

STIME RELATIVE ALLE RENDITE E AL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Generalità sulle rendite

Sotto l'aspetto giuridico si dice rendita una prestazione periodica (per lo più annua) di denaro o di altre cose fungibili che una persona, detta **debitore**, si obbliga a corrispondere ad un'altra, detta **creditore** o beneficiario. Sono noti e regolati dalla legge due tipi di rendita: quella perpetua e quella vitalizia.

2. Rendita perpetua

Una rendita perpetua si costituisce con la cessione al debitore di un capitale (rendita semplice) o di un immobile (rendita fondiaria) in cambio del pagamento di un'annualità ad un beneficiario per un tempo illimitato.

L'annualità di rendita è fatta pari all'interesse annuo sul valore del bene ceduto, calcolato ad un saggio concordato fra le parti.

Il debitore ha la facoltà, immediata o differita (fino ad un massimo di 10 anni nella rendita semplice e di 30 anni nella rendita fondiaria) di liberarsi dall'obbligo di fornire la prestazione, pagando un **prezzo di riscatto** pari al valore di capitalizzazione dell'annualità al saggio d'interesse legale.

Il valore di una rendita immediatamente redimibile è pari al suo prezzo di riscatto ($V_r = P_r = a/i$). Se la rendita è redimibile solo dopo un certo numero di anni, il suo valore è dato dall'accumulazione al momento della stima, al saggio finanziario, delle annualità che rimangono da pagare più l'ammontare scontato del prezzo di riscatto.

3. Rendite vitalizie

Una rendita vitalizia si costituisce con la cessione al debitore di un bene, in cambio del pagamento di un'annualità ad un beneficiario per tutta la sua vita o per quella di altra persona designata. Concordato fra le parti un saggio d'interesse e riscontrato sulle tavole di mortalità il numero di anni di vita probabile della persona di riferimento, l'annualità di rendita è da calcolarsi come quota di ammortamento o di reintegrazione (a seconda rispettivamente che il trasferimento di proprietà del bene avvenga alla costituzione della rendita o alla sua estinzione) del valore del bene ceduto per tale numero di anni.

Una rendita vitalizia non può essere riscattata, e il suo valore è in ogni momento pari all'accumulazione iniziale al saggio finanziario delle annualità che rimangono da pagare, secondo la probabilità di vita del beneficiario o della persona designata.

Il diritto del beneficiario di una rendita perpetua o vitalizia è garantito da un'ipoteca accesa su un bene immobile del debitore. il valore del bene così gravato è in ogni momento pari alla differenza fra il valore di mercato che esso avrebbe se fosse libero e il valore della rendita.

4. Diritto di superficie

Il diritto di superficie consiste nella facoltà concessa ad una persona di fare e mantenere al di sopra o al di sotto di un suolo altrui una costruzione, acquistandone la proprietà separata da quella del suolo.

Ne sono esempi le cappelle mortuarie nei cimiteri, ove il suolo appartiene al demanio comunale mentre la costruzione è di proprietà privata; i chioschi e le edicole costruite su suolo pubblico; gli stabilimenti balneari costruiti su suolo demaniale; i parcheggi costruiti sotto le piazze e le aree pubbliche.

Le persone implicate sono due: il superficiario, titolare del diritto di superficie e il concedente, titolare della proprietà del suolo.

I quesiti estimativi riguardano:

- stima del Valore del diritto del concedente (Vdc);
- stima del Valore del diritto di superficie (diritto del superficiario) (Vds).

4. 1. Stima del diritto del concedente

Il valore del diritto del concedente dipende dalla durata del rapporto e dall'esistenza o meno di un corrispettivo pagato sotto forma di canone annuo.

La stima del diritto a tempo determinato

Se non viene pagato alcun canone da parte del superficiario (perché la concessione è gratuita o perché è già stato pagato un prezzo definitivo), il valore del diritto del concedente (Vdc) corrisponderà al valore del fondo (area + edificio) al momento dell'estinzione del rapporto, scontato di tanti anni quant'è la durata della concessione, cioè:

$$Vdc = Vf \times 1/q^n$$

Il saggio di interesse da adottare è quello commerciale corrente.

Se la concessione comporta il pagamento di un canone annuo da parte del superficiario, al valore precedente dovrà essere l'accumulazione iniziale dei canoni annui.

La stima del diritto perpetuo

Il diritto del concedente avrà un valore solo se si ha riscossione di un canone, e corrisponderà all'accumulazione iniziale degli infiniti redditi annui (Ra) del concedente, cioè:

$$Vdc = Ra/i$$

4.2. Determinazione del corrispettivo

Il valore del diritto di superficie dipende anch'esso dalla durata del rapporto (a tempo determinato o indeterminato), dal fatto che la costruzione già esista o debba essere realizzata, dall'esistenza o meno di un corrispettivo da pagarsi sotto forma di canone annuo.

La stima del diritto a tempo determinato

Il valore del diritto di superficie corrisponde all'accumulazione al momento della stima dei redditi che egli godrà fino all'estinzione del rapporto (n anni). Se il superficiario è tenuto a pagare un canone annuo (Ca), questo andrà a ridurre il Bf (Bf - Ca).

La stima del diritto perpetuo

Se il superficiario non deve pagare alcun canone, il suo diritto si confonde con quello di proprietà, e si avrà:

$$V_{ds} = V_o$$

dove V_o è il valore del fondo, da considerare nello stato in cui si trova al momento della stima (solo suolo o suolo più fabbricato).

Se il superficiario è tenuto a pagare un canone annuo, l'accumulazione iniziale degli infiniti canoni annui posticipati andrà portata in detrazione al valore fondiario, e si avrà:

$$V_{ds} = V_o - Ca/i$$

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 large, light blue, sans-serif font.