STIMA DELL'INDENNITA' PER MIGLIORAMENTI SU FONDO ALTRUI

1. Generalità

E' possibile che un miglioramento venga eseguito da una persona diversa dal proprietario, cioè da una persona che, eserciti il possesso del fondo. La legge prevede che all'esecutore di un miglioramento su un fondo altrui spetti un'indennità, sempre che siano state rispettate dal miglioramento certe condizioni relative alla natura delle opere e alla procedura dal miglioratore certe condizioni relative alla natura delle opere e alla procedura seguita per realizzarle, e sempre che il proprietario, avendone la facoltà, non si sia opposto al miglioramento nei termini previsti. L'art. 936 c.c., stabilisce che:

- Quando opere di miglioramento sono state fatte da persona diversa dal proprietario, questi "*… ha diritto di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a levarle.*"
- "*… se il proprietario preferisce di ritenerle, deve pagare a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della mano d'opera oppure l'aumento di valore recato al fondo*", i due termini, costituiscono l'indennità dovuta al miglioratore, vengono designati in estimo rispettivamente come **speso e migliorato**;
- Se il proprietario del fondo domanda che le opere di miglioramento siano tolte, *"…esse devono togliersi a spese di colui che le ha fatte…", il quale "…può inoltre essere condannato al risarcimento dei danni".*
- Il proprietario non può obbligare l'esecutore delle opere a toglierle, quando esse sono state fatte"*…a sua scienza e senza opposizione o quando sono state fatte dal terzo in buona fede.*
- *"… la rimozione non può essere domandata trascorsi esimesi dal giorno in cui il proprietario ha avuto notizia dell'incorporazione".*

2. Miglioramenti eseguiti dall'affittuario

Per quanto riguarda i miglioramenti fondiari, la legge 203/1982 reca le disposizioni seguenti (art. Dal 16 al 20).
Sia il proprietario sia l'affittuario possono farsi promotori di opere di miglioramento, purchè queste non modifichino la destinazione agricola del fondo e rispettino i programmi regionali di sviluppo o, in mancanza, siano consone alle tendenze di sviluppo in atto nella zona. Il Servizio regionale per l'Agricoltura emette parere favorevole o sfavorevole sulle opere proposte e lo comunica alle parti. Entro 60 giorni dall'emissione di parere favorevole per miglioramenti proposti dall'affittuario, il proprietario deve far sapere se intende eseguire egli stesso le opere. Se il proprietario si dichiara non interessato a seguire le opere, pur essendosi dichiarato disposto a realizzare le opere non le inizia nel termine stabilito, l'affittuario può eseguirle a sue spese, dandone preventiva comunicazione al proprietario con lettera raccomandata.

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata

Se le opere di miglioramento vengono eseguite dall'affittuario, questi acquista il diritto di percepire un'indennità pari all'aumento di valore conseguito dal fondo per effetto dei miglioramenti, quale risulta alla cessazione del rapporto: Tale aumento di valore e l'entità economica che in estimo si suole denominare il **migliorato**. Esso si determina come differenza fra il valore di mercato del fondo con i miglioramenti al momento della corresponsione dell'indennità e il valore di mercato che il fondo avrebbe nello stesso momento se fosse privo dei miglioramenti. Il valore del fondo con i miglioramenti va stimato considerando le opere di miglioramento nello *stato di conservazione in cui si trovano al momento della liquidazione dell'indennità*, con il grado di logorio che esse presentano in relazione al tempo già trascorso dalla loro esecuzione.

3. Miglioramenti eseguiti dall'usufruttario

L'art. 985 c.c. stabilisce che "*...l'usufruttuario ha diritto a un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa..." l'indennità si deve corrispondere nella minor somma tra l'importo della spesa e l'incremento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti".*
L'aumento di valore conseguito dalla cosa corrisponde al valore del **migliorato** illustrato nel primo paragrafo. L'importo della spesa è l'entità economica che in estimo si suole denominare lo **speso**. Nel linguaggio estimativo l'indennità di cui all'art. 985 c.c. viene pertanto indicata come minor somma fra **lo speso e il migliorato**.
Per **speso** non si deve intendere la somma che un imprenditore ordinario dovrebbe spendere al momento della stima per eseguire le opere di miglioramento, tenendo conto del loro stato di conservazione. Lo **speso** equivale in sostanza al *costo ordinario di riproduzione del miglioramento.*
Il criterio di determinazione dell'indennità si applica nel caso delle **addizioni**, quando queste non possono essere tolte senza arrecare danni al fondo o quando il proprietario preferisca ritenerle.

4. Miglioramenti eseguiti dal possessore

Possessore è colui che, esercita su una cosa il potere corrispondente al diritto di proprietà o ad altro diritto reale. Il possessore può essere di buona fede o di mala fede. E' possessore di buona fede chi possiede ignorando di ledere l'altrui diritto; è possessore di mala fede chi possiede nella consapevolezza di ledere l'altrui diritto
Il possessore che ha compiuto miglioramenti sul fondo altrui ha sempre diritto a un 'indennità, anche se è di mala fede, purchè i miglioramenti sussistono al tempo della restituzione. L'art. 1150 c. c., 3° comma recita infatti: "*L'indennità si deve corrispondere nella misura dell'aumento di valore conseguito dalla cosa per effetto dei miglioramenti, se il possessore è di buona fede; se il possessore è di mala fede, nella minor somma tra l'importo della spesa e l'aumento di valore*"

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata

5. Miglioramenti eseguiti dal locatario

" *La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile e immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo*". La locazione di un fondo rustico prende il nome di affitto, e per i miglioramenti eseguiti dall'affittuario vale quanto detto in precedenza.
Secondo l'art. 1592 c. c. e salvo le disposizioni particolari di legge o degli usi,... "*il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna".*
L'indennità di miglioramento, equivale alla minor somma tra lo **speso e il migliorato.**

StudentVille

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata