

AESTIMUM 52, Giugno 2008: 53-68

© 2008 Firenze University Press

Enrico Marone

Dipartimento di Economia Agraria e
delle Risorse Territoriali
Università degli Studi di Firenze
e-mail: enrico.marone@unifi.it

Alcune riflessioni sul Valore Agricolo e sul Valore Venale nel Testo Unico sugli espropri alla luce di alcune recenti innovative sentenze

The quantification of the compensation payment for expropriation, which is mainly an economic assessment issue, has been not sufficiently studied above all in relation with the complex relationships that it has with the judicial-normative aspects which regulates the expropriation for public purposes. The case of partial expropriation, the economic-estimative meaning of the expression "agricultural value" and the quantification criteria for the compensation payments in the case of building areas represent for sure some of the most relevant issues concerning the quantification of the compensation payment. The aim of this paper is to go in deeper detail on those issues which offer very interesting cues of thoughts. In these sentences the judges propose interpretations of the regulations which are important for the definition of the appraisal question and in the determination of the compensation payment.

Parole chiave: *Indennità di esproprio, Valore agricolo, valore di mercato*
Codice di classificazione argomento
JEL

Le implicazioni economico-estimative legate alle espropriazioni non hanno mai trovato ampio spazio nella letteratura economica, anche se molte delle questioni sollevate in ambito giuridico sono inerenti alla quantificazione dell'indennità di esproprio, problema, questo, di natura prevalentemente economica-estimativa. Alcune sentenze degli ultimi anni offrono interessanti spunti di riflessione e quasi invocano maggiori contributi di carattere economico a fronte di interpretazioni della normativa che ci aiutano a definire con maggiore chiarezza il quesito estimativo che da esse scaturisce. I temi rispetto ai quali queste sentenze offrono dei reali spunti per approfondire problemi di natura economica-estimativa, ancora non risolti, riguardano il procedimento estimativo da seguire in caso di esproprio parziale (Cassazione, Sezione I civile, 28/10/2005 n° 21092), la definizione del significato economico-estimativo della locuzione "valore agricolo" utilizzata nel Testo Unico vigente (Tar Lombardia, Sezione Brescia, 10/10/2005, n° 963) e i criteri di quantificazione dell'indennizzo nel caso delle aree fabbricabili (Corte Costituzionale, 24/10/2007, n° 348). Prima di affrontare lo studio dei possibili effetti di carattere estimativo, introdotti dalle sentenze indicate, vorrei brevemente illustrare il mio punto di vista sui tre temi indicati.

1. Il procedimento di stima nell'esproprio parziale

Sono sempre stato convinto che sull'opportunità/necessità di adottare il criterio del valore complementare o della doppia stima nei casi di esproprio parziale

non ci fossero dubbi, come la giurisprudenza mi sembra continui ad affermare costantemente¹ (Marone 2003). Rimane ancora aperto il problema dei valori da utilizzare nell'ambito della doppia stima: valori tabellari, valori di mercato, in parte valori tabellari in parte valori di mercato, soprattutto quando questa riguarda aree non edificabili.

Se accettiamo la doppia stima come criterio estimativo dobbiamo poi porci il problema di individuare il giusto prezzo del bene prima dell'esproprio e il giusto prezzo della parte residua; giusto prezzo che secondo il dettato del testo unico coincide con il valore venale mediato del bene per le aree indicate negli articoli 36, 37, 38, e con il criterio del valore agricolo, per le aree non edificabili indicate nell'articolo 40.

Se si può, quindi, ritenere che il criterio del valore complementare sia l'unico capace di pervenire alla determinazione di una indennità in grado di comprendere al suo interno anche la possibile diminuzione di valore della parte residua del bene espropriato, i maggiori problemi si verificano quando non è possibile ricorrere ai valori di mercato per individuare il giusto prezzo, ma sia necessario fare riferimento ai valori tabellari (leggi VAM).

Gli orientamenti prevalenti, dedotti dall'analisi della giurisprudenza, si configurano in due differenti approcci riassumibili così come di seguito descritto:

- per determinare il valore dell'indennità di espropriazione in caso di esproprio parziale di terreni agricoli si effettua la somma tra il valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata sull'area espropriata e la differenza fra il valore di mercato dell'area residua ante e post esproprio;
- per determinare il valore dell'indennità di espropriazione in caso di esproprio parziale di terreni agricoli si effettua la somma tra il valore agricolo medio della coltura effettivamente praticata sull'area espropriata e il minus valore dell'area residua individuato sempre sulla base del VAM di riferimento².

La sostenibilità teorico-metodologica di sommare il valore della parte espro-

¹ "... la liquidazione dell'indennità è commisurata alla differenza tra il giusto prezzo dell'immobile prima dell'esproprio ed il giusto prezzo della parte residua dopo l'esproprio stesso, ha portata e carattere generale, e si applica, pertanto, anche alle espropriazioni di aree (tanto agricole quanto edificabili) per le quali leggi diverse impongono criteri indennitari del tutto o in parte indipendenti dal valore di mercato del bene". Corte di Cassazione civile, sezione I, 9.12.1998, n° 12386; si vedano anche le sentenze della Corte di Cassazione Civile n° 15288/2000, n° 7663/1997, n° 12082/1995, n° 9686/1995, n° 7566/1993, n° 2133/1992.

² Tale minus valore, sia nel caso di riferimento al mercato sia nel caso dell'adozione dei VAM, potrebbe essere imputabile al cambiamento di tipo di coltura causato dall'espropriazione (ad es. un "seminativo irriguo" che per espropriazione della parte di terreno che ospitava le risorse idriche diventa un "seminativo asciutto") oppure dal fatto che gli effetti dell'espropriazione si ripercuotano negativamente sui costi di produzione della parte residua (ad es. maggiori tempi delle lavorazioni dovuti ad una divisione dell'azienda in due corpi, che determinano maggiori costi per macchine e personale). Talvolta si assiste ad un deprezzamento causato da esternalità negative che vanno a gravare sulla parte residua (ad es. diminuzione dell'amenità del sito, rottura del paesaggio, maggiore rumorosità, emissioni inquinanti, ecc.).

priata alla diminuzione di valore della parte residua è sicuramente dubbia, così come è discutibile il principio di individuare un'indennità in parte basata sui VAM e in parte sui valori di mercato (Benvenuti e Marone 2002).

Rispetto alla prima questione, da un punto di vista estimativo, infatti, il criterio del valore complementare si esprime solo attraverso la differenza di valore fra il bene nella sua interezza prima dell'esproprio e il valore della parte residua del bene dopo l'esproprio e mai come valore della parte espropriata più diminuzione di valore della parte residua (Benvenuti e Marone 2002). Questa convinzione scaturisce dal fatto che non esiste la possibilità di trovare una giustificazione teorico metodologica all'individuazione di un valore di una parte residua ante esproprio che rappresenta un bene non esistente sul mercato prima dell'esproprio. L'unica ipotesi plausibile a sostegno dell'adozione di un tale procedimento di stima può nascere dalla necessità di trovare un modo per poter effettuare una stima complementare utilizzando obbligatoriamente i valori tabellari (VAM) e non i valori di mercato. Non è facile determinare un'indennità che da un lato derivava da valori legati semplicemente alla qualità di coltura praticata sulla parte di fondo espropriata, e alla regione agraria di appartenenza dello stesso, e dall'altro deve considerare, nella stima della diminuzione di valore, la realtà aziendale da cui è stata sottratta la parte di fondo espropriata.

Una soluzione del problema che è stata prospettata per determinare la valutazione del minor valore della parte residua dell'azienda, quando sia fatto obbligo di utilizzare i Valori agricoli medi, può essere quella di utilizzare gli strumenti della stima analitica, capaci di rilevare le variazioni reddituali e patrimoniali dovute a mutamenti delle condizioni economiche (esproprio) in cui si svolge l'attività produttiva. L'applicazione del criterio del valore complementare, utilizzando i VAM come valori di riferimento, prevede di studiare:

- le variazioni del Bf generate dall'esproprio al fine di individuare il rapporto fra Bf e valore agricolo medio (stima del saggio di capitalizzazione);
- gli effetti patrimoniali dell'esproprio (scomodi/comodi) da registrare attraverso modificazioni del saggio di capitalizzazione individuato.

In questo modo sarebbe possibile, attraverso la capitalizzazione del nuovo Bf, individuare un valore fortemente correlato con quelli che sono gli effetti reali sull'esercizio dell'attività aziendale e al contempo ricondurre tali effetti ad un valore (valore agricolo medio) che rappresenta, secondo la legge, un giusto ristoro rispetto al danno subito, come l'indennità vuole essere.

L'applicazione di quanto sopra esposto consente una maggiore oggettivazione della stima in quanto il processo di determinazione delle variazioni del Bf è, sicuramente, più obiettivo e, se non altro, maggiormente soggetto a verifica rispetto alla generica indicazione di diminuzione di valore espressa come percentuale del valore ante esproprio. Lo stesso può dirsi nel caso sia necessario procedere alla variazione del saggio per la presenza di scomodi/comodi. Anche in questa ipotesi, un mutamento oggettivo dell'apprezzamento del bene sul mercato, indipendente dal reddito che questo è in grado di produrre, sarebbe ricondotto nell'ambito di un valore (valore agricolo medio) teso a garantire un giusto ristoro per la privazione subita.

2. Il valore agricolo

È noto che i presupposti giuridico-sociali alla base della determinazione dell'indennità di esproprio affermano che l'indennità non può costituire un integrale risarcimento del danno, ma che, al contempo, essa debba costituire un serio ristoro al pregiudizio economico subito (Francario 1996; 2002), lasciando così irrisolta la questione della definizione oggettiva del giusto ristoro.

La strada scelta dal legislatore per determinare il giusto ristoro, nel caso dei terreni agricoli, è stata quella di individuare un valore agricolo che dovrebbe essere un valore di mercato medio (o forse, ancora meglio, modale) relativo a una specifica tipologia colturale di un bene che ha capacità produttive riferibili alla sola sfera agricola (Grillenzoni 1972; Forte 1974;).

Rispetto a valori così determinati, il procedimento di stima sopra descritto potrebbe consentire di stimare un nuovo valore agricolo, non più medio, ma espressione dell'influenza dell'espropriazione sul bene medesimo e, quindi, fornire la possibilità di individuare una indennità manifestazione di un oggettivo giusto ristoro e, al contempo, rispettosa di quel collegamento con la realtà di mercato richiamata nel primo comma dell'articolo 40 del T.U.

Rimane aperto il problema di una non sufficiente definizione dei criteri che devono seguirsi nella determinazione dei VAM da parte delle Commissioni Provinciali Espropri. Infatti, dall'analisi di tali valori, non emerge con chiarezza quali siano stati i criteri seguiti per la loro determinazione, né è possibile verificare se tali valori siano effettivamente valori venali agricoli o meno (Circolare 1971, 1978). Inoltre, non è dato sapere se i prezzi di tali terreni scaturiscono da una semplice media aritmetica, da una media ponderata o siano espressione del valore modale dei dati acquisiti per la stessa tipologia colturale e per la stessa regione agraria. Sappiamo, poi, che la delimitazione delle regioni agrarie scaturisce da una divisione del territorio nazionale in circoscrizioni (delimitate in un primo momento nel 1929 e, successivamente, modificate nel 1958) che fu effettuata per permettere indagini statistiche di settore a supporto della definizione delle linee di politica economica (Istat 1958) e non con scopi meramente estimativi (Inea 1997). Si comprende come l'adozione di tali delimitazioni a scopi estimativi, vista la grande varietà di valori fondiari all'interno delle circoscrizioni, possa spesso comportare una scarsa congruità dei relativi valori agricoli medi (Marone 2004a).

Se, quindi, esiste un dubbio sulla effettiva capacità dei VAM di essere espressione di un valore legato al mercato, è mia ferma convinzione che la locuzione "valore agricolo", riportata nell'ambito dell'articolo 40 del Testo Unico, indichi un valore intimamente legato al valore agricolo medio e sicuramente non diretta espressione del valore di mercato dei fondi non edificabili.

Per quanto concerne la giurisprudenza, fra le numerose sentenze della Corte di Cassazione che si esprimono su questo problema, la Sentenza della I Sezione della Corte di Cassazione del 29 novembre 2000 n° 15288 è tra le più esaustive. Si legge, infatti, in questa sentenza: "È bene, dunque, ricordare che anche dopo la sentenza della Corte Costituzionale del 30 gennaio 1980 n. 5 (che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 15, commi 5, 6 e 7 della legge 22 ottobre 1971 n.

865), la disciplina legislativa in ordine ai criteri per la determinazione dell'indennità definitiva per l'espropriazione dei terreni a destinazione agricola rimane fissata non solo nell'art. 15 della menzionata legge n. 865/1971, ma anche nel successivo art. 16, come modificato dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, in quanto le disposizioni contenute nelle due norme risultano complementari ed inscindibili e concorrono a fissare la disciplina per le dette espropriazioni. Dalle fonti normative così individuate discende che l'indennità per le espropriazioni delle quali si tratta non è automaticamente pari al prezzo di mercato del fondo agricolo ed al suo valore venale, ma è invece commisurata al valore agricolo del fondo, ossia, al valore determinato sulla base dei parametri costituiti dai terreni ubicati nell'ambito della medesima regione agraria, nei quali erano praticate le stesse colture in opera nel fondo espropriato, sia dall'incidenza dell'espropriazione nei riguardi dell'azienda agricola della quale il fondo è elemento, ivi compresa la diminuzione di valore dell'area residua dopo l'espropriazione, che costituisce un pregiudizio dell'azienda". Mi sembra evidente che per la Cassazione il valore agricolo, a differenza del valore agricolo medio, sia individuabile dalla composizione fra il valore agricolo medio determinato dalle Commissioni Provinciali, per qualità di coltura, e l'incidenza dell'espropriazione sull'azienda. In sostanza, è necessario partire dal valore agricolo medio per definire poi un valore che può discostarsi da questo in funzione delle peculiarità della realtà aziendale sulla quale va ad incidere l'esproprio, anche se questo scostamento non è però automaticamente individuabile nel valore di mercato del fondo. Anche una precedente sentenza della Corte di Cassazione, la n° 9814 del 14 settembre 1999, sostiene con evidenza tale impostazione, osservando che per i suoli agricoli, in caso di esproprio parziale, la determinazione dell'indennità attraverso il criterio del valore complementare: "... non (deve essere) strettamente coincidente con il valore agricolo medio determinabile attraverso le tabelle cui fa rinvio l'art. 16 l. 865/71, che ad esempio, nel caso di esercizio di azienda agricola, compensa anche i maggiori oneri di conduzione aziendale, determinati dallo smembramento dei terreni". Anche in questo caso emerge l'indicazione di una possibilità di scostamento dal VAM (non strettamente coincidente), ma non l'indicazione della ricerca di un valore di mercato che non tenga conto dei valori agricoli tabellari.

Negli articoli del capo VI del T.U. compare sempre la dizione di valore venale tranne che nell'articolo 40 dove si scrive che l'indennità è "... determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola...". L'uso dell'espressione criterio del valore agricolo non trova alcun riscontro nella terminologia economico-estimativa, ma non credo si possa interpretare come una svista del legislatore che, infatti, nell'articolo 32 (determinazione del valore del bene) parla nuovamente di criteri: "Salvo gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio..." che può leggersi come indicazione a determinare l'indennità secondo il valore venale del bene (sulla base delle caratteristiche del bene) tranne che nei casi in cui sono previsti specifici criteri; casi che, per l'appunto, si ritrovano nel primo comma del-

l'articolo 40, "... in base al criterio del valore agricolo..." e nel terzo comma dello stesso, "... si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41...". Solo per le aree non edificabili sono, quindi, previsti specifici "criteri", che si identificano nei VAM stabiliti dalle CPE; nel caso di indennità provvisoria questi sono utilizzati come risultano dalle tabelle annualmente pubblicate e in caso di determinazione dell'indennità definitiva devono, invece, essere corretti in funzione di tutte le peculiarità che caratterizzano il fondo e l'esercizio dell'azienda agricola.

3. Il valore delle aree edificabili

La legge 865 del 1971 introducendo il riferimento al valore agricolo medio, stabilisce con evidenza la linea di demarcazione fra un quesito di stima che era rivolto (legge fondamentale) a trovare un indennizzo capace di riparare il danno con una indennità pari al valore di scambio di "una libera contrattazione di compravendita" e quello che invece è ispirato a individuare un valore di semplice ristoro rispetto al danno subito (Giuffrè 1993). L'esclusione di una completa sovrapposizione fra valore di mercato e indennità trova espliciti riferimenti nei pronunciamenti della Corte Costituzionale quando afferma che, poiché il valore di mercato è il risultato di un coacervo di fattori, alcuni dei quali imputabili ai pubblici poteri ed alla collettività, non tutto il valore di mercato è liquidabile al proprietario in quanto la parte di valore prodotta dall'intervento pubblico non può essere di spettanza del proprietario (Salvago 1994). Tale impostazione viene però giudicata incostituzionale dalla sentenza del 30 gennaio 1980 n. 5, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 15, commi 5, 6 e 7 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. L'elevata onerosità di un indennizzo pari al pieno valore di mercato per le aree edificabili porta il legislatore a formulare con l'art. 5 bis della dl 333/92, oggi assorbito dall'art. 37 del d.p.r. 327/2001, un nuovo criterio di determinazione dell'indennizzo. Tale articolo, anch'esso sottoposto al vaglio di costituzionalità, resiste poiché la questione del "giusto ristoro" o del "ristoro non irrisorio" (pur trovando alcuni elementi di criticità nel fatto che i criteri indicati utilizzano parametri che non sono in diretta relazione col bene oggetto di valutazione) trova un'adeguata, seppure provvisoria soluzione. Nella sentenza 359/1992, la Corte sostiene che il serio ristoro "non deve necessariamente costituire una integrale riparazione della perdita subita", anche se nella determinazione dell'indennizzo si deve far riferimento "... al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso...". Tale principio, sempre secondo la Corte di allora, è violato solo quando si adotti un criterio "... che prescindendo dal valore di esso". La media tra valore venale e coacervo dei redditi domenicali è per la Corte opportuna mediazione "... tra l'interesse generale ... e l'interesse privato...", mediazione che in ogni caso "... non può fissarsi in un indefettibile e rigido criterio quantitativo, ma risente sia del contesto complessivo in cui storicamente si colloca, sia dello specifico che connota il procedimento espropriativo, non essendo il legislatore vincolato ad individuare un unico criterio di determinazione dell'indennità, valido in ogni fattispecie espropriativa". L'adeguatezza del criterio di mediazione, afferma la

Corte di allora, "... deve essere valutata nel contesto storico, istituzionale e giuridico esistente al momento del giudizio".

Come è noto, la formulazione del 5 bis, oggi articolo 37 del Testo Unico, fu sancita per la prima volta dalla legge di Napoli (L. 15 gennaio 1885 n° 2892) e si basa sulla mediazione tra due valori, il valore di mercato del bene ("valore venale del bene") e la somma di 10 redditi domenicali. Tale formula può anche essere letta come la somma tra metà del valore di mercato del bene e il valore di capitalizzazione del "reddito domenicale netto". Il "moltiplicato per dieci" del primo comma dell'articolo 37 equivale alla sua capitalizzazione con un saggio pari al 10%. Si verifica così che il valore che si determina è legato ad un reddito e ad un saggio di capitalizzazione entrambi privi di ogni correlazione con la vocazione edificatoria dell'area oggetto di esproprio e completamente slegati dalla realtà del mercato fondiario. Inoltre, tale valore viene ridotto del 40% se non si è verificato l'accordo di cessione tra il proprietario e l'ente espropriante.

