

7.16. Il valore complementare nell'estimo urbano

Il criterio del valore complementare nell'estimo urbano si applica nelle stime delle servitù prediali e dei danni. Considerando la complementarietà produttiva tra diritto di edificazione e diritto di proprietà, il criterio di stima del valore complementare si applica per la determinazione dell'indennizzo per limitazioni autoritative o per asservimenti coattivi che

reperiment.

196

servitù di passaggio

di obbligo

annullano o diminuiscono la legale edificabilità o l'idoneità insediativa. Con specifico riferimento alle stime di servitù prediali volontarie « non aedificandi » o « altius non tollendi », il corrispondente valore complementare è contenuto entro due limiti estremi, rappresentativi l'uno del danno arrecato e l'altro non superiore alla metà del vantaggio acquisito; nella fase di imposizione tale valore deve raggiungere il primo limite (danno arrecato al fondo servente per averlo reso parzialmente o totalmente non edificabile), mentre nella fase di estinzione è definito dall'equivalente economico del danno arrecato al fondo dominante (diminuita luminosità, panoramicità, soleggiamento, ecc.) che, se risulta di valore minore del vantaggio conseguito per l'acquisita fabbricabilità del fondo servente, può trasformarsi in un indennizzo equivalente alla metà del valore corrispondente a detto vantaggio acquisito dal proprietario del fondo servente per la conseguita fabbricabilità dello stesso e non superiore a questo limite. Ammesse infatti tutte le caratteristiche della fabbricabilità per il suolo in oggetto, l'estinzione della servitù lo rende effettivamente fabbricabile, conferendogli un valore di mercato conseguente alla suscettività edificatoria. I due elementi che consentono al proprietario del fondo servente di edificare su di esso sono il titolo stesso di proprietà e l'estinzione della servitù. Infatti, in mancanza di uno solo di questi due elementi, il suolo non potrebbe essere sfruttato per l'edificazione.

Si può concludere che questi due diritti, l'uno di proprietà e l'altro di servitù attiva, in eguale misura conferiscono al suolo in oggetto un più probabile valore di trasformazione ed un valore di mercato ben superiore a quello del terreno non edificabile adibito a fondo rustico, a giardino, ecc. Si giustifica pertanto l'equivalenza tra l'indennità per estinzione della servitù e la metà dell'incremento di valore del suolo divenuto edificabile.

Il valore complementare si applica frequentemente per la stima dei danni derivanti ad un fabbricato per violazioni alle norme urbanistiche commesse nella realizzazione di un edificio finitimo. Le caratteristiche che possono essere variate da eventuali costruzioni finitime abusive sono soltanto quelle relative alle condizioni igieniche o ambientali degli immobili interessati: una diminuzione delle distanze legali o un aumento dell'altezza consentita da parte di altro fabbricato latitante o frontistante peggiorano, infatti, la luminosità, il soleggiamento e l'eventuale panoramicità degli ambienti danneggiati. Stando al rapporto di complementarietà tra lo spazio edificato le caratteristiche di luminosità, soleggiamento e

panoramicità, si deve determinare la diminuzione quantitativa (espressa in lux, in ore-sole o in angolo di visuale) delle dette caratteristiche provocata dalle violazioni commesse.

Tenendo presenti tutte le caratteristiche che normalmente influenzano il reddito (ed il valore) di una unità immobiliare, a parità di dimensioni, si potrebbe proporre una tabella di minimi coefficienti riduttivi del valore, che indirettamente rappresentano le influenze delle singole caratteristiche. Assegnando, quindi, il valore unitario alle migliori condizioni delle singole caratteristiche, i minimi coefficienti corrispondenti alle condizioni peggiori sarebbero quelli indicati in tab. 7.19.

Tabella 7.19

	Max	Min	Influenza percentuale
1. Utilizzazione e prospicienza	1	0,80	20%
2. Ubicazione	1	0,75	25%
3. Orientamento	1	0,95	5%
4. Quota	1	0,96	4%
5. Grado di finimento e funzionalità	1	0,88	12%
6. Luminosità	1	0,90	10%
7. Panoramicità	1	0,80	20%
8. Soleggiamento	1	0,96	4%
			100%

Attribuendo pertanto alla luminosità il 10% del valore di mercato  $V_m$  dell'ambiente danneggiato, al soleggiamento il 4% ed alla panoramicità il 20%, ne consegue che le diminuzioni percentuali  $x$ ,  $y$  e  $z$  delle tre caratteristiche provocano un danno  $V_D := V_m - V_m(0,10x + 0,04y + 0,20z + 0,66)$ .

Analogo procedimento può applicarsi per la stima dell'asservimento per viadotto di immobili urbani, aggiungendo anche la caratteristica generica dell'idoneità insediativa, compromessa dalla realizzazione del viadotto, alla quale può attribuirsi la percentuale dello  $0,20 \div 0,30 V_m^{26}$ .

<sup>26</sup> C. Forte, « La valutazione del risarcimento per violazioni alle norme urbanistiche », in *Ingegneri*, Napoli, 1961, n. 3.