

ESTIMO

IL CARATTERE IMMANENTE DEL GIUDIZIO DI STIMA E' LA PREVISIONE.

Sintesi

Quanto è stato esposto in precedenza autorizza a sintetizzare nei seguenti punti i **caratteri di stima**:

- a. la valutazione è richiesta per soddisfare concrete esigenze pratiche che determinano quale sia l'aspetto economico del bene da valutare;
- b. la valutazione ha come fondamento il prezzo;
- c. la valutazione ha come carattere immanente la previsione.

1. Conoscenza della ragion pratica o scopo della stima.

Il valore di un bene varia in funzione dello scopo pratico per il quale si stima, ed è quindi evidente che il giudizio di valore si può esprimere solo se il perito conosce lo scopo della valutazione. L'incarico si presenta al perito sotto forma di quesito che non sempre è chiaro. Se non è chiaro il perito deve aiutare il committente a capire cosa gli ha chiesto. Deve capire cioè la ragione perché il committente lo ha chiamato.

2. Individuazione dell'aspetto economico o criterio di stima.

Per risolvere la ragion pratica è necessario individuare quell'unico aspetto economico che la soddisfa, perché ne esiste uno ed uno solo quindi il perito individua e non sceglie l'aspetto economico.

3. Studio del bene oggetto di stima.

Studio del bene oggetto di stima nelle sue caratteristiche funzionali e strutturali. Questa fase ha portato ad una specializzazione degli operatori dell'estimo. E' necessario anche conoscere il metodo del bene nell'ora nella quale si colloca il giudizio di stima.

4. Scelta del procedimento di stima.

Il procedimento viene scelto tenendo conto di due condizioni: una è data dalle caratteristiche giuridico economiche del bene (Normative locali, per esempio per edifici ecc.); la seconda riguarda i dati a disposizione. I procedimenti sono due: quello **analitico** e quello **sintetico**.

5. Rilevazione dei dati.

L'operatore deve tener conto dell'orizzonte economico. L'orizzonte economico si sdoppia in quello spaziale (che serve a definire l'area omogenea all'interno della quale bisogna effettuare la stima) e temporale (periodo a cui deve far riferimento la stima). La zona omogenea laddove i diversi fattori che influenzano il prezzo si manifestano in maniera uniforme (dove vale la teoria dell'ordinarietà).

6. Studio ed elaborazione dei dati.

Questa fase si risolve nella costruzione della scala dei prezzi, che vedremo subito dopo.

7. Determinazione del valor capitale.

E' il risultato dei calcoli fatti e insiti nella collocazione del bene oggetto di stima nella scala dei prezzi tenendo conto dell'ordinarietà. Questo è un risultato grezzo del giudizio di stima. Tale risultato è quello che il bene avrebbe così come è stato immaginato dall'operatore.

8. Aggiunte e/o detrazioni al valor capitale.

Questi calcoli vanno fatti in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova nel momento della stima.

La struttura del giudizio di stima ha una sua validità essenzialmente pratica, ma da un punto di vista generale si può affermare che ogni valutazione economica si effettua sempre sulla base della comparazione. Senza di essa, infatti, non è possibile formulare alcun giudizio di valore.

L'Estimo quindi ha un solo metodo che è quello comparativo. Questo metodo è unico perché si conclude immancabilmente in due momenti: costruzione della scala dei prezzi (fase oggettiva) e collocazione a un gradino della scala del bene da stimare (fase soggettiva).

Per effettuare la comparazione bisogna accertare i prezzi dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle da stimare considerando un determinato orizzonte economico. A seconda delle modalità seguite nell'applicazione del metodo di stima si distingue una stima sintetica ed una stima analitica. Si è detto che il metodo di stima è unico e poggia su una comparazione, quindi ambedue le stime indicate sono comparative. Nella stima sintetica la comparazione è basata sul confronto diretto di beni analoghi, nell'analitica, invece, la comparazione poggia sul confronto indiretto di beni che offrono lo stesso tasso di fruttuosità.

Difatti, nella ricerca del saggio di capitalizzazione si fa riferimento ad altri investimenti capitalistici (fondiari o non fondiari) che, per grado di sicurezza nella percezione e continuità dei redditi, possono ritenersi analoghi a quello da stimare.

L'unica distinzione fra due stime sta solo nel diverso **procedimento** seguito per giungere al giudizio di valore: la **stima sintetica** giunge al valore ricercato attraverso il confronto dei parametri tecnici od economici ecc. relativi ai beni assunti nella comparazione; la **stima analitica**, invece,

perviene al valore di stima attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri ricavabili dal bene.

PRINCIPIO DELL'ATTUALITA' E POTENZIALITA'

Sin dall'inizio di questo secolo nella dottrina estimativa imperavano due teorie le quali per molto tempo furono in contrasto; ognuno sosteneva di essere il vero e con varie argomentazioni supposeva l'erroneità della teoria opposta.

La **teoria dell'attualità**, i cui sostenitori erano chiamati attualisti affermava che un fondo vale per quello che rende nello stato in cui si trova il momento della stima. In altri termini, se un fondo all'atto della valutazione dà una rendita bassa, perché coltivato irrazionalmente (per incapacità o inettitudine dell'imprenditore) il suo valore di conseguenza è basso. Viceversa, se da una rendita piuttosto alta, perché condotto da un imprenditore di buone capacità tecniche ed economiche, il suo valore conseguentemente è alto.

In sostanza questo principio teneva conto dello stato e destinazione del fondo al momento della stima e quindi anche della capacità dell'imprenditore.

Il principio non era avvertibile per i seguenti principali motivi:

- a. nella stima di un fondo è oggetto di valutazione il capitale fondiario e non anche la capacità dell'imprenditore;

b. se il fondo il momento della stima è coltivato irrazionalmente ciò non significa che lo stesso non possa essere coltivato con sistemi razionali e fornire, di conseguenza, un reddito maggiore di quello attuale.

La **teoria della potenzialità** o **suscettibilità** sosteneva che un fondo deve valutarsi tenendo conto di ciò che potrà rendere nel futuro, supposto condotto da un imprenditore di buona capacità.

In altri termini, i teorici della potenzialità detti potenzialisti o suscettivisti, affermavano che un fondo si deve stimare considerando la destinazione che un buon imprenditore adesso può dare nel futuro, indipendentemente dal suo stato attuale.

Anche il principio della potenzialità non poteva ritenersi esatto in quanto il valore di un fondo non è subordinato alla particolare destinazione economica che un abile imprenditore nel futuro ad esso può dare. Inoltre essi dimenticavano che c'è un sistema attuale che se può essere trasformato lo sarà sempre ad un dato costo, del quale bisogna tener conto.

Anche qui si fa osservare che oggetto di valutazione è solo il fondo e non anche la particolare capacità economica e tecnica dell'imprenditore: se così fosse ad uno stesso fondo di potrebbero attribuire tanti valori quanti sarebbero i gradi diversi di capacità dei probabili suoi conduttori. Si cadrebbe così nell'assurdo.

PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA'.

A definire la controversia fra le due opposte teorie è stato il **principio dell'ordinarietà**. Ogni giudizio di valore deve essere formulato in base ad esso.

Sia in senso pratico che teorico devono essere considerati ordinari le circostanze, infatti le cose, le condizioni, le persone e le ipotesi sono fondamentali nella stima.

La ordinarietà va intesa anche nella permanenza delle condizioni assunte e cioè che le condizioni riferite ad un dato periodo o momento abbiano valore di continuità nel tempo. Ogni elemento, quindi deve essere visto e valutato in funzione ordinaria e continuativa. Pertanto i fatti, le circostanze o i valori che abbiano carattere o impronta di eccezionalità o comunque siano fuori dal concetto di ordinarietà e o continuità, devono essere esclusi momentaneamente dal giudizio obiettivo della stima il quale di conseguenza dovrà risultare ordinario.

In un secondo tempo si giungerà al valore definitivo, corrispondente alla realtà cui si riferisce la stima, eseguendo, se necessario o richiesto al suddetto valore ordinario, le relative eventuali aggiunte e detrazioni per tutte quelle cose, fatti, circostanze o valori che non sono rientrati nell'originario concetto di ordinarietà.

Il bene economico oggetto di stima in sintesi deve essere considerato e studiato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono ordinarie e continuative.

Se, ad esempio, si dovesse valutare un fondo rustico senza vigneto quando nella zona fossero normalmente diffuse le aziende agrarie con il 10% della superficie produttiva a vigneto, anche l'azienda oggetto di valutazione deve essere considerata in condizioni normali e cioè con una superficie a vigneto pari al 10% di quella produttiva.

Da questo valore ordinario, poi, si dovrà detrarre il costo dell'impianto del vigneto riferito al momento di stima.

Esempio: Se dovessi nel caso della valutazione di un fabbricato che presenti caratteristiche analoghe alla maggior parte dei fabbricati della zona in cui si trova, ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, tale fabbricato dovrà essere valutato come se fosse in condizioni ordinarie e cioè con l'impianto di riscaldamento e da questo valore detrarre poi il relativo costo di esecuzione.

Esempio: Si faccia ancora l'ipotesi di dover stimare un appartamento affittato per contratto ad un canone nettamente inferiore a quello ritenuto equo e ordinario. L'appartamento si valuterà come se fosse in condizioni ordinarie e cioè sulla base di un affitto equo e dal valore ordinario così determinato si detrarrà l'accumulazione iniziale dei mancati redditi per la durata del contratto in corso.

Esempio: Qualora poi un immobile godesse temporaneamente di un'esenzione fiscale, il valore capitale corrispondente si dovrà determinare senza tener conto dell'esecuzione fiscale stessa e cioè sulla base di tutti i gravami fiscali normalmente a carico dell'immobile: al valore ordinario dell'immobile così ottenuto si eseguirà poi un'aggiunta pari all'accumulazione iniziale dell'ammontare medio annuo del bene oggetto di esenzione per la durata dell'esecuzione stessa.

Il concetto dell'ordinarietà è relativo al momento e ai dati della stima e condizionato al quesito estimativo, ai rapporti economici e giuridici intercorrenti fra persone, cose e fatti implicati nella stima stessa.

Se, ad esempio si dovesse valutare oggi il più probabile valore di mercato di un immobile, la stima si dovrà eseguire nel presupposto della permanenza delle condizioni normali dell'attualità; qualora lo stesso immobile dovesse essere stimato oggi con prezzi di ieri la valutazione, ovviamente, si effettuerà nel presupposto della permanenza delle condizioni ordinarie in cui si trovava l'immobile ieri.

Il principio dell'ordinarietà, poi, risulta necessario ogni qual volta si debba determinare il valore di un bene immobile in base alla capitalizzazione dei suoi redditi futuri.

Il principio dell'ordinarietà parte dal presupposto che il fondo si deve considerare nelle condizioni in cui vorrebbe trovarsi se fosse condotto da un imprenditore ordinario, cioè da un imprenditore dotato di una capacità tecnica (conoscenze di norme tecniche) ed economica (disponibilità di mezzi produttivi) come la maggioranza degli imprenditori della zona.

Già si è detto che in mercato di libera concorrenza l'imprenditore ordinario produce ad un costo che tende ad eguagliare il prezzo per cui il tornaconto tende a zero. Pertanto, se nella stima si considera come deve considerarsi,

la figura dell'imprenditore ordinario, il tornaconto non esiste e quindi il valore non risente nella maggior o minore capacità dell'imprenditore.