La logica che aveva ispirato la legge di Napoli si fondava su solide basi economico – estimative; si trattava, in quel caso, di considerare l'elevata remuneratività del capitale investito a fronte di valori di mercato molto ridotti con la finalità di non alterare profondamente la situazione socio-economica del momento. Quella utilizzata nell'attuale T.U. sembra, invece, meno solida in quanto utilizza parametri non in relazione col bene oggetto di valutazione (Marone 2004b).

4. Alcune innovative sentenze

4.1. La Cassazione e il valore complementare

La Cassazione con la sentenza della Sezione I civile del 28/10/2005 n° 21092, oltre a ribadire che è giusto considerare la diminuzione di valore della parte residua nella determinazione dell'indennità, secondo il principio del valore complementare, pur rimanendo vincolati ai VAM, per la prima volta scrive che per il "... computo di tale diminuzione di valore il giudice può considerare la diminuzione del valore di mercato ed applicare la medesima percentuale di diminuzione, in incremento dell'indennità di espropriazione, sui valori agricoli e tabellari previsti dall'art. 16 l. 865/1971 e 5 bis L. 359/1992 (Sez. I[^], 08/09/2004, n° 18050; Sez. I[^], 14/09/1999, n° 9814)". La Cassazione, non solo si esprime sulla necessità di applicare il criterio del valore complementare, ma indica anche una modalità per risolvere il problema di far variare valori tabellari in relazione agli effetti che l'esproprio può avere sul valore del bene; il valore di mercato, in quanto osservabile, diventa solo un riferimento per individuare la "percentuale di diminuzione di valore" da applicare poi ai VAM stessi. Affermato tale principio, starà poi all'estimatore tradurre quel concetto di "medesima percentuale di diminuzione" in un procedimento coerente dal punto di vista teorico-metodologico che potrebbe, ad esempio, essere simile a quello illustrato nel paragrafo 2.

In ogni caso, nonostante questa sia l'unica sentenza in cui si è indicato sia che è necessario legare il valore dell'indennizzo al valore di mercato dei beni sia come rea-

lizzare tale legame, tutta la giurisprudenza (Cass. 20/4/2006, n. 9315; Cass. 12/4/2006, n. 8502; Cass. 28/10/2005, n. 21092; Cass. 12/7/2005, n. 14540; Cass. 9/6/2004, n. 10889) fino alla sentenza della Cassazione del 20/04/2006, n° 9315 è costante nell'affermare che "... l'indennità [non] vada quantificata in misura pari al prezzo di mercato del fondo, dovendo essa venir invece commisurata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 15 e 16 della citata L. n. 865 del 1971 – al valore agricolo medio”.

Penso si possa allora, finalmente, aprire un dibattito di natura esclusivamente economico-estimativa teso a definire come sia possibile, partendo da valori agricoli medi, espressione dei valori agricoli di mercato per una determinata coltura e regione agraria, arrivare a definire un valore agricolo per uno specifico fondo "... anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola..." e l'eventuale diminuzione di valore della parte residua in caso di esproprio parziale. L'analisi sviluppata nel secondo paragrafo può offrire un primo spunto di riflessione per riportare il dibattito in ambito economico una volta che la norma, attraverso la sua interpretazione giurisprudenziale, diventa quesito di stima. Tale prima affermazione della Cassazione non risolve però il problema della determinazione dei VAM e della definizione di "valore agricolo" che trovano un importante chiarimento nella sentenza del TAR che di seguito viene illustrata.

4.2. *Il Tar e i valori agricoli medi*

Nella sentenza del TAR Lombardia, Sezione Brescia 10/10/2005, n° 963, si afferma che "... i VAM devono rispecchiare il prezzo che potrebbe essere pagato sul mercato in relazione all'uso agricolo di un determinato fondo in una determinata regione agraria”.

Negli ultimi anni, nella giurisprudenza della Cassazione si è spesso letto che i valori agricoli medi prodotti dalle commissioni provinciali, pur non sottraendosi "... al sindacato giurisdizionale sugli atti dell'amministrazione ed al potere di disapplicazione da parte del Giudice ordinario ... [possono non applicarsi] solo a fronte di acclarati vizi di legittimità delle tabelle (incompetenza, eccesso di potere, violazione di legge), rimanendo di contro escluso che esso possa risolversi nella disapplicazione della stessa legge, per quanto attiene al criterio di stima dell'indennità ivi stabilito." (Cass., 7 aprile 2006, n. 8243). Nella stessa sentenza si legge che "... in presenza dei presupposti per la disapplicazione delle tabelle, il Giudice dell'opposizione ben può accertare autonomamente i valori agricoli medi, sulla base dei quali è comunque tenuto per legge a liquidare l'indennità dei suoli non edificatori; egli non può di contro sostituire al calcolo del "valore agricolo", operato dalle commissioni sulla base degli elementi indicati dalla 865/1971, una propria autonoma valutazione del fondo, ritenuta più congrua e comunque più rispondente al suo prezzo di mercato", principio che si ritrova anche in Cass., 13 maggio 2005, n. 10119; Cass., 19 aprile 2005, n. 8199; Cass., 22 gennaio 2004, n. 1071. Con la sentenza citata si cassa quanto stabilito dalla Corte territoriale per vizio di violazione di legge in quanto, "... posto che dopo aver riconosciuto la natura agricola del fondo espropriato, la Corte territoriale, senza porre affatto in discussione la le-

gittimità delle tabelle, si è discostata dal valore agricolo medio in esse esposto ... nella prospettiva, per l'appunto, di una maggiore aderenza dell'indennizzo al pregio effettivo dello specifico terreno espropriato".

La ripetuta pronuncia di non sottrazione al sindacato giurisdizionale sugli atti dell'amministrazione anche per i Valori Agricoli Medi, da parte della Cassazione, è stata forse uno dei motivi del ricorso al TAR. Tale ricorso ha poi determinato la pronuncia del TAR Lombardia del 2005 che introduce ulteriori interessanti chiarimenti inerenti i VAM stessi.

La vicenda nasce dal fatto che la Federazione Provinciale dei Coltivatori Diretti di Brescia denuncia un aumento dei VAM effettuata non sulla base dell'osservazione dei valori di mercato, ma semplicemente sulla base di un incremento percentuale derivato dalle rilevazioni ISTAT sull'aumento del costo della vita. In merito a questo punto, il TAR afferma che i VAM, pure essendo valori medi, "... devono avere come riferimento i prezzi di mercato...".

Sono stati sopra rilevati i forti dubbi che tutti i VAM acquisiti dalle CPE siano effettivamente riferiti al mercato come evidenziato dalla letteratura sull'argomento³, poiché in essi, spesso, si mostrano notevoli difformità fra i valori di mercato e quelli medi agricoli.

Il TAR Lombardia si spinge però oltre nella sentenza citata in quanto, quando parla di valori di mercato, fa riferimento al Valore Agricolo che "... individua precisamente il valore venale del bene in rapporto alla sola utilizzazione agricola ... scorporando dal valore indennizzabile le utilità che il bene possiede o potrebbe possedere per effetto di un uso non agricolo". Nella stessa fa piacere leggere che tale valore in realtà non è un vero e proprio valore venale: "... si tratta di un valore venale corretto ma pur sempre basato sulla negoziabilità del terreno. I VAM rappresentano un'astrazione, nel senso che riguardano ciascuno un terreno ipotetico inserito in una certa regione agraria, ma essendo parimenti riferiti alle colture effettivamente praticate riflettono allo stesso modo il prezzo che potrebbe essere pagato sul mercato in relazione all'uso agricolo". Il problema è che negli atti di compravendita il prezzo che si realizza non è certo espressione di un particolare uso dello stesso, ma di tutte le "... situazioni anomale, ..., e le utilità che il bene possiede o potrebbe possedere per effetto di un uso non agricolo". Rimango, quindi, sempre più convinto che attualmente per valore agricolo debba intendersi un valore legato esclusivamente alle utilità di natura agricola che il bene è in grado di produrre.

In un lavoro relativo ad un'indagine sui valori fondiari nella provincia di Padova della fine degli anni '90 (Tempesta e Thiene 1996), si rilevava un'ampia influenza della rendita urbana sui terreni agricoli anche quando la loro utilizzazio-

³ Fra i lavori consultati, mi sembra utile riportare i risultati delle ricerche condotte da Di Fazio (1990), Grillenzoni (1970, 1977), Grillenzoni et al. (1981, 1993), Grillenzoni e Bazzani (1988), Fratapietro (1989), Nesci (1989), Pettino (1995), Guazzone (1996), Tempesta e Thiene (1996), relativamente al confronto fra valori di mercato e valori tabellari; per un'analisi critica rispetto all'impostazione dei valori agricoli medi rimando ai lavori di Grillenzoni (1972, 1977), Grillenzoni e Bazzani (1988), Grittani (1989), Realfonzo (1989), Roscelli (1989), Marone (2003).

ne è esclusivamente agricola. Il maggiore apprezzamento del mercato è, in questo caso, legato all'aspettativa di una possibilità edificatoria futura o di un uso alternativo a quello agricolo nel caso sia preclusa qualsiasi possibilità edificatoria. I principali fattori che sono risultati correlati al maggior valore di mercato vengono indicati nella presenza di fabbricati, nella dimensione del fondo, nelle caratteristiche del proprietario (interpretate nel senso della sua maggiore o minore capacità contrattuale) e nell'accessibilità al fondo, mentre le qualità agronomiche del fondo sono scarsamente influenti sulla formazione del prezzo. I modelli statistici utilizzati per la stima del valore mettono in evidenza come, in assenza di influenza delle variabili extra-agricole, il valore stimato sia ben correlato con il beneficio fondiario ritraibile su quei terreni, in quanto il saggio di capitalizzazione che ne scaturisce è congruo con la redditività delle colture prevalenti nella realtà esaminata.

Anche in questo caso le affermazioni del giudice offrono una chiara e precisa indicazione sull'accezione che la locuzione "valore agricolo" deve avere in termini economico-estimativi. Sostenere che valore agricolo è sinonimo di valore di mercato significa attribuire alla supremazia del mercato (Campus 1983, pp. 16-17) un valore che non può completamente coniugarsi con la determinazione dell'indennità di esproprio che è, invece, "... soggetta a precisi vincoli che portano ad una astrazione del valore del bene rispetto a quello che il bene stesso potrebbe avere in una libera contrattazione di compravendita..." (Marone 2004a, p. 76).

4.3. *La Corte Costituzionale e l'art. 5 bis*

Molti autori hanno spesso rilevato l'assenza di ogni fondamento economico-estimativo al criterio di determinazione dell'indennizzo per le aree fabbricabili dell'art. 5 bis, confermato anche nel Testo Unico, ma solo nell'ottobre del 2007 la Corte Costituzionale si è pronunciata nuovamente sul punto dichiarando l'illegittimità costituzionale dell'art. 5bis e, in via consequenziale, l'illegittimità dell'art. 37 del d.p.r. 327. Anche in questo caso, la lettura della pronuncia della Corte offre importanti spunti di riflessione di carattere economico-estimativo. Tralasciando la complessa questione, di natura esclusivamente giuridica, del rapporto tra legislazione nazionale e principi del diritto internazionale, il punto di maggiore interesse riguarda la relazione tra il valore del bene espropriato, l'entità dell'indennizzo e le modalità di determinazione di quest'ultimo. Su questo aspetto si deve, comunque, osservare che gli "scritti recenti che si sono occupati dell'art. 37 t.u. esp., nei quali le trattazioni pur assolutamente approfondite e complete, dei problemi aperti, non hanno nemmeno sfiorato quello del possibile contrasto dei criteri indennitari ivi previsti con la CEDU" (Conti 2004, p. 1595)

Ciò che consente alla Corte Costituzionale di esprimersi nuovamente sul punto è la riforma dell'art. 117 della Costituzione, introdotta con la legge costituzionale 3/2001, in quanto "... condiziona l'esercizio della potestà legislativa dello Stato e delle Regioni al rispetto degli obblighi internazionali...".

Nella Sentenza, in prima istanza, la Corte Costituzionale rileva come la Corte Europea dei Diritti dell'Uomo abbia costantemente evidenziato il contrasto tra

l'art. 5bis e l'art. 1 del primo Protocollo della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU) pur ammettendo che il "giusto equilibrio tra le esigenze di carattere generale e gli imperativi di salvaguardia dei diritti dell'individuo non comporta che l'indennizzo debba corrispondere al valore di mercato del bene espropriato".

Attualmente, come evidenziato dalla Corte di Cassazione, che ha posto la questione di costituzionalità presa in esame dalla sentenza di cui ci stiamo occupando, il problema si incentra: (a) sulla compatibilità, in relazione al mutato quadro normativo, tra norma censurata e diritto di proprietà; (b) sul legame tra la situazione storica dell'epoca e la sentenza 283/1993.

