



FIDAF

Federazione Italiana Dottori in Agraria e Forestali

Giornate di studio – Roma 8 e 9 ottobre 2020

Estimo: scienza del metodo

La stima delle servitù

9 ottobre, ore 12:00

dottore agronomo giuseppe miceli

www.micelisolariagronomi.it



Obiettivi

- ravvivare nei colleghi professionisti, negli studenti, nei docenti ed in tutti coloro che siano interessati ad applicare la disciplina estimativa alle servitù prediali, il ricordo delle nozioni già acquisite durante il proprio percorso formativo e/o didattico;
- fornire spunti tecnici di riflessione utili a coniugare, soprattutto nell'esercizio della professione, il rigore dottrinale con le esigenze pratiche che un lavoro di stima deve soddisfare.

Troppo spesso le valutazioni risultano motivate da errate interpretazioni e applicazioni della legge o da modelli estimativi superati o incoerenti, soprattutto nel settore delle opere pubbliche o di pubblico interesse.

MICELISOLARI

Le servitù nella storia

Il diritto di servitù ha origine nel diritto romano e attiene alle servitù relative ai fondi rustici (iter, actus, via, aquae ductus). Mentre, risale all'epoca post-classica la distinzione tra servitù personali e servitù prediali.

Il primo codice civile italiano, del 1865, che si ispira al Code Napoléon, non faceva più menzione delle *“servitù personali”* (servitutes personarum) a indicare il concetto di *“un servire di una cosa a una persona”*, ma mantiene il riferimento *“prediale”* (servitutes praediorum) a indicare il concetto di *“un servire di un fondo a un altro fondo”*.

(cfr. *“Delle servitù prediali”* Concas Alessandra – *Diritto.it*)

MICELISOLARI

Le servitù prediali

(cod.civ. Titolo VI Delle servitù prediali - Artt. 1027-1099)

La servitù prediale (dal latino praedium = fondo) è il diritto reale che presuppone l'esistenza di due fondi e "consiste nel peso imposto sopra un fondo (servente) per l'utilità di un altro fondo (dominante) appartenente a diverso proprietario" ([art. 1027 cod.civ.](#))

Tipologie di servitù

Apparenti e non apparenti. La differenza tra le due servitù è relativa alla esistenza o meno di opere visibili e permanenti necessarie per l'esercizio delle servitù stesse.

In particolare la servitù può considerarsi apparente quando esistano opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio e tali da rivelare per la loro struttura e funzionalità l'esistenza del peso gravante sul fondo servente. In assenza di opere visibili la servitù si definisce non apparente (è questo il caso scolastico della servitù di passaggio per la quale non esista nessuna opera stabile, ma solo un sentiero naturalmente formatosi per il calpestio nel tempo).

[Cassazione, SS.UU., sentenza 21 novembre 1996, n. 10285](#)).

(cfr. Michele Iaselli – altalex.com)

Tipologie di servitù

Servitù volontarie. Costituite a favore di un altro soggetto in modo volontario con atto *tra vivi*, per contratto, o per *testamento*.

Servitù coattive. Numero limitato di servitù (*acquedotto e scarico, somministrazione di acqua, elettrodotto, passaggio*) corrispondenti a quelle particolari situazioni nelle quali il legislatore ha riscontrato la necessità di imporre un peso su di un fondo a favore di un altro fondo, al fine di consentire al proprietario di questo fondo una proficua utilizzazione. Sono quelle particolari situazioni nelle quali, in mancanza di accordo, la servitù viene costituita a seguito di una sentenza o con atto amministrativo da parte della pubblica amministrazione. Il titolare del fondo dominante deve corrispondere una indennità in favore del titolare del fondo servente. La sentenza o l'atto amministrativo stabilisce le modalità della servitù e determina l'indennità. Il pagamento dell'indennità è indispensabile perché il titolare della servitù possa esercitare il suo diritto altrimenti il titolare del fondo servente può opporsi.

(cfr. Michele Iaselli – *altalex.com*)

La norma

SERVITU' PREDIALI E CODICE CIVILE

Il Codice civile definisce diverse tipologie di servitù, da quella di passaggio, a quelle di acquedotto, di scarico coattivo, di appoggio o infissione di chiusa, di somministrazione di acqua, di elettrodotto e di teleferica, che, specificamente previste dalla legge, possono costituirsi anche per sentenza (servitù coattive o legali), in caso di mancato accordo volontario tra le parti (servitù bonarie o volontarie).

La norma

SERVITU' PER INFRASTRUTTURE LINEARI ENERGETICHE E LEGGI SPECIALI

Il Codice civile, entrato in vigore quasi ottant'anni or sono, non prende in considerazione talune infrastrutture, come i metanodotti, la cui funzione è diventata significativamente indispensabile alla vita e alla crescita economica soltanto in tempi più recenti, lasciando, pertanto, fino ad oggi un vuoto normativo.

La normativa che introduce le infrastrutture lineari energetiche, in cui rientrano anche i metanodotti, è il DPR 327/01 e ss.ii.mm. (noto come Testo Unico degli Espropri); tuttavia, essa risulta scarna, lacunosa, incentrata principalmente sul procedimento di espropriazione e di imposizione coattiva (art. 52-octies) della servitù per la posa delle infrastrutture e manchevole nell'affrontare il tema della determinazione della relativa indennità.

MICELISOLARI

Approfondimento

IL «DUBBIO» DELLA PREDIALITÀ

Quanto al requisito della predialità di talune servitù, occorre precisare che in diverse ipotesi di servitù si fa fatica a riconoscere quale sia il “fondo dominante” a favore del quale venga stabilita l'utilità. Si pensi ad esempio alle servitù di acquedotto o di metanodotto, il cui contenuto consiste nel passaggio di tubazioni interrate nel suolo. Ai sensi dell'art. 1033 c.c. la servitù di acquedotto deve essere concessa “*a chi*” ha il diritto di utilizzarla per i bisogni della vita; analogamente è disposto in tema di servitù di elettrodotto che, ex art. 119 R. D. 1775/1933, deve essere concessa “*a chi*” abbia ottenuto l'autorizzazione. Entrambe le norme in questione si riferiscono a soggetti piuttosto che ad un “*fondo dominante*”; similmente vale per la servitù di metanodotto. Sostenere che tali servitù non siano a favore di un fondo dominante, ma di una persona, fisica o giuridica che sia, equivarrebbe ad affermare l'esistenza nel nostro ordinamento di servitù personali, deduzione contraria alla volontà del Legislatore. Secondo autorevole dottrina e alcune pronunce di merito, il fondo dominante dev'essere individuato nella centrale o stazione di stoccaggio. (Notaio Massimo D'Ambrosio, in Pescara)

Stima dell'indennità di servitù

CANALIZZAZIONI (cfr. Cod.Civ. art.1038)

La servitù di acquedotto consiste nel diritto di far passare le proprie acque attraverso il fondo altrui, purché il richiedente abbia diritto all'uso dell'acqua. Questa deve essere sufficiente per lo scopo al quale si vuole destinare (domestico, agricolo o industriale) e disponibile per il tempo per il quale si chiede il passaggio. Il passaggio richiesto deve essere il più conveniente tra quelli possibili nei fondi vicini e il meno pregiudizievole per il fondo servente. È prevista la costruzione di un apposito acquedotto qualora il proprietario del fondo servente non consenta il passaggio attraverso un suo acquedotto già esistente. Lo stesso dicasi per lo scarico coattivo delle acque sovrabbondanti di un fondo, fatto allo scopo di bonificare o prosciugare i terreni.

L'indennità è uguale alla somma del valore (V_1) di stima dei terreni occupati dal canale, della metà del valore (V_2) dei terreni necessari per lo spurgo, degli eventuali frutti pendenti, del valore del soprassuolo (V_s), al lordo della imposte capitalizzate e dei danni recati al fondo (D).

$$\text{Ind} = (V_1 + \text{Imp}/r) + 1/2 (V_2 + \text{Imp}/r) + F_p + V_s + D$$

Stima dell'indennità di servitù

PASSAGGIO (cfr. Cod.Civ. art. 1053)

Il passaggio coattivo è disposto allorquando un fondo, intercluso da fondi altrui, non ha accesso sulla strada pubblica, oppure quando il proprietario deve procurarselo con eccessivo dispendio o disagio, oppure quando, avendo già un passaggio sul fondo altrui, deve ampliarlo giacché inidoneo, o insufficiente. Ai fini della costituzione di tale servitù il passaggio è da stabilirsi in quella parte del fondo servente per la quale l'accesso alla via pubblica è più breve e procura il minore danno al fondo sul quale è consentito.

L'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V) con adeguata area di rispetto, più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni recati al fondo (D), anche quelli derivanti dalla separazione del fondo.

$$\text{Ind} = V + Fp + Vs + \text{Imp}/r + D$$

Stima dell'indennità di servitù

ELETTRODOTTO (cfr. Cod.Civ. art.1056, Leggi speciali art. 119 ss. R.d. n. 1775\1933; l. n. 1314\1964 e l. n. 339\1986 e D.P.R. 327/2001)

Le servitù di elettrodotto e similari consistono nel diritto di far passare le condutture elettriche e gli impianti ad esse connessi attraverso i fondi altrui e di compiere sui fondi stessi tutte le costruzioni e le operazioni necessarie all'esercizio, alla sorveglianza e alla manutenzione. Il fondo dominante, secondo l'interpretazione giurisprudenziale, prevalente è rappresentato dall'impianto di distribuzione (stabilimento di produzione e di distribuzione dell'energia elettrica) [da Cipolotti-Michieli], mentre il fondo servente è un qualsiasi immobile rustico o urbano sul quale debbano installarsi gli impianti necessari all'elettrodotto. L'indennità comprende il valore (V_1), al lordo delle imposte, delle aree occupate dai basamenti e dalle cabine, maggiorate di una zona di rispetto, un quarto del valore (V_2), al lordo delle imposte, del terreno sotteso ai cavi, i danni (D) di ogni specie che l'intero fondo subisce per l'imposizione della servitù ed i frutti pendenti (Fp).

$$\text{Ind} = (V_1 + \text{Imp}/r) + 1/4 (V_2 + \text{Imp}/r) + D + Fp$$

Stima dell'indennità di servitù

GASDOTTO (DPR 327/2001)

Chiarito che il codice civile non prevede la costituzione di una servitù specifica per i gasdotti, né ve n'è stata nell'ambito della legge fondamentale sugli espropri (L. 2359/1865), deve rilevarsi che oggi la servitù coattiva per la posa e l'esercizio di infrastrutture lineari energetiche (e quindi anche per il gasdotto) è disciplinata dal D.P.R. 327 dell'8 giugno 2001, ove, l'art. 52-octies, intitolato "Decreto di imposizione di servitù", prevede: *"il decreto di imposizione di servitù relativo alle infrastrutture lineari energetiche, oltre ai contenuti previsti dall'articolo 23 (norma che tratta del contenuto e degli effetti del decreto di esproprio, ndr), dispone l'occupazione temporanea delle aree necessarie alla realizzazione delle opere e la costituzione del diritto di servitù, indica l'ammontare delle relative indennità, e ha esecuzione secondo le disposizioni dell'[articolo 24](#)"*.

È evidente che per le servitù volontarie si applica la prassi proposta dalle Società che trasportano il Gas.

Stima dell'indennità di servitù

GASDOTTO (DPR 327/2001)

La dottrina estimativa non offre un criterio univoco per la determinazione dell'indennità di asservimento. Tra gli Autori si è consolidato nel tempo il ricorso per analogia alla procedura “additiva” dell'art. 1038 del Codice Civile come definita per la servitù di acquedotto.

Stima dell'indennità di servitù

GASDOTTO (DPR 327/2001)

Il criterio più recente (cfr. M. Michieli e G. B. Cipolotti, 2018), identifica l'indennità spettante ai proprietari dei fondi serventi come la somma del valore di mercato (V_1) della fascia sovrastante la condotta, per la larghezza minima necessaria al transito del personale e dei mezzi, al lordo delle imposte, del valore di mercato (V_2) delle aree con adeguata fascia di rispetto eventualmente occupata da manufatti e opere accessorie alla condotta, al lordo delle imposte, dell'eventuale diminuzione del valore di mercato (ΔV_0) che il fondo patisce conseguentemente all'inedificabilità della fascia di larghezza variabile a seconda dell'opera, dei frutti pendenti, qualora presenti in fase costitutiva della servitù nella fascia asservita (F_p) e dei danni (D) arrecati al fondo (esclusa l'area asservita perché già indennizzata dalle precedenti voci), comprensivi di mancati redditi e dei ripristini.

$$\text{Ind} = (V_1 + \text{Imp}/r) + (V_2 + \text{Imp}/r) + \Delta V_0 + F_p + D$$

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

A - INDIVIDUAZIONE DELL'ASPETTO ECONOMICO PIU' IDONEO:

- aspetto economico del **Valore di Mercato**
- aspetto economico del **Valore Complementare** (separazione del fondo)

B - UN PROCEDIMENTO ALTERNATIVO: **DEPREZZAMENTO** DEL BENE ASSERVITO

C - L'INDIVIDUAZIONE DELLA «**UNITA' FONDIARIA**» CHE SI DEPREZZA

D - STIMA DELLE **VOCI COMPLEMENTARI** (Fp, D, Imp, r)

MICELISOLARI

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

VALORE DI MERCATO (elemento «V» delle formule)

Questo è riconosciuto come l'aspetto economico più adeguato attraverso il quale valutare il bene da asservire, o meglio la componente «V» della formula per il calcolo della indennità.

«Il più probabile valore di mercato di un bene si può definire come quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe in un determinato mercato e in quel dato momento»

(cfr. Michieli – Cipolotti, 2018)

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

VALORE COMPLEMENTARE (elemento «D» delle formule)

«Il valore complementare è il valore che assume la porzione di un bene nei confronti del bene originario nella sua unità economica e/o produttiva». Quindi si ottiene per differenza tra il valore di mercato del bene intero (Vm_i) ed il valore di mercato della porzione residua (Vm_p).

Nel caso di servitù apparenti, quali ad esempio passaggio o acquedotto (canalizzazioni a cielo aperto), ove non è più previsto l'utilizzo del bene asservito da parte del proprietario, il valore dell'indennizzo della servitù potrà essere calcolato (alla stregua di un esproprio) secondo l'aspetto economico del valore Complementare.

$$Ind = Vm_i - Vm_p$$

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

DEPREZZAMENTO DEL BENE A SEGUITO DELL'ASSERVIMENTO

Nel caso di servitù NON apparenti, quali ad esempio gasdotto o cavidotto, ove l'utilizzo del bene asservito da parte del proprietario continua ad essere possibile dopo l'asservimento, il valore dell'indennizzo potrà essere calcolato attraverso una doppia stima: in due situazioni differenti. L'indennizzo equivarrà, quindi, alla differenza tra il valore di mercato del bene prima dell'asservimento ed il valore di mercato del bene dopo l'asservimento (cioè del bene asservito). Si precisa che in questo caso, a differenza del precedente metodo, non vi è sottrazione di nessuna porzione di bene, che resta funzionalmente immutato (fatto salvo per le limitazioni imposte dalla servitù). In questo caso potrà farsi riferimento anche al valore di capitalizzazione.

$$\text{Ind} = Vm_0 - Vm_1$$

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

DEPREZZAMENTO DEL BENE A SEGUITO DELL'ASSERVIMENTO

Altra soluzione più facilmente applicabile risiede nella quantificazione di una percentuale di deprezzamento del fondo (meglio sarebbe dire della «unità fondiaria»), pari alla perdita di valore dovuta alle limitazioni imposte con la servitù non apparente. Con questo metodo il dibattito estimativo sposta il suo focus sulla stima della “più giusta” percentuale di perdita di valore, diretta funzione degli effettivi vincoli apposti (*non edificandi, non plantandi, accesso per manutenzioni, ecc.*) e non come banale applicazione di una % bibliografica.

$$Ind = Vm_0 \times \%$$

MICELISOLARI

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

INDIVIDUAZIONE DELLA «UNITA' FONDIARIA» CHE SI DEPREZZA

Altro problema estimativo importante riguarda l'individuazione della dimensione dell'unità fondiaria che effettivamente subisce una svalutazione dalla apposizione della servitù. È evidente che in una azienda agricola costituita da una molteplicità di appezzamenti, talvolta anche indipendenti e separati tra loro, risulta importante individuare quella porzione del bene che può considerarsi unità fondiaria autonoma (non necessariamente corrispondente alla particella catastale asservita o all'intera azienda).

Solo una «unità fondiaria» che può definirsi tale può subire la svalutazione dovuta a una servitù non apparente instauratasi su una sua porzione.

MICELISOLARI

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

STIMA DELLE VOCI COMPLEMENTARI (Fp, D, Imp, r)

Ai fini del completamento della quantificazione della indennità risultano da stimare, o anche da quantificare puntualmente, i danni, consistenti nelle seguenti voci:

NEL CASO DELLE SERVITÙ APPARENTI

- Fp – Frutti pendenti o Anticipazioni colturali
- D – danni al soprassuolo
- Imp – imposte e Tributi sull'area non più utilizzabile dal proprietario

Agronomi
MICELISOLARI

Problemi estimativi

PER LA STIMA DELLA INDENNITA' DI ASSERVIMENTO

STIMA DELLE VOCI COMPLEMENTARI (Fp, D, Imp, r)

NEL CASO DELLE SERVITU' NON APPARENTI

Ove la servitù non pregiudichi l'utilizzo del bene da parte del proprietario, come per i gasdotti, alle voci precedenti si dovranno aggiungere:

- ripristino delle condizioni del suolo e del soprassuolo quo ante
- mancata redditività temporanea
- minore redditività futura

Vista la possibilità di produrre reddito che deriva dall'utilizzabilità agricola della porzione asservita, si ritiene che in certi casi Imposte e Tributi possano restare a carico del proprietario.

MICELISOLARI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

dottore agronomo giuseppe miceli

www.micelisolariagronomi.it

MICELISOLARI