Per poter considerare nella formazione del giudizio di stima di un'azienda la figura dell'imprenditore ordinario è necessario esaminare le condizioni economiche e tecniche che la stessa presentano: se esse sono quelle che potrebbero mettere in atto un imprenditore di media capacità tecniche ed economiche, l'imprenditore deve considerarsi ordinario, viceversa, se le condizioni suddette sono sostanzialmente diverse da quelle che un imprenditore di capacità medie della zona saprebbe mettere in atto, l'imprenditore deve considerarsi straordinario, cioè dotato di capacità superiori o inferiori a quelle medie degli altri imprenditori in luogo.

T = O P = C (Teorema Ricordiano)

Si può ammettere che l'attitudine degli imprenditori a gestire l'azienda si distribuisca in modo gaussiano: se una massa di imprenditori relativamente omogenea, che vive ed opera nella stessa zona, si distribuisce in modo tale da far sì che il maggior numero di essi non abbia qualità né inferiori né superiori alla media, questa massa rappresenterà gli imprenditori ordinari che gestiranno aziende ordinarie.

Da quanto esposto si evince che l'imprenditore ordinario è colui che sa realizzare nell'azienda tutte quelle scelte, di organizzazione ed esercizio, che la maggior parte degli imprenditori in luogo, posti nelle medesime condizioni, potrebbe mettere in atto.

Pertanto si può definire azienda ordinaria quella che ha un'**organizzazione** (combinazione culturale, modi di trasformazione dei prodotti del suolo, impieghi di manodopera salariale imprenditoriale ed ampiezza) ed un **esercizio** (modi di concimazione, irrigazione, lavorazione del terreno, lotta

antiparassitaria, raccolta di prodotti, ecc.) corrispondente a quelli che attuerrebbe la maggioranza degli imprenditori della zona.

Per **azienda ordinaria** s'intende un'azienda che ha un'organizzazione dei fattori produttivi ed un esercizio di produzione ordinaria, cioè tali che un imprenditore della zona dotato di normali capacità tecniche ed economiche potrebbe mettere in atto.

L'azienda per essere considerata ordinaria non deve necessariamente essere analoga nelle sue caratteristiche alle altre in luogo. Essa può presentare qualche condizione particolare che gli consente di avere un'organizzazione ed esercizio che, pur ritenendo normali per esso, possono risultare diverse dalle altre zone.

Tale può essere il caso, ad esempio, di un'azienda situata in una zona asciutta e provvista di una sorgente d'acqua atta ad irrigare, totalmente o parzialmente, i terreni della medesima. Poiché un imprenditore ordinario in luogo cioè dotato di normali capacità tecniche ed economiche, sarebbe in grado di condurla l'azienda, pur differenziandosi dalle altre perchè provviste di irrigazione, dee considerarsi ordinaria.

L'azienda ordinaria non è altro che un'azienda tipo dove $T = O$

Si deve peraltro tener presente che non si tratta di costruire un'azienda ordinaria, ma di considerare l'azienda oggetto di stima come se fosse condotta da un imprenditore ordinario della zona.

Quindi, il beneficio fondiario da capitalizzare sarà quello che si può ottenere con tecniche e mezzi ordinari o, meglio, quello che saprebbe realizzare un normale imprenditore.

Quindi non si capitalizzerà

$$Bf \ +/- \ AT$$

Perché se consideriamo un imprenditore forte o debole, otteniamo un valore che non è attinente al reddito che il bene può dare ma comprende

anche un AT capitalizzato che dipende dalla capacità dell'imprenditore che non vengono trasferite all'atto della vendita. Il reddito capitalizzabile, in definitiva, deve essere quello ottenibile con mezzi e conoscenze tecniche ordinarie e realizzabile da imprenditori di ordinaria capacità. Qualora invece si dovesse determinare il reddito capitalizzabile di un immobile normalmente concesso in locazione non è più necessario il presupposto teorico del tornaconto uguale a zero, in quanto ovviamente, la figura del proprietario, in questo caso, è fisicamente distinta e disgiunta da quella dell'imprenditore. L'ordinarietà si dovrà riferire, comunque, alla scelta dell'equo canone di affitto retraibile e al computo delle ordinarie spese che riguardano il puro proprietario con l'immobile supposto normalmente locato.

