

Le servitù

Raul Berto

rberto@units.it



**UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE**



Dipartimento di
**Ingegneria
e Architettura**

Le servitù

“ *Diritto reale di godimento su cosa altrui.* ”

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)

Art. 1158 CC - La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni.

3. Destinazione del padre di famiglia (apparenti)

4. Legge (coattive)

L'estinzione della servitù

1. Scadenza termini (temporanea)

2. Confusione

3. Prescrizione

Estinzione del diritto a causa del suo mancato esercizio per vent'anni.

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

1. Valore di mercato al lordo delle imposte
2. Danni diretti
3. Danni indiretti

Il Testo Unico sugli espropri DPR n. 327/2001 come modificato e integrato dal DLgs 302/2002

Art. 44. Indennità per l'imposizione di servitù

1. È 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.
2. L'indennità è calcolata senza tenere conto del pregiudizio derivante dalla perdita di una utilità economica cui il proprietario non ha diritto.

[...]

Art. 58. Abrogazione di norme

[...]

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

[...]

La servitù di passaggio - art. 1051 del Codice Civile

Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che **non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio**, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo.

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.

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.

Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

L'indennizzo per servitù di passaggio artt. 1038 e 1053 del Codice Civile

1. Valore del suolo occupato dalla servitù

2. Danni diretti

Produzioni distrutte, ripristini vari, ...

3. Danni indiretti

Intersecazione, maggiori costi di produzione, deprezzamenti, ...

dove:

I indennità per servitù

V valore del fondo occupato dalla servitù

Imp imposta gravante sul fondo

r_c saggio di capitalizzazione

d_d danni diretti

d_i danni indiretti

$$I = V + \frac{Imp}{r_c} + d_d + d_i$$

La servitù di acquedotto/scarico artt. 1033 e 1043 del Codice Civile

Art. 1033

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.

Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

Art. 1043

Le disposizioni contenute negli articoli precedenti per il passaggio delle acque si applicano anche se il passaggio è domandato al fine di scaricare **acque sovrabbondanti** che il vicino non consente di ricevere nel suo fondo.

Lo scarico può essere anche domandato per **acque impure**, purché siano adottate le precauzioni atte a evitare qualsiasi pregiudizio o molestia.

L'indennizzo per servitù di acquedotto/scarico art. 1038 del Codice Civile

- 1. Valore del suolo occupato dalle opere**
- 2. Metà del valore per il deposito delle materie estratte e degli spurghi**
- 3. Danni diretti**
Produzioni distrutte, ripristini vari, ...
- 4. Danni indiretti**
Intersecazione, maggiori costi di produzione, deprezzamenti, ...

$$I = \left(V_{sp} + \frac{Imp_{sp}}{r_c} \right) + \frac{1}{2} \cdot \left(V_{ss} + \frac{Imp_{ss}}{r_c} \right) + d_d + d_i$$

dove:

I	indennità per servitù	Imp	imposta gravante sul fondo
V_{sp}	valore del suolo occupato permanentemente dalle opere	r_c	saggio di capitalizzazione
V_{ss}	valore del suolo occupato dall'area di spurgo	d_d	danni diretti
		d_i	danni indiretti

La servitù di elettrodotto - art. 1056 e 1057 del Codice Civile

Ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche, in conformità delle leggi in materia.

Ogni proprietario è parimenti tenuto a lasciar passare sopra il suo fondo le gomme 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.

Il Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici RD n. 1775/1933, art. 123

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**.

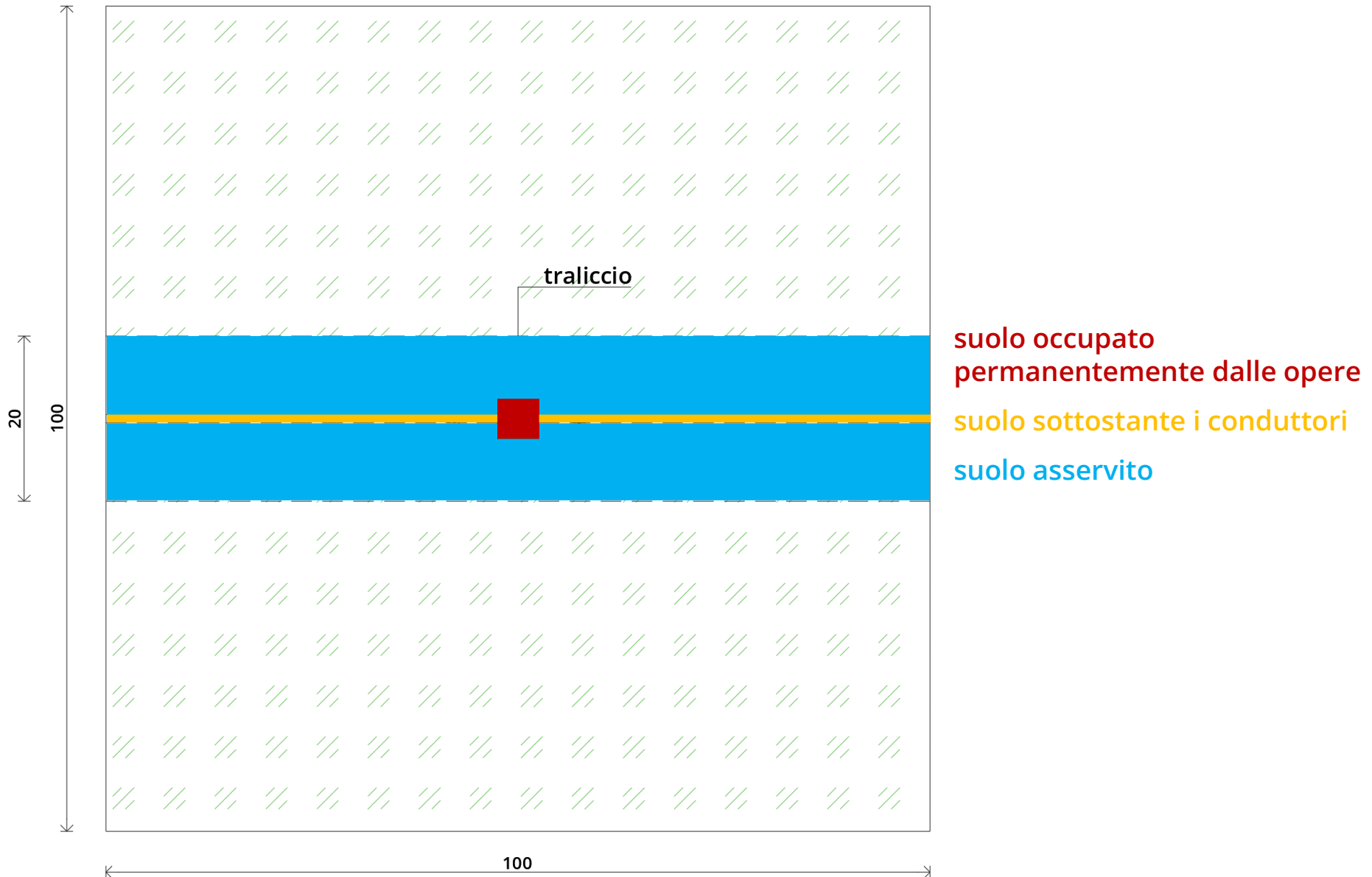
Cessando l'uso pel quale fu imposta la servitù, tali aree ritorneranno gratuitamente nella piena disponibilità del proprietario .

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.

L'indennità per servitù di elettrodotto - un esempio



L'indennità per servitù di elettrodotto - un esempio

$$I = \left(V_{Sp} + \frac{Imp_{Sp}}{r_c} \right) + \frac{1}{4} \cdot \left(V_{Sc} + \frac{Imp_{Sc}}{r_c} \right) + \frac{1}{16} \cdot \left(V_{Sa} + \frac{Imp_{Sa}}{r_c} \right) + d$$

dove:

I indennità per servitù

V_{Sp} valore del suolo occupato permanentemente dalle opere

V_{Sc} valore del suolo sottostante i conduttori

V_{Sa} valore del suolo asservito

Imp imposta gravante sul fondo

r_c saggio di capitalizzazione

d danni

L'indennità per servitù di elettrodotto - un esempio

Superficie totale del fondo S_f (100 m × 100 m)	10.000 mq
Suolo occupato permanentemente dalle opere S_p (5 m × 5 m)	25 mq
Suolo sottostante i conduttori S_c (100 m – 5 m) × 1 m	95 mq
Suolo asservito S_a (100 m × 20 m – 25 mq – 95 mq)	1.880 mq
Superficie residua del fondo asservito S_r (10.000 mq – 20 m × 100 m)	8.000 mq
Valore del fondo non asservito lordo imposta V_S	3,00 €/mq
Valore del fondo asservito lordo imposta $V_{S'}$	2,90 €/mq

L'indennità per servitù di elettrodotto - un esempio

Prassi additiva (Di Cocco)

Indennizzo per Sp
(25 mq $\times$ 3,00 €/mq) 75,00 €

Indennizzo per Sc
(95 mq $\times$ 3,00 €/mq) / 4 71,25 €

Indennizzo per Sa
(1.880 mq $\times$ 3,00 €/mq) / 16 352,50 €

Indennizzo per Sr
(8.000 mq $\times$ (3,00 €/mq - 2,90 €/mq)) 800,00

Totale 1.298,75 €

Prassi integrativa (Famularo)

Indennizzo per Sp
(25 mq $\times$ 2,90 €/mq) 72,50 €

Indennizzo per Sc
(95 mq $\times$ 2,90 €/mq) / 4 68,87 €

Indennizzo per Sa
(1.880 mq $\times$ 2,90 €/mq) / 16 340,75 €

Indennizzo per Sr
(10.000 mq $\times$ (3,00 €/mq - 2,90 €/mq)) 1.000,00

Totale 1.482,12 €

L'indennità per servitù di metanodotto

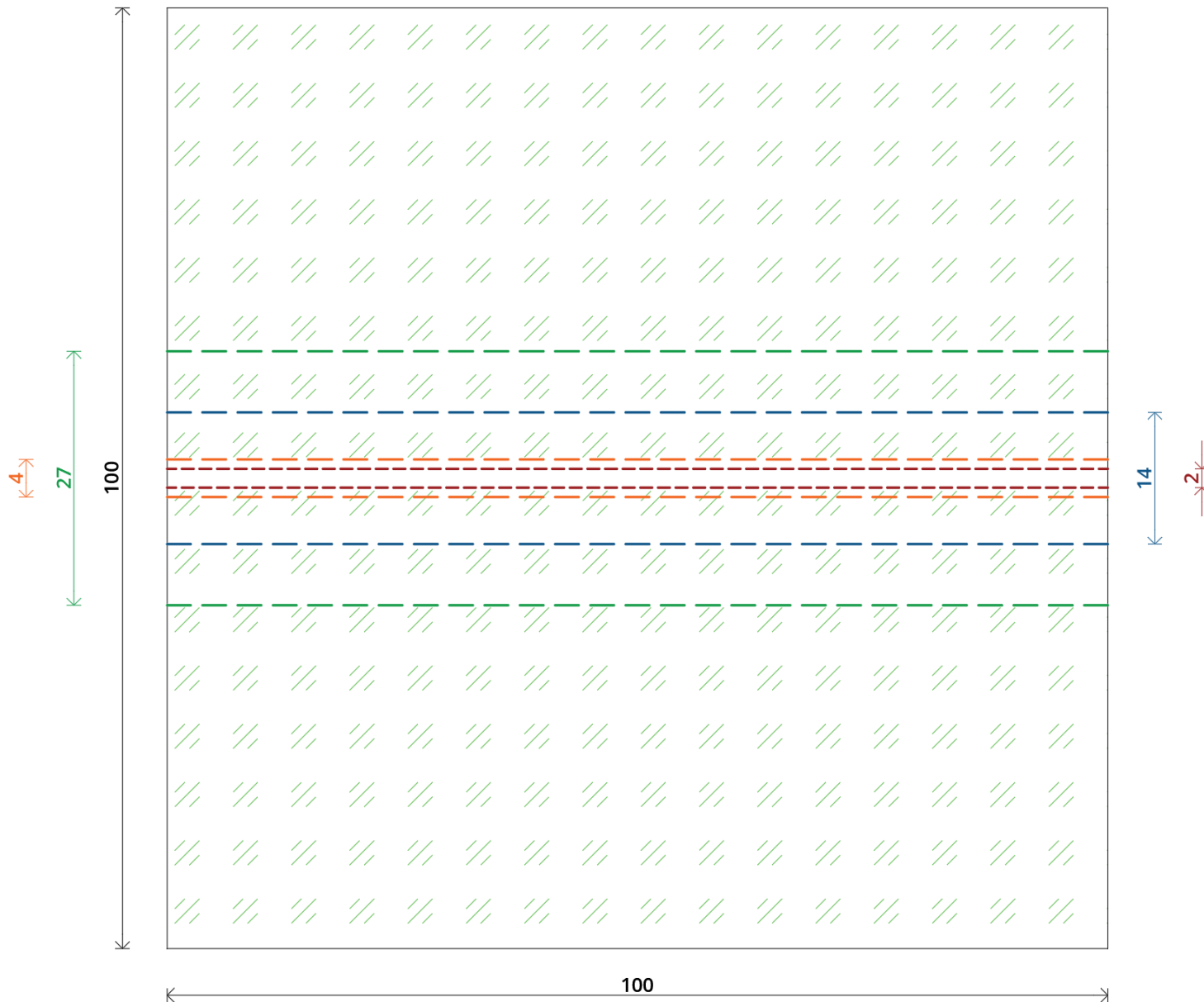
Per la determinazione dell'indennità vanno considerati:

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

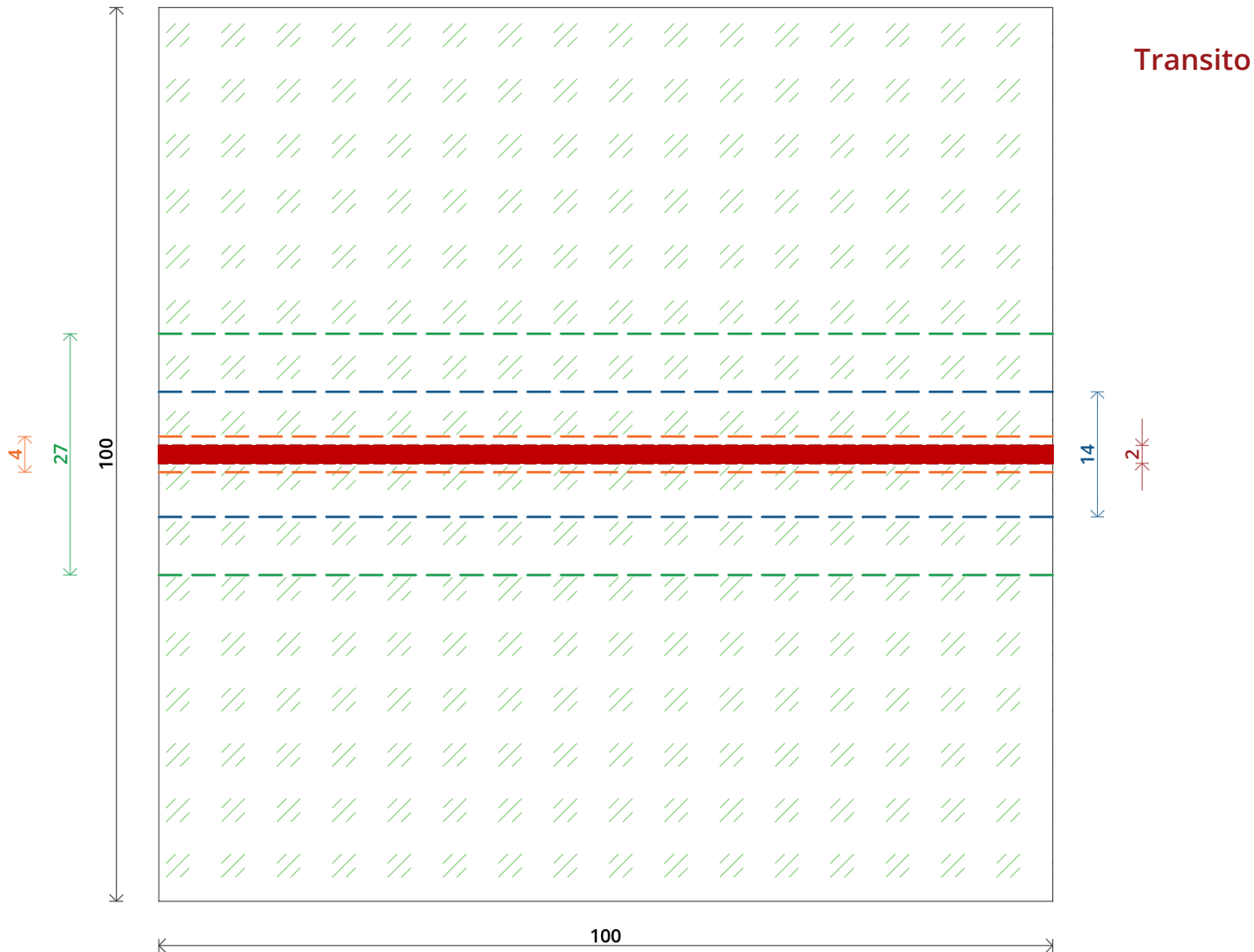
Oltre ai danni transitori:

- Valore della produzione distrutta (frutti pendenti/valore di trasformazione)
- Valore del soprassuolo distrutto (costo riproduzione/reimpianto deprezzato)
- Mancate produzioni (occupazione temporanea)
- Spese di ripristino della fertilità, sistemazioni, ...

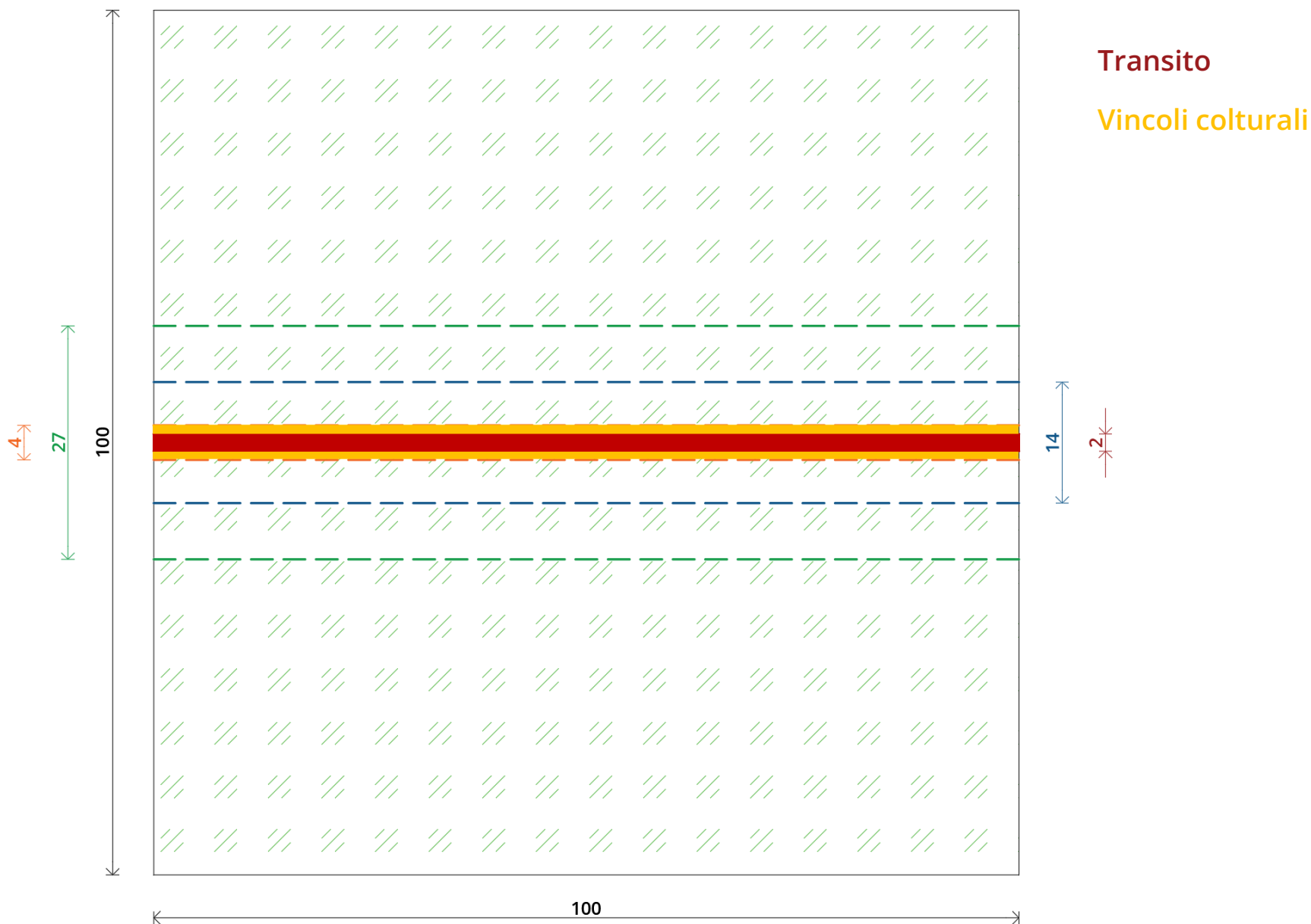
L'indennità per servitù di metanodotto - un esempio



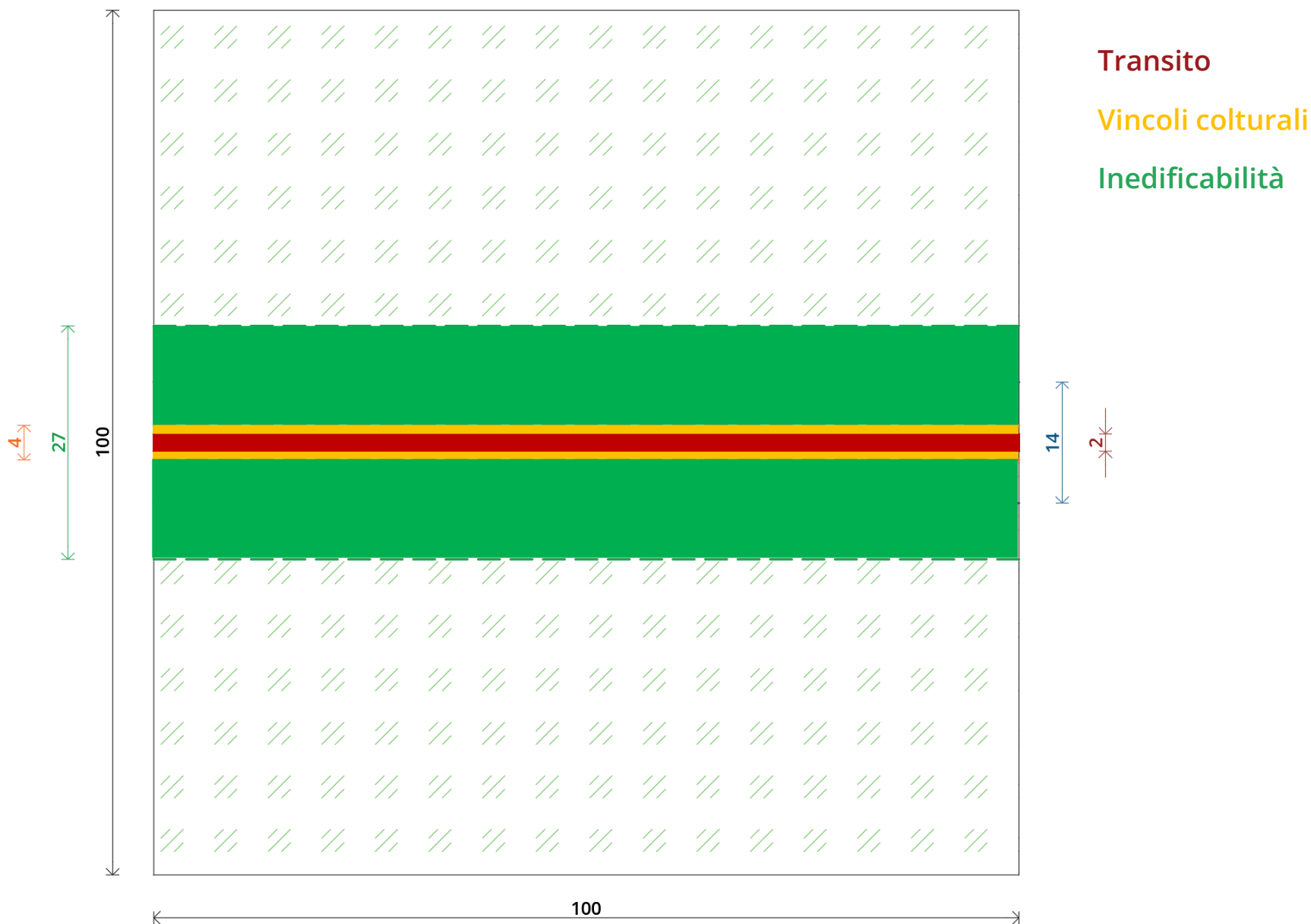
L'indennità per servitù di metanodotto - un esempio



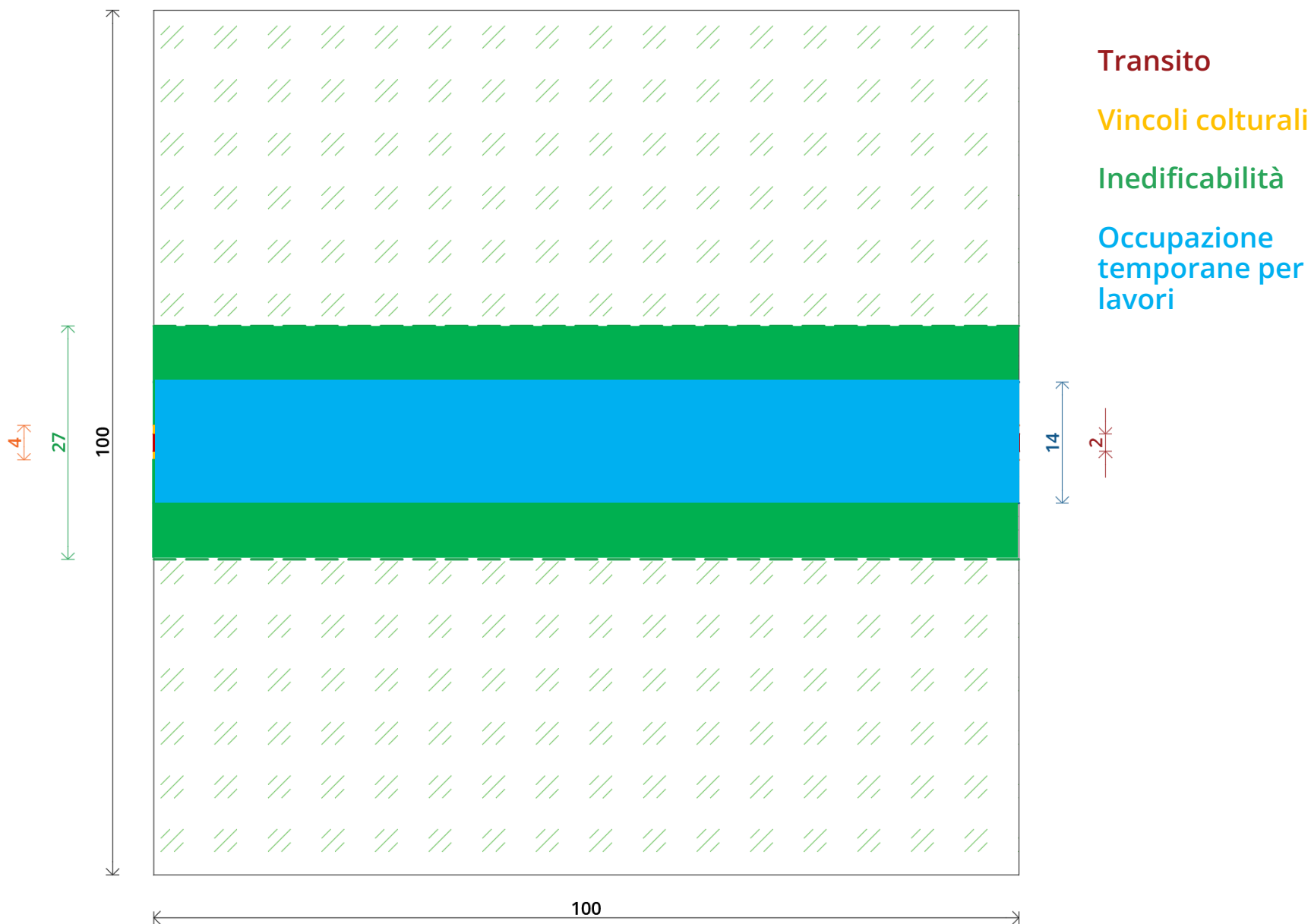
L'indennità per servitù di metanodotto - un esempio



