

Dalla Corte Costituzionale una novità che riguarda i dottori agronomi impegnati nell'estimo

## **Rivoluzione negli espropri: un ruolo più importante per il Tecnico Estimatore**

I Valori Agricoli Medi sono stati dichiarati incostituzionali. Sisti: «Si apre una nuova fase»

Siamo di fronte ad una rivoluzione nell'ambito espropriativo, con la sentenza (n. 181) della Corte Costituzionale dello scorso 10 giugno, - comunica il Consiglio dell'ordine nazionale dei dottori agronomi e dei dottori forestali (Conaf) - sono stati dichiarati incostituzionali i tanto discussi Valori Agricoli Medi (VAM). Fra gli aspetti da sottolineare, il fatto che assumerà un ruolo molto più importante la figura del tecnico estimatore. «Possiamo dire – afferma il presidente Conaf Andrea Sisti - che inizia una nuova fase nella contrastata applicazione delle normative che regolano le procedure per la determinazione delle indennità espropriative».

«Da un punto di vista pratico – commenta Gianni Guizzardi, consigliere Conaf con delega all'estimo – la sentenza porta ad un fondamentale cambiamento nella determinazione dell'indennità. Innanzitutto cambia la valutazione del valore agricolo dei terreni, che dovrà essere calcolato attraverso perizie estimative che dovranno tenere conto di numerosi parametri fra cui la ricerca dei valori comparabili. E – aggiunge Guizzardi - la commissione tecnica provinciale di fatto perde la sua funzione, fra le altre, di determinazione annuale del valore agricolo medio con la conseguente determina dell'indennità espropriativa sulla base del valore agricolo medio».

Un altro importante aspetto – sottolinea il Conaf - sarà l'aumento dell'importanza del ricorso alla terna tecnica disciplinata dal Testo Unico sugli espropri (dlgs 327/01(art. 21) che diventerà il “vero” ambito nel quale si potranno, determinare le indennità attraverso un contraddittorio fra le parti, a questo punto essenziale.

«Assume pertanto un ruolo molto più importante la figura del tecnico estimatore – afferma Guizzardi - , che sarà chiamato, non più semplicisticamente ad applicare dei valori predeterminati, ma a svolgere un vera perizia estimativa che dovrà ricercare, oltre ai valori comparabili, l'inquadramento dell'area espropriata in un contesto urbanistico, territoriale e logistico, nonché determinare gli eventuali danni derivati dall'esproprio non solo in termini di valorizzazione dell'area ma anche sulla ricaduta economica del reddito d'impresa in funzione del bene espropriato».

Il principio del “serio”, “giusto”, “equo”– conclude il Conaf - più volte richiamato, è stato quindi la motivazione principale della sentenza che ha reso incostituzionale l'applicazione dei Valori Agricoli Medi per la determinazione dell'indennità, non sempre rapportata al valore del bene ricavabile dalle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Roma, 18 luglio 2011  
C.s. n. 54