
I DIRITTI REALI SU COSA ALTRUI

- Stime inerenti all'usufrutto
- Stime inerenti alle servitù prediali coattive
- Acquedotto coattivo
- Passaggio coattivo
- Elettrodotto coattivo
- Metanodotto

STIME INERENTI ALL'USUFRUTTO

Il **Codice Civile** distingue i diritti reali di godimento su cose altrui a seconda che l'utilità sia **a vantaggio di una persona** (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie artt. 978-1026) oppure **l'utilità sia a vantaggio di un fondo** (**servitù** prediali, artt. 1027-1099 Codice Civile o L.1775/1933).

STIME INERENTI ALL'USUFRUTTO

L'usufrutto è un **diritto di godimento su cosa altrui** ed è disciplinato dal codice civile.

I riferimenti principali contenuti nel c.c. sono:

- a) costituzione dell'usufrutto (art. 978);
 - b) durata dell'usufrutto (art. 979);
 - c) cessione dell'usufrutto (art. 980);
 - d) diritti nascenti dall'usufrutto (artt. 981- 1000);
 - e) obblighi nascenti dall'usufrutto (1001- 1013);
 - f) estinzione e modificazioni dell'usufrutto (1014-1020).
-

STIME INERENTI ALL'USUFRUTTO

Il valore dell'usufrutto

$$V_u = R_u \cdot \frac{(1 + r)^n - 1}{r \cdot (1 + r)^n}$$

V_u = valore del diritto dell'usufruttuario;

R_u = Reddito Usufruttuario medio annuo, al netto delle spese, ritraibile dall'usufruttuario dal solo bene di godimento;

n = anni di durata dell'usufrutto (desunti o stimati);

r = saggio di sconto commerciale.

STIME INERENTI ALL'USUFRUTTO

Nel caso di usufrutto totale di un **FONDO RUSTICO**, si calcola:

- a) assumendo come parametro il Bf ;
- b) facendo riferimento alle capacità imprenditoriali precedenti;
- c) deducendo spese di manutenzione ed imposte straordinarie
- d) fondo rustico senza scorte aziendali: $Ru = Bf$
- e) fondo rustico con scorte aziendali: $Ru = Bf + I$

STIME INERENTI ALL'USUFRUTTO

Valore della nuda proprietà

Se il reddito medio annuo (R_{ma}) dell'usufruttuario coincide con quello normale del proprietario, il valore della nuda proprietà (V_{np}) si calcola come segue:

$$V_{np} = \text{p.p.v.m bene} - \text{valore dell'usufrutto}$$

Se invece il R_{ma} dell'usufruttuario non coincide con quello normale del proprietario (caso frequente in beni immobili) si ha:

$$V_{np} = \text{valore del bene all'anno } n \cdot 1/q^n$$

STIME INERENTI ALLE SERVITÙ PREDIALI COATTIVE

Essendo le servitù prediali coattive diritti reali su cosa altrui che vanno a favore di un altro bene (fondo), vi è la necessità di individuare, preliminarmente due beni che si rapportano sotto tale forma: **il fondo servente ed il fondo dominante**. La servitù di cui trattasi sarà realizzata sul fondo servente e sarà a favore del fondo dominante. Di seguito vengono elencati i principali riferimenti concettuali e legislativi inerenti alle servitù.

Le servitù prediali si distinguono in:

- ***volontarie***: contratto, testamento;
 - ***coattive***: per legge, anche contro la volontà;
 - ***affermative***: danno il diritto di fare qualcosa (acquedotto, passaggio, ecc.);
 - ***negative***: impediscono l'uso di qualcosa (non edificare, non piantare, ecc.);
 - ***permanenti***: più di 9 anni;
 - ***temporanee***: meno di 9 anni;
 - ***apparenti***: si manifestano con segni visibili (elettrodotto);
 - ***non apparenti***: non si manifestano con segni visibili (limiti alla edificabilità).
-

STIME INERENTI ALLE SERVITÙ PREDIALI COATTIVE

Le **SERVITÙ PREDIALI** si costituiscono:

- coattivamente art.1032 C.C.;
- volontariamente art.1058 (contratto: 1321,1350,2643; testamento 587);
- usucapione art.1061 e 1158 C.C.;
- destinazione del padre di famiglia art.1062

Le servitù sono regolate dalle seguenti norme:

- il diritto si estende anche a tutto ciò che è necessario per il loro esercizio (es. passaggio per attingere acqua);
 - il proprietario non deve fare alcunché che possa ridurre l'utilità legata alla servitù;
 - l'uso di una servitù è legato ad un bisogno;
 - si può consensualmente spostare il luogo della servitù.
-

STIME INERENTI ALLE SERVITÙ PREDIALI COATTIVE

Le servitù si possono estinguere (artt.1063-1071):

- per scadenza del termine;
- per confusione (riunione della proprietà);
- per prescrizione (20 anni);
- per cessazione del diritto (usufrutto, enfiteusi).

Ad ogni servitù corrisponde una indennità:

- servitù volontarie: viene stabilita dalle parti,
- servitù coattive: viene stabilita per legge (acquedotto, scarico, appoggio, passaggio, elettrodotto, ecc.).

ACQUEDOTTO COATTIVO

Le servitù di acquedotto coattivo sono disciplinate dal Codice Civile (artt.1033-1042). Al proprietario del fondo dominante viene consentito di imporre una servitù di acquedotto sul fondo servente a condizione che:

- le superfici interessate non riguardino giardini, aie, cortili, ecc. e la servitù non sia richiesta per scopi voluttuari;
 - sia documentato il diritto ad attingere l'acqua e questa sia sufficiente all'uso richiesto;
 - il progetto dell'acquedotto sia contemporaneamente il più conveniente per il proprietario del fondo dominante ed il meno pregiudizievole per il proprietario del fondo servente;
 - sia dimostrata la convenienza economica all'uso dell'acqua;
 - sia stata pagata la relativa indennità.
-

ACQUEDOTTO COATTIVO

Sotto il profilo estimativo possono essere ipotizzati diversi casi di stima che riguardano:

- a) La costruzione di un acquedotto ex novo;
- b) L'utilizzo di un acquedotto esistente;
- c) L'utilizzo di un acquedotto esistente ma non sufficiente.

ACQUEDOTTO COATTIVO

La costruzione di un acquedotto ex novo

In questo caso le indennità, rispettivamente per servitù permanenti e servitù temporanee vengono calcolate nel modo seguente

- Indennità per servitù permanenti:
 1. valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie sottratta;
 2. 1/2 valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie occupata dalla terra di riporto e dai materiali di spurgo;
 3. danni da intersecazione;
 4. frutti pendenti e danni immediati.
- Indennità per servitù temporanee:
 1. 1/2 dell'importo di cui ai precedenti punti 1, 2, 3;
 2. frutti pendenti e danni immediati;
 3. costo per ripristino situazioni ex-ante.

ACQUEDOTTO COATTIVO

L'utilizzo di un acquedotto esistente

E' dovuto il solo pagamento delle spese di gestione dell'acquedotto.

L'utilizzo di un acquedotto esistente ma non sufficiente

In questo caso l'indennità viene commisurata:

1. al valore di mercato della superficie sottratta con l'ampliamento (al lordo delle imposte);
2. al 50% del valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie dei terreni di riporto;
3. al valore di eventuali frutti pendenti e/o danni immediati.

PASSAGGIO COATTIVO

Le servitù di passaggio coattivo sono disciplinate dal Codici Civile (artt. 1051-1055).

La servitù di passaggio coattivo si costituisce quando un fondo, per motivi di cessioni, frazionamenti, opere pubbliche o private, ecc. si viene a trovare intercluso oppure con un accesso inadatto e/o insufficiente.

Al proprietario del fondo servente viene consentito di imporre una servitù di passaggio sul fondo dominante a condizione che:

- a) le superfici interessate non riguardino giardini, aie, cortili, ecc. e la servitù non sia richiesta per scopi voluttuari;
- b) il proprietario del fondo dominante sostenga ogni spesa inerente alla realizzazione della servitù. .

PASSAGGIO COATTIVO

L'indennità, in ogni caso commisurata al danno, va computata quale somma:

- del valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie sottratta in conseguenza dell'imposizione del passaggio compresa l'area di rispetto;
- danni da intersecazione (possono essere limitati con idonea localizzazione delle servitù);
- danni diretti (frutti pendenti ed anticipazioni colturali).

Nel caso in cui il passaggio cessi di essere necessario, il proprietario del fondo servente dovrà restituire le indennità (senza interessi) dedotte di un quid proporzionato alla durata della servitù ed al danno.

Nel caso di passaggio già esistente e sufficiente vanno corrisposti i maggiori costi di manutenzione.

ELETTRODOTTO COATTIVO

Le servitù di elettrodotto sono disciplinate dalla legge 11 dicembre 1933 n. 1775 (Testo Unico).

Una prima valutazione deve riguardare gli aspetti tecnici quali l'estensione delle zone asservite, la larghezza delle fasce di rispetto ed i diversi vincoli che vengono stabiliti con decreto prefettizio.

L'indennizzo viene calcolato sulla base:

- del valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie sottratta alla coltivazione (piloni, cabina, ecc.-fascia di rispetto);
- del 25% del valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie sottostante i conduttori, necessaria per il transito di manutenzione;
- di eventuali danni indiretti quali intralci alla coltivazione; limitazioni colturali per alberature; vincoli edilizi; deprezzamenti, ecc.;
- di eventuali danni diretti calcolati quali frutti pendenti (o anticipazioni colturali) maggiori spese di coltivazione, ecc.

METANODOTTO

Una prima valutazione deve riguardare gli aspetti tecnici quali l'estensione delle zone asservite, la larghezza delle fasce di rispetto ed i diversi vincoli inerenti alla realizzazione ed al funzionamento del manufatto.

L'indennizzo viene calcolato sulla base:

- a) dell'eventuale diminuzione di valore del fondo attribuibile alla intersecazione;
 - b) del valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie soprastante la condotta interrata per una larghezza che consenta il transito per la manutenzione;
 - c) del 50% del valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie ai lati della fascia centrale ove si limita l'impianto arboreo;
 - d) del 25% del valore di mercato (al lordo delle imposte) della superficie vincolata all'uso edificatorio;
 - e) dei danni immediati conseguenti l'esecuzione della servitù (frutti pendenti, anticipazioni culturali, impianti, fabbricati, ecc.).
-