

STIME RELATIVE ALLE SERVITÙ PREDIALI

1. Generalità

Le servitù sono un peso imposto su un fondo a favore di altro fondo. Si costituiscono o per volontà delle parti o per testamento o per usucapione. Si estinguono per non uso per oltre vent'anni. Le servitù possono essere **volontarie** o **coattive** (legali): nelle coattive, il proprietario ha diritto di ottenerle sopra il fondo vicino coattivamente senza bisogno del consenso di chi le deve subire. Per esse, se le parti non si mettono d'accordo, si ricorrerà al Giudice il quale a mezzo sentenza stabilirà le modalità di esercizio sulla servitù e l'indennità dovuta al proprietario del fondo servente. Le servitù legali o coattive sono il passaggio coattivo, la somministrazione di acqua ad un fondo o edificio, l'acquedotto, lo scarico di acque, il passaggio con linee elettriche, telefoniche o teleferiche. Il passaggio coattivo si ha quando un fondo intercluso fra le proprietà non ha accesso sulla strada pubblica oppure deve procurarselo con eccessivo dispendio o disagio, quando si deve ampliare un passaggio inidoneo, infine quando il fondo abbia già un accesso alla via pubblica, ma insufficiente. La via da scegliersi, è quella più breve e di minor aggravio per il fondo servente. La servitù di acquedotto consiste nel diritto di far passare le proprie acque attraverso fondo altrui, purché il richiedente abbia diritto all'acqua. Questa deve essere sufficiente per l'uso al quale si vuole destinare; domestico, agricolo o industriale ed il passaggio richiesto deve essere il più conveniente. E' prevista la costruzione di un apposito acquedotto quando il proprietario del fondo servente non consenta il passaggio attraverso un suo acquedotto già esistente. Gli stessi principi si applicano anche allo scarico coattivo delle acque sovrabbondanti di un fondo, fatto allo scopo di bonificare o prosciugare i terreni. Similmente servitù di acquedotto, sono previste le servitù di passaggio di elettrodotti, di linee teleferiche, di impianti destinati al funzionamento di apparecchi radio e per analogia televisivi. Tali servitù consistono nel diritto di far passare le condutture elettriche ed impianti attraverso i fondi altrui e di compiere sui fondi stessi tutte le costruzioni e riparazioni necessarie. Per la somministrazione coattiva di acqua, il proprietario di un edificio o di un fondo ha diritto alla somministrazione di acqua anche se egli potesse procurarsela altrove con eccessivo dispendio; però il fondo servente deve fornire solo quella che eccede i suoi bisogni e nelle misure massime delle esigenze del fondo dominante. Secondo il criterio generale, è dovuta una indennità per il valore dell'acqua e per quello dei terreni occupati con la costruzione dell'acquedotto.

Per le servitù temporanee (la cui durata non supera i 9 anni) l'indennizzo è pari alla metà dell'indennità, con l'obbligo, scaduto il termine, di rimettere il fondo come era prima della servitù. Se prima della scadenza dei 9 anni si converte la servitù da temporanea a permanente, il proprietario del fondo dominante deve pagare l'altra metà più gli interessi legali maturati dall'inizio della servitù; se si lascia scadere il termine dei 9 anni, deve pagare il totale indennizzo.

2. Servitù di acquedotto e di scarico coattivo

L'art. 1033 stabilisce che 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 usi agrari o industriali (quindi non voluttuari). Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

Perchè si costituisca la servitù è necessario che il fondo dominante dimostri:

- di avere il diritto di servirsi dell'acqua durante il tempo per cui si chiede il passaggio;
- che l'acqua è sufficiente all'uso a cui la vuole destinare;
- che il passaggio richiesto sia il più conveniente ed il meno pregiudizievole al fondo servente;
- l'indennità dovuta al fondo servente deve essere pagata prima di intraprendere la costruzione dell'acquedotto.

Vi sono due casi da considerare:

- **Acquedotti esistenti** (art. 1034): l'indennità è commisurata, avuto riguardo dell'acqua che si introduce, al valore dell'acquedotto, alle spese che si rendono necessarie per il nuovo passaggio, alle maggiori spese di manutenzione.
- **Acquedotti da costruirsi** (art. 1038): l'indennità è uguale al valore di stima dei terreni da occupare più i danni recati al fondo ed eventuali frutti pendenti, inoltre è da aggiungere la metà del valore del terreno occupato dal materiale di spurgo.

$$\text{Ind} = V1 + \text{Imp}1/i + 1/2 \times (V2 + \text{Imp}2/i) + d + Fp + Vs$$

dove:

V1 = Valore di mercato dell'area occupata dal canale;

V2 = Valore di mercato dell'area di spurgo;

Imp1 = carichi tributari relativi all'area occupata dal canale;

Imp2 = carichi tributari relativi all'area di spurgo

d = danni al capitale fondiario (deprezzamento, ecc.);

Vs = Valore del soprassuolo

Fp = Frutti pendenti eventualmente perduti;

i = saggio di interesse.

Le disposizioni che regolano l'acquedotto coattivo si applicano anche nel caso in cui si chiede il passaggio allo scopo di scaricare acque sovrabbondanti che il vicino non consente di ricevere nel suo fondo. L'indennità che il proprietario del fondo dominante dovrà pagare al fondo servente è calcolata con lo stesso criterio dell'acquedotto coattivo.

3. Servitù di passaggio coattivo

La legge stabilisce che il proprietario che ha il proprio fondo intercluso tra fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica, ha il diritto di ottenere il passaggio sul fondo del vicino. Il passaggio deve essere il più breve e di minor danno possibile al fondo servente. L'indennità per il passaggio coattivo è uguale al valore dell'area occupata con adeguata area di rispetto, più gli eventuali danni recati al fondo ed i frutti pendenti (compresa la capitalizzazione delle imposte).

$$\text{Ind} = V + \text{Imp}/i + F_p + D + V_s$$

Se la servitù viene concessa attraverso un passaggio già esistente (sufficiente per l'uso), il proprietario del fondo dominante dovrà pagare solo le maggiori spese di manutenzione e di riadattamento.

4. Servitù di elettrodotto coattivo

La disciplina specifica relativa a questa servitù è contenuta nella legge dell'11/12/1933 n. 1775. Fondo dominante (utente) è l'ente proprietario degli impianti di distribuzione dell'energia elettrica. Fondo servente è un qualsiasi immobile rustico o urbano sul quale debbano installarsi gli impianti necessari all'elettrodotto. L'indennità da corrispondere al proprietario del fondo servente comprende:

- il valore, al lordo delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, delle aree occupate dai basamenti dei sostegni dei conduttori aerei e delle cabine, maggiorate di una zona di rispetto (si suole considerare una fascia larga 1 m a contorno dei plinti; se i sostegni sono dei semplici pali, si considera per ciascun palo l'area di 3 m quadrati);
- un quarto del valore (al lordo delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo) della striscia di terreno situata entro la proiezione dei cavi lungo l'asse della linea elettrica; strettamente sufficiente al passaggio degli addetti alla sorveglianza e alla manutenzione dell'elettrodotto (la larghezza di tale striscia va da 1 a più metri a seconda dei tipi di elettrodotto);
- i danni di ogni specie che l'intero fondo subisce per l'imposizione della servitù;
- i frutti pendenti.

5. Metanodotto e oleodotto coattivo

La posa di tubature e la costruzione di altre opere necessarie alla conduzione di prodotti petroliferi riveste carattere di pubblica utilità. Fondo dominante (concessionario) è l'ente autorizzato alla ricerca degli idrocarburi e alla loro conduzione e distribuzione. Fondo servente può essere qualsiasi terreno rustico o urbano nel quale l'ente concessionario intenda far passare le condutture. Sono esenti da questo passaggio le case e i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti. Servente può essere anche un fondo confinante con quello in cui vengono posate

le condutture, se sono posti vincoli all'edificazione e alla piantagione di alberi ad alto fusto entro una certa distanza dalle medesime.

L'indennità è determinata con riferimento ad altri tipi di servitù. Essa comprende sempre il valore sovrastante la tubatura, considerato per la larghezza necessaria al transito degli addetti, e il valore dei frutti pendenti. Se la servitù è del tipo non modificabile e impone limiti permanenti alla facoltà di piantare alberi e di edificare entro una certa distanza dalla conduttura, i danni derivanti al fondo servente da tali vincoli dovrebbero essere valutati con riguardo alla concretezza del caso

The logo for StudentVille features a stylized house icon with a yellow roof and a light blue body, positioned above the text "StudentVille". The text is rendered in a light blue, sans-serif font, with "Student" and "Ville" in a slightly darker shade than the "V" in "Ville".

StudentVille