

Le servitù coattive

Diritto reale di godimento su cosa altrui costituibile indipendentemente dalla volontà del proprietario

Il diritto può essere di:

Persona: Usufrutto, uso, abitazione.

Immobile: Servitù.

Tipi di servitù

1. Volontarie o coattive
2. Affermative o negative
3. Permanenti o temporanee
4. Apparenti o non apparenti
5. Continue o discontinue

La costituzione della servitù

1. Contratto
2. Usucapione (apparenti)
3. Destinazione del padre di famiglia
4. Legge (coattive)

Estinzione della servitù

1. Scadenza termini (temporanea)
2. Confusione
3. Prescrizione
4. Cessazione del diritto che le ha costituite (usufrutto, enfiteusi)

Le servitù prediali coattive

1. Passaggio
2. Acquedotto
3. Scarico
4. Elettrodotto
5. Funivia
6. Metanodotto
7. Militari

La stima dell'indennizzo per costituzione di servitù coattive

Concetti fondamentali:

- Valore di mercato al lordo delle imposte
- Valore della superficie sottratta alla produzione
- Danni diretti
- Danni indiretti (intersecazione)

La servitù di passaggio (art. 1051 C.C.)

1. Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica (1) né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio (2), ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo.
2. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente.
3. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica (3).
4. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti

**D. P. R. 8.12 2001, N. 327 (MOD. D.Lgs. 27.12. 2002, N. 302
(TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN
MATERIA DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA')**

Art. 44. Indennità per l'imposizione di servitù (L)

1. E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà. (L)
2. L'indennità è calcolata senza tenere conto del pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario non ha diritto. (L)
3. L'indennità è dovuta anche se il trasferimento della proprietà sia avvenuto per effetto dell'accordo di cessione o nei casi previsti dall'articolo 43. (L)
4. Le disposizioni dei commi precedenti non si applicano per le servitù disciplinate da leggi speciali. (L)
5. Non è dovuta alcuna indennità se la servitù può essere conservata o trasferita senza grave incomodo del fondo dominante o di quello servente. In tal caso l'espropriante, se non effettua direttamente le opere, rimborsa le spese necessarie per la loro esecuzione. (L)
6. L'indennità può anche essere concordata fra gli interessati prima o durante la realizzazione dell'opera e delle relative misure di contenimento del danno. (L)

Art. 58. Abrogazione di norme (L)

.....

- 59) il testo unico delle disposizioni sulle acque e sugli impianti elettrici, approvato col regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, limitatamente agli articoli 29, 33, 34 e 123 ed alle altre norme riguardanti l'espropriazione;

.....

L'indennizzo per servitù di passaggio (artt. 1053, 1038 C.C.)

1. Valore del suolo occupato dalla servitù;
2. Danni diretti (produzioni distrutte, ripristini vari);
3. Danni indiretti (intersecazione, maggiori costi di produzione, deprezzamenti, ecc.).

La servitù di acquedotto/scarico (artt. 1033 e 1043 C.C.)

1. Il proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle acque di ogni specie che si vogliono condurre da parte di chi ha, anche solo temporaneamente, il diritto di utilizzarle per i bisogni della vita o per gli usi agrari o industriali.
2. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

L'indennità (art. 1038 C.C.)

- **Valore della suolo occupato dalle opere;**
- **Metà del valore della suolo occupato dagli spurghi;**
- **Danni diretti (produzioni distrutte, ripristini vari);**
- **Danni indiretti (intersecazione, maggiori costi di produzione, deprezzamenti, ecc.).**

La servitù di elettrodotto (art. 1056/7 C.C.)

1. Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia.
2. Ogni proprietario è parimenti tenuto a lasciar passare sopra il suo fondo le gomene di vie funicolari aeree a uso agrario e industriale e a tollerare sul fondo le opere, i meccanismi e le occupazioni necessarie a tale scopo, in conformità delle leggi in materia.

R.D. n. 1775/33 art. 123 – T.U. delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici

Al proprietario del fondo servente è dovuta una indennità la quale deve essere determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subiscono il suolo ed il fabbricato in tutto o in parte. Tale indennità è corrisposta prima che siano intrapresi i lavori di imposizione della servitù. L'aggravio causato dalla servitù va considerato nelle condizioni di massimo sviluppo previsto per l'impianto.

Il valore dell'immobile gravato dalla servitù è computato nello stato in cui esso trovasi all'atto dell'occupazione e senza detrazione per qualsiasi carico che lo colpisca e col sovrappiù del quinto (incostituzionale)

In ogni caso, per l'area su cui si proiettano i conduttori viene corrisposto un quarto del valore della parte strettamente necessaria al transito per il servizio delle condutture, e per le aree occupate dai basamenti dei sostegni delle condutture aree o da cabine o costruzioni di qualsiasi genere, aumentate, ove occorra da una adeguata zona di rispetto, deve essere corrisposto il valore totale.

Cessando l'uso pel quale fu imposta la servitù, tali aree ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità del proprietario .

Al proprietario debbono inoltre essere risarciti i danni prodotti durante la costruzione della linea, anche per le necessarie occupazioni temporanee.

Del pari debbono essere risarciti i danni prodotti col servizio della conduttura elettrica, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio della conduttura stessa.

Nell'atto col quale si fissa l'indennità prevista al presente articolo debbono essere determinati l'area delle zone soggette a servitù d'elettrodotto ed il numero degli appoggi e dei conduttori.

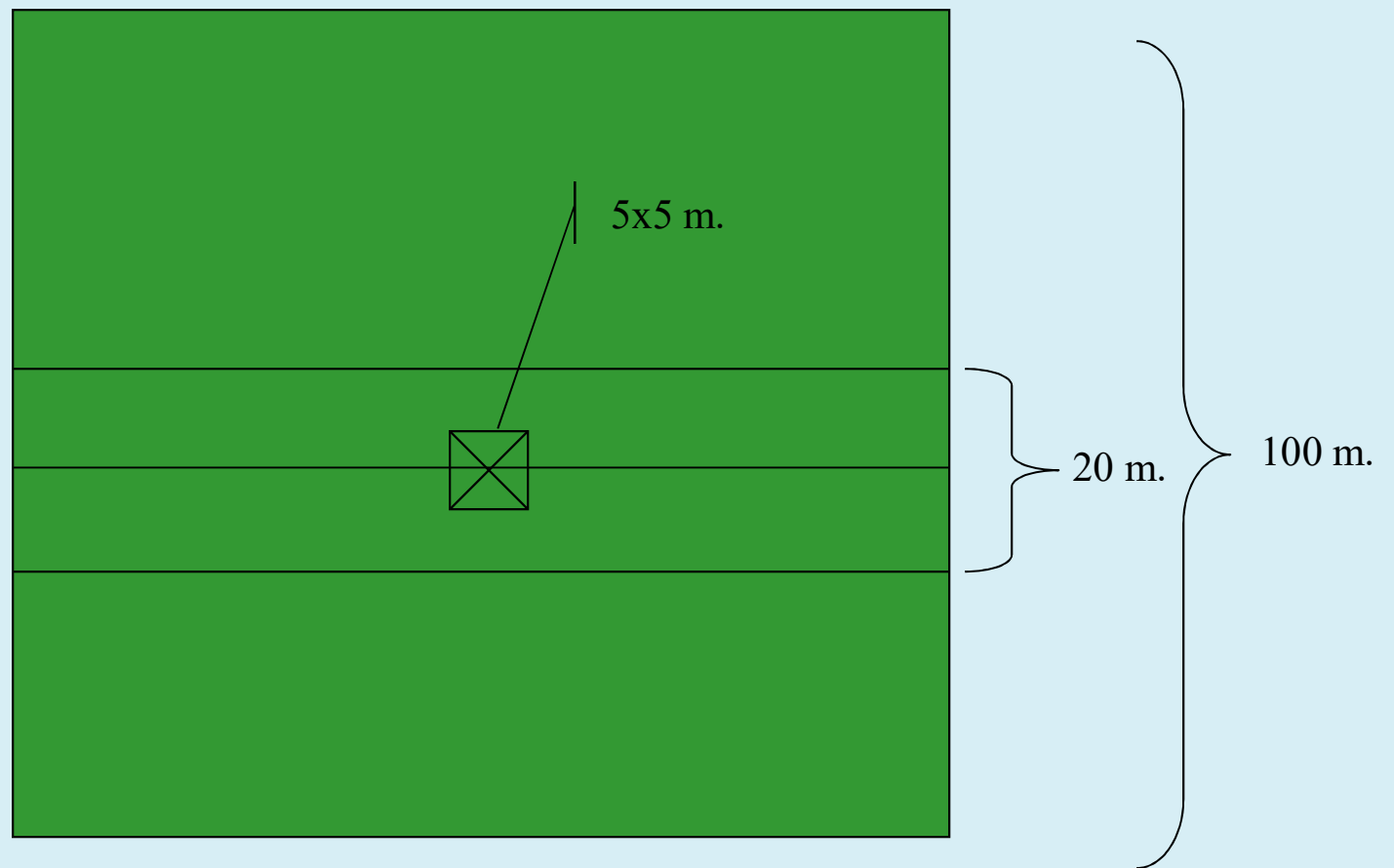
Le compensazioni “territoriali”

Legge n. 239/2004, art. 5 sul riordino del settore energetico

“gli enti locali territorialmente interessati dalla localizzazione di nuove infrastrutture energetiche, ovvero dal potenziamento o trasformazione di infrastrutture esistenti hanno diritto di stipulare accordi con i soggetti proponenti che individuino misure di compensazione e riequilibrio ambientale, coerenti con gli obiettivi generali di politica energetica nazionale, fatto salvo quanto previsto dall’art. 12 del DL 29.12.2003 n. 387”.

L'indennità per servitù di elettrodotto

Un esempio



L'indennità per servitù di elettrodotto

I dati di partenza

1.	Superficie totale del fondo (Sf) (100x100)	10.000 mq
2.	Suolo occupato permanentemente dalle opere (Sp) (5x5)	25 mq
3.	Suolo sottostante i conduttori (St) (100-5)x1	95 mq
4.	Suolo asservito (Sa) (100x20 – 25 –95)	1.880 mq
5.	Superficie residua del fondo asservito (Sr) (10.000-2.000)	8.000 mq
6.	Valore del fondo non asservito (Vs)	3,00 Euro/mq
7.	Valore del fondo asservito (Vc)	2,90 Euro/mq

L'indennità per servitù di elettrodotto

Due tesi a confronto

Prassi additiva (Di Cocco)

• Indennizzo per Sp (25 mq x 3,00 Euro/mq)	75,00 Euro
• Indennizzo per St (95 mq x 3,00 Euro/mq/4)	71,25 Euro
• Indennizzo per Sa (1.880 mq x 3,00 Euro/mq/16)	352,50 Euro
• Indennizzo per Sr (8.000 mq x (3,00 Euro-2,90 Euro))	<u>800,00 Euro</u>
Totale	1.298,75 Euro

Prassi integrativa (Famularo)

• Indennizzo per Sp (25 mq x 2,90 Euro/mq)	72,50 Euro
• Indennizzo per St (95 mq x 2,90 Euro/mq/4)	68,87 Euro
• Indennizzo per Sa (1.880 mq x 2,90 Euro/mq/16)	340,75 Euro
• Indennizzo per Sr (10.000 mq x (3,00 Euro-2,90 Euro))	<u>1.000,00 Euro</u>
Totale	1.482,12 Euro

L'indennità per servitù di metanodotto

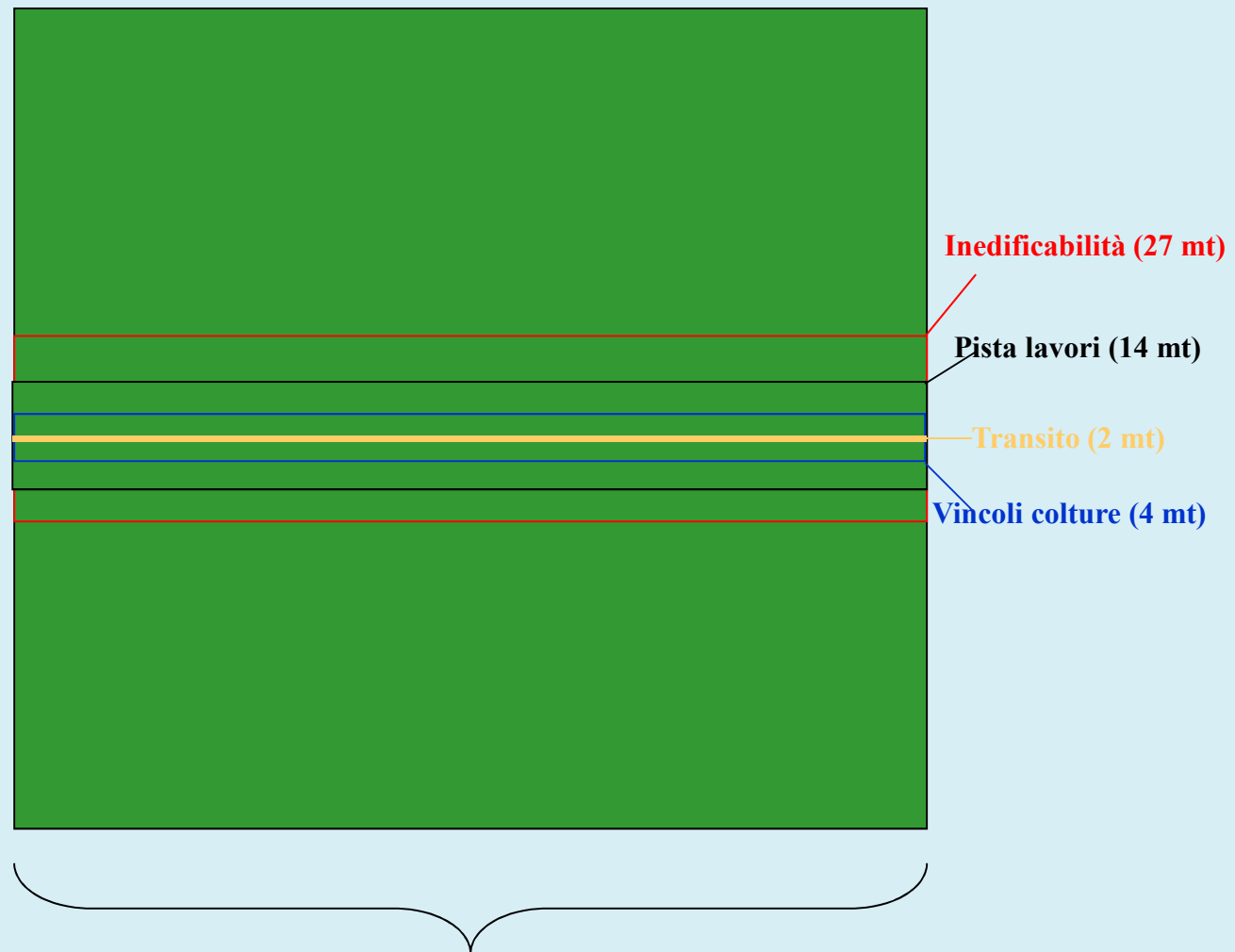
Indennità per danni transitori:

- Valore della produzione distrutta (frutti pendenti);
- Valore del soprassuolo distrutto (costo deprezzato);
- Mancate produzioni (occupazione temporanea);
- Spese di ripristino della fertilità, sistemazioni, ecc..

Indennità per danni permanenti:

- Deprezzamento generale del fondo;
- Valore del suolo perduto per armadietti di ispezione, ecc.;
- Valore della striscia destinata al transito per manutenzione (1,5-2 mt);
- Metà del valore della striscia con limitazioni alle colture praticabili (4 mt);
- Un quarto del valore della striscia con vincolo di inedificabilità, se efficace (27 mt);
- Valore attuale delle imposte sui suoli asserviti.

Un esempio di calcolo di indennità per servitù di metanodotto



L'indennità per servitù di metanodotto

I dati di base

1.	Superficie totale del fondo (Sf) (100x100)	10.000 mq
2.	Suolo occupato striscia di transito (St) (2x100)	200 mq
3.	Suolo con vincoli culturali (Sv) (400-200)	200 mq
4.	Suolo con vincoli indeficabilità (Si) (2.700 – 400)	2.300 mq
5.	Superficie residua del fondo asservito (Sr) (10.000-2.700)	7.300 mq
6.	Superficie occupata temporaneamente (St) (100 x 14)	1.400 mq
7.	Valore del fondo non asservito (Vs)	20,00 Euro/mq
8.	Valore del fondo asservito (Vc)	18,00 Euro/mq

L'indennità per servitù secondo la prassi integrativa

Indennità per danni transitori:	Superficie (mt)	Aliquota (%)	Superficie ragguagliata (mt)	Valore unitario (€/mq)	Totale (€)
Produzione distrutta	1.400,00	100,00	1.400,00	0,96	1.344,00
Soprassuolo distrutto (10 anni)	1.400,00	100,00	1.400,00	1,00	1.400,00
Occupazione temporanea (6 mesi)	1.400,00	4,17	58,33	18,00	1.050,00
Ripristino della fertilità e impianto	1.400,00	100,00	1.400,00	0,50	700,00
					4.494,00
Indennità per danni permanenti:	Superficie (mt)	Aliquota (%)	Superficie ragguagliata (mt)	Valore unitario (€/mq)	Totale (€)
Deprezzamento generale del fondo	10.000,00	100,00	10.000,00	2,00	20.000,00
Striscia destinata al transito per manutenzione	200,00	100,00	200,00	18,00	3.600,00
Striscia con limitazioni alle colture praticabili	200,00	50,00	100,00	18,00	1.800,00
Striscia con vincolo di inedificabilità	2.300,00	25,00	575,00	18,00	10.350,00
Valore attuale delle imposte sui suoli asserviti			875,00	0,03	
			rc	0,02	1.312,50
					37.062,50
Indennità totale					41.556,50