Per quanto concerne il primo punto la Corte Costituzionale osserva che la Grande Chambre con la decisione del 29 marzo 2006, fissa alcuni principi generali ribadendo la necessità, nel momento in cui si va ad incidere sul diritto di proprietà, di garantire un giusto equilibrio tra interesse generale e diritti fondamentali dell'individuo, un ampio margine di apprezzamento di tale equilibrio, un ragionevole rapporto tra valore del bene e indennizzo. Ma la cosa di maggiore novità, affermata dalla Corte Europea, e fatta propria dalla nostra Corte, risiede nel fatto che si afferma, sempre nella decisione del 2006, che "nel caso di «espropriazione isolata», pur se a fini di pubblica utilità, solo una riparazione integrale può essere considerata in rapporto ragionevole con il valore del bene (punto 96)" e che solo quando sussistono "obiettivi legittimi di utilità pubblica, come quelli perseguiti da misure di riforma economica o di giustizia sociale, possono giustificare un indennizzo inferiore al valore di mercato effettivo (punto 97)".

Si pone per la prima volta un problema di confronto tra il beneficio derivante dall'esproprio e il costo che deve sopportare il singolo cittadino. La Corte Europea, sulla base del CEDU, sostiene che nel caso in cui sia un singolo cittadino, o comunque pochi individui, a dover sopportare il danno conseguente l'esproprio, l'indennizzo vada commisurato sull'intero valore venale del bene. Solo nel caso di un coinvolgimento generale della collettività e di effettivi obiettivi di pubblica utilità, come quelli inerenti riforme economiche e di giustizia sociale, si può prevedere un indennizzo inferiore al valore di mercato del bene (Saporito 2003). Sottolinea, inoltre, la Corte Europea che in Italia in tutti i casi l'indennizzo è sempre "... largamente inferiore al valore di mercato...", producendo così una sistematica violazione dell'art. 1 del Primo protocollo della CEDU.

La nostra Corte accetta nella sostanza quanto affermato dalla Corte Europea e ricorda che l'infondatezza della incostituzionalità del 5-bis della sentenza 359/1992 era legata al fatto che tale disciplina aveva, a suo tempo, carattere transitorio ed era legata alla grave congiuntura economica che il Paese attraversava in quegli anni (Morsillo 1993; Pugliese, 1993). Con questo, la Corte ribadisce che la valutazione sull'adeguatezza dell'indennizzo deve essere sempre condotta in termini relativi e tenere in considerazione, quindi, il contesto storico-economico del momento.

La Corte Costituzionale rileva, inoltre, che il carattere di transitorietà è venuto meno nel momento in cui tale norma è stata assorbita dall'art. 37 del Testo Unico 327/2001 e, in seconda istanza, rileva che il valore di mercato del bene non può costituire solo il "... mero punto di partenza per calcoli successivi che si avvalgono

di elementi del tutto sganciati da tale dato, concepiti in modo tale da lasciare alle spalle la valutazione iniziale, per attingere risultati marcatamente lontani da essa". Inoltre, evidenzia come la decurtazione del 40% del valore dell'indennizzo è solo l'effetto di un comportamento dell'espropriato e "... non un criterio, per quanto "mediato", di valutazione del bene". La Corte riconosce così che l'attuale criterio di determinazione dell'indennizzo porta ad un valore dell'indennità che non è in rapporto al "ragionevole legame" con il valore del bene invocato da Strasburgo, né costituisce un "serio ristoro" come richiesto dalla nostra giurisprudenza, essendo inferiore a quella soglia minima accettabile di riparazione del danno subito.

Anche in questa terza sentenza, che è sicuramente tra le più innovative degli ultimi anni, sembra potersi leggere un suggerimento verso l'adozione di criteri di determinazione dell'indennità che, una volta chiariti sul piano delle finalità normative, trovino poi una corretta modalità di applicazione dal punto di vista economico-estimativo. Problema quest'ultimo segnalato proprio dalla stessa letteratura giuridica da diversi decenni. Si legge, ad esempio, in Trabucchi (1953, p. 553) che seppure "... l'attività degli operatori del diritto è spesso rivolta alla valutazione dei beni o dei diritti ad essi relativi ... si nota tuttavia che all'importanza dell'argomento non corrisponde una visione adeguata da parte del legislatore; né la dottrina ha dedicato al tema esaurienti studi sistematici. Nelle leggi e nei trattati si parla con facilità di valore, di valore effettivo di stima o di liquidazione, senza che alle parole corrisponda una precisa concezione unitaria. Eppure è chiaro che a questi problemi di valutazione concreta ed alla loro soluzione è collegata la stessa realizzazione della giustizia distributiva, alle cui ragioni le norme di legge indubbiamente vorrebbero ispirarsi".

La Corte tiene però a precisare che, poiché sia la nostra Costituzione sia gli orientamenti Europei non impongono che l'indennizzo sia obbligatoriamente pari al valore di mercato, viste le funzioni sociali anche della proprietà privata, è bene non raggiungere livelli troppo elevati di spesa conseguenti all'espropriazione, che potrebbero poi pregiudicare i diritti fondamentali sanciti dalla Costituzione e, addirittura, la possibilità di garantire un adeguato sviluppo economico necessario all'iniziativa economica privata stessa.

La Corte Costituzionale afferma che è comunque il legislatore che deve, infine, decidere se l'equilibrio tra interesse collettivo e privato debba essere fisso e uniforme o differenziato, in relazione al valore dell'utilità pubblica ottenuta, come sembra suggerire la Corte di Strasburgo. Infatti, la stessa Corte consiglia come opportuna l'adozione di criteri flessibili e differenziati che sono gli unici capaci di tenere nella giusta considerazione la portata sociale delle finalità pubbliche e, quindi, anche di garantire un giusto equilibrio tra interesse pubblico e privato. Pur rimandando la questione al legislatore, la Corte parla di "soglia minima" dell'indennizzo e di "livelli troppo elevati di spesa" per l'espropriazione, livelli questi che, se non individuati sulla base di valide argomentazioni economiche, rischiano di portare a nuove formulazioni normative altrettanto aleatorie e prive di quella "ragionevolezza", "congruità", "adeguatezza" sempre invocata sia dalla Corte Costituzionale sia da quella Europea.

L'elemento innovativo che si può cogliere in questa sentenza è che, finalmente, si dice esplicitamente che per quantificare l'equità e la congruità dell'indennizzo

è necessaria una valutazione del contesto socio-economico del momento, suggerendo al legislatore di approntare normative che prevedano, non solo in termini astratti, ma anche sul piano operativo, di effettuare valutazioni economiche capaci di analizzare in termini di costi e benefici, pubblici e privati, il risultato dell'intervento pubblico presupposto del decreto di esproprio. Conseguentemente la graduazione del valore indennitario, da corrispondere all'espropriato, deve essere compresa tra il valore pieno di mercato del bene e un valore medio dello stesso (ossia riferito non al singolo bene espropriato, ma ai beni simili compresi in quel determinato contesto territoriale ed economico rispetto al quale si manifestano gli effetti dell'opera di utilità pubblica realizzata) e non più commisurata ad un'astratta percentuale completamente slegata dal valore del bene espropriato e dagli effetti dell'opera di utilità pubblica realizzata (Murmura 2008). Non a caso, sia nella sentenza della Corte di Strasburgo sia in quella della nostra Corte, si fa riferimento esplicitamente ai piani di esproprio volti a rendere possibili interventi di "riforma economica" e a realizzare migliori condizioni di "giustizia sociale".

5. Conclusioni

Anche se in tre contesti differenti (esproprio parziale, valore agricolo e valore aree edificabili) il problema centrale dell'attuale legislazione sull'esproprio rimane quello di quantificare un equo valore dell'indennità. Le sentenze sopra commentate offrono, se non una risposta definitiva al problema, perlomeno un importante e univoco indirizzo nei confronti dell'applicazione di procedimenti di stima che possono trovare una loro corretta definizione solo in un ambito di competenze economiche-estimative. Oggi, rispetto al passato, sembra più chiaro, per l'estimatore, il quesito di stima, che potrebbe riassumersi nella ricerca di un valore dell'indennizzo in grado di esprimere:

- una relazione diretta con il valore di mercato che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di mercato;
- un valore privo di ogni elemento che possa incorporare fenomeni di rendita legati ai processi di pianificazione territoriale determinanti l'esproprio, come è tipico nel caso dei terreni agricoli, che, pur essendo inseriti nei piani regolatori come aree non edificabili, sono fortemente apprezzati dal mercato per una loro possibile futura utilizzabilità a fini extra-agricoli;
- la valutazione dell'attività produttiva svolta nell'area espropriata in relazione ai possibili impatti socio-economici che la sua cessazione può comportare.

Alla determinazione di un'indennità, che contempra al suo interno la valutazione degli aspetti sopra citati, è al contempo necessario giungere, non attraverso una stima caso per caso, che renderebbe eccessivamente laboriose ed oltremodo lunghe le procedure di determinazione dell'indennità, ma attraverso procedure speditive, oggettive e soprattutto non sperequative fra i soggetti proprietari che, se obbligati a contribuire anche in termini di rinuncia al completo risarcimento del

danno subito in relazione alle finalità sociali dell'esproprio⁴, devono avere la certezza di una parità di trattamento.

Nel passato la strada individuata con la scelta del criterio di determinazione dell'indennità attraverso i VAM ha sicuramente assolto ad alcune delle esigenze evidenziate, ma, parimenti, non è riuscita a far sì che il valore dell'indennità fosse pienamente rispondente al quesito di stima.

Soprattutto nel caso degli indennizzi di terreni non edificabili, il prezzo di mercato è senza dubbio la più oggettiva forma di rilevazione del valore di un bene e, come alcuni sostengono, "qualsiasi altro criterio, svincolato dalla remunerazione che il mercato offre per beni immobili a destinazione agricola, risulterebbe infatti del tutto soggettivo se rapportato soltanto alle colture effettivamente praticate sul fondo ed all'esercizio dell'azienda agricola" (Zucconi 1979, p. 407). La questione, come precedentemente illustrato, è relativa al fatto che il mercato non solo tiene conto delle potenzialità agricole, ma di tutti quegli apprezzamenti non immediatamente riconducibili alla redditività immediata del bene stesso. Se quindi è opinione comune che per valore agricolo, ai sensi prima dell'art. 15 legge n. 10/1977 e oggi dell'art. 40 legge 327/2001, debba intendersi il valore venale di fondi rustici privi di suscettività extra-agricola, sorgono dei dubbi se proprio la ricerca dei valori di mercato sia lo strumento più idoneo per arrivare a definire un valore privo di ogni tipo di suscettività e rendita per tutte le tipologie colturali e le zone agrarie a cui la legge rimanda. D'altra parte, è sicuramente certo che la possibile interpretazione "dell'esercizio dell'azienda" deve riferirsi alla necessità di considerare la remuneratività perlomeno delle diverse tipologie colturali e dei mezzi materiali ed umani stabilmente legati all'esercizio aziendale (Francario 1996, p. 47).

In conclusione, alla luce di quanto scritto nella sentenza del TAR di Brescia, mi sembra legittimo riproporre un quesito su cui più volte mi sono soffermato: se la misura dell'indennità deve essere esclusivamente correlata con l'utilizzazione agricola del suolo e deve tenere conto della sua produttività agricola, escludendo ogni sua altra suscettività, il ricorso alla stima per capitalizzazione del reddito non è il più appropriato procedimento estimativo? Non è questo il caso in cui la tipicità dell'azienda rende molto difficile il conseguimento di tutte le condizioni necessarie per un corretto impiego della stima sintetica per comparazione, anche in relazione allo scarso numero di compravendite per beni simili?

Le critiche alla stima per capitalizzazione dei redditi riguardano la possibilità di non riuscire a comprendere nel beneficio fondiario tutti gli elementi di apprezzamento del bene sul mercato, inficiando quindi la validità della relazione reddito/valore del bene. Nel caso dell'indennità tale "limite" diventerebbe un pregio poiché scopo della stima, in questo caso, è proprio quello di legare il valore del bene all'attività che su di esso si svolge e, quindi, al relativo beneficio fondiario scaturito dall'analisi economico-estimativa prodotta dalla specifica ed esclusiva attività agricola.

⁴ È parere condiviso quello che vede "il regime dell'espropriazione ... in funzione dell'utilizzazione del territorio ... [e che] ... in sintesi, la motivazione dell'esproprio e la misura dell'indennizzo vanno ricercate nella pianificazione territoriale" (Abbamonte 1987, pp. 3-7).

Lo stesso potrebbe dirsi anche per le aree fabbricabili (Orefice 2008, p. 5) dove l'introduzione di parametri quali reddito, attività economica, saggio di capitalizzazione, fruttuosità media degli investimenti, costo medio del denaro, potrebbero costituire alcuni degli elementi per determinare equi, seri e non irrisori indennizzi fondati su indicatori di maggiore attendibilità rispetto, ad esempio, della decurtazione del 25% del valore venale introdotta successivamente alla sentenza della Corte Costituzionale (348/2007) in caso di espropri la cui finalità è relativa all'attuazione di interventi di riforma economico-sociale.

Riferimenti bibliografici

- Abbamonte G. (1987). *Espropriazione, pianificazione e coordinamento nell'amministrazione del territorio, Studi in memoria di Vittorio Bachelet*. Milano, Giuffrè editore, pp. 3-24.
- Benvenuti S., Marone E. (2002). L'indennità di espropriazione parziale dei terreni agricoli. *Aestimum* 41: 65-112.
- Campus F. (1983). *Metodologie di determinazione del valore patrimoniale d'impresa*. XII Incontro CeSET su "Valutazioni d'impresa in una società dinamica, Bologna.
- Caringella F. e altri (2002). *Lespropriazione per pubblica utilità*. Milano, Giuffrè Editore.
- Circolare Ministero dei Lavori Pubblici del 9 febbraio 1978 (1978). in Leggi e decreti d'interesse agrario, anno LVI, n. 4.
- Circolare Ministero del Ministero delle Finanze (1971). Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del 20 novembre 1971.
- Conti R. (2004). *Scordino c. Italia (pen)ultimo atto: la scure non definitiva di Strasburgo sull'indennità di esproprio, Corte Europea dei diritti dell'uomo, sez I, 29 luglio 2004*. Corriere giuridico, vol. 21, item 12, pp. 1577-1595.
- Di Fazio S. (1990). Valori agricoli medi e mercato fondiario: esperienze nel Catanese. *Genio Rurale* 6: 60-64.
- Forte C. (1974). *L'indennità di espropriazione e la legge per la casa*. Bologna, p. 75.
- Francario L. (1996). *Proprietà agraria e indennizzo personalizzato*. Milano, Giuffrè Editore.
- Francario L. (2002). *Espropriazione per pubblico interesse*, Il Codice Civile commentario, Milano, Giuffrè Editore.
- Fratepietro G. (1989). Congruità ed equità, Atti del Convegno "Espropriazioni per pubblica utilità: quale scenario?". *Genio Rurale* 7-8: 54-57.
- Giuffrè V. (1993). *Concetto di indennizzo e sua evoluzione nelle leggi sulla espropriazione per p. u.* Atti del Convegno di Napoli, 19 novembre 1992 "L'indennità di espropriazione: la nuova disciplina ex art. 5bis l.n. 359/92". Milano, Giuffrè Editore, pp 12-13.
- Grillenzoni M. (1970). La «banca dei prezzi» per una maggiore trasparenza del mercato fondiario. *Genio Rurale* 5.
- Grillenzoni M. (1972). Aspetti estimativi della legge 865/71. *Il Dottore in Scienze Agrarie* 8.
- Grillenzoni M. (1977). I tecnici agricoli e la determinazione dei valori agricoli medi. *Genio Rurale* 7-8: 3-7.
- Grillenzoni M., Bazzani G.M. (1988). La "Banca dei Prezzi": sistema integrato di rilevazione ed analisi della dinamica fondiaria. *Genio Rurale* 9: 11-16.
- Grillenzoni M., Gallerani V., Regazzi D. (1981). *Il mercato fondiario in Emilia Romagna (1968-79: tra sviluppo e inflazione)*, edito a cura dell'Istituto Regionale di Credito Agrario per l'Emilia-Romagna, Bologna.
- Grillenzoni M., Pirazzoli C., Rinaldi I. (1993). *Il mercato fondiario in Emilia Romagna: Province di Bologna, Ferrara*. Ravenna e Forlì, Calderini.
- Grittani G. (1989). Presentazione, Atti del Convegno "Espropriazioni per pubblica utilità: quale scenario?". *Genio Rurale* 7-8: 48-49.

- Guazzone F. (1996). *La valutazione delle aree fabbricabili, agricole e soggette a espropri*. Milano, Pirola.
- INEA (1997). *Il mercato fondiario in Italia*, a cura di Andrea Povellato. Roma.
- ISTAT (1958). *Circoscrizioni statistiche. "Metodi e norme"*, serie c, n. 1.
- Marone E. (2003). *L'indennità di espropriazione parziale dei terreni agricoli*. Convegno nazionale su "L'espropriazione per pubblica utilità: verso quali scenari?", Firenze, Convitto della Calza 27-28 giugno 2003 (www.esproprionline.it).
- Marone E. (2004a). *La valutazione degli indennizzi per l'esproprio e per i vincoli delle aree agroforestali*. XXXIII Incontro CeSET su "Funzioni di pubblica utilità e valutazione dell'indennizzo, Cagliari, 24-25 ottobre 2003.
- Marone E. (2004b). *L'indennità di esproprio nel nuovo Testo Unico: analisi critica*. Nuovo diritto agrario, n. 2.
- Morsillo G. (1993). Espropri: non è equo il rapporto tra il valore venale e l'indennizzo. *Diritto e giurisprudenza agraria e dell'ambiente* 11: 69-73.
- Murmura A. (2008). *Indennità di esproprio per opere pubbliche cadenti su terreni edificabili*. Nuova rassegna di legislazione, dottrina e giurisprudenza, vol. 82, item 1, pp. 29-30.
- Nesci F.S. (1989). *Indennità di esproprio e mercato fondiario: tendenze evolutive dei valori agricoli medi (L. 865/71) ed analisi comparata del mercato fondiario nella provincia di Reggio Calabria*. Roma, Gangemi.
- Orefice M. (2008). Indennità di esproprio ... dopo Strasburgo. *Estimo e territorio* 2: 2-5.
- Pettino P. (1995). *Evoluzione dei valori agricoli medi (legge 865/71) e andamento del mercato fondiario nella provincia di Caltanissetta (1971-1995)*.
- Pugliese F. (1993). *Il nuovo criterio di "ristoro" indennitario, ispirato alle decisioni della Corte, non è "serio"*, Atti del Convegno di Napoli, 19 novembre 1992 "L'indennità di espropriazione: La nuova disciplina ex art. 5bis l.n. 359/92". Milano, Giuffrè Editore.
- Realfonzo A. (1989). Aspetti pianificatori nella legislazione sui regimi dei suoli, Atti del Convegno "Espropriazioni per pubblica utilità: quale scenario?". *Genio Rurale* 7-8: 68-69.
- Roscelli R. (1989). Gli espropri nella produzione fisica della città, Atti del Convegno "Espropriazioni per pubblica utilità: quale scenario?". *Genio Rurale* 7-8: 72-74.
- Saporito G. (2003). *La pubblica utilità in relazione alla conformità urbanistica. Il giusto procedimento. Il regime transitorio*, Convegno nazionale su "L'espropriazione per pubblica utilità: verso quali scenari?". Firenze, Convitto della Calza 27-28 giugno 2003 (www.esproprionline.it).
- Scoca F.G. (1994). *L'espropriazione: l'indennizzo seriamente irrisorio*. *Dir. Amm.*, p. 424.
- Tempesta T, Thiene M. (1996). Valori dei suoli agricoli e crescita urbana. *Genio Rurale* 7: 19-29.
- Trabucchi A. (1953). *La stima dei beni e criteri legali di valutazione*, in "Scritti giuridici in onore della Cedam nel cinquantenario della sua fondazione", volume primo. Padova Cedam, pp. 553-561.
- Zucconi F. (1979). *La stima degli immobili espropriati per pubblica utilità dopo la promulgazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10*. *Giurisprudenza agraria italiana*, p. 407 ss.