L'indennità per servitù di metanodotto - un esempio



L'indennità per servitù di metanodotto - un esempio



L'indennità per servitù di metanodotto - un esempio

$$I = \left(V_{St} + \frac{Imp_{St}}{r_c} \right) + \frac{1}{2} \cdot \left(V_{Sv} + \frac{Imp_{Sv}}{r_c} \right) + \frac{1}{4} \cdot \left(V_{Si} + \frac{Imp_{Si}}{r_c} \right) + d$$

dove:

I indennità per servitù

V_{St} valore del suolo occupato dalla striscia di transito

V_{Sv} valore del suolo con vincoli colturali

V_{Si} valore del suolo con vincoli di inedificabilità

Imp imposta gravante sul fondo

r_c saggio di capitalizzazione

d danni

L'indennità per servitù di metanodotto - un esempio

Superficie totale del fondo S_f (10 m × 10 m)	10.000 mq
Suolo occupato dalla striscia di transito St (2 m × 100 m)	200 mq
Suolo con vincoli colturali S_v (4 m × 100 m – 200 mq)	200 mq
Suolo con vincoli di inedificabilità Si (27 m × 100 m – 200 mq – 200 mq)	2.300 mq
Superficie residua del fondo asservito S_r (10.000 mq – 2.700 mq)	7.300 mq
Superficie occupata temporaneamente St (100 m × 14 m)	1.400 mq
Valore del fondo non asservito lordo imposta V_s	20 €/mq
Valore del fondo asservito lordo imposta $V_{s'}$	18 €/mq

L'indennità per servitù di metanodotto secondo la prassi integrativa

Indennità per danni transitori	Superficie mq	Aliquota %	Superficie ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Totale
Produzione distrutta	1,400.00	100%	1,400.00	0.96	1,344.00 €
Soprassuolo distrutto (10 anni)	1,400.00	100%	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%	1,400.00	0.50	700.00 €
					4,494.00 €

Indennità per danni permanenti	Superficie mq	Aliquota %	Superficie ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Totale
Deprezzamento generale del fondo	10,000.00	100%	10,000.00	2.00	20,000.00 €
Striscia destinata al transito per manutenzione	200.00	100%	200.00	18.00	3,600.00 €
Striscia con limitazioni alle colture praticabili	20.00	50%	100.00	18.00	1,800.00 €
Striscia con vincolo di inedificabilità	2,300.00	25%	575.00	18.00	10,350.00 €
Valore attuale delle imposte sui suoli asserviti $r_c = 2\%$			875.00	0.03	1,312.50 €
					37,062.50 €

Indennità totale 41,556.50 €

Le compensazioni “territoriali”

Legge n. 239/2004 «Sul riordino del settore energetico»

Art. 1

[...]

5. 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.

[...]