Concludendo il perito nella valutazione economica di un bene deve dapprima determinare il valore capitale, supposto in condizioni ordinarie, ed eseguirvi poi le eventuali aggiunte e detrazioni, singolarmente valutabili, per riportarlo nelle sue reali condizioni del momento di stima e giungere così, in definitiva, a formulare un giudizio di stima che, per quelle determinate esigenze pratiche, risulti generalmente valida. In sintesi avremo:

$$\text{Valore reale} = \text{Valor capitale} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Da precisare che tra le aggiunte e detrazioni al valor capitale vanno computati anche i particolari comodi (o scomodi) di un immobile - rispettivamente superiori o inferiori alla normalità - quando la stima non sia avvenuta per capitalizzazione dei redditi poiché, in questo caso, i comodi influiscono sul saggio di capitalizzazione.

(Le condizioni intrinseche ed estrinseche che determinano variazioni del saggio di capitalizzazione costituiscono i comodi di un immobile.

Sono **condizioni intrinseche**: grado di fertilità del terreno, distanza dai mercati e centri urbani, servitù, frazionamento del terreno, ecc.

Sono **condizioni estrinseche**: la sollubrità della zona, le condizioni di transitabilità delle strade di collegamento, le caratteristiche dei mercati limitrofi, ecc.

STIMA ANALITICA

Come abbiamo già detto il metodo estimativo è unico, (e si basa sul confronto) indipendentemente dal procedimento di stima adottato.

Qui vogliamo aggiungere che tali procedimenti di stima sono essenzialmente due:

- procedimento di stima indiretta (o stima analitica);
- procedimento di stima diretta (o stima sintetica).

La scelta del procedimento dipende dalle caratteristiche giuridiche ed economiche del bene da stimare, nonché dal numero di dati disponibile.

Le caratteristiche economiche sono quelle legate alla produttività del bene (es. nel caso di aziende agrarie sono la fertilità dei terreni, nel caso di immobili la loro ubicazione); le caratteristiche giuridiche, nel caso di fondo ad esempio, riguardano il fatto se esso è gravato, oppure no, da ipoteche, usufrutto, servitù, ecc.; il numero di dati disponibili è molto importante ai fini della scelta del procedimento, e il perché sarà chiaro tra poco.

Parliamo dunque della stima analitica.

Il procedimento della capitalizzazione dei redditi (o stima indiretta o stima analitica) non si può applicare ai beni che si esauriscono interamente ed istantaneamente con l'uso (farina, vino, ecc.), ma soltanto a quei beni che siano produttori di un reddito (per un certo numero di anni). Esso quindi consiste nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene attraverso l'accertamento dei probabili redditi (ed ecco l'importanza dei dati disponibili) e la loro capitalizzazione.

Le ipotesi su cui si basa la stima analitica sono due:

- 1) che il valore di mercato del bene da stimare tenda ad essere uguale alla somma dei redditi futuri scontati all'attualità;
- 2) che si possa esprimere un giudizio di previsione su questi redditi futuri ed i relativi saggi di sconto.

Il primo postulato è acquisibile più per intuizione che per dimostrazione, dato che la stessa sapienza economica popolare afferma che le cose valgono ciò che rendono (o meglio ciò che si preveda possano rendere),

nel senso che, mentre per i beni di consumo immediato il reddito di cui sono fecondi si esaurisce nel primo ed unico uso, per i beni durevoli viene erogato in dosi successive, e quindi in questo caso i redditi vanno omogeneizzati e sommati.

Detto R il reddito prodotto da un immobile (annuