

Questioni estimative di rilievo nella stima del valore di cave per l'espropriazione

Gianluigi De Mare*, Antonio Nesticò**,
Maria Macchiaroli***

parole chiave: stima di valore, cava,
indennità di esproprio

Abstract

*Quale storico esempio di *terzium genus* nel panorama indennitario nazionale in materia espropriativa, la quantificazione del ristoro per ablazione pubblica di cave ha sempre costituito argomento sui generis nella dottrina e nella giurisprudenza, oltre che di interesse per la disciplina estimativa chiamata a fornire lo strumentario logi-*

co e tecnico per la conversione in termini monetari dei principi elaborati ed espressi dal Giudice.

Il presente studio, a partire dai risultati di una precedente ricerca svolta nel 2009, ne aggiorna le istanze e le conclusioni proiettandole esemplificativamente nella trattazione finale di un caso studio.

1. PREMESSA ED OBIETTIVI

L'analisi condotta sull'argomento nello scritto pubblicato al 2009 da N. Morano e G. De Mare per *Esproprio*online.it aveva portato all'elaborazione di alcuni punti fermi in relazione alle indicazioni di matrice disciplinare e alla giurisprudenza del tempo.

In primo luogo era stato affrontato il problema dell'*intervallo temporale* entro cui sviluppare l'accumulazione dei redditi generabili dalla cava per stabilire l'indennità di esproprio, risolvendolo in riferimento alla sentenza della Cassazione 272/09. Secondo tale statuizione il criterio legale della sussistenza autorizzativa risultava prevalente sulla potenzialità economica del giacimento, conducendo alla conclusione in base alla quale il flusso dei redditi da porre a fondamento della stima di valore va proiettato solo fino alla durata dell'autorizzazione alla coltivazione, non rilevando la eventuale sopravvivenza di una redditività postuma.

È evidente altresì che l'arco di tempo entro cui si esaurisce la vena dipende dalla sua potenza ma anche dalle con-

dizioni del mercato locale e nazionale, che esprime una domanda variabile nel tempo ed oltre la quale la produzione rimarrebbe invenduta.

In *secundis*, era stato trattato il caso delle componenti di valore esterne al reddito derivante dall'attività produttiva primaria (cioè la coltivazione della cava). Si erano pertanto cristallizzate le statuizioni giurisprudenziali epocali per cui venivano esclusi dall'indennità contributi diversi da quelli reddituali citati, ad esempio connessi al valore di mercato dei suoli residuati dallo sfruttamento minerario (si pensi al caso di suoli con destinazione edificabile) ovvero dei soprassuoli di porzioni ancora non coltivate. Tale profilo era stato anche ampiamente confrontato con il principio disciplinare del valore di mercato di un fondo (destinato a cava o meno) che partecipa, invece, pienamente e razionalmente di tutte le aliquote giudicate utili in senso economico dalle forze che determinano il mercato stesso.

Il presente contributo intende ripercorrere le tappe interpretative dal 2009 ad oggi; evidenziare le eventuali divergenze rispetto al quadro appena richiamato; porre in campo aperto le conseguenze di un differente approccio alle

questioni di merito nella interpretazione profusa dal Giudice Ordinario ovvero da quello Amministrativo; sottolineare i problemi computativi che pone operativamente la stima del flusso di redditi ritraibili dalla coltivazione di un giacimento.

2. L'INTERVALLO TEMPORALE PER LA STIMA E LA DIMENSIONE DEL GIACIMENTO

L'inquadramento giurisprudenziale della questione è variato a partire dalla Sentenza della Cassazione a Sezioni Unite 6309/10, concettualmente in linea con le posizioni più garantiste che la Consulta poi assumerà nella Sentenza 181/11.

Nella Sentenza 6309 è riproposto, rispetto a Cass. 12354/99, il principio del puro valore di mercato affermando "che la sussistenza di tale valore, e con essa la rilevanza della privazione di esso ai fini indennitari e/o risarcitori, non vengono meno per il solo fatto che l'esercizio della specifica attività mediante la quale quel valore patrimoniale si converte in reddito sia condizionato ad una autorizzazione amministrativa e che di tale autorizzazione il proprietario non sia – per ragioni di mero fatto – munito nell'attualità, cioè nel momento in cui l'ablazione o l'illegittima apprensione del terreno produce il suo effetto giuridico. Una situazione di tal genere, infatti, non fa venir meno l'utilità economica del bene, apprezzabile come tale sia nella prospettiva del proprietario sia in quella dei terzi, e non esclude che la potenzialità reddituale correlata al possibile futuro conseguimento dell'autorizzazione assuma concreto significato quale motivo di appetibilità e quale unità di misura del valore venale del bene, del quale il proprietario abbia a compiere legittimi atti di privatistica disposizione, non preclusi dal difetto dell'autorizzazione amministrativa all'esercizio dell'attività".

Sicché la giurisprudenza attribuisce il rango di cava anche ad un mero giacimento, trasferendo all'accertamento tecnico-estimativo la responsabilità di verificare la fattibilità dello sfruttamento imprenditoriale del sito sotto il profilo della legittimità normativa (ricomprensione all'interno del Piano Regionale delle Attività Estrattive) e di quella economica (sussistenza di un mercato effettivo per i materiali di scavo).

All'uopo decisamente di delicata ponderazione appaiono situazioni in cui i giacimenti siano in disuso da tempo e si tratti addirittura di ipotizzarne una riattivazione (vedi Cass. 20760/12).

Sotto il profilo squisitamente estimativo vanno segnalati altri due punti di sensibilità.

Il primo concerne la precisa determinazione del periodo di sfruttamento e il secondo la dimensione del giacimento.

Intanto la corretta determinazione del periodo di sfruttamento è possibile in relazione alla identificazione della capacità estrattiva annuale e alla potenza complessiva del giacimento. La correlazione e la combinazione dei tre parametri (periodo di sfruttamento, capacità estrattiva annua-

le, potenza della vena), in aggiunta alle indicazioni di prezzo unitario che il materiale spunta sul mercato, conducono alla quantificazione dei flussi di reddito derivanti dall'attività e quindi, tramite accumulazione finanziaria (anticipata o posticipata a seconda dei momenti rilevanti nella procedura occupativa ed espropriativa), al valore di mercato e di indennizzo. I tre parametri citati sono dipendenti da una serie di fattori di natura fisico-economica (caratteristiche della vena, facilità di estrazione, struttura organizzativa imprenditoriale, domanda di mercato, ecc.), oltre che assoggettati ai limiti di logicità propri di ogni valutazione di convenienza per progetti di investimento (Nesticò, Macchiaroli e Pipolo, 2015; De Mare e Granata, 2015; De Mare e Forte, 2015). Per cui, ad esempio, non ha senso spingersi oltre i 20-25 anni in prospettiva, per almeno due ordini di motivi.

In primis perché l'effetto meteora (Nesticò e Galante, 2015) consuma talmente i valori finanziari disposti oltre i 20 anni a venire da rendere praticamente trascurabile la loro computazione all'attualità, anche in presenza di saggi di sconto particolarmente contenuti come consiglia l'attuale contingenza economica. Ed in secundis perché ipotizzare la validità della legge di Jevons (Jevons, 1871) o di permanenza delle condizioni, per un periodo di tempo troppo esteso è in sé paradossale.

Talché ogni prospettazione sulla durata utile dell'attività di scavo deve rapportarsi all'ordinarietà che, nel tempo e nel luogo di analisi, indica tendenzialmente i valori considerati congrui dagli operatori del mercato di riferimento, anche a costo di stimare un periodo di vita che in ragione delle quantità estraibili ed assorbibili dal mercato non porti al completo esaurimento della vena.

Le indicazioni utili ad analisi di merito sono naturalmente riposte nel piano di coltivazione (come definito dai Piani Regionali delle Attività Estrattive o nelle leggi regionali preesistenti) che ogni impresa redige all'atto della richiesta autorizzativa e nel quale illustra le modalità di sfruttamento in termini di tecniche, tecnologie, capitale umano e finanziario investito, di arco temporale utile e soprattutto conveniente per l'attività estrattiva a farsi.

Qualsiasi ipotesi accademica è fuori luogo, perché apodittica e distante dal principio disciplinare del metodo estimativo fondato sul confronto con beni reali similari a quello oggetto di studio (vedi Cass. 5843/13, ove il CTU prospetta un periodo di vita utile per la cava di ben 75 anni!).

In merito si veda il paragrafo 3 della presente, ove è riportato un esempio numerico utile agli scopi.

Evidentemente di rilievo è la seconda questione in analisi, ossia la capienza del giacimento.

Usualmente l'apertura di una miniera o di una cava è preceduta da almeno due momenti di analisi e studio (Onida, 1982).

Il primo riguarda la *prospezione geologica* o di ricerca, nella quale si identificano le apparenze superficiali, la loro possibile estensione, la giacitura del minerale; il secondo

è di *prospezione mineraria* o di analisi, nella quale si verifica la profondità del giacimento, la sua composizione mineralogica, lo spessore degli strati non utilizzabili e vengono svolte indagini sulle aspettative di mercato.

Di rilievo anche i passaggi sulla logistica del sito, in termini di disposizione dei materiali di scavo (compresi i residui e le relative discariche), di stabilità dei pendii naturali ed artificiali, di collegamenti con i luoghi di commercializzazione del prodotto.

Nella pratica espropriativa il dato di accertamento è mutuato direttamente dal piano di coltivazione ove è indicata l'area di interesse per l'impresa e la dimensione del giacimento. Salvo modifiche successive introdotte dall'impresa in relazione alla possibilità di ampliare la zona di coltivazione, in presenza di ampie vene produttive, in momenti successivi a quello di redazione del piano e in funzione dello sviluppo mercantile del settore. Modifiche da recepire in un nuovo piano di coltivazione amministrativamente ratificato.

Difficile chiedere alla Consulenza Tecnica, disposta internamente ad un procedimento giudiziale, di accertare la potenza del giacimento, operazione – come visto – di indubbia complessità tecnica oltre che di notevole costo. Di contro non appaiono nemmeno condivisibili taluni passaggi (vedi considerazioni della CTU in Cass. 20760/12) nei quali si giunge a definire i confini dell'area estrattiva semplicemente in quanto "oggetto di opere tali da renderla classificabile in tal senso", escludendo aree contermini potenzialmente sfruttabili ma protempore prive di infrastrutture dedicate.

Infine va evidenziato come la giurisprudenza recente (CdS 1762/10, Cass. 6884/13, Tar Lombardia 1778/16) riconosca all'espropriato il diritto al reintegro monetario per il danno patrimoniale anche in relazione a materiali di scavo (terreno vegetale, sabbia, ghiaia, ecc.) appresi dal sito durante le attività di lavorazione successive all'occupazione, purché quando coerenti con un suolo prevalentemente agricolo e non suscettivo di qualificazione come cava.

3. LETTURE INTERPRETATIVE CONFLITTUALI DEL GIUDICE AMMINISTRATIVO

Come noto la sequenza legislativa e interpretativa costituita da: Dlgs 80/1998, L. 205/2000, Dpr 327/2001, Sentenze della Corte Costituzionale 204/2004 e 191/2006, Ordinanza della Cassazione a Sezioni Unite 22096/2015 e Sentenza delle medesime 15283/2016, non ha completamente fugato i dubbi in materia di giurisdizione rispetto a taluni profili della patologia espropriativa comportanti il risarcimento del danno. Ciò ha proiettato questioni valutative imposte e sviluppate dal Giudice Ordinario con sostanziale continuità fino al 1998, per quelle inerenti la patologia del procedimento ablativo, e fino ad oggi per i procedimenti legittimi, nella sfera di interesse del Giudice Amministrativo che in più di un'occasione ne ha modificato la lettura con passaggi, soprattutto a carattere tecnico-estimativo, distinti da quelli che invece la Cassazione aveva nel tempo con-

solidato. Tra i più rilevanti per l'argomento di interesse, ossia la stima del valore di mercato delle cave in ambito espropriativo, il ricorso (inaccettabile in ambito estimativo) ai coefficienti Istat per l'aggiornamento storico dei valori di mercato (CdS 1762/10) oppure la prevalenza del vincolo autorizzativo nell'apprezzamento della potenzialità economica di una cava di argilla (CdS 138/16).

Di interesse in questo passaggio risulta anche il meccanismo pernicioso dell'acquisizione sanante (art. 42bis del Dpr 327/01), gestito sempre dal Giudice Amministrativo e, secondo il quale, in presenza di uno spossessamento *contra legem* promosso dalla Pubblica Amministrazione la posizione illegittima può essere sanata provvedendo al trasferimento di proprietà con un atto pubblico unilaterale. Tale determinazione contempera la quantificazione del ristoro patrimoniale a carico dell'Amministrazione e l'offerta dello stesso al privato. Costui può accettare ovvero contestare il quantum rivolgendosi però questa volta al Giudice Ordinario (la Corte di Appello in unico grado), con una trafila giudiziaria di manzoniana memoria.

Infatti, si costringe in tale modo il proprietario già vessato da un mal comportamento della Pubblica Amministrazione e ricorrere ad un duplice accertamento (amministrativo ed ordinario) per ottenere giustizia, per giunta esponendosi a diversi modi di computare il ristoro spettante (come prima illustrato).

4. LA DEFINIZIONE TECNICA DELL'INTERVALLO TEMPORALE DI STIMA - ESEMPIO APPLICATIVO

Il caso studio presentato prende le mosse dalla necessità di determinare l'indennità di esproprio per un cava rispetto a cui era già stata quantificata la potenza del giacimento e il prezzo unitario netto da applicare alla commercializzazione del materiale. La legittimazione dell'attività estrattiva è stata sancita nel rispetto della Cass. 20760/12.

4.1 Descrizione del sito

Il terreno oggetto di stima ricade in località Solla del Comune di Superiore ed è stato utilizzato per discarica pubblica dall'Amministrazione secondo il progetto inerente ad un sistema di smaltimento rsu, bacino 1 di Superiore tramite la costruzione di una discarica controllata.

Con provvedimento del 29.05.1996 ne è stata disposta l'occupazione e con determinazione del 26.10.2000 l'esproprio.

La vertenza giudiziaria per il riconoscimento dell'indennità di espropriazione è stata avviata presso la locale Corte di Appello con atto del dicembre 2000 dalla società SPA, proprietaria del sito. L'ultimo approfondimento tecnico disposto dall'Organo Giudiziario ha sintetizzato le risultanze delle precedenti attività istruttorie, giungendo all'approvazione, condivisa dalle parti, dei seguenti punti:

- il dato della produttività residua di cava al momento dell'occupazione è di 2.000.000 m³ di argilla su 14,50 ha, di cui 1.570.000 m³ a profondità non superiore a 20,00 mt;
- non si deve considerare il valore degli inerti presenti in cava (cosiddetta argilla ammanita) per 1.100.000 m³, di scarsa qualità per l'elevato contenuto di argilla;
- il valore sperimentale dei costi di produzione è di 3,96 €/m³.

Inoltre, è determinato in €/m³ 1,22 il valore unitario per il materiale residuo in vena.

4.2 Stima della somma dovuta all'espropriato

Obiettivo dello studio è di quantificare il valore che il giacimento di cava poteva avere in condizioni di libero mercato al momento dell'ablazione del cespite (26.10.2000). Valore che non può essere dato tout court dall'equivalente monetario istantaneo del giacimento residuo, in quanto la alienazione di m³ 2 mln di argilla in un solo anno contraddice le caratteristiche della domanda di mercato emerse nel corso delle indagini. Viceversa, va ipotizzato un arco di tempo entro il quale l'argilla disponibile in situ sarebbe stata estratta e venduta. Ed il valore del bene si ottiene aggiornando alla data dell'esproprio il flusso di redditi derivabile dallo sfruttamento che la cava avrebbe subito in condizioni di ordinarietà a partire dal momento dell'occupazione, con riferimento ad un periodo residuo di vita utile coerente con la tipologia di cava, con la qualità del materiale estratto e, ovviamente, con il mercato di riferimento. Poiché la disponibilità del giacimento al momento dell'occupazione (29.05.1996) è stata già definita (m³ 2.000.000), come anche il suo valore unitario netto (€/m³ 1,22), si tratta di operare una posticipazione dei redditi prodotti nel periodo di occupazione fino alla data di esproprio e una anticipazione di quelli successivi, accumulandoli a quella data. La prima di queste due operazioni congloba ovviamente l'indennità di occupazione, che per tale motivi non deve essere aggiunta al risultato finale ma è da esso contemporanea.

Due sono gli elementi essenziali in tale applicazione.

Il primo riguarda il periodo di sfruttamento della cava o periodo di coltivazione, ossia l'arco di tempo durante il quale sarebbe stato estratto il materiale residuo; risultando influente tale dato nello svolgimento del computo da eseguirsi con gli strumenti della matematica finanziaria.

Il secondo parametro concerne il saggio di sconto da adottare nel computo, saggio che – come noto – può essere derivato da indicazioni proprie del settore produttivo in studio ovvero ricostruito rispetto alla combinazione tra equity e capitale di prestito in investimenti similari (Conte, 2015).

4.3 Il periodo di coltivazione

Enucleate in precedenza le variabili che condizionano tale

indicatore, e tenendo conto che l'esercizio di un'attività estrattiva dipende dalla disponibilità di materia prima oltreché dalla convenienza economica all'estrazione (aspetto connesso con le caratteristiche tecniche e tecnologiche dell'impresa), nella presente si è condotta una ricognizione dettagliata del mercato di riferimento valido nel coerente ambito regionale, considerato omogeneo per gli scopi preposti.

Sono state indagate, tramite la documentazione resa disponibile dal Settore Attività di Cava della Regione, le 11 cave di argilla censite al PRAE.

Queste sono individuate in Tabella 1.

Tabella 1 - Dettaglio del campione di riferimento per le indagini

N.	NOME DELLA CAVA	COMUNE	PROVINCIA
1	cava 1	a	aa
2	cava 2	b	bb
3	cava 3	c	bb
4	cava 4	d	aa
5	cava 5	e	cc
6	cava 6	f	aa
7	cava 7	g	bb
8	cava 8	h	bb
9	cava 9	i	bb
10	cava 10	j	bb
11	cava 11	k	bb

Nella prima colonna è riportato il codice identificativo dei giacimenti valido per gli uffici regionali; nella seconda il nome della località che ospita la cava; seguono il comune di ubicazione e la provincia di appartenenza.

Dai documenti analizzati sono state estratte informazioni inerenti al caso indagato. In particolare, sono state visionate le *Relazioni di operatività* prodotte negli anni '90 per adempiere ai dettami della LR 1989, art. 19. In tali documentazioni è quasi sempre rinvenibile la quantificazione del giacimento sfruttabile, dei volumi estraendi per ogni anno di esercizio e della relativa durata del periodo di coltivazione. Il quadro desunto dà idea delle prospettive di scenario che gli operatori del settore hanno potuto svolgere in un periodo coevo con quello della stima a farsi, sostanziando il postulato di immanenza della previsione richiesto dalle applicazioni disciplinari. Infatti, dovendo stabilire il valore di mercato del cespite al 2000, è necessario ricostruire il clima economico percepito dagli operatori mercantili del tempo, indipendentemente dalla effettiva concretizzazione storica delle ipotesi assunte sullo sviluppo del settore. In Tabella 2 sono riportate le informazioni utili per gli scopi della presente.

Tabella 2 - Dettaglio delle caratteristiche di sfruttamento per il campione di indagine

N.	NOME DELLA CAVA	COMUNE	ANNO DELLA DOCUMENTAZIONE	VOLUME UTILE (m ³)	VOLUME ANNUO ESTRAIBILE (m ³)	PERIODI DI COLTIVAZIONE (ANNI)
1	cava 1	a	1998	1.979.916	90.000	20
2	cava 2	b	1992	2.450.000	52.000	20
3	cava 3	c	1992		44.500	20
4	cava 4	d	1994	2.700.000	180.000	15
5	cava 5	e				
6	cava 6	f	2000		24.000	10
7	cava 7	g	1992	4.581.000	43.750	20
8	cava 8	h	1991	788.000	39.600	10
9	cava 9	i	1992	1.500.000	100.000	18,5
10	cava 10	l	1998	780.000	80.000	10
11	cava 11	m	1992	700.000	50.000	15

Nella prima colonna è ancora richiamato il codice imposto dall'ufficio regionale; seguono il nome e l'ubicazione della cava; quindi l'anno di elaborazione della documentazione consultata; il volume utile di argilla disponibile per l'estrazione; il volume unitario di argilla da estrarsi annualmente e, conseguentemente, il periodo di coltivazione.

Come evidente, esistono talune carenze informative (nei progressivi 3, 5 e 6).

In termini generali, si evidenzia come le cave ubicate in provincia di aa (progressivi 1, 4 e 6) e quelle della provincia di bb (progressivi 2, 3, e da 7 a 11) manifestino mediamente condizioni di sfruttamento diverse: le prime fanno registrare uno sfruttamento annuo programmato in media di m³ 98.000 e le seconde di m³ 58.550. Rispetto ad un valore medio complessivo per l'intero campione di m³ 78.385.

Si deduce che le cave in provincia di aa soddisfano una domanda più serrata, connessa evidentemente con la consistente presenza di attività di sfruttamento della materia prima (tanto nell'edilizia quanto nella impermeabilizzazione delle discariche¹).

Il giacimento oggetto della presente, come noto, è ubicato in provincia di aa, sicché risulta associabile al segmento di mercato ora descritto.

Il valore medio del volume estraibile annualmente è quindi ipotizzabile in misura di m³ 98.000, con un periodo di

coltivazione pari al rapporto tra l'intero giacimento disponibile (m³ 2.000.000) e lo sfruttamento annuo possibile:

$$m^3 2.000.000 / m^3 98.000 = \text{anni } 20,41.$$

Il ragionamento trova sostegno anche nello studio differenziato del sottocampione costituito dalle cave di maggiore dimensione (in relazione alla potenza del giacimento, superiore ad 1,5 mln di metri cubi), quali la n. 1, 2, 4, 7 e 9. Per queste il volume annuo estraibile è in media di m³ 93.150. Mentre quelle di potenzialità minore, cioè la n. 8, 10 e 11², fanno registrare uno sfruttamento annuo medio di m³ 56.533. Ma anche nelle indicazioni del PRAE che per la provincia di aa evidenzia una domanda storica notevolmente superiore alla produzione in atto.

Poiché in nessuno dei casi comparativi è superato il limite di 20 anni per il periodo di sfruttamento, tale limite viene rispettato nella presente computazione.

4.4 Il saggio di sconto per le operazioni di matematica finanziaria

Il valore da adottare nel computo finanziario dei flussi di reddito è derivato dallo scritto di N. Morano, 2009. Ivi è detto che "tenuto conto della dimensione dell'impresa e dei valori della produzione della cava, per le operazioni di accumulazione da svolgere il tasso viene assunto in misura del 7%".

Saggio che può essere confermato anche per il caso de quo, considerando spinte rialziste sullo stesso connesse con il più alto costo del denaro registrabile all'inizio del secolo e indicazioni ribassiste provenienti dalla maggiore capacità

¹ A tal proposito indicazioni di merito si trovano nella *Relazione tecnica della cava n. 4* (pag. 1 del *Progetto di coltivazione e ripristino di una cava di argilla per laterizi - 1994*), ove si spiega che la produzione va incrementata anche in riferimento alla creazione di una discarica di tipo 2B, la quale necessita di impermeabilizzazione. Situazione che ha anche interessato la cava di studio.

² Nulla possiamo dire sulle restanti n. 3, 5 e 6.

produttiva dell'impresa in questione (circa doppia rispetto a quella citata da Morano), con conseguenti minori necessità di capitali di prestito nella gestione ordinaria.

4.5 Stima del valore di mercato del materiale di cava al 26.10.2000

Assunti i parametri della produzione annua e del saggio di sconto, sulla base del prezzo unitario dell'argilla già stabilito in €m³ 1,22, il valore complessivo del giacimento alla data dell'esproprio è dato dall'accumulazione finale dei redditi non percepiti per il periodo di occupazione (29.05.1996 – 26.10.2000), pari a 4,41 anni, a cui va sommata l'accumulazione iniziale dei redditi percepibili dal momento dell'esproprio fino al termine del periodo di sfruttamento (ulteriori 15,59 anni). I due valori sono:

Accumulazione finale per 4,41 anni

$$€m^3 1,22 * m^3 98.000 * (q^n - 1) / r = €594.391$$

con $q = 1 + r$

$r = 7\%$

$n = 4,41$ anni;

Accumulazione iniziale per 15,59 anni

$$€m^3 1,22 * m^3 98.000 * (q^n - 1) / q^n * r = €1.113.167$$

con $q = 1 + r$

$r = 7\%$

$n = 15,59$ anni.

Il valore totale del giacimento di cava al 26.10.2000 è quindi di

$$€594.391 + €1.113.167 = €1.707.558.$$

5. CONCLUSIONI

L'analisi differenziale condotta sulla giurisprudenza di merito per le questioni indennitarie connesse all'ablazione pubblica di terreni destinati a cava, denota l'evoluzione subita dall'argomento nel corso degli ultimi sette anni (al 2009 risale il precedente contributo in materia sviluppato da Morano N. e De Mare G.).

In particolare, il Giudice competente ha deciso di accentrare l'attenzione nella applicazione del meccanismo ristorativo, storicamente specifico per le cave rispetto a quello dicotomico tra aree edificabili e non, sulle potenzialità economiche del bene valorizzabili nel libero mercato rispetto al criterio della legittimazione normativa prima vigente ed ancorato all'esistenza – al momento dell'occupazione – dell'autorizzazione amministrativa allo svolgimento dell'attività estrattiva.

Tale innovazione sposta sulla sfera tecnico-estimativa la responsabilità di una corretta valutazione del quantum debeatur, con particolare riferimento a due aspetti: al tema della possibilità di ottenere l'autorizzazione in un momento prossimo seppur distinto dal presente e, quindi, di sanare la corrente vacatio autorizzativa; e rispetto al tema della verifica di produttività del giacimento in dipendenza della effettiva domanda di mercato esistente nel lasso di tempo di ordinario sfruttamento del bene.

La divisione di competenze tra giustizia ordinaria e amministrativa ha amplificato le incertezze interpretative extradisciplinari, spesso costringendo i ricorrenti ad adottare strategie diversificate in relazione agli interlocutori giurisdizionali con evidente compressione nella certezza del diritto.

La illustrazione di un caso studio esemplificativo ha infine chiarito la corretta applicazione del metodo comparativo per la razionale proposizione dei criteri di trasparenza, ripercorribilità e dimostrabilità della stima di valore.

* Gianluigi De Mare, Antonio Nesticò, Maria Macchiaroli, *Rispettivamente associato, ricercatore e dottorando di ricerca in Estimo presso il Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università degli Studi di Salerno. Il lavoro va attribuito in parti uguali agli autori.*
e-mail: gdemare@unisa.it; anesticò@unisa.it; mmacchiaroli@unisa.it

Bibliografia

CONTE A., DE MARE G., NESTICÒ A., *Theoretical and empirical approaches to estimating the social discount rate. An estimation for Italy through the Ramsey Formula*. In Valori e Valutazioni, N. 14, pp. 47-62, ISSN: 2036-2404. DEI Tipografia del Genio Civile, Roma, 2015.

DE MARE G., FORTE F., GRANATA M., *Investing in Sports Facilities: The Italian Situation Toward an Olympic Perspective: Confidence Intervals for the Financial Analysis of Pools*. In Computational Science and Its Applications – ICCSA 2015, part III, pp.77-87. DOI 10.1007/978-3-319-21470-2.

DE MARE G., GRANATA M., NESTICÒ A., *Weak and Strong Compensation for the Prioritization of Public Investments: Multidimensional Analysis for Pools*. In SUSTAINABILITY - ISSN: 2071-1050 vol. 7 - 2015, pp.16022-16038. DOI: 10.3390/su71215798.

MORANO N., DE MARE G., *L'indennità di esproprio per le cave – Profili estimativi di criticità nella giurisprudenza di merito*, Esproprioonline, Exeo srl, 2009.

NESTICÒ A., GALANTE M., *An estimate model for the equalisation of real estate tax: A case study*, International Journal of Business Intelligence and Data Mining, Vol. 10, Issue 1, pp. 19-32, ISSN: 17438187, doi: 10.1504/IJBI

DM.2015.069038. Inderscience Enterprises Ltd., Genève, Switzerland, 2015.

NESTICÒ A., MACCHIAROLI M., PIPOLO O., *Costs and Benefits in the Recovery of Historic Buildings: The Application of an Economic Model*, Sustainability, Vol. 7, Issue 11, pp. 14661-14676, ISSN: 2071-1050, doi: 10.3390/su71114661. MDPI AG, Basel, Switzerland, 2015.

NESTICÒ A., PIPOLO O., *A protocol for sustainable building interventions: financial analysis and environmental effects*, International Journal of Business Intelligence and Data Mining, Vol. 10, Issue 3, pp. 199-212, ISSN: 17438187, doi: 10.1504/IJBIDM.2015.071325. Inderscience Enterprises Ltd., Genève, Switzerland, 2015.

JEVONS H.A., *Theory of Political Economy*, Londra, 1871.

ONIDA V., *Le cave tra tutela ambientale e sviluppo economico*, in *Confronti*, 4, pp. 55 ss, 1982.

Sentenze degli Organi Giudiziari

Cass 272/09

Tar Lazio (Roma) 258/09

Cass SU 6309/10

CdS 1762/10

Cass 19433/11

CdS 5444/11

Cass 20760/12

Cass 5843/13

Cass 6884/13

Cass 11235/13

Cass 16614/13

Cass 13018/14

Cass SU 5088/14

Corte di Appello Lecce 15.07.2015

Cass 7758/15

Tar Calabria (Catanzaro) 1933/15

Tar Lombardia (Brescia) 777/15

Cass 4263/15

Cass SU 15283/16

Tar Basilicata 594/16