

Estimative problems of the Tertium Genus

Application of a parametric model to the expropriation of areas with a public destination

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

keywords: expropriation,
evaluation of areas, unbuildable

Abstract

With the Constitutional Court ruling 181/11, the much-discussed tertium genus was substantially legitimized and consequently openly recognized by the Court of Cassation with a series of clear and recent ordinances.

This so-called third nature of land is perhaps better classifiable as another type of unbuildable category, compared to that of the areas characterized essentially as agricultural. This is in compliance with the original interpretative dichotomy, still in force by a law based on art. 37 of the Presidential Decree (DPR) 327/2001, between buildable and unbuildable areas.

The proclamation of the existence of unbuildable but not even agricultural areas¹, poses estimative problems in certain circumstances that are well-known to the operators of the sector.

However, in the case of areas that cannot be built on but without an agricultural nature, the complex specie of those falling in areas destined for equipment (infrastructures and hyperstructures) is considered and that are subjected to an exclusively public implementation initiative.

For these areas, the absence of a direct reference market puts a strain on the principle of compensation based on the market value that was the key with which the ECHR undermined the compression mechanisms of compensation contained in the national standard and linked to parameters (VAM and cadastral income) detached from real commercial dynamics.

This work, recalling and clarifying the aforementioned principle elements, draws the attention of the experts to a model developed at the University of Salerno under the coordination of prof. Nicola Morano (first professor emeritus of Appraisal in Italy) and remained unknown to most, to then apply it to a real case study in which the evaluation of land destined to the realization of a municipal level road is required.

1. THE TERTIUM GENUS: THE JURISPRUDENTIAL FRAMEWORK

Europeanist pressures, aimed at undermining the rigid dichotomic mechanism between buildable and unbuildable areas in the preliminary urban characterization of the land

in the event of expropriation, have been granted asylum, as is known, in the decision of the Council dated 11.06.2011

¹ In reality, it is the recognition of different mercantile appreciations, since with regard to the urbanistic nature, the difference has always been evident in jurisprudence.

n. 181. The Court of Cassation imposed recourse to the market value as a reference criterion even in the case of unbuildable areas (similarly, it had operated in the decision 348 and 349/2007 for buildable land, demolishing the questioning criterion decanted by art. 5bis of L 359/92 in the original art. 37 of Presidential Decree 327/2001). Inspired by the inapplicability of parametric values (in the case of VAMs introduced by L 865/1971) detached from the reference market to which the property subject to ablation refer, it highlighted how the possible agricultural connotation of the land in terms of planners is not preclusive of superfluous and more profitable uses, appreciable by economic operators and translatable into property gains which the appraiser must take into account.

The agricultural value is not the only criterion for unbuildable and cultivated areas², it is integrated with the so-called *tertium genus*, i.e. the verification that those areas can legally express different uses from that of cultivation or uses concretely appreciated by the market.

As can be easily noted (Court of Cassation 16084/2018³; Court of Cassation 5686/2017, etc.), the Court of Cassation continues to support the dichotomous principle for the classification of areas to be expropriated, distinguishing them into legally buildable areas and areas that are not legally buildable. This depends on the urban planning that typifies the land. Aware of how (Court of Cassation 7967/2018; Court of Cassation 19894/2017; etc.) according to some planning rules (only applicable through administrative authorization), the owner of an agricultural area is allowed to use it not just for cultivation, while not completely building on it (in the sense of constructing private residential, commercial or concessionary buildings). For example, these include rest areas, market areas, sports and recreational facilities, etc.

Thus, unbuildable land, based on the current planning regulations, is susceptible to further exploitation, that is different from the agricultural one and in relation to these additional components of their economic use that must be evaluated for the purpose of quantifying the expropriation compensation.

It is therefore evident how the articulated normative of the Presidential Decree 327/2001 is insufficient (art. 40 foresees that for unbuildable land, there is only the agricultural market value) and must therefore be integrated with the all-inclusive principle of appropriate value as provided for by art. 42 of the Constitution. An appropriate value that will approximately have an intermediate position between the

value of buildable land and that of eminently agricultural ones.

In the manifested opening, the Court of Cassation did not reduce the prodromal relevance of the urban assessment, a cornerstone of the indemnity classification of land (thereby rejecting the exhumation of the factual buildability that it had definitively demolished at the beginning of this century, for all the Supreme Court of Cassation 173/2001), but has however opened serious evaluation problems, which are discussed below.

2. THE TERTIUM GENUS: AN APPRAISALS FRAMEWORK

As previously mentioned, there are two types of unbuildable area⁴: agricultural or with an agricultural vocation areas and non-agricultural areas.

2.1 Agricultural or with an agricultural vocation unbuildable areas

Primarily, they are those areas that urbanistically fall into areas destined exclusively for cultivation (traditionally zone E), therefore lacking any legitimate alternative to use compared to the agricultural-productive one, that is with compatible alternative destinations (agritourism, canning, etc.) but not appreciated by the local market. They are ordinarily unexpressed since they are less profitable than simple crop use.

Conversely, in this case, they are also areas with an urban destination that is different from E, since they can be zone F as well as other types (it is worth considering those frequently referred to as H, of environmental protection) in which, despite the legal possibility of different uses from the mere agricultural-productive one, the market does not induce the appreciation of any surplus value and the owners use the land with respect to their ordinary use, i.e. the agricultural one.

This assumption assumes the factual absence of any susceptibility to a different use from the current agricultural one, and it is the reason why the second class does not extend to the legally buildable areas. Thus, even when substantially relegated – above all today, with the crisis in the construction sector⁵ – to a condition of absolute economic

² See: Loro P., *Il tertium genus agli effetti dell'indennità di espropriazione*, Esporprionline.it 2019.

³ "The distinction between buildable and unbuildable land has not disappeared, being imposed by the urban planning discipline in function of the rational planning of the territory - also for the purpose of preserving spaces for the benefit of the community and the realization of public services - and that the market rules cannot cross".

⁴ See: De Mare G. e Macchiaroli M., *La stima dell'indennità di esproprio delle aree non edificabili - Criteri e procedimenti alla luce della Sentenza 181/01*, in *La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili*, Exeodizioni 2012.

⁵ It is worth highlighting how in some urban realities – such as, for example, the city of Salerno – the failure to construct building sections provided by the planning tool after more than ten years from the approval of the same, has induced the owners to ask for a declassification of the areas (towards the agricultural destination) in order not to continue to pay the IMU burdening the land classified rather uselessly as buildable.

inertia, it is difficult to hypothesize that they completely lose track of the ground rent connected with their own legitimate destination and with the original possibility of building exploitation.

Thus, the combination of the rules and conditions de facto resolves the problem of compensation in the aforementioned cases.

If the land is urbanistically, and in fact, agricultural, even when it is not urbanistically agricultural but this actually results having dissolved every expectation of concretization of hypothetical and legal alternatives for use, the estimate of the indemnity is carried out with reference to the agricultural market value (art. 40 of the Presidential Decree 327/2001) which can be found easily, and therefore preferable, through the recent sale of similar properties.

2.2 Unbuildable and non-agricultural areas

There is the case of unbuildable and non-agricultural areas, since they have no ordinary agricultural vocation.

There are two classes.

The first class contemplates the land in an urbanistic regime (Zone F) that includes the realization of infrastructures (networked equipment) and hyperstructures (punctual equipment) of public or promiscuous initiative.

The second class includes land with agricultural urban planning but with (according to the specific technical standards of implementation of the planning and regimentation instruments of the territory) further possibilities of exploitation, capable of obtaining a commercial surplus and, therefore, of determining an economic one compared to its mere agricultural status.

Both cases refer to the tertium genus. They are discussed below in further detail.

2.2.1 Areas for equipment

In appraisal terms, the first class is of immediate resolution only in the case of transformations of a promiscuous initiative (first sub-class of equipped areas), that is potentially achievable even by the private individual (owner or someone else). Obviously where this derives from the planner's awareness that the specific standardized transformations are of interest to the market (sports facilities, paid parking, care and assistance centres, etc.), the transformations are consequently characterized by the financial sustainability of the project.

In this case, the direct evaluation or that through the transformation value (in the vast procedural variation) supports the evaluator in a disciplinary consolidated manner, while also being bound to a market directly aware of the values relating to the property under analysis.

When the promiscuity is purely procedural and detached from the commercial perspectives (public green areas, free

parking areas, etc.), the typology must be traced back to those illustrated below in the second sub-class.

This second sub-class essentially relates to equipped areas that can only be realised through a public action since the planned transformation does not generate any commercial interest and therefore can only materialize through the financial commitment of the local or state government. Marginally, it also regards those areas for which the planner believes it necessary to strictly preserve the intrinsic nature of the destination for a service that will benefit the community (still capable of generating financial profits), even through the mere foreclosure to private intervention in the realization initiative (the case par excellence is that of toll road arteries⁶).

From an evaluation perspective, this second sub-class poses serious problems.

In the presence of market-free advertising destinations, there are no prices to draw on (neither synthetically nor analytically-reconstructed) for the evaluation of the land.

An *indirect* market survey can be used, with adjacent merchant segments, to be analysed in marginal terms with respect to the effect that the investment in equipment generates on the price levels of the same. This is the case of the procedure known as hedonic price analysis [Simonotti, 2015; Mondini, 2018], which allows to evaluate the land in question in relation to the increase in value of the surrounding buildings, obviously deducting the costs of the urban transformation. For example, if building a public park, there will be an increase in the value of the neighbouring residential properties. By measuring this overall increase and subtracting the cost of the transformation operation, it is possible to estimate the value of the buildable area.

In this application, the collection of commercial information useful for the computational processing presents considerable difficulties, that are connected with the amount of data required and with the ex-ante and ex-post scenarios to which they must refer to in order to correctly elicit the marginal price investigated.

Alternatively, there is the possibility to use *simulated* markets by evaluating the willingness to pay or receive. These are the so-called contingency assessments (Chilton, 2007; D'Alpaos, 2019). The potential users of the work to be carried out (a park, a parking area, etc.) are asked how much they would be willing to pay to use it, without prejudice to the free nature of the service. Through the application of the logical regression on the data of the administered questionnaires, the estimated value of the intervention is esti-

⁶ It is superfluous to recall how the implementation initiative is something distinct from the implementation mode, therefore the intervention of the private entrepreneur – for example in the construction and management of motorways – does not change the purely public nature of the work.

mated and from this, minus the costs of realization, the value of the land is obtained.

Even in this procedure, there are significant computational difficulties, which are increased by the traditional limits of a statistical-economic analysis (sample selection, strategic behaviour, different marginal utility of the currency due to the social class to which it belongs, etc.).

In addition to the aforementioned methods, there are models that parametrically define the relationship between properties subject to transactions and properties without commercial references, in the basic logic of the ancillarity of equipped areas with respect to buildable areas. The former gives an undoubted increase in value to the latter where they integrate the main functions (residential, commercial, productive-industrial, etc.) with a consequent increase in the quality of life and facilitation of economic activities.

It is also clear, for example, how built-up housing volumes are much more attractive when adequately urbanized in networks and mixed or contiguous with services and spaces of common enjoyment.

These approaches also include the model developed under the supervision of prof. N. Morano in the work *Values of urban areas for homogeneous areas*, CUES 1998, which is discussed in detail below.

2.2.2 *Agricultural areas with additional susceptibility*

A final mention should be given to the second class of unbuildable and non-agricultural areas, i.e. those falling in urbanistically agricultural areas but primarily exploited for more profitable alternative uses that are permitted by the law.

They are homogeneous areas in which, in addition to the mere cultivation of the land, canning, agritourism, fish-farming, the production and sale of agro-zootechnic products as well as the display and sale of other goods (for example, the selling of cars) can be legitimately carried out.

In this case, the evaluation must be carried out using procedures chosen according to the availability of the data, along with the specific legal and economic characteristics of the property, but above all, taking into account the actual ordinary use of the land. Therefore, simulations of the values deriving from land uses must be rejected, even though they are absent from the law, but are not effectively reflected in the spatial reference horizon for the property under analysis and therefore are apodictic with respect to the concrete economic demand of the area of investigation⁷.

The proposed classification table is summarized in Table 1.

⁷ For further details, see: Loro P., *Il criterio indennitario per le aree non edificabili coltivabili: il valore agricolo*, Esporionline.it 2019.

3. THE PARAMETRIC MODEL OF PROF. N. MORANO

As the coordinator of the study wrote in the Presentation "For the good-natured composition of numerous disputes generated by the occupation of areas distributed in different areas of the urban area, the Municipality has requested the determination of the market value of sample areas. The answer to the question was conceived and expressed: a) for the entire urban area and b) by means of average value levels of the areas, defined for homogeneous areas that can be adjusted in the presence of differentiating factors".

It is then highlighted in the work of prof. N. Morano how the urban agglomeration was divided into 21 homogeneous zones, each of which was described through a summary sheet of the characteristics influencing price formation. For each of these areas, the estimation of the average value levels for the different categories of areas was carried out: buildable, ownership, equipped⁸ and infrastructure.

The value levels were deduced from direct observations as well as indirect elaborations carried out with the transformation value, applied as a procedure to building units representative of the property context and the type of buildable areas in the area.

The evaluation of equipped and infrastructure areas considered the contribution that these provide to the value of the areas of the settlement component (residential, commercial, offices, etc.).

The study then continued with a broad examination of the property market in the urban agglomeration, describing the context, the economic profile and the prevailing commercial segments (residential, commercial, industrial buildings, buildable areas).

The rationale for the constituency of the homogeneous areas was then presented, basing it on the well-known concept of spatial horizon, i.e. an urban environment in which the extrinsic characteristics are presented homogeneously and therefore select invariant properties in the price with respect to their georeferencing. Detailed monographs described the 21 identified areas.

Finally, the study presented the values of the areas.

It was specified how "The categories of urban areas considered and of which the probable market values have been estimated are:

- buildable areas;
- areas pertaining to buildings;
- equipped areas, formed by the PRG zones F (general facilities and services, public area equipment) and green facilities;

⁸ In this section, the term equipped has the same meaning as the cited work to indicate the services and standards of a punctual nature with respect to the infrastructures that characterize those in the network.

Table 1 - Classification of unbuildable areas with respect to estimation solutions

Original condition	Class type	Sub-class type	Indemnity criterion	Evaluation process
Agricultural or with an agricultural vocation area	Exclusively agricultural areas under an urban and mercantile profile		Agricultural market value	Predominantly direct
	Non-agricultural urban - law areas with planning entitlement for other economic uses not recognized by the market		Agricultural market value	Predominantly direct
Non-agricultural area		Areas urbanistically for services, for standards, for public utility works through mixed initiatives	Aree urbanisticamente a servizi, per standard, per opere di pubblica utilità, di iniziativa promiscua	Direct or indirect
		Urban planning areas for services, for standards, for public utility works, through mixed or public initiatives		
		Urban planning areas for services, for standards, for public utility works, through public initiatives	Market value (indirect or simulated)	Hedonic prices, contingency assessments, parametric models
		Agricultural urban - law areas with planning legitimization for other economic uses recognized by the market	Market value (direct)	Direct or indirect

- infrastructure areas, i.e. roads, car-parks lots and simple greenery".

A summary table of the market values was provided for each of these categories.

On the basis of these tables, it was therefore possible, with reference to the Municipality of investigation, to extrapolate the commercial relationships between areas with a public destination and buildable areas.

The following is a summary of the model's implementation steps:

1. subdivision of the urban area investigated into homogeneous areas with respect to the factors that influence the price of soils;
2. estimate of the market value of the soils (building, pertaining to equipment and infrastructures) with direct or analytical-reconstructive procedure;

3. highlighting the value relationship between areas with equipment / infrastructure and ordinarily building land (for residential, commercial, tertiary buildings, etc.);
4. verification of the results with respect to the general market trend indicators;
5. monographic cards for each of the homogeneous areas;
6. summary tables with the soil values divided by type of use.

4. APPLICATION OF THE MODEL TO A REAL CASE: THE MARKET VALUE OF PERI-URBAN AREAS INTENDED FOR MUNICIPAL ROADS

The case under study regards the assessment to be made when estimating the indemnity/compensation of a compulsory acquisition.

The problems of an estimative nature in this contingency

(Article 42bis of Presidential Decree 327/01) are of no small importance, for reasons connected with certain dictates of the law and causes that concern the complexities inherent in *historical* estimates.

In addition to these profiles, there is a certain amount of complexity in the procedure: activation of the administrative procedure (also on the solicitation of the property owner through compulsory appeal to the Regional Administrative Court); estimate of the indemnity/compensation unilaterally made by the Public Administration (in paradoxical violation of the participatory norms present in the legitimate procedure); offer of compensation to the owner who can refuse, consequently challenging the quantum in the Court of Appeal.

Thus, there are different jurisdictional moments as well as different jurisdictional interlocutors⁹.

The situation becomes even more complicated due to the transition taking place in different areas of the country from a traditional planning model for homogeneous areas, to which all the current interpretative sequence refers (Constitutional Court, Cassation and Council of State), to an equalization/compensatory model which redesigns the terms of the indemnity claims of the expropriated with obvious consequences, even on those owners of illegitimate appropriations.

4.1 Introduction

The evaluation questions are as follows:

- a) description of the lands that are the subject of the compulsory acquisition decree;
- b) evaluation of the destination of the land on the basis of the urban planning instrument in force at the time when the compulsory acquisition decree was implemented;
- c) qualification of the land as agricultural or buildable, in accordance with the criteria set forth in art. 37 of Presidential Decree (DPR) 327/2001 and subsequent amendments, intending buildable in relation to what was there, at the time of acquisition, legal and effective building possibilities, evaluating the incidence of constraints of any nature not having an expropriation nature and without considering the effects related to the implementation of any planned work (art. 32 DPR cited);
- d) verification of the subjection of the land to a constraint of absolute unbuildability based on the state or regional legislation or the provisions of any planning or territorial planning act, including the landscape plan, the park plan, the basin plan, the general development plan, the manufacturing program, the implementation plan of public or private initiative even for a limited part of the munic-

ipal area for residential building purposes or productive investments, or on the basis of any other plan or provision that has precluded the issuing of deeds, however named, enabling the construction of buildings or structures of a private nature;

- e) assessment of the market value of the property used for public utility purposes, according to the following criteria:
 - e1) in the case of a buildable area, determination in the same way as the criteria of art. 37 of the aforementioned Consolidated Law;
 - e2) in the case of an agricultural area or, in any case, an area that cannot be qualified as buildable (in the same way as the aforementioned criteria pursuant to Article 37), application of the criteria pursuant to art. 40 paragraph 1 of the same Presidential Decree 327/2001 (determination of the value based on the criterion of agricultural value, taking into account the crops effectively applied to the land and the value of legitimately constructed buildings, also in relation to the farm);
 - e3) where the area is unbuildable and not actually cultivated, estimate the value of the land according to the market value, assuming the latter as a reference term, except for any correction mechanisms where envisaged by the parties (see Court of Const. Sent. No. 181/2011 of 7 June 2011).

4.2 Summary of the ablative case

The appraisal survey derives from the opposition to the estimate of the compensation connected with the provision of the compulsory acquisition implemented by the Public Administration pursuant to art. 42bis of DPR 327/01 towards the land *de quibus*.

This provision, timed at the issuing of the Decree in 2016, was taken over by the Administration that had illegally seized the land in the mid-1980s, to transform it into a municipal by-pass.

4.3 Answering the questions

- a) *Description of the lands that are the subject of the compulsory acquisition decree.*

The land under study is located in the Municipality.

The municipality covers an area of 65.67 km². Located 27 km from the provincial capital, it is also easily accessible along the state road. There is also the railway. The local airport is 13 km away from the urban centre. The air and sea traffic terminals are further away. A larger airport is 114 km away. The commercial port is 117 km away, while a tourist port is 105 km. It is part of the Comunità Montana. The population mainly goes to the provincial capital for any trade, services and bureaucratic-administrative structures that are not locally available.

⁹ See: Nesticò A. ed altri, *Significant appraisal issues in value estimate of quarries for the public expropriation*, Valori e valutazioni, issue 18 2017.

The local economy is agricultural and industrial. The population of around 4,210 inhabitants is distributed between the municipal capital, where there is the highest demographic concentration and the localities C, L, SG, SN and CA. The territory, which also includes various scattered houses and inhabited settlements, draws an irregular geometric profile, with very pronounced altimetric variations, and offers a suggestive high-hill panorama, with slopes covered with forest vegetation. The inhabited area, which has maintained its rural aspect without being conditioned by the changing times, has a typical mountain-level altimetric course. The territory has a minimum height above sea level of 416 m and a maximum height of 1,074 m.

The area where the buildings are located is orographically uneven, so the existing flat surfaces are made up of a series of terraces, most of which have been made through excavation and/or filling works.

The land under analysis has been transformed into urban public roads, with related support works.

b) Assessment of the destination of the land on the basis of the planning instrument in force at the time when the compulsory purchase decree was issued.

The land under evaluation is urbanistically typed according to the indications given in the Certificate of Destination Urban Planning dated 2016, the contents of which are updated on xx.yy.2016 (reference day for the compulsory purchase as identified by the issue of the Decree Article 42bis of Presidential Decree 327/01).

It is evident how the land in question is inside the *Urban Centre Area (UCA)* described by the Urban Planning Regulation (UPR) approved with City Council Decree (CCD) of 2007.

The regime that characterizes them is described by art. 23 – *General prescriptions in the Urban Centre Area*, in particular in *paragraph 3 – Free areas within the UCA and later*.

These areas are declared expressly unbuilding, *paragraph 3.1* states: *in general, it is not permitted to occupy buildings neither underground nor in free areas, unless expressly provided for by this UPR, and in any case with the methods indicated therein. In these areas, the location of precarious buildings such as shacks, prefabricated buildings for storage or warehouse use or similar is also prohibited.*

Paragraph 3.2 adds that *the free areas must be organised and maintained by the owners.*

No building rights have been assigned to these areas as shown in the *Tables of intervention*, where they have not been attributed any of the colours associated with the possibility of building.

In conclusion, it is unbuildable land (according to the characterization of art. 37 of DPR 327/01), destined to act as a corollary to the historical construction of the Urban Centre Area, guaranteeing a solution of continuity with respect to the rural area immediately adjacent to and surrounding it. However, the lands have been used by the Administration

for the construction of a supra-regional road infrastructure. The artery has been developed as a by-pass connecting different parts of the urban centre. On the other hand, in the documents, the Administration identifies the work as *the southern by-pass* (see the Decree dated 2016). Thus, the land is considered as destined, as already considered, to traffic infrastructures.

Therefore, in the evaluation of the value, it is subject to the discipline of art. 40 of Presidential Decree 327/01, however, the clarifications of merit contained in Judgment 181/11 of the Council, given that it is not merely agricultural land.

c) Qualification of the land as agricultural or buildable, in accordance with the criteria set forth in art. 37 Presidential Decree 327/2001 and subsequent amendments, intending buildable in relation to what was there, at the time of acquisition, legal and effective construction possibilities, evaluating the incidence of constraints of any nature not having an expropriation nature and without considering the effects connected to the realization of any planned work (art. 32 DPR cited).

As stated in the answer to the previous question of unbuildable land (according to the law of DPR 327/01) used for the construction of a supra-regional road and intended to act as a corollary to the historical construction of the Urban Centre Area, guaranteeing a solution of continuity with respect to the immediately adjacent and surrounding rural area. Therefore, in the evaluation of the value, it is subject to the discipline of art. 40 of Presidential Decree 327/01, without prejudice to the merit clarifications contained in Ruling 181/11 of the National Council.

d) Verification of the subjection of the land to a constraint of absolute unbuildability based on the state or regional legislation or the provisions of any planning or territorial planning act, including the landscape plan, the park plan, the basin plan, the general development plan, the manufacturing program, the implementation plan of public or private initiative even for a limited part of the municipal area for residential building purposes or productive investments, or on the basis of any other plan or provision that has precluded the issuing of deeds, however named, enabling the construction of buildings or structures of a private nature.

As amply illustrated in the answer to question c), the areas in dispute do not fall into the category of buildable land.

e) Evaluation of the market value of the property used for public utility purposes, according to the following criteria:

e1) in the case of a buildable area, determination in the same way as the criteria of art. 37 of the aforementioned Consolidated Law;

e2) in the case of an agricultural area or, in any case, an area that cannot be qualified as buildable (in the same way as the aforementioned criteria pursuant to Article

37), application of the criteria pursuant to art. 40 paragraph 1 of the same Presidential Decree 327/2001 (determination of the value based on the criterion of agricultural value, taking into account the crops effectively applied to the land and the value of legitimately constructed buildings, also in relation to the farm);

e3) where the area is unbuildable and not actually cultivated, estimate the value of the land according to the market value, assuming the latter as a reference term, except for any correction mechanisms where envisaged by the parties (see Court of Const. Sent No. 181/2011 of 7 June 2011).

As previously pointed out, it is unbuildable land that acts as a separation and filter area between the urban fabric and the surrounding agricultural area, with the actual destination of the areas being for traffic.

Both the jurisprudence of merit (recent recognition of the tertium genus) as well as the disciplinary bibliography (N. Morano, *Values of the urban areas for homogeneous zones*, CUES 1998), recognize equipped areas (green, sport, school, networks, etc.), therefore with a typological function similar to those in dispute, an ancillary role with respect to buildable areas since they guarantee quality by integrating the main functions (residential, productive, etc.).

The land in dispute is not explicitly classified as an equipped area (as in classical legislative terminology, such as type F areas), but it carries out this function in the planning design contained in the Urban Planning Regulations in force in the Municipality and in the realization of the road works in question.

Thus, its value is in some measure proportional to the value of the buildable areas present in the same Urban Centre Area. From the study carried out by prof. N. Morano, the percentage weight of the ancillary areas ranges from 6% to 80% of the buildable ones.

In the case of areas similar to those in dispute, it is reasonable to take a value of 68% considering that those in the study of prof. N. Morano take on more local, commercial and morphological characteristics, similar to the areas subject of this study.

This is in coherence with the descriptive cards of the single zones taken as a reference in the model, through which a different weight of the areas with equipment according to the greater building density is assigned.

Thus, for expansion zones (typically C in traditional planning), the values are in Table 2a.

Whereas for densely built-up areas (such as B zones), the values are in Table 2b.

Among the areas studied, Zones 3 and 6 are the most similar to those being analysed in the on-going evaluation. The result is an average value ratio of 68%.

It is now necessary to evaluate the market value of the buildable areas in the Urban Centre Area, in order to obtain the market value of those that cannot be built and used for public purposes.

The appreciation is inferred by direct procedure starting from the market value of buildable areas located in the residential area of the Urban Area SN (distinct from the one in question), evaluated and sold by the Municipal Administration for € /m² 40, 83 in 2015/16.

To obtain the market value of the corresponding buildable areas in the Urban Centre Area, it is necessary to homogenize the buildable indexes and the property markets.

In the Urban Centre Area, the buildable land is concentrated in an Urban Centre District (UCD); the URP provides a territorial constructability index of m³/m² 1.

For the Urban Area SN, the realization of the completion area is planned - New building plant with a land constructability index of m³/m² 1.5. Ordinarily, considering an impact of 25% for land destined for urbanization, the land index is on average linked to the territorial index through the $I_{ff} = I_{ft}/0.75$ coefficient, so that the territorial constructability index of the Urban Area SN can be assumed as $m^3/m^2 1.5 * 0.75 = m^3/m^2 1.125$.

Table 2a - Value relationships between built-up areas and equipment areas

Expansion zones	Relative value of the equipment areas
Zone 1	49%
Zone 5	42%
Zone 7	42%
Zone 14	29%
Zone 16	30%
mean value	38%

Table 2b - Value relationships between built-up areas and equipment areas

Completion zones areas	Relative value of the equipment areas
Zone 1	49%
Zone 2	69%
Zone 3	78%
Zone 6	58%
Zone 9	60%
Zone 12	69%
Zone 15	39%
mean value	60%

The two Urban Areas belong to different property markets, given the indications of Observatory of the Real Estate Market (OMI) edited by the Inland Revenue (government agency) for residential areas, with the following values:

Urban Centre Area - €/m² 645 in the first half of 2016;

Urban Area SN - €/m² 545 in the first half of 2016.

Thus, the value of buildable areas in the UCD could be assumed as equal to:

$$\frac{\text{€ /m}^2 40.83}{\text{m}^3/\text{m}^2 1.125} * \frac{\text{€ /m}^2 645}{\text{€ /m}^2 545} = \text{/m}^2 40.83$$

Steps are in Table 3.

Table 3 - Market value for buildable areas in Urban Centre Area (UCA)

Market value for buildable areas in Urban SN Area (USNA)	€/m ² 40.83
Land constructability index of USNA	m ³ /m ² 1.5
Land destined for urbanization in USNA	25%
Territorial constructability index in USNA	m ³ /m ² 1.125
Territorial constructability index in UCA	m ³ /m ² 1
OMI market value for buildings in UCA	€/m ² 645
OMI market value for buildings in USNA	€/m ² 545
Market value for buildable areas in Urban Centre Area (UCA)	€/m ² 42.95

It should be added, however, that in the Urban Centre Area the buildability in UCD is conditioned by the approval of a public initiative implementation tool. This instrument is not processed at the time of the evaluation.

Thus, in line with the indications set out by jurisprudence (see, for example, Cassation Section V, 25506 of 09.28.2006)

and currently used practices (see, regard, the determinations of various Municipal Administrations), land that is legally buildable but without detailed planning is evaluated by the market according to a reduction coefficient of 50%.

The result is a market value for the legally buildable lands of the UCD and, therefore, of the Urban Centre Area equal to

$$\text{€/m}^2 42.95 * 0.50 = \text{€/m}^2 21.48$$

The market value of the areas under analysis derives from this, amounting to 68% of €/m² 21.48. That is about €/m² 14.60, a value well above the agricultural value that does not exceed two Euros per square metre.

5. CONCLUSIONS

The study presents the typological classification of unbuildable areas, carried out with reference to urban and commercial characteristics, discussing the jurisprudential and estimative problems connected with the evaluation of the relative market values. It focuses on the case of unbuildable and non-agricultural areas, with specific attention to those of an exclusively public initiative.

The research highlighted the importance of a model developed at the University of Salerno, under the coordination of prof. Nicola Morano. From the results of the study, it is possible to borrow value relationships between equipped areas of public initiative and buildable areas against which they perform a function of completion and integration. The results of the model of prof. N. Morano, implemented with reference to a specific territorial reality and to a circumscribed historical moment, can be adjusted in time and space through the necessary disciplinary in-depth analysis. This updating method must in any case be linked to specific surveys on the specific characteristics of the various property markets, so as to establish correlations based on the conclusions of the aforementioned study.

The detailed analysis of the property market is an essential prerogative for any Public Administration both in relation to the most distinct expropriation issues as well as those of a fiscal nature.

*Gianluigi De Mare, Department of Civile Engineering, University of Salerno
e-mail: gdemare@unisa.it

**Antonio Nesticò, Department of Civile Engineering, University of Salerno
e-mail: anesticò@unisa.it

***Maria Macchiaroli, Department of Industrial Engineering, University of Salerno,
e-mail: mmacchiaroli@unisa.it

****Enrico Maria Siano, freelance engineer
e-mail: ing.emsiano@studiotecnicosiano.it

Authors contributed

Authors contributed equally to this work.

Bibliography

D'ALPAOS C., BOTTERO M., OPPIO A., *Ranking of adaptive reuse strategies for abandoned industrial heritage in vulnerable contexts: A multiple criteria decision aiding approach*, Sustainability, 11 (3), 2019, DOI: 103390/su11020785;

LORO P., *Il tertium genus agli effetti dell'indennità di espropriazione*, Esporprionline.it 2019;

LORO P., *Il criterio indennitario per le aree non edificabili coltivabili: il valore agricolo*, Esporprionline.it 2019;

MONDINI G., BOTTERO M., BRAVI M., DELL'ANNA F., *Valuing buildings energy efficiency through Hedonic Prices Method: Are spatial effects relevant?*, Valori e valutazioni, Vol. 21, DEI, Roma, 2018, pp. 27-39;

NESTICÒ A., DE MARE G., MACCHIAROLI M., *Significant appraisal issues in value estimate of quarries for the public expropriation*, Valori e valutazioni, Vol. 18, DEI, Roma, 2017, pp. 17-23;

SIMONOTTI M., SALVO F., CIUNA M., *Multilevel methodology approach for the construction of real estate monthly index numbers*, in Journal of Real Estate Literature, Vol. 22, n. 2, 2015, pp. 281-302;

DE MARE G., MACCHIAROLI M., *La stima dell'indennità di esproprio delle aree non edificabili - Criteri e procedimenti alla luce della Sentenza 181/01*, in La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili, Exeodizioni 2012, pp. 63-83;

CHILTON S., *Contingent valuation and social choices concerning public goods - an overview of theory, methods and issues*, in Revue d'économie politique Vol. 117, 2007/5, pp. 655-674;

MORANO N., *Valori delle aree urbane per zone omogenee*, CUES 1998.

Rulings

Court of Cassation n. 16084 of 18.06.2018;

Court of Cassation n. 7967 of 30.03.2018;

Court of Cassation n. 19894 of 09.08.2017;

Court of Cassation n. 5686 of 07.03.2017;

Court of Cassation n. 181 of 11.06.2011;

Court of Cassation n. 349 of 24.10.2007;

Court of Cassation n. 348 of 22.10.2007;

Court of Cassation, SU n. 173 of 23.04.2001.

Problemi estimativi del Tertium Genus *Applicazione di un modello parametrico all'esproprio di aree a destinazione pubblicistica*

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

parole chiave: espropriazione,
stima di aree, inedificabilità

Abstract

Con la Sentenza della Corte Costituzionale 181/11 risulta sostanzialmente sdoganato il tanto discusso tertium genus, poi apertamente riconosciuto anche dalla Cassazione con una serie di chiare e recenti ordinanze.

Tale cosiddetta terza natura dei suoli è forse meglio classificabile quale altra specie della categoria di non edificabilità, rispetto a quella delle aree caratterizzate sostanzialmente come agricole. Ciò nel rispetto della dicotomia interpretativa originaria, ancora vigente per legge in base all'art. 37 del TUES, tra aree edificabili e non.

La conclamazione della esistenza di aree non edificabili ma nemmeno agricole¹, pone problemi estimativi in talune circostanze ampiamente noti agli operatori del settore.

Tuttavia, nel caso di aree non edificabili ma prive di natura agricola, si prospetta la complessa specie di quelle ricadenti in zone destinate ad attrezzature (infrastrutture ed

iperstrutture) ed assoggettate ad iniziativa realizzativa esclusivamente pubblica.

Per queste l'assenza di un mercato di riferimento diretto mette a dura prova il principio dell'indennità fondato sul valore venale che è stato il grimaldello con cui la CEDU ha scardinato i meccanismi compressivi dell'indennità contenuti nella norma nazionale e legati a parametri (VAM e redditi catastali) avulsi dalle reali dinamiche commerciali.

Il presente lavoro, richiamando e chiarendo gli elementi di principio testè introdotti, introduce all'attenzione degli esperti un modello sviluppato presso l'Università degli Studi di Salerno sotto il coordinamento del prof. Nicola Morano (primo professore emerito di Estimo in Italia) e rimasto ignoto ai più, per poi applicarlo ad un caso studio reale in cui è richiesta la stima di suoli destinati alla realizzazione di una strada di livello comunale.

1. IL TERTIUM GENUS: INQUADRAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Le pressioni di matrice europeista finalizzate a scardinare il rigido meccanismo dicotomico tra aree edificabili e non edificabili nella preliminare caratterizzazione urbanistica dei suoli in caso di esproprio, hanno trovato asilo – come

noto – nella decisione della Consulta datata 11 giugno 2011 n. 181. Ivi la Suprema Corte ha imposto il ricorso al valore

¹ In realtà si tratta del riconoscimento di apprezzamenti mercantili differenti, perché in merito alla natura urbanistica la differenza è sempre stata evidente in giurisprudenza.

[di mercato quale criterio di riferimento anche nel caso di aree non edificabili (in similarità aveva operato nelle decisioni 348 e 349/2007 per i suoli edificabili, demolendo il criterio dimidiativo travasato dall'art. 5bis della L 359/92 nell'originario art. 37 del Dpr 327/2001). Infatti, prendendo spunto dall'inapplicabilità di valori parametrici (nel caso trattavasi dei VAM introdotti dalla L 865/1971) avulsi dal mercato di riferimento a cui afferiscono i beni oggetto di ablazione, ha evidenziato come la eventuale connotazione agricola dei fondi in termini pianificatori non sia preclusiva di utilizzi ultronei e più redditizi, apprezzabili dagli operatori economici e traducibili in plusvalori immobiliari di cui l'estimatore deve tener conto.

Sicché il valore agricolo non rimane l'unico criterio per le aree non edificabili e coltivate², risultando integrabile dal cosiddetto *tertium genus*, ossia dalla verifica che quelle aree possano legalmente esprimere usi diversi da quello colturale, usi anche apprezzati concretamente dal mercato.

Come facilmente riscontrabile (Cass. 16084/2018³; Cass. 5686/2017, ecc.), la Corte di Cassazione continua a sostenere il principio dicotomico per la classificazione delle aree da espropriare, distinguendole in aree legalmente edificabili e aree legalmente non edificabili. E tanto in dipendenza dell'inquadramento urbanistico che tipizza i suoli. Consucia (Cass. 7967/2018; Cass. 19894/2017; ecc.) però di come, secondo talune regole pianificatorie (anch'esse unicamente applicabili tramite autorizzazione amministrativa), al proprietario di un'area agricola siano consentite modalità di sfruttamento differenti da quella meramente colturale tuttavia nemmeno pienamente edificatorie (intese cioè nel senso della costruzione di manufatti privati residenziali, commerciali, soggetti a concessione). Trattasi, ad esempio, di aree di sosta, mercatali, per impiantistica sportiva e ricreativa, ecc.

Quindi, i suoli inedificabili, in base alla disciplina pianificatoria vigente, sono suscettibili di sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo e in relazione a tali ulteriori componenti della propria utilitas economica devono essere valutati ai fini della quantificazione dell'indennità di esproprio.

È evidente, in tal caso, che l'articolato normativo del TUEs risulta insufficiente (l'art. 40 prevede per i suoli non edificabili il solo valore agricolo di mercato) e va quindi integrato con il principio omnicomprendivo del giusto ristoro previsto dall'art. 42 della Costituzione. Giusto ristoro che estimativamente avrà una collocazione intermedia tra il

valore dei suoli edificabili e quello dei fondi eminentemente agricoli.

Nell'apertura manifestata, la Cassazione non ha ridimensionato la portata prodromica dell'accertamento urbanistico, caposaldo della classificazione indennitaria dei suoli (con ciò rigettando la riesumazione della edificabilità di fatto che aveva demolito definitivamente all'inizio di questo secolo, per tutte Cass. SU 173/2001), ma ha però aperto problematiche valutative serie, di cui si dà conto a seguire.

2. IL TERTIUM GENUS: INQUADRAMENTO ESTIMATIVO

Come detto le aree non edificabili possono ricondursi a due fattispecie⁴: aree agricole o a vocazione agricola e aree non agricole.

2.1 Aree non edificabili agricole o a vocazione agricola

Sono in primis quelle aree che urbanisticamente ricadono in zone destinate esclusivamente alla coltivazione (tradicionalmente zone E), quindi prive di qualsiasi legittima alternativa d'uso rispetto a quello agricolo-produttivo ovvero con destinazioni alternative compatibili (agrituristica, conserviera, ecc.) ma non apprezzate dal mercato locale, sicché ordinariamente inespresse in quanto meno redditizie del semplice utilizzo colturale.

Ricadono per converso nella presente fattispecie anche le aree a destinazione urbanistica differente dalla E, come possono essere le zone F ovvero altre tipologie (si pensi a quelle di frequente nominate come H, di salvaguardia ambientale) nelle quali, nonostante la possibilità legale di usi differenti da quello meramente agricolo-produttivo, il mercato non induce all'apprezzamento di alcun plusvalore ed i proprietari utilizzano i suoli rispetto alle loro conduzione ordinaria, ossia quella agricola.

Tale assunto ipotizza l'assenza di fatto di qualsivoglia suscettività ad un uso differente da quello corrente agricolo, ed è il motivo per cui la seconda classe non si estende comunque alle aree legalmente edificabili. Per queste, pur quando sostanzialmente relegate – soprattutto oggi, con la forte crisi del settore delle costruzioni⁵ – in una condizione di

² Vedi in maniera ricognitiva Loro P., *Il tertium genus agli effetti dell'indennità di espropriazione*, Esporprionline.it 2019.

³ "La distinzione tra suoli edificabili e non edificabili non è venuta meno, essendo imposta dalla disciplina urbanistica in funzione della razionale programmazione del territorio – anche ai fini della conservazione di spazi a beneficio della collettività e della realizzazione di servizi pubblici – e che le regole di mercato non possono travalicare".

⁴ Vedi De Mare G. e Macchiaroli M., *La stima dell'indennità di esproprio delle aree non edificabili – Criteri e procedimenti alla luce della Sentenza 181/01*, in *La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili*, Exeodizioni 2012.

⁵ Al proposito, è bene evidenziare come in talune realtà urbane – quali, ad esempio, la città di Salerno – la mancata realizzazione di comparti edificatori previsti dallo strumento di pianificazione a distanza di oltre dieci anni dall'approvazione dello stesso, abbia indotto i proprietari a chiedere una declassificazione delle aree (verso la destinazione agricola) pur di non continuare a pagare l'IMU gravante sui suoli classificati inutilmente come edificabili.

assoluta inerzia economica, è arduo ipotizzare che perdano completamente traccia della rendita fondiaria connessa con la propria legittima destinazione e con l'originaria possibilità di sfruttamento edilizio.

Sicché, la combinazione delle norme e delle condizioni di fatto risolve estimativamente il problema dell'indennità nei casi appena esposti.

Se il suolo è urbanisticamente e di fatto agricolo, come anche quando non sia urbanisticamente agricolo ma tale risulti di fatto avendo dissolto ogni aspettativa di concretizzazione delle ipotetiche e legali alternative d'uso, la stima dell'indennità viene condotta con riferimento al valore agricolo di mercato (art. 40 del TUEs) reperibile in maniera agevole, e quindi preferibile, tramite compravendite recenti di beni simili.

2.2 Aree non edificabili e non agricole

Esiste poi la fattispecie delle aree non edificabili e non agricole, perché prive di ordinaria vocazione agricola.

Queste possono essere ricondotte a due classi.

La prima classe contempera i suoli in un regime urbanistico (le note Zone F) che preveda la realizzazione di infrastrutture (attrezzature a rete) e iperstrutture (attrezzature puntuali), di iniziativa pubblica o promiscua.

La seconda classe abbraccia quei fondi con destinazione urbanistica agricola ma dotati (in base alle peculiari norme tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione e regimentazione del territorio) di possibilità ultronee di sfruttamento, capaci di catturare un surplus mercantile e, quindi, di determinarne uno economico rispetto al mero status agricolo.

Ambedue casi riconducibili al tertium genus. Vediamoli in dettaglio.

2.2.1 Aree per attrezzature

Sotto il profilo valutativo, la prima classe è di immediata risoluzione solo nel caso di trasformazioni ad iniziativa promiscua (prima sottoclasse delle aree ad attrezzature), ossia potenzialmente realizzabili anche dal privato (proprietario o altro che sia). Ovviamente ove ciò derivi dalla consapevolezza del pianificatore che le specifiche trasformazioni normate siano di interesse per il mercato (impianti sportivi, parcheggi a pagamento, centri di cura e di assistenza, ecc.), trasformazioni di conseguenza connotate dalla sostenibilità finanziaria del progetto.

In tal caso la stima diretta o quella attraverso il valore di trasformazione (nella vasta declinazione procedimentale) supporta il valutatore in maniera disciplinarmente consolidata e ancorata ad un mercato direttamente consapevole dei valori relativi ai beni in analisi.

Quando invece la promiscuità sia puramente procedurale ed avulsa dalle prospettive mercantili (aree per verde pubblico, aree di sosta gratuita, ecc.), la tipologia deve essere

ricondotta a quelle illustrate a seguire nella seconda sottoclasse.

Tale seconda sottoclasse riguarda, sostanzialmente, le zone ad attrezzature realizzabili esclusivamente dall'azione pubblica perché la trasformazione prevista non genera appetiti mercantili e quindi può materializzarsi solo tramite impegno finanziario del governo locale o statale; marginalmente, riguarda anche quelle aree per le quali il pianificatore ritiene di preservare rigorosamente la natura intrinseca della destinazione a bene di servizio per la comunità (tuttavia capace di generare utili finanziari) puranche tramite la mera preclusione all'intervento privato nell'iniziativa realizzativa (il caso per eccellenza è quello delle arterie stradali a pedaggio⁶).

Per l'aspetto valutativo, questa seconda sottoclasse pone criticità serie.

Infatti, in presenza di destinazioni pubblicitiche prive di mercato non vi sono prezzi a cui attingere (né in via sintetica né in via analitico-ricostruttiva) per la stima del suolo.

Si può ricorrere ad un'indagine del mercato *indiretto* ossia a segmenti mercantili limitrofi, da analizzare in termini marginali rispetto all'effetto che l'investimento in attrezzature genera sui livelli di prezzo degli stessi. È il caso del procedimento noto come analisi dei prezzi edonici [Simonotti, 2015; Mondini, 2018], il quale consente di apprezzare il suolo in esame in relazione all'incremento di valore degli immobili circostanti, ovviamente detratti i costi della trasformazione urbana. Ad esempio, se realizziamo un parco pubblico si registrerà un incremento di valore degli immobili civili limitrofi; misurando tale incremento complessivo e sottraendo il costo dell'operazione di trasformazione, è possibile stimare il valore dell'area costruenda.

In tale applicazione, la raccolta delle informazioni mercantili utili alla elaborazione computazionale presenta difficoltà notevoli, connesse con la mole di dati necessari e con gli scenari *ex ante* ed *ex post* a cui questi si devono riferire per elicitarne correttamente il prezzo marginale indagato.

In alternativa, la disciplina offre la possibilità di ricorrere a mercati *simulati* attraverso la valutazione della disponibilità a pagare o a ricevere. Si tratta delle cosiddette valutazioni di contingenza (Chilton, 2007; D'Alpaos, 2019): viene richiesto ai potenziali utenti dell'opera da realizzare (un parco, un'area di parcheggio, ecc.) quanto sarebbero disposti a pagare per usufruire della stessa, fermo restando la natura gratuita del servizio. Attraverso l'applicazione della regressione logica sui dati dei questionari somministrati si stima il valore presunto dell'intervento e da

⁶ È pleonastico ricordare che l'iniziativa realizzativa è cosa distinta dalla modalità realizzativa, pertanto l'intervento del privato imprenditore – ad esempio nella realizzazione e gestione delle autostrade – non cambia la natura puramente pubblicitica dell'opera.

[questo, detratti i costi di realizzazione, si giunge al valore del terreno.

Anche in tale procedimento le difficoltà computative sono rilevanti e risultano accresciute dai tradizionali limiti delle analisi di tipo statistico-economico (scelta del campione, comportamenti strategici, differente utilità marginale della moneta in ragione della classe sociale di appartenenza, ecc.).

Ad affiancare i metodi citati esistono poi modelli che definiscono parametricamente il rapporto tra immobili oggetto di transazioni e immobili privi di riferimenti mercantili, nella logica di fondo dell'ancillarità delle aree ad attrezzature rispetto alle aree edificabili. Infatti, le prime conferiscono un indubbio incremento di valore alle seconde ove ne vadano ad integrare le funzioni principali (residenziale, commerciale, produttivo-industriale, ecc.) con un conseguente innalzamento della qualità della vita e agevolazione delle attività economiche.

È d'altronde chiaro, ad esempio, che volumetrie abitative edificate risultino molto più appetibili quando congruamente urbanizzate nelle reti e frammiste ovvero contigue con servizi e spazi di godimento comune.

Tra questi approcci, premezzia il modello sviluppato sotto la supervisione del prof. Morano nel lavoro *Valori delle aree urbane per zone omogenee*, CUES 1998, di cui si dà dettagliatamente conto a seguire.

2.2.2 Aree agricole con suscettività ulteriori

Un ultimo cenno va dato alla seconda classe delle aree non edificabili e non agricole, quelle cioè ricadenti in zone urbanisticamente agricole ma prioritariamente sfruttate per usi alternativi più remunerativi e consentiti dalla legge.

Trattasi di zone omogenee in cui, oltre alla mera coltivazione dei fondi, si può legittimamente realizzare la produzione conserviera, l'attività agrituristica, l'attività di itticoltura, la produzione e vendita di prodotti agrozootecnici, la esposizione e vendita di altre merci (aree espositive per autoveicoli, ad esempio), ecc.

In tal caso la stima va condotta tramite procedimenti scelti in funzione della disponibilità dei dati e delle specifiche caratteristiche giuridico-economiche del bene, ma soprattutto tenendo in conto il reale utilizzo ordinario dei fondi. Pertanto, vanno assolutamente respinte simulazioni di valori derivanti da usi dei terreni, pur assentiti dalla legge, ma che non trovino riscontro effettivo nell'orizzonte spaziale di riferimento per il bene in analisi e quindi risultino apodittici rispetto alla concreta domanda economica della zona di indagine⁷.

Il quadro classificatorio prospettato è sintetizzato in Tabella 1.

⁷ Vedi anche in merito Loro P., *Il criterio indennitario per le aree non edificabili coltivabili: il valore agricolo*, Esporonline.it 2019.

3. IL MODELLO PARAMETRICO DEL PROFESSOR N. MORANO

Come scrive lo stesso coordinatore dello studio nella Presentazione "Per il bonario componimento di numerose vertenze generate dall'occupazione di aree distribuite in ambiti diversi dell'agglomerato urbano, il Comune ha richiesto la determinazione del valore di mercato di aree campione. La risposta al quesito è stata concepita ed espressa: a) per l'intera area urbana e b) mediante livelli medi di valore delle aree, definiti per zone omogenee e adeguabili in presenza di fattori differenziativi d'ambito".

È poi evidenziato nel lavoro del prof. Morano come l'agglomerato urbano sia stato suddiviso in 21 zone omogenee, ognuna delle quali descritta tramite una scheda di sintesi delle caratteristiche influenti sulla formazione dei prezzi. Per ognuna di queste zone è stata condotta la stima dei livelli medi di valore per le diverse categorie di aree: edificabili, di pertinenza, ad attrezzature⁸ e ad infrastrutture.

I livelli di valore sono stati dedotti da osservazioni dirette e con elaborazioni indirette svolte con il valore di trasformazione, applicato quale procedimento ad unità edilizie rappresentative del contesto immobiliare e della tipologia di aree edificabili della zona.

La stima delle aree ad attrezzature e ad infrastrutture considera il contributo che queste forniscono al valore delle aree della componente insediativa (residenziale, commerciale, uffici, ecc.).

Lo studio prosegue quindi con un'ampia disamina del mercato immobiliare nell'agglomerato urbano, descrivendo il contesto, il profilo congiunturale e i prevalenti segmenti mercantili (immobili residenziali, commerciali, industriali, aree edificabili).

Viene in seguito presentata la ratio per la circoscrizione delle zone omogenee, fondandola sul noto concetto di orizzonte spaziale, ossia di ambito urbano nel quale le caratteristiche estrinseche si presentano in modo omogeneo e quindi selezionano immobili invarianti nel prezzo rispetto alla loro georeferenziazione. Dettagliate monografie descrivono le 21 zone identificate.

In ultimo, la ricerca presenta i valori delle aree.

È precisato che "Le categorie di aree urbane considerate e delle quali sono stati stimati i probabili valori di mercato sono:

- aree edificabili;
- aree di pertinenza dei fabbricati;
- aree ad attrezzature, formate dalle zone F del PRG (impianti e servizi generali, attrezzature zonali di uso pubblico) e verde attrezzato;

⁸ Nel presente paragrafo si adotta il termine attrezzatura come inteso nello scritto illustrando, e cioè per indicare i servizi e gli standard di natura puntuale rispetto alle infrastrutture che connotano quelli a rete.

Tabella 1 - Classificazione delle aree non edificabili rispetto alle soluzioni estimative

Fattispecie originaria	Classe di appartenenza	Sottoclasse di appartenenza	Criterio idennitario	Procedimento di stima
Aree agricole o a vocazione agricola	Aree esclusivamente agricole sotto il profilo urbanistico e mercantile		Valore agricolo di mercato	Prevalentemente diretto
	Aree urbanisticamente non agricole con legittimazione pianificatoria ad usi economici altri non riconosciuti dal mercato		Valore agricolo di mercato	Valore agricolo di mercato
Aree non agricole		Aree urbanisticamente a servizi, per standard, per opere di pubblica utilità, di iniziativa promiscua	Aree urbanisticamente a servizi, per standard, per opere di pubblica utilità, di iniziativa promiscua	Diretto o indiretto
		Aree urbanisticamente a servizi, per standard, per opere di pubblica utilità, di iniziativa pubblica		
		Aree urbanisticamente a servizi, per standard, per opere di pubblica utilità, di iniziativa pubblica	Valore di mercato (indiretto o simulato)	Prezzi edonici, valutazioni di contingenza, modelli parametrici
		Aree urbanisticamente agricole con legittimazione pianificatoria ad usi economici altri riconosciuti dal mercato	Valore di mercato (diretto)	Diretto o indiretto

- aree ad infrastrutture, cioè strade, parcheggi e verde semplice”.

Di ognuna di queste categorie è fornita la tabella riassuntiva dei valori di mercato.

Sulla base di queste tabelle è quindi possibile, in riferimento al Comune di indagine, estrapolare i rapporti mercantili tra aree a destinazione pubblicistica ed aree edificabili.

Si riassume a seguire la sequenza dei passi attuativi del modello:

1. suddivisione dell’ambito urbano indagato in zone omogenee rispetto ai fattori che influenzano il prezzo dei suoli;
2. stima del valore di mercato dei suoli (edificabili, di pertinenza, ad attrezzature e ad infrastrutture) con procedimento diretto o analitico-ricostruttivo;
3. evidenziazione del rapporto di valore tra aree ad attrezzature/infrastrutture e suoli ordinariamente edificabili (per edilizia residenziale, commerciale, terziaria, ecc.);

4. verifica dei risultati rispetto agli indicatori generali dell’andamento di mercato;
5. schede monografiche per ognuna delle zone omogenee;
6. tabelle di sintesi con i valori dei suoli divisi per tipologie d’uso.

4. APPLICAZIONE DEL MODELLO AD UN CASO REALE: IL VALORE DI MERCATO DI AREE PERIURBANE DESTINATE A VIABILITÀ COMUNALE

Il caso di interesse riguarda la valutazione da effettuare in occasione della stima dell’indennizzo/risarcimento proprio dell’acquisizione sanante.

Le problematiche di carattere estimativo in tale contingenza (art. 42bis del DPR 327/01) risultano di non poco rilievo, per motivi connessi con taluni dettami della norma e per cause che invece riguardano le complessità insite nelle stime storiche.

A questi profili si aggiunge una certa farraginosità nell'espletamento della procedura: attivazione dell'iter amministrativo (anche su sollecito del proprietario dell'immobile tramite ricorso coercitivo al TAR); stima dell'indennizzo/risarcimento svolta unilateralmente dalla p.a. (in violazione paradossale delle norme partecipative presenti invece nella procedura legittima); offerta dell'indennizzo/risarcimento al proprietario che può rifiutare, impugnando conseguentemente il quantum in Corte d'Appello.

Quindi, momenti giurisdizionali diversi e interlocutori giurisdizionali differenti⁹.

Il quadro si complica ulteriormente a causa della transizione in atto in diverse aree del Paese da un modello pianificatorio tradizionale per zone omogenee, al quale fa riferimento tutta la sequenza interpretativa corrente (Corte Costituzionale, Cassazione e Consiglio di Stato), ad un modello perequativo/compensativo che ridisegna i termini delle ambizioni indennitarie degli espropriati con ricadute, ovvie, anche su quelle dei proprietari oggetto di appropriazioni illegittime.

4.1 Premessa

I quesiti estimativi sono circostanziati come segue:

- a) descrizione dei fondi oggetto del decreto di acquisizione sanante;
- b) accertamento della destinazione dei suoli sulla base dello strumento urbanistico vigente all'epoca in cui è intervenuto il decreto di acquisizione sanante;
- c) qualificazione del terreno come agricolo o edificatorio, alla stregua dei criteri di cui all'art. 37 del Dpr 327/2001 e successive modificazioni, intendendo come edificatorio quello in relazione al quale esistevano, al momento dell'acquisizione, possibilità legali ed effettive di edificazione, valutando l'incidenza di vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti connessi alla realizzazione della eventuale opera prevista (art. 32 Dpr citato);
- d) verifica di assoggettamento dei suoli ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata;

⁹ Vedi a proposito Nesticò A. ed altri, *Significant appraisal issues in value estimate of quarries for the public expropriation*, Valori e valutazioni, issue 18 2017.

e) accertamento del valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità, secondo i seguenti criteri:

- e1) ove trattasi di area edificabile, determinazione alla stregua dei criteri di cui all'art. 37 del predetto Testo Unico;
- e2) ove si tratti di area agricola o, comunque, di area che non possa essere qualificata come edificabile (alla stregua dei richiamati criteri di cui all'art. 37), applicazione dei criteri di cui all'art. 40 comma 1 dello stesso TUEs (determinazione del valore in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola);
- e3) ove si tratti di area non edificabile e non effettivamente coltivata, stima del valore del terreno secondo il valore di mercato, assumendo quest'ultimo quale termine di riferimento, salvi eventuali meccanismi di correzione ove prospettati dalle parti (cfr. Corte Cost. Sent. n. 181/2011 del 7 giugno 2011).

4.2 Sintesi della vicenda ablativa

L'indagine estimativa discende dalla opposizione alla stima dell'indennizzo/risarcimento connesso con il provvedimento di acquisizione sanante implementato dall'Amministrazione Pubblica ex art. 42bis del Dpr 327/01 verso i suoli de quibus.

Tale provvedimento, temporizzato al momento dell'emissione del Decreto nell'anno 2016, è stato assunto dall'Amministrazione che si era impossessata illegittimamente dei suoli alla metà degli anni '80, per trasformarli in circumvallazione comunale.

4.3 Risposta ai quesiti

a) *Descrizione dei fondi oggetto del decreto di acquisizione sanante.*

I fondi in analisi sono ubicati nel Comune.

Il territorio comunale si sviluppa su un'area di 65,67 km². Situato a 27 km dal capoluogo di provincia, è facilmente raggiungibile anche percorrendo la strada statale. Esiste pure un collegamento con la rete ferroviaria: questa ha infatti uno scalo locale distante 13 km dal centro urbano. I terminali del traffico aereo e marittimo sono invece più lontani: l'aeroporto dista 114 km; il porto mercantile è situato a 117 km, quello turistico a 105 km. Fa parte della Comunità montana. La popolazione si rivolge prevalentemente al capoluogo di provincia per il commercio, i servizi e le strutture burocratico-amministrative non disponibili sul posto. L'economia risulta di tipo agricolo e industriale. La popolazione di circa 4.210 abitanti è distribuita tra il capoluogo comunale, in cui si registra la maggiore concentrazione demografica, e le località C, L, SG, SN e CA. Il territorio, comprendente anche varie case sparse e i nuclei abitati,

disegna un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate, e offre un panorama altocollinare suggestivo, con rilievi coperti di vegetazione boschiva. L'abitato, che ha mantenuto il suo aspetto rurale senza lasciarsi condizionare dal cambiamento dei tempi, ha un andamento plano-altimetrico tipico montano. Il territorio presenta un'altezza minima sul livello del mare pari a m 416 e un'altezza massima pari a m 1.074.

Il comprensorio ove ricadono gli immobili è orograficamente disomogeneo, per cui le superfici piane ivi esistenti sono costituite da una serie di terrazzamenti, per la maggior parte realizzati con opere di sbancamento e/o riempimento.

I terreni in analisi risultano trasformati in strada pubblica urbana, con relative opere di sostegno.

b) *Accertamento della destinazione dei suoli sulla base dello strumento urbanistico vigente all'epoca in cui è intervenuto il decreto di acquisizione.*

I suoli oggetto di stima sono tipizzati urbanisticamente secondo le indicazioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica datato all'anno 2016, i cui contenuti sono aggiornati al xx.yy.2016 (giorno di riferimento per l'acquisizione sanante poiché identificativo dell'emissione del Decreto art. 42bis del Dpr 327/01).

Come evidente, le particelle in esame sono interne all'*Ambito Urbano Centro* descritto dal Regolamento Urbanistico (RU) approvato con DCC dell'anno 2007.

Il regime che le caratterizza è descritto dall'*art. 23 – Prescrizioni generali in Ambito Urbano Centro*, in particolare al *comma 3 – Aree libere all'interno dell'AUCentro* e successivi.

Tali aree sono dichiarate espressamente inedificabili, infatti dice il *comma 3.1: in generale, non è consentita l'occupazione con costruzioni sia interrato che in elevazione delle aree libere, se non espressamente previsto dal presente RU, e comunque con le modalità ivi indicate. Su queste aree è altresì vietata l'ubicazione di manufatti di carattere precario quali baracche, prefabbricati ad uso di deposito o magazzino o simili.*

E il comma 3.2 aggiunge che le aree libere devono essere sistemate e mantenute dai proprietari.

Nessun diritto edificatorio è attribuito a tali aree come risulta dalla *Tav. Regimi di intervento*, ove non assumono alcuna delle colorazioni identificative di potenzialità edificatorie.

In conclusione, trattasi di suoli non edificabili (secondo la caratterizzazione dell'*art. 37 del Dpr 327/01*), destinati a fungere da corollario alla edificazione storica dell'*Ambito Urbano Centro*, garantendo una soluzione di continuità rispetto al territorio rurale immediatamente limitrofo e circostante. Tuttavia, i suoli sono stati utilizzati dall'Amministrazione per la realizzazione di una infrastruttura viaria di rango sovranazionale. Infatti, l'arteria si sviluppa quale circumvallazione connettendo parti differenti del centro urbano.

D'altronde, in atti l'Amministrazione identifica l'opera come *Strada di circonvallazione meridionale* (vedi Determina dell'anno 2016). Sicché le aree vengono qui considerate alla stregua di suoli destinati, come lo sono stato in realtà, ad infrastrutture per la viabilità.

Pertanto, nella stima di valore risultano assoggettabili alla disciplina dell'*art. 40 del Dpr 327/01*, ferme ed importanti restando però le precisazioni di merito contenute nella Sentenza 181/11 della Consulta, dato che non si tratta di suoli meramente agricoli.

c) *Qualificazione del terreno come agricolo o edificatorio, alla stregua dei criteri di cui all'art. 37 Dpr 327/2001 e successive modificazioni, intendendo come edificatorio quello in relazione al quale esistevano, al momento dell'acquisizione, possibilità legali ed effettive di edificazione, valutando l'incidenza di vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti connessi alla realizzazione della eventuale opera prevista (art. 32 Dpr citato).*

Come detto nella risposta al quesito precedente trattasi di suoli non edificabili (secondo la norma del Dpr 327/01) utilizzati per la realizzazione di una infrastruttura viaria sovranazionale e destinati a fungere da corollario alla edificazione storica dell'*Ambito Urbano Centro*, garantendo una soluzione di continuità rispetto al territorio rurale immediatamente limitrofo e circostante. Pertanto, nella stima di valore risultano assoggettabili alla disciplina dell'*art. 40 del Dpr 327/01*, ferme restando le precisazioni di merito contenute nella Sentenza 181/11 della Consulta.

d) *Verifica di assoggettamento dei suoli ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.*

Come ampiamente illustrato nella risposta al quesito c), le aree in vertenza non rientrano nella categoria dei suoli edificabili.

e) *Accertamento del valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità, secondo i seguenti criteri:*

e1) *ove trattasi di area edificabile, determinazione alla stregua dei criteri di cui all'art. 37 del predetto Testo Unico;*

e2) *ove si tratti di area agricola o, comunque, di area che non possa essere qualificata come edificabile (alla stregua dei richiamati criteri di cui all'art. 37), appli-*

cazione dei criteri di cui all'art. 40 comma 1 dello stesso TUEs (determinazione del valore in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola);

e3) ove si tratti di area non edificabile e non effettivamente coltivata, stima del valore del terreno secondo il valore di mercato, assumendo quest'ultimo quale termine di riferimento, salvi eventuali meccanismi di correzione ove prospettati dalle parti (cfr. Corte Cost. Sent. n. 181/2011).

Come precedentemente evidenziato siamo in presenza di suoli non edificabili che svolgono la funzione di aree di separazione e di filtro tra il tessuto urbano e il circostante comprensorio in agro, con destinazione effettiva di aree per la viabilità.

Sia la giurisprudenza di merito (recente riconoscimento del tertium genus) sia la bibliografia disciplinare (N. Morano, *Valori delle aree urbane per zone omogenee*, CUES 1998), riconoscono alle aree ad attrezzature (verde, sport, scuola, reti, ecc.), quindi con funzione tipologica simile a quelle in vertenza, un ruolo ancillare rispetto alle aree edificabili poiché ne garantiscono la qualità integrandone le funzioni principali (residenziale, produttiva, ecc.).

I suoli in vertenza non sono classificati esplicitamente come aree ad attrezzature (ossia come nella terminologia legislativa classica, quali aree di tipo F), ma svolgono tale funzione nel disegno pianificatorio contenuto nel Regolamento Urbanistico in vigore nel Comune e nella realtà realizzativa dell'opera viaria in esame.

Sicché il loro valore è in qualche misura proporzionale al valore delle aree edificabili presenti nello stesso Ambito Urbano Centro.

Dallo studio condotto dal prof. Morano, il peso percentuale delle aree ancillari oscilla dal 6% al 80% di quelle edificabili.

Nel caso di aree simili a quelle in vertenza, è congruo assumere un valore del 68% considerando quelle che nello studio del prof. Morano assumono caratteristiche ubicazionali, mercantili e morfologiche più simili alle aree oggetto del presente esame.

Tanto deriva in coerenza con le schede descrittive delle singole zone prese a riferimento nel modello, attraverso le quali si giunge ad un differente peso delle aree ad attrezzature in funzione della maggiore densità edilizia.

Sicché per zone di espansione (tipicamente C nella pianificazione tradizionale) i valori sono riportati in Tabella 2a.

Mentre per zone densamente edificate (come le zone B) i risultati sono esposti in Tabella 2b.

Tra le zone indagate, le Zone 3 e 6 risultano le più simili a quelle oggetto di analisi nella stima in fieri; ne deriva quindi un rapporto di valore medio pari al 68%.

Si tratta ora di stimare il valore di mercato delle aree edificabili nell'Ambito Urbano Centro, in modo da derivare il

valore di mercato di quelle non edificabili e utilizzate per scopi pubblici.

L'apprezzamento è desunto per procedimento diretto a partire dal valore di mercato di aree edificabili situate nella zona residenziale dell'Ambito Urbano SN (distinto da quello in esame), stimate e messe in vendita dall'Amministrazione Comunale per €/m² 40, 83 nel 2015/16.

Per derivare il valore di mercato delle corrispondenti aree edificabili nell'AUCentro è necessario omogeneizzare gli indici di edificabilità e i mercati immobiliari.

Nell'Ambito Urbano Centro la edificabilità è concentrata in un Distretto Urbano Centro (DUCentro); il RU prevede un indice di fabbricabilità territoriale pari a m³/m² 1.

Per l'Ambito Urbano SN è previsto l'Attuazione della zona di completamento – Nuovo impianto edilizio con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a m³/m² 1,5. Considerando ordinariamente un impatto in misura del 25% per i suoli

Tabella 2a - Rapporti di valore tra aree edificate ed aree ad attrezzature

Zone di espansione	Valore relativo delle aree ad attrezzature
Zona 1	49%
Zona 5	42%
Zona 7	42%
Zona 14	29%
Zona 16	30%
valore medio	38%

Tabella 2b - Rapporti di valore tra aree edificate ed aree ad attrezzature

Zone di espansione	Valore relativo delle aree ad attrezzature
Zona 1	49%
Zona 2	69%
Zona 3	78%
Zona 6	58%
Zona 9	60%
Zona 12	69%
Zona 15	39%
valore medio	60%

destinati ad urbanizzazioni, l'indice fondiario è legato mediamente all'indice territoriale tramite il coefficiente di $I_{ff} = I_{ft} / 0,75$, per cui l'indice di fabbricabilità territoriale dell'Ambito Urbano SN può essere assunto in $m^3/m^2 1,5 * 0,75 = m^3/m^2 1,125$.

I due AU appartengono a mercati immobiliari differenti, infatti stanti le indicazioni OMI – Agenzia Entrate per il residenziale si hanno i seguenti valori:

AUCentro - €/m² 645 nel I semestre 2016;

AUSN - €/m² 545 nel I semestre 2016.

Sicché il valore di aree edificabili nel DU Centro sarebbe assumibile come pari a:

$$\frac{€/m^2 40,83}{m^3/m^2 1,125} * \frac{€/m^2 645}{m^3/m^2 1,125} = €/m^2 40,83$$

I passaggi sono riassunti in Tabella 3.

Tabella 3 - Valore di mercato di aree edificabili in Ambito Urbano Centro (AUCentro)

Valore di mercato di aree edificabili in Ambito Urbano SN (AUSN)	€/m ² 40,83
Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) di AUSN	m ³ /m ² 1,5
Porzione di suoli destinati ad urbanizzazione in AUSN	25%
Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) di AUSN	m ³ /m ² 1,125
Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) di AUCentro	m ³ /m ² 1
Valore di mercato OMI per edificato in AUCentro	€/m ² 645
Valore di mercato OMI per edificato in AUSN	€/m ² 545
Valore di mercato di aree edificabili in Ambito Urbano Centro (AUCentro)	€/m ² 42,95

Va però aggiunto che in AUCentro l'edificabilità nel DU è condizionata dall'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica. Tale strumento al momento della stima non risulta elaborato.

Sicché in coerenza con le indicazioni di giurisprudenza (vedi ad esempio Cass. Sez. V, 25506 del 28.09.06) e di prassi

adoperate correntemente (vedi, in merito, le determinate di varie Amministrazioni Comunali), i suoli legalmente edificabili ma privi di pianificazione particolareggiata risultano valutati dal mercato secondo un coefficiente di abbattimento pari al 50%.

Ne deriva un valore di mercato per i suoli legalmente edificabili del DUCentro e, quindi, dell'Ambito Urbano Centro pari a

$$€/m^2 42,95 * 0,50 = €/m^2 21,48$$

Da ciò discende il valore di mercato delle aree in analisi, in misura del 68% di €/m² 21,48. Ossia circa €/m² 14,60, valore ben superiore a quello meramente agricolo che non va oltre i due euro al metro quadrato.

5. CONCLUSIONI

Lo studio presenta la classificazione tipologica delle aree non edificabili, svolta con riferimento alle caratteristiche urbanistiche e mercantili. Quindi propone la disamina delle problematiche giurisprudenziali ed estimative connesse con la stima dei relativi valori di mercato. Si sofferma sulla fattispecie delle aree non edificabili e non agricole, con specifica attenzione a quelle di iniziativa esclusivamente pubblica.

In merito, la ricerca ha evidenziato l'importanza di un modello sviluppato presso l'Università degli Studi di Salerno, sotto il coordinamento del prof. Nicola Morano. Dai risultati dello studio è possibile mutuare i rapporti di valore tra aree ad attrezzature di iniziativa pubblica e aree edificabili nei confronti della quali svolgono una funzione di completamento e integrazione. I risultati del modello del prof. Morano, implementati con riferimento ad una specifica realtà territoriale e ad un circoscritto momento storico, possono essere adeguati nel tempo e nello spazio tramite i dovuti approfondimenti disciplinari. Tale modalità di aggiornamento deve essere comunque legata ad indagini puntuali sulle caratteristiche specifiche dei diversi mercati immobiliari, in modo da instaurare correlazioni fondate con le conclusioni dello studio richiamato.

L'approfondimento conoscitivo del mercato immobiliare è prerogativa imprescindibile per qualunque Amministrazione Pubblica sia in relazione alle questioni più spiccatamente espropriative che a quelle di carattere fiscale.

*Gianluigi De Mare, Dipartimento di Ingegneria Civile, Università degli Studi di Salerno
e-mail: gdemare@unisa.it

**Antonio Nesticò, Dipartimento di Ingegneria Civile, Università degli Studi di Salerno
e-mail: anesticò@unisa.it

***Maria Macchiaroli, Dipartimento di Ingegneria Industriale, Università degli Studi di Salerno
e-mail: mmacchiaroli@unisa.it

****Enrico Maria Siano, libero professionista
e-mail: ing.emsiano@studiotecnico.siano.it

Bibliografia

D'ALPAOS C., BOTTERO M., OPPIO A., *Ranking of adaptive reuse strategies for abandoned industrial heritage in vulnerable contexts: A multiple criteria decision aiding approach*, Sustainability, 11 (3), 2019, DOI: 103390/su 11020785;

LORO P., *Il tertium genus agli effetti dell'indennità di espropriazione*, Esporprionline.it 2019;

LORO P., *Il criterio indennitario per le aree non edificabili coltivabili: il valore agricolo*, Esporprionline.it 2019;

MONDINI G., BOTTERO M., BRAVI M., DELL'ANNA F., *Valuing buildings energy efficiency through Hedonic Prices Method: Are spatial effects relevant?*, Valori e valutazioni, Vol. 21, DEI, Roma, 2018, pp. 27-39;

NESTICÒ A., DE MARE G., MACCHIAROLI M., *Significant appraisal issues in value estimate of quarries for the public expropriation*, Valori e valutazioni, Vol. 18, DEI, Roma, 2017, pp. 17-23;

SIMONOTTI M., SALVO F., CIUNA M., *Multilevel methodology approach for the construction of real estate monthly index numbers*, in Journal of Real Estate Literature, Vol. 22, n. 2, 2015, pp. 281-302;

DE MARE G., MACCHIAROLI M., *La stima dell'indennità di esproprio delle aree non edificabili - Criteri e procedimenti alla luce della Sentenza 181/01*, in La nuova indennità di esproprio per le aree non edificabili, Exeodizioni 2012, pp. 63-83;

CHILTON S., *Contingent valuation and social choices concerning public goods - an overview of theory, methods and issues*, in Revue d'économie politique Vol. 117, 2007/5, pp. 655-674;

MORANO N., *Valori delle aree urbane per zone omogenee*, CUES 1998.

Sentenze

CORTE DI CASSAZIONE n. 16084 del 18.06.2018;

CORTE DI CASSAZIONE n. 7967 del 30.03.2018;

CORTE DI CASSAZIONE n. 19894 del 09.08.2017;

CORTE DI CASSAZIONE n. 5686 del 07.03.2017;

CORTE DI CASSAZIONE n. 181 del 11.06.2011;

CORTE DI CASSAZIONE n. 349 del 24.10.2007;

CORTE DI CASSAZIONE n. 348 del 22.10.2007;

CORTE DI CASSAZIONE, SU n. 173 del 23.04.2001.