

# Le stime per indennizzi per servitù fra teoria, diritto positivo e prassi

P. Abbozzo\*, A. Boggia\*\*, A. Ciani\*\*\*

## 1. Premessa

L'argomento proposto dal XXXIII Incontro del Ce.S.E.T. non può non essere interpretato, oggi, nell'ambito di un quadro di riferimento che è notevolmente mutato rispetto al momento nel quale le norme giuridiche di regolamentazione delle servitù hanno avuto originaria emanazione. J.M. Keynes nel 1930 (7), nel suo contributo Esortazioni e profezie, utilizzando lo schema della legge del minimo, sostenne che il processo di sviluppo, (che aveva avuto nel passato come fattore limitante il capitale che veniva considerato come sostituto delle risorse naturali), cominciava invece ad avere come fattore limitante, quello delle risorse naturali ed il territorio. A partire da quel contesto che traeva ispirazione nella nascente teoria economica del benessere (10), il ruolo del territorio e dell'ambiente ha assunto sempre un maggior peso nelle scelte strategiche di politica economica e territoriale.

La visione ed il ruolo che assumono nel contesto attuale aziende, terreni, boschi, etc. è notevolmente cambiata sotto il profilo economico, giuridico, estimativo rispetto ai principi informativi con i quali sono state nel tempo passato costruite le norme di regolamentazione sulle modalità di progettazione, accesso ai fondi, valutazione degli indennizzi relativi a limitazioni del diritto di proprietà. La problematica investe non solo aspetti microterritoriali e microestimativi ma anche aspetti di ordine macro che estendono, sul piano teorico e propositivo, le valutazioni in sede progettuale e di determinazione degli indennizzi, tradizionali dell'Estimo, a metodiche che attengono

---

\* Direttore Istituto di Estimo rurale e Contabilità, Facoltà di Agraria Università di Perugia, Prof. ordinario di Estimo rurale

\*\* Collaboratore Tecnico Istituto di Estimo rurale e Contabilità, Facoltà di Agraria, Università di Perugia

\*\*\* Prof. Associato di Contabilità e tecnica amministrativa, Istituto di Estimo rurale e Contabilità, Facoltà di Agraria, Università di Perugia. Docente di Estimo rurale e Contabilità, Facoltà di Agraria, Università di Ancona

all'area scientifica di frontiera della valutazione dei beni ambientali ed ampliano il criterio di indennizzo ancorato al solo aspetto del reintegro della situazione economica patrimoniale del fondo servente. I processi di destrutturazione della impresa agricola, che si evolve verso una impresa rurale che accanto all'attività produttiva di base svolge oggi attività diversificate (agriturismo, consulenza, terzismo, trasformazione e commercializzazione prodotti, attività venatoria, pesca sportiva, etc), fanno ritenere che ogni peso sull'azienda abbia ripercussioni articolate e complesse che superano il solo aspetto del valore venale del terreno. Il valore sempre più rilevante che sta assumendo il paesaggio impone una visione di tipo olistico nella gestione del territorio con riflessi di necessaria coerente innovazione per i possibili diversificati scopi che motivano le varie procedure e fasi di valutazione. La tematica delle servitù prediali si presenta pertanto vasta, articolata e complessa. In questo ambito ci si limita ad offrire un contributo con una lettura di verifica circa gli scostamenti fra la teoria, le norme scritte, la prassi che si adottano nella stima degli indennizzi spettanti al fondo servente. La finalità del lavoro tende ad offrire un quadro reale inerente:

- i rapporti fra Enti pubblici, imprese private e proprietari dei fondi asserviti;
- il livello di omogeneità e perequazione che viene attivato nelle stime e nelle liquidazioni;
- i presupposti oggettivi per una analisi critica della prassi attuata;
- possibili spunti per un adeguamento delle norme e della prassi vigenti rispetto anche alle problematiche sopra delineate.

Il lavoro è frutto di un filone di attività che l'Istituto di Estimo rurale di Perugia sta effettuando da vari anni sull'argomento, che ha visto produrre diverse tesi da parte di studenti interni, e che più puntualmente rispecchia i risultati di una indagine ad hoc condotta negli ultimi mesi.

## **2. Servitù e diritto positivo**

Nel diritto positivo si distinguono le servitù prediali di ordine privastistico e le servitù prediali pubbliche. La base di riferimento giuridico inerente le servitù classiche è costituita da norme del C.C., Leggi e T.U. speciali, Sentenze della C.C., Sentenze della C.Cass.,

Sentenze C.A.. Nel nostro C.C. sono fondamentali gli artt. 1027, 1028, 1029, 1031, 1038, 1039, 1047, 1049, 1053 che dettano i contenuti generali della servitù, le modalità di costituzione, gli obblighi e i diritti dei contraenti, le modalità di determinazione dell'indennizzo. Su questa base giuridica di fondo poggiano gli artt. del C.C. dal 1033 al 1099 che regolano servitù specifiche ed altri aspetti che hanno inferenza e collegamenti le altre disposizioni citate.

L'art. 1027 recita: La servitù prediale consiste nel peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario.

L'art. 1028 fornisce il concetto di utilità ed afferma: L'utilità può consistere anche nella maggiore comodità o amenità del fondo dominante. Può del pari essere inerente alla destinazione industriale del fondo.

L'art. 1029 ammette la costituzione di una servitù anche per vantaggio futuro e recita: E' ammessa la costituzione di una servitù per assicurare ad un fondo un vantaggio futuro. E' ammessa altresì a favore o carico di un edificio da costruire o di un fondo da acquistare; ma in questo caso la costituzione non ha effetto se non dal giorno in cui l'edificio è costruito o il fondo è acquistato.

L'art. 1030 evidenzia le eventuali prestazioni accessorie che spettano al proprietario del fondo servente: Il proprietario del fondo servente non è tenuto a compiere alcun atto per rendere possibile l'esercizio della servitù da parte del titolare salvo che la legge o il titolo disponga altrimenti.

L'art. 1031 regola le modalità di accensione delle servitù: Le servitù prediali possono essere costituite coattivamente o volontariamente. Possono essere costituite per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

Gli artt. 1038, 1039, 1047, 1049, 1053 dettano le modalità di determinazione dell'indennizzo per l'acquedotto e lo scarico coattivo, l'infissione di chiuse, il passaggio coattivo.

Il C.C. pertanto delinea delle norme per un numero ben delimitato di servitù aggiungendo agli artt. 1056 e 1057 che le servitù coattive possono rispettivamente costituirsi per passaggio di condutture elettriche e di vie funicolari.

Di fronte alla più vasta tipologia e presenza di servitù coattive, che vengono accese sui terreni, si evidenzia che il quadro giuridico si allarga alle seguenti ulteriori disposizioni:

- Testo Unico delle Leggi sulle acque e gli impianti elettrici, L. 13.12.1964, n. 1341 Norme per la disciplina delle costruzioni e l'esercizio di linee elettriche esterne; L. 28.06.1986, n. 339, Nuove norme per la disciplina della costruzione e dell'esercizio di linee elettriche esterne che regolano le servitù di elettrodotto;

- Legge n. 136 del 1953 di Istituzione dell'ENI che regola la costruzione della rete di metanizzazione italiana;

- Regolamento n. 1998 del 19.07.1941 di attuazione del Codice Postale che regola le procedure per le attività postelegrafiche ivi comprese quelle per l'accensione delle servitù.

- L. 13.06.1907 n. 403, R.D. 25.08.1908 n. 829, modificato con D.P.R. 28.06.1955, n. 771 relativo al passaggio coattivo per linee telefoniche e/o funicolari.

Per quanto riguarda la giurisprudenza consolidata si evidenziano in particolar modo la sentenza della Cass. Sez. 11°; SME, Perlingieri del 29.01.1941, la Sentenza Cass. a sezioni riunite n. 1567 del 1972, la Sentenza C.C. n. 46/73.

La prima chiarisce: Sia a norma degli artt. 122 e 123 T.U. 11.12.1933 n. 1775 sia a norma degli artt. 181 e 183 del R.D. 07.02.1933 n. 645, nella valutazione dell'indennizzo dovuto al proprietario del suolo sottoposto a servitù di elettrodotto, occorre tener conto della natura del suolo e se esso è edificatoria; tale qualità non può essere trascurata nella determinazione della indennità.

La seconda stabilisce che le norme relative all'acquedotto ed all'elettrodotto coattivo sono da estendere a quelle simili del metanodotto. Precisa che i titolari di queste tre servitù non sono gli utenti ma i proprietari degli impianti e delle reti di distribuzione e per la cui installazione sono autorizzati a chiedere il passaggio coattivo su fondo altrui.

La terza elimina i presupposti di aggiunta di un quinto ai valori che nella tesi additiva vengono individuati dal T.U. nell'art. 123 ma afferma un'aspetto fondamentale nella stima dell'indennizzo: La diminuzione di valore conseguente all'imposizione di servitù di elettrodotto va determinata con riferimento all'intero fondo servente e non già alla sola striscia di terreno materialmente asservita.

Per quanto riguarda le servitù prediali pubbliche, all'interno delle quali si deve distinguere fra servitù prediali pubbliche e le cosiddette servitù di uso pubblico (13), i fondamentali giuridici traggono origine dal disposto dell'art. 825 del C.C. che nel regolare i diritti

demaniali su beni altrui recita: Sono parimenti soggetti al regime del demanio pubblico i diritti reali che spettano allo Stato, alle Province ed ai Comuni su beni appartenenti ad altri soggetti, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni indicati dagli articoli precedenti o per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi.

Tra i diritti reali, che la prima parte del citato articolo riconosce a beni di diritto pubblico a carico di altri beni e che caratterizzano le servitù prediali pubbliche, di particolare rilevanza sono le servitù militari che vengono regolate dalla Legge 24.12.1976 n. 898 e successive modifiche della L. n. 104 del 02.05.1990.

Tale dispositivo prevede che le limitazioni sono stabilite nella durata massima di cinque anni salvo rinnovi. Ai proprietari degli immobili soggetti alle limitazioni spetta un indennizzo annuo rapportato al doppio del reddito dominicale ed agrario ed al reddito dei fabbricati, quali valutati ai fini della imposizione del reddito. Superando le problematiche delle servitù pubbliche per le quali si rimanda ad un recente contributo (1) ed incentrando l'analisi sulle servitù classiche derivano i seguenti elementi di sintesi del diritto positivo (dottrina e giurisprudenza) in materia.

Il carattere di fondo dominante può essere assunto anche da Ente o impresa produttore o fornitore di un determinato prodotto o servizio (elettrودotto, metanodotto, telefono);

- la servitù coattiva si costituisce se il fondo dominante dimostra la utilità del diritto reale che richiede;

- la costituzione della servitù coattiva avviene per contratto, per sentenza, con atto della autorità amministrativa;

- la stima ed il pagamento dell'indennizzo deve avvenire prima dell'inizio di accesso sul fondo servente, ai fini dell'esecuzione delle opere, da parte del fondo dominante;

- il proprietario del fondo servente può svolgere tutte le attività che non pregiudichino l'espletamento del diritto reale al fondo dominante;

- la costruzione di opere e manufatti deve essere eseguita in modo tale che venga arrecato il minore danno possibile al fondo servente;

- in caso di servitù non amovibili il proprietario del fondo servente può chiedere lo spostamento delle opere per sopraggiunte innovazioni sul proprio fondo;

- la determinazione dell'indennizzo deve avvenire tenendo conto del valore al lordo delle imposte dei terreni sottratti dalla severità e dei danni ivi compresi quelli di intersecazione. Nel caso di terreni che vengono utilizzati a fini di manutenzione e servizio alle opere (aree di spurgo, banchine) sui quali il proprietario può continuare a coltivare l'indennizzo è ridotto a metà il valore al lordo delle imposte.

Rispetto a questo quadro giuridico l'unica eccezione codificata e che occorrerebbe seguire nei casi specifici è quella riguardante l'area sottesa ai fili in caso di elettrodotto che secondo il disposto dell'art. 123 del T.U. 1775/33 deve essere indennizzato in funzione di un quarto del valore al lordo delle imposte. Il legislatore nell'inquadrare l'aspetto dell'indennizzo ha fatto proprio, in linea generale, un criterio di piena restituzione, al fondo servente della situazione economica che precede l'accensione della servitù. In relazione alle modalità di accensione del diritto, l'accesso sul fondo fa prefigurare tempi e contenuti che salvaguardano il proprietario del fondo servente e/o lo mettono in condizioni di intervento preventivo prima che le opere siano eventualmente seguite. L'indagine svolta tende a verificare se tali aspetti siano effettivamente osservati nella prassi o se soprattutto in caso di Enti o Imprese costituite da Enti Pubblici l'equo rapporto fra privati dei fondi asserviti e Enti di emanazione pubblica venga effettivamente salvaguardato.

### 3. La teoria estimativa nelle servitù coattive

Le posizioni dei più illustri studiosi che hanno fondato e aggiornato il corpo dottrinale dell'estimo sono da definirsi univoche nel caso delle servitù di acquedotto, di passaggio, di scarico coattivo. Ciò probabilmente è dovuto alla chiarezza delle disposizioni emanate e alla stringente logica oggettiva che ne deriva nella loro interpretazione applicativa.

Ampie divergenze si sono registrate e si registrano per quanto riguarda i casi delle servitù da elettrodotto, metanodotto, rete telefonica che, essendo più attuali, non hanno avuto una chiara indicazione nei disposti legislativi e sono state caratterizzate da ricorrenti sentenze a vario livello, qualche volta anche in contraddizione. Negli ultimi tre casi, essendo delineata anche la possibilità di esproprio in relazione alla tipologia delle opere da eseguire e vista la prevalente

inamovibilità, si è fatta largo la posizione di intendere le modalità di determinazione dell'indennizzo in modo analogo a quello dell'esproprio parziale.

Allo stato attuale una sintesi della dottrina in tema delle servitù a più larga diffusione ed in relazione alle modalità di determinazione degli indennizzi può essere riassunta come a seguito (cfr. fig. 1).

#### a- Passaggio coattivo

L'indennizzo viene ad essere determinato in relazione alla somma delle seguenti voci:

- valore di mercato al lordo delle imposte e di altri carichi inerenti il fondo della superficie impegnata dalla sede del passaggio;
- metà del valore di mercato relativo alla area di servizio (banchina);
- eventuali danni da intersecazione per maggiori spese di produzione o deprezzamenti;
- valore dei frutti pendenti. Per il passaggio coattivo la teoria converge con la posizione assunta dal Grillenzoni e Grittani (6) che sostengono che prevale in questo caso il disposto dell'art. 1038 C.C. sull'acquedotto coattivo.

**Figura 1 - Sintesi delle modalità di stima degli indennizzi per servitù secondo il diritto positivo e la teoria estimativa prevalenti**

VOCI DI INDENNIZZO	TIPOLOGIE DI SERVITÙ						
	ACQUEDOTTO PASSAGGIO SCARICO ATTINIMENTO INFRASIONE CHIUSA COATTIVI	ELETTRODOCOTO TELEFERICA FUNIVIA		METANODOTTI		TELEFONIA	
		TESI ADDITIVA	TESI INTEGRATIVA	TESI ADDITIVA	TESI INTEGRATIVA	TESI ADDITIVA	TESI INTEGRATIVA
VALORE DI MERCATO AREA STRUTTURE AL LORDO DELLE IMPOSTE	X	X	.	X	.	X	.
MEtà VALORE PER AREA DI RISPETTO E DI SERVIZIO AL LORDO DELLE IMPOSTE	X	.	.	X	.	X	.
1/4 DEL VALORE DI MERCATO AL LORDO IMPOSTE AREA SOTTESA E DI RISPETTO	.	X	.	.	.	.	.
DANNI DA INTERSECAZIONE PER MAGGIORI SPESE DI ESERCIZIO	X	X	.	X	.	X	.
FRUTTI PENDENTI	X	X	X	X	X	X	X
VALORE COMPLEMENTARE	.	.	X	.	X	.	X

#### *b- Acquedotto coattivo*

In applicazione dell'art. 1038 l'indennizzo viene ad essere commisurato sulla base della somma di:

- valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri carichi inerenti il fondo della superficie sottratta alla coltivazione dalla sede dell'acquedotto;

- metà del valore di mercato al lordo delle imposte e degli altri carichi inerenti il fondo della superficie occupata dalla terra di riporto e dai materiali di spurgo dell'acquedotto;

- danni da insercercazione;

- valore dei frutti pendenti.

Su questa impostazione e per i casi a) e b), che è analoga per le servitù di scarico coattivo e per somministrazione coattiva di acque ad un edificio o a un fondo convergono Medici (8), Grillenzoni (6), Michieli (9). Molte divergenze esistono tuttora sul piano teorico nella valutazione di indennizzo per le successive tre tipologie ed in particolare un grande dibattito si è svolto e continua a svolgersi fra gli studiosi circa le modalità di stima nel caso di elettrodotta coattiva.

#### *c- Elettrodotta coattiva*

Si sono affrontate negli anni '60 due tesi circa le modalità di stima. Una di tipo additivo sostenuta in particolare dal Di Cocco (3) che interpreta in modo letterale il dispositivo dell'art. 123 del T.U. 1775; una di tipo integrativo sostenuta dal Famularo (4), Forte (5) ed oggi dal Grillenzoni (6) e dallo stesso Michieli ma questi, in verità, in modo sui generis. A dare forza giuridica alla tesi integrativa è stata la Sentenza C.C. 43/76 laddove ha sostenuto che la diminuzione del valore del fondo è da riferirsi all'intero fondo e non alla sola striscia di terreno asservita. A giudizio degli scriventi si può sostenere che le due tesi contrapposte oggi siano superate da questa sentenza. L'elettrodotta, dato il suo carattere di inamovibilità, va in linea generale a configurarsi come un vero e proprio esproprio parziale e pertanto il criterio di stima non può che essere quello in base alla doppia stima e cioè in base al valore complementare. In questa posizione si è d'accordo con il Grillenzoni (6) laddove sostiene che in questo caso la doppia stima va a ricomprendere tutti i pregiudizi che subisce il fondo asservito. Non appare molto chiara la tesi del Michieli che nel sostenere che oggi si debba procedere, sotto la tesi integrativa, alla diminuzione di valore determinata con doppia stima, somma gli

altri valori individuati dal terzo comma dell'art. 123 del T.U.

Mentre si può essere ancora in sintonia con il Grillenzoni, che sostiene che nel caso l'elettrodotto non arrechi una svalutazione apprezzabile che può riguardare brevi tratti e al margine del fondo si può applicare il contenuto del terzo comma richiamato e così come corretto dall'abolizione del quinto con la stessa Sentenza 46/73, si ritiene che il mix proposto dal Michieli non giovi sul piano operativo dal punto di vista della chiarezza ed appare improprio nel momento nel quale si fa prevalere l'analogia con l'esproprio parziale. La tesi del Michieli fa prefigurare un indennizzo maggiore in caso di servitù rispetto all'esproprio e ciò non è una tesi coerente.

La sola aggiunta che si deve effettuare al valore complementare è da ritenere sia rappresentata dai frutti pendenti.

#### *d- Metanodotto*

Sul caso del metanodotto la teoria non offre una posizione univoca anche perchè la casistica studiata è stata affrontata più sul piano problematico (Polelli (11), Danieli (2)) che con la proposizione di un criterio univoco. Le norme sulla metanizzazione non prevedono un metodo di stima per gli indennizzi. Fa testo in modo rilevante la Sentenza Cass. 1567 del 1972 che dichiara analoghe le servitù di acquedotto, elettrodotto e metanodotto.

Sul piano delle analogie tecniche il metanodotto è da assimilare all'acquedotto e l'elettrodotto, mentre sul piano degli effetti e dei vincoli che la servitù comporta per i fondi asserviti è da assimilare anch'esso all'esproprio parziale come l'elettrodotto. L'indennizzo soprattutto in caso di rete principale si ritiene debba essere determinato sulla base della doppia stima. In caso di rete di servizio e quanto la condotta non intersechi in modo sensibile il fondo si può operare secondo l'art. 1038 del C.C. come per l'acquedotto. Il caso della doppia stima è ovviamente irrinunciabile soprattutto quando si tratti di aree e suscettività extragricole.

#### *e- Rete telefonica*

Si è d'accordo con il Michieli nel ritenere che la servitù da rete telefonica sia da considerare analoga a quella di elettrodotto. In caso di rete telefonica pertanto il criterio di indennizzo deve ovviamente essere quello già descritto sopra.

#### *f- Funivia e teleferica*

La servitù di funivia, in applicazione dell'art. 1057 e della Legge del 1907, art. 3 prevede che l'indennità sia da commisurarsi sulla base dei criteri stabiliti dagli artt. 6 e 7 della legge 07.06.1894 n. 232 sull'elettrodotto. Si è in sintonia con il Tamburrino (4) ove afferma: Poichè tali disposizioni sono state sostituite da quelle degli artt. 123 e seguenti del T.U. del 1933 è da ritenersi che si debbano applicare queste nuove norme essendo le precedenti abrogate. Si sottolinea che gli effetti di svalutazione del fondo soggetto a tale servitù sono rilevanti nelle aree edificate e che, anche per la particolare gestione (diritto della veduta su fondi e fabbricati, sgocciolamenti di olii, etc.) i danni sono in genere più elevati e più articolati nella loro individuazione rispetto al caso dell'elettrodotto.

#### **4. La ricerca effettuata ed i risultati riscontrati**

##### *4.1 L'indagine ed i risultati riscontrati*

Ai fini di una verifica delle discrepanze teoria e prassi ci si è avvalsi dei dati di alcuni studi effettuati negli ultimi anni per tesi di laurea inerenti le servitù di elettrodotto e metanodotto e per approfondire ed aggiornare l'argomento si è costruita una scheda di indagine per intervista (cfr. Allegato 1).

Sono state effettuate negli ultimi mesi, nell'ambito del territorio capoluogo della provincia di Perugia delle visite ai vari Enti ed imprese che effettuano lavori e gestiscono opere inerenti:

- Acquedotti;
- Elettrodotti;
- Metanodotti;
- Rete telefonica.

Dalla indagine sono emersi i risultati che vengono presentati alla Fig. 2.

##### *4.2 Analisi critica dei risultati*

L'indagine conferma le ipotesi descritte in premessa. Nella determinazione dell'indennizzo il diritto positivo e la teoria tendono ad un criterio additivo nel caso di acquedotto e passaggio e integrativo negli altri casi. La prassi che domina è per conto quella di valori parametrati in base a ml o alla superficie sottratta o impegnata dalla sola opera principale.

**Figura 2 - Sintesi comparativa dei dati raccolti nell'indagine**

DATI RACCOLTI	ENTI ED IMPRESE INTERVISTATE					
	ACQUEODOTTI		ENEL	METANODOTTI		TELEFONIA
	RETE PRINCIPALE	RETE DISTRIBUZIONE		RETE PRINCIPALE	RETE DISTRIBUZIONE	
<b>1 PRASSI PER IL PROGETTO</b>	GENIO CIVILE					
-ELENCO FONDI	X	X	X	X	X	X
-STIMA INDENNIZZI:						
a-ADDITIVA	-	-	X	-	-	-
b-FORFETTARIA	-	-	-	-	X	-
c-PARAMETRICA	X	X	-	X	-	X
<b>2 CONTATTI CON FONDO S.TE</b>						
-INFORMALMENTE	-	-	-	-	X	X
-LETTERA	-	-	-	X	-	-
-AVVISO CON NOTIFICA	X	X	X	-	-	-
<b>3 PRASSI PER L'INDENNIZZO</b>						
-NORME	-	-	-	-	-	-
-CRITERI INTERNI	-	-	-	-	-	-
-PRASSI CONSOLIDATA	X	X	X	X	X	X
<b>4 CRITERI DELLA PRASSI</b>						
-ANALITICO	-	-	-	-	-	-
-A CORPO	X	X	-	X	-	X
-DI CASO IN CASO	-	-	-	-	X	-
<b>5 FRUTTI PENDENTI E DANNI</b>						
-NON VALUTATI	-	-	-	-	X	-
-VALUTATI	X	X	X	X	-	X
<b>6 PARAMETRI ANALITICI</b>						
-VALORE MERCATO A MQ	-	-	-	X	-	-
-TABELLE V.A.M.	X	X	X	-	-	-
-ALTRI	-	-	-	-	X	-
<b>7 VALORI MIN E MAX IND.TI</b>						
-MIN A MQ	V.A.M.	V.A.M.	-	-	-	L. 500
-MAX A MQ	-	-	-	-	-	L. 4.000
<b>8 GIUDIZIO SUL CONTENZIOSO</b>						
-ALTO	-	-	-	-	-	-
-BASSO	X	X	X	-	X	X
-MEDIO	-	-	-	X	-	-
<b>9 TEMPO DI LIQUIDAZIONE</b>						
-PRIMA DELL'ACCESSO	-	-	X	-	-	-
-ALLA FINE DEI LAVORI	-	-	-	-	X	-
-DURANTE I LAVORI	-	-	-	-	-	-
-MOLTO TEMPO DOPO	X	X	-	X	-	X
<b>10 PERCORSO CONDOTTA</b>						
-SECONDO MINOR DANNO	X	X	X	X	X	X
<b>11 COME CALCOLARE INDENNIZZO</b>						
	-	-	-	-	-	PIU' ALTI
<b>12 CASI DI ESPROPRIO E O.U.</b>						
-SE SI INDENNIZZI	X	X	-	X	-	-
	V.A.M.	NORME VIGENTI	-	V.A.M.	-	-
<b>13 TIPO DI INFORMAZIONE</b>						
	X	-	-	-	-	-
	PUB.NE ALBO	PUB.NE ALBO	L.R. 11/8/63	PUBB.NE ALBO	DIRETTA	DIRETTA
<b>14 RUOLO DEGLI STUDIOSI</b>						
-POSITIVO	X	X	X	X	X	X
-INDIFFERENTE	-	-	-	-	-	-

Il fatto sui generis è che a base dei valori dei terreni vengano presi i v.a.m. che sono ben lontani dal valore di mercato che informa sia l'art. 1038 del C.C. che il 123 del T.U. 1775 del 1993. Si sottolinea che, mentre in caso di accettazione nell'esproprio i v.a.m. vengono ad

essere triplicati, nel caso della servitù il v.a.m. di base rimane immutato nella maggior parte dei casi, anche a seguito di accordo. L'Enel in particolare persiste sulla tesi additiva senza almeno distinguere fra elettrodotti a bassa tensione o di rete di servizio e quelli ad alta tensione o di rete di trasporto. La prassi prefigura, ad eccezione della rete telefonica, che la servitù viene accesa dopo l'esecuzione dei lavori e l'accesso nei fondi parte da una occupazione di urgenza che viene ovviamente indennizzata in base al disposto dell'art. 20 della legge 865/71 e dell'art. 14 della legge 10/77. Le attività di ogni singolo ente o impresa vengono avviate osservando una prassi consolidata più che le norme scritte e/o la teoria estimativa. Le servitù vengono regolate non da sentenza o da contratto pubblico ma da un accordo privato anche per sfuggire ai costi delle tasse di registro e alle lungaggini burocratiche. I proprietari non vengono preventivamente informati delle norme di legge ma solo contattati direttamente in via informale o quando si procede in via preliminare con l'occupazione di urgenza con lettera di notifica. Gli indennizzi vengono liquidati molto tempo dopo, anche 12 mesi, dalla esecuzione dei lavori. Viene tenuta in debita considerazione la regola che prevede un tracciato che arrechi i minori danni al fondo. Viene riconosciuto un ruolo ed un potenziale apporto positivo al mondo degli studiosi dell'estimo.

## 5. Conclusioni e proposte

Si registra un *valluum* ed un *vulnus* fra diritto positivo e teoria da una parte e prassi dall'altra. La questione di fondo è che di prassi in prassi i diritti dei privati soprattutto quando si tratta di opere rilevanti vengono fortemente compressi prevalendo sul proprietario il peso della valenza sociale dell'opera e ciò si può giustificare.

Non si giustificano la totale assenza di riferimento alle norme generali, l'introduzione di parametri di valore come i v.a.m. che sono soltanto una dimostrazione della disinvolta modalità con la quale un criterio alquanto contraddittorio ma favorevole alla azienda o all'ente pubblico venga utilizzato con una generalizzazione inspiegabile. Viene meno uno dei concetti di fondo dell'Estimo per il quale il minor valore a seguito di limitazione della proprietà non può essere riferito a valori parametrati ma deve tener conto delle specifiche caratteristi-

che della impresa su esso fondo costituita. Le modalità di costituzione della servitù lasciano perplessi circa le certezze dei diritti. I ritardi rispetto alla norma nei pagamenti degli indennizzi, sono un'altra via che tende a far prevalere la posizione del dominante sul servente il che si collega anche alla assenza di attività di informazione che viene fatta sui soggetti interessati.

La problematica è pertanto tutta da rivedere e riallineare in funzione di una maggiore certezza del diritto, della trasparenza e della efficacia.

Si ritiene che eccetto i casi del passaggio coattivo e acquedotto coattivo le altre servitù debbano prevedere una determinazione dell'indennizzo in funzione del criterio del valore complementare. Quando si tratti di opere di forte rilevanza si dovrebbe prevedere una progettazione preventiva da sottoporre a V.I.A. con la partecipazione dei soggetti interessati dagli interventi. Un possibile testo unico sulle servitù prediali dovrebbe prevedere la pubblicità degli indennizzi e delle modalità di stima, il pagamento che preceda l'accesso ai fondi con previsione di more per gli inadempienti per qualsiasi causa. La trascrizione delle servitù deve poter prevedere una tassa fissa e trascritta, ormai che il catasto si sta tutto informatizzando, e sta assumendo un ruolo che supera l'angusto e forse limitante ruolo del solo scopo fiscale, dagli U.T.E. su semplice domanda del dominante con trasmissione di documenti allegati giustificativi. Il contenzioso si ritiene che debba esser demandato, per snellire le procedure, tutto ad arbitrato da far svolgere da arbitri agronomi o ingegneri civili iscritti nelle camere arbitrali provinciali.

## ALLEGATO 1

### Scheda di indagine per la relazione del Convegno Ce.S.E.T. del 4 giugno 1993

Le servitù per condotte aperte e sotterranee: implicazioni tecniche, urbanistico-sociali, giuridiche, economico-estimative.

1- Tipo di servitù:

2- Entità territoriale operativa: Ha \_\_\_\_\_ N. Comuni \_\_\_\_\_  
N. Abitanti \_\_\_\_\_

3- Norme generali in base alle quali opera l'Ente

4- Quale è la prassi che viene adottata nel caso di un progetto che richiede la necessità di asservire un fondo o un fabbricato? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- Viene predisposto un elenco dei fondi: si    no  
- Viene determinata nel computo metrico l'entità preventiva degli indennizzi:  
analitica ( )    forfettaria ( )    parametrica ( )  
- Non viene preso in esame il problema indennizzi e perché \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5- Come avviene il primo contatto con il proprietario del fondo servente: informalmente, con lettera di annuncio per trattare ( ), con notifica che annuncia l'indennizzo provvisorio ( ).

6- Quale è la prassi che viene adottata nel calcolo dell'indennizzo: in base alle norme ( ), in base a criteri interni ( ), in base ad una prassi consolidata ( ).

7- Nella prassi quali sono i criteri di stima:

- a corpo ( )  
- analitica ( )  
- di caso in caso ( )

8- Nella determinazione dell'indennizzo come vengono valutati i frutti pendenti e i danni al fondo? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

9- In caso di valutazione analitica come vengono assunti i parametri elementari di base? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

10- Quale è un valore minimo e massimo pagato a mq pagato per l'accensione delle servitù.      Massimo L. \_\_\_\_\_      Minimo L. \_\_\_\_\_

11- In che misura % risulta essere il contenzioso per l'indennizzo? \_\_\_\_\_  
Come è giudicato?

Alto ( ), Basso ( ), Medio ( )

12- In caso di accordo o accettazione l'indennizzo quando viene erogato al proprietario del fondo servente?

- ( ) prima di accedere al fondo;
- ( ) alla fine dei lavori;
- ( ) durante l'esecuzione dei lavori;
- ( ) molto tempo dopo l'esecuzione: periodo medio in mesi \_\_\_\_\_

13- Viene osservato il fatto che il percorso della condotta deve arrecare il minor danno al fondo? Si ( ), No ( ).

14- Vengono accese delle servitù temporanee e come vengono indennizzate.

---

---

---

15- Come ritiene in base alla sua esperienza debbano essere calcolati gli indennizzi e quale dovrebbe essere la prassi operativa più efficace. \_\_\_\_\_

---

---

---

16- Sono previsti casi di esproprio e/o di occupazione di urgenza?

Si ( ), No ( ).

Come vengono eventualmente indennizzati? \_\_\_\_\_

---

---

17- Che tipo di informazione viene fatta in caso di progetto esteso sui soggetti direttamente colpiti dalle servitù? \_\_\_\_\_

---

---

18- Che ruolo riconosce al mondo scientifico in termini di possibile contributo per snellire e rendere trasparente il vasto problema \_\_\_\_\_

---

---

---

19- Considerazioni aggiuntive e note \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

## Bibliografia

- (1) ABBOZZO P., GOSTI G., *Servitù militari. Problemi estimativi e normativi*, Annali Facoltà di Agraria di Perugia, Volume 44, Perugia, 1990.
- (2) DANIELI D., *Servitù coattiva da metanodotto*, in Riv. Genio Rurale, n. 5, Edagricole, Bologna, 1970.
- (3) DI COCCO E., *L'indennità per servitù di elettrodotto*, Calderini, Bologna, 1963.
- (4) FAMULARO N., *Valore complementare ed indennità per servitù di elettrodotto*, in Rivista del Catasto e dei Servizi Tecnici erariali, n. 1-3, 1965.
- (5) FORTE C., *Elementi di economia ed estimo*, Etas Kompas, Milano, 1968.
- (6) GRILLENZONI M., GRITTANI G., *Estimo*, Edagricole, Bologna, 1990.
- (7) KEYNES J.M., *Esortazione e profezie*, Il Saggiatore, Garzanti, 1986.
- (8) MEDICI I., *Trattato di Estimo*, Edagricole, Bologna, 1991.
- (10) PIGOU A.C., *Economia del benessere*, Utet, Torino, 1968.
- (11) POLELLI M., *Metanodotti. Costituzione di servitù e risarcimento danni*, Edagricole, Bologna, 1987.
- (12) SOTTE F., QUATRINI L., RUPOLI S., *Indagine sulle tipologie aziendali nell'agricoltura delle Marche*, Quaderni Dipartimento di Economia, n. 6, Università di Ancona, 1985.
- (13) TAMBURRINI G., *Le servitù*, II Ed. Utet, Torino, 1977, pagg. 621 e segg.

## **Abstract**

This paper analyses the problem of the differences between theory, law and usual procedure in the servitudes. For this aim, at first the laws, then the appraisal theory about servitudes has been analysed. Finally, the results of a research are presented, in which a survey through a questionnaire has been developed for the Agencies managing works and compensations for seervitudes: a lot of differences between theory, law and usual procedures have been found.

In conclusion, some operative proposals, to improve and simplify procedures, are given.

## **Résumé**

Parmi cette contribution on analyse le probleme des disaccords qu'il y a, en matière des servitudes, entre la theorie, le droit positif et la pratique. Pour ce but on analyse au premier lieu la legislation en matière de servitude et, en second moment, la theorie d'évaluation pour les servitudes prediales. Au dernière on va a presenter les resultats de la recherche developpée par les auteurs qui a etée conduite avec une enquete direct chez des Organismes Publiques et des enterprise qui font et gerent les travailles. Avec les resultats on a peux verifiè beucoups des differences entre le droit positif, la theorie et la pratique. La contribution termine avec quelques propositions operatives pour ameliorer et simplifier les procedures dans ce secteur.