



|                                  |                  |                      |                   |
|----------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| Protocollo Generale N.           |                  | Entrata              |                   |
|                                  |                  | Uscita               | <b>4393</b>       |
| Data di Arrivo                   |                  | Data di Partenza     | <b>03/06/2025</b> |
| Responsabile di Protocollo       |                  |                      |                   |
| Area Amministrativa              |                  | Area Giurisdizionale |                   |
| AA                               | Codice Categoria | AG                   | Codice Categoria  |
| Area Amministrazione Contabilità |                  |                      |                   |
| AAC                              | Codice Cat.      | N. Reg.              |                   |
|                                  |                  | Data Reg.            |                   |
| Data di Pubblicazione            |                  |                      |                   |
| Responsabile Pubblicazione       |                  |                      |                   |

|           |                                                                      |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| Alla c.a. | Presidenti degli Ordini dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali |
| Pec_mail  | LORO MAIL                                                            |
| Sede      | LORO SEDI                                                            |

|           |                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Alla c.a. | Presidenti delle Federazioni Regionali dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali |
| Pec_mail  | LORO MAIL                                                                           |
| Sede      | LORO SEDI                                                                           |

|           |                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------|
| Alla c.a. | Commissione Nazionale Tariffe e Studi di Settore - CONAF |
| Pec_mail  | LORO MAIL                                                |
| Sede      | LORO SEDI                                                |

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Alla c.a. | Sigg. Consiglieri |
| Pec_mail  | LORO MAIL         |
| Sede      | LORO SEDI         |

| Circolare | Codice Atto                                                                                                                         | Numero | Anno | Autore | Estensore |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|-----------|
|           | AAIE                                                                                                                                | 22     | 2025 | AC     | bb        |
| Oggetto:  | <b>Determinazione degli onorari e delle spese per la partecipazione a terne tecniche ex art. 21 D.P.R. 327/2001 (T.U. Espropri)</b> |        |      |        |           |

Gentili Presidenti,

con la presente si intende fornire elementi utili a dirimere alcune questioni poste in merito alla procedura da adottare per la corretta determinazione degli onorari e delle spese per la partecipazione a terne tecniche ai sensi dell'art. 21 D.P.R. 327/2001, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (T.U. Espropri).

Le richieste pervenute sono orientate ad ottenere indicazioni relativamente ai seguenti aspetti:

1. Riferimento normativo: D.M. 140/2012 o D.M. 17 giugno 2016.
2. Corretta attribuzione parametro Q.
3. Procedura per espropriazioni parziali.
4. Determinazione del parametro "V".

### 1. Riferimento normativo

Si premette innanzitutto che, ai sensi del comma 6 dell'art. 21 D.P.R. 327/2001, le spese per la nomina dei tecnici sono determinate dall'Autorità espropriante "in base alle tariffe professionali" e versate, a seconda dei casi disciplinati dalla lettera b), dal beneficiario dell'esproprio o dall'espropriato, o da entrambi.

L'omessa (o non sufficiente) liquidazione del compenso è impugnabile dinanzi al Tribunale.

Le norme esistenti, e la sentenza del Tribunale di Roma n. 5613/2023, resa all'esito del giudizio RG 39580/2019, l'altra dello stesso Tribunale, resa nell'analogo giudizio recante RG 69548/2019 suggeriscono che, nel caso di prestazione d'opera ex art 21 T.U. esproprio, **risulta corretto applicare il D.M. 17.06.2016 per la formulazione del compenso.**

### 2. Corretta attribuzione parametro Q

Il D.M. 17.06.2016, con la Tavola Z-2, non permette interpretazioni allorquando, nel definire prestazioni e parametri (Q) di incidenza, richiama espressamente il D.P.R. 327/2001 sotto la voce a.II) “stime e valutazioni” ed include quelle relative a paesaggio, ambiente, naturalizzazione, agroalimentare, zootecnica, ruralità e foreste.

Il richiamo a prestazioni relative ad arbitrati si ritiene non essere corretto, atteso che tale prestazione non è presente nel decreto ministeriale di riferimento. Si ritiene inoltre di poter affermare che, anche laddove vi fosse tale indicazione prestazionale, questa debba intendersi quale ulteriore prestazione e come tale aggiuntiva rispetto all’attività di stima. Del resto, l’attività arbitrale prevede prestazioni supplementari finalizzate alla definizione della controversia che esulano dall’attività estimativa. In sostanza non si può ritenere l’attività estimativa assorbita dall’attività arbitrale che, comunque, è differente dall’attività svolta dalla terna tecnica.

Quanto alla tipologia di prestazione da individuare tra le Stime sintetiche (Qall.01), Stime particolareggiate – (Qall.02) e Stime analitiche (Qall.03) ai fini della corretta ricerca del parametro da applicare, questo Consiglio non può fornire, a priori, una indicazione precisa in quanto questa dipende dalle caratteristiche della prestazione effettuata. Tuttavia, al fine di giungere ad una corretta definizione della tipologia di stima di seguito si offrono alcuni elementi utili:

- Stima sintetica: stima a BASSO contenuto metodologico con formulazione del valore sulla base dei soli elementi essenziali forniti dalla committenza.
- Stima particolareggiata: stima a MEDIO contenuto metodologico con formulazione del valore attraverso indagine documentata con utilizzo di valori parametrici applicati su quantità desunte da documentazione fornita anche dalla committenza.
- Stima analitica: stima ad ELEVATO contenuto metodologico previa verifica dei dati parametrici di stima con formulazione del valore attraverso analisi documentata e redazione di un dettagliato elaborato corredato degli allegati consultati.

### **3. Procedura per espropriazioni parziali**

Occorre preliminarmente richiamare il concetto di espropriazione parziale come definito dalla Corte di Cassazione secondo cui:

*“In tema di espropriazione per pubblica utilità, è configurabile una espropriazione parziale, regolata dall'art. 40 della L. n. 2359 del 1865 (ora art. 33 D.P.R. 327/2001), quando la vicenda ablativa investa parte di un complesso immobiliare, caratterizzato da un'unitaria destinazione economica, e determini al proprietario un pregiudizio diverso da quello ristorabile mediante l'indennizzo calcolato con riferimento soltanto alla porzione espropriata a causa della compromissione o dell'alterazione delle possibilità di utilizzazione della restante porzione e del connesso deprezzamento...(omissis)...”* (Cass. 17789/2015)

*“In tema di espropriazione parziale, il pregiudizio alla porzione di fondo rimasta in proprietà all'espropriato derivante dall'opera pubblica realizzata è suscettibile di indennizzo ai sensi dell'art. 33 D.P.R. n. 327 del 2001, poiché l'indennità di espropriazione comprende l'intera diminuzione patrimoniale subita dal destinatario del provvedimento”* (Cass. 27555/2021)

Sotto il profilo estimativo ne consegue, pertanto, che la determinazione dell’indennità, nei casi in cui ricorrano le circostanze di cui alle suddette definizioni della Corte, debba necessariamente prevedere la stima dell’indennità per la superficie espropriata e dell’indennità per “l’alterazione delle possibilità di utilizzazione della restante porzione e del connesso deprezzamento”.

Da tanto ne deriva che il professionista o la terna tecnica dovranno operare distinte attività di stima per le quali deve essere riconosciuto l’onorario previsto dalla norma di riferimento.



Occorre inoltre precisare che la modalità di determinazione dell'indennità dovuta per la porzione residua non può, semplicisticamente, essere ricondotta ad un mero calcolo algebrico di sottrazione sul valore originario del bene unitario. Del resto, il bene residuo, di frequente, rientra in un segmento di mercato diverso e come tale necessita di una procedura estimativa propria e distinta da quella applicata per la determinazione del valore del bene unitario impiegata per determinare l'indennità per la superficie espropriata. Si pensi all'effetto che può avere l'attraversamento di una strada in un fondo determinando la costituzione di due porzioni distinte con caratteristiche diverse dal bene unitario. Del resto, in taluni casi, anche la "semplice" espropriazione per ampliamento stradale lungo il confine aziendale può modificare le caratteristiche della porzione di fondo residua ascrivendo questa ad un segmento di mercato diverso.

Alla luce di tanto, è indiscutibile che l'onorario vada determinato su ogni singola procedura di stima adottata.

Appare utile ricordare che l'art. 4 del DM 17 giugno 2016 afferma:

*Il compenso «CP», con riferimento ai parametri definiti dal precedente art. 3, è determinato dalla **sommatoria** dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:*

$$CP = \Sigma(V \times G \times Q \times P)$$

#### **4. Determinazione parametro "V"**

Quanto al parametro "V" da utilizzare, occorre precisare che il valore dell'indennità determinata non può essere assunto come valore sul quale determinare l'onorario in quanto questo è frutto di una procedura di stima che, come detto, prevede prima la determinazione del valore del bene nella sua condizione originaria e, solo dopo, l'individuazione dell'indennità. Del resto, il parametro "V", nel caso di una prestazione professionale che vede come oggetto la stima del bene unitario, non sarebbe altro che il valore stimato.

Nel caso della stima per indennità espropriative, invece, la determinazione della stessa è attività successiva e consequenziale alla determinazione del valore del bene in condizioni ex ante.

Come pocanzi riferito, è possibile affermare che l'attività di determinazione dell'indennità sia da considerarsi prestazione aggiuntiva rispetto alla stima del bene e pertanto, come tale, non è possibile che quest'ultima sia assorbita nell'onorario determinato assumendo come parametro "V" un valore inferiore qual è certamente l'indennità. L'unica fattispecie che soddisferebbe tale condizione sarebbe quella dell'espropriazione totale del bene in quanto, al netto di eventuali indennità aggiuntive, l'indennità dovuta coinciderebbe con il valore del bene espropriato. Pertanto, in estrema ratio, si può ritenere corretto che l'attività di determinazione dell'indennità, quando esercitata dallo stesso soggetto, sia assorbita nell'attività di stima e, come tale, l'onorario determinato prendendo quale parametro V il valore di stima, e non dell'indennità.

Al contempo, nelle circostanze di cui al paragrafo precedente relative all'espropriazione parziale, è possibile prevedere l'applicazione di parametri "Q" differenziati per le diverse procedure applicate sul bene già stimato per il quale non occorrono, per esempio, nuove indagini per l'acquisizione di informazioni sullo stesso. Di fronte a prestazioni che prevedono un parametro "Q" per stime analitiche (QaII.03), si ritiene che l'onorario per le ulteriori procedure di stima necessarie per la determinazione dell'indennità per le porzioni residue possa essere determinato applicando un parametro di incidenza inferiore (QaII.02 – Stime particolareggiate) che tiene conto della semplificazione che caratterizza l'ulteriore stima.



CONSIGLIO  
DELL'ORDINE NAZIONALE  
DEI DOTTORI AGRONOMI  
E DEI DOTTORI FORESTALI



Ministero della Giustizia

## 5. Conclusioni

In definitiva, per la definizione del compenso per la partecipazione a terne tecniche ex art. 21 D.P.R. 327/2001, risulta pacifico e corretto applicare i corrispettivi di cui al D.M. 17.06.2016, come sancito anche dalla giurisprudenza.

Il parametro "Q" è da ricondurre alle prestazioni riportate nella Tabella Z-2, *ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE ALLA PROGETTAZIONE, punto a.II) Stime e Valutazioni* nelle diverse forme (sintetica, particolareggiata e analitica) a seconda delle caratteristiche specifiche della prestazione.

Il parametro "V" da assumere è pari al valore stimato che si differenzia dal valore dell'indennità per quanto ampiamente dedotto.

Nel caso di prestazioni relative a espropriazioni parziali l'onorario deve considerare le diverse procedure estimative adottate.

Si ricorda infine che in presenza di un contraente più forte, spetta in primis, al Professionista, prevenire compensi da considerare equi e, alla Pubblica Amministrazione o comunque al contraente più forte, in forza degli artt. 36 e 97 Cost. e dell'art. 1 della Legge n. 241/1990, garantire un compenso proporzionato alla quantità e qualità del suo lavoro.

Infine si richiama l'attenzione rispetto alle previsioni della recente Legge 49/2023 "Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali" e all'ambito di applicazione di cui al comma 1 – art. 2: *"... (omissis) le attività professionali nonché delle loro società controllate, delle loro mandatarie e delle imprese che nell'anno precedente al conferimento dell'incarico hanno occupato alle proprie dipendenze più di cinquanta lavoratori o hanno presentato ricavi annui superiori a 10 milioni di euro, fermo restando quanto previsto al secondo periodo del comma 3"* che, evidentemente, include diversi dei committenti coinvolti nelle procedure richiamate nella presente.

Considerata la rilevanza dei temi trattati si chiede la massima diffusione presso gli iscritti e la vigilanza circa l'applicazione dei principi sanciti a tutela del decoro della professione, anche in osservanza di quanto previsto dalla Legge 49/2023.

Il Consigliere Nazionale  
**Claudia Alessandrelli**, dottore forestale  
Coordinatrice del Dipartimento  
compensi e standard prestazionali

Il Presidente  
**Mauro Uniformi**, dottore agronomo



Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 del d.lgs. n. 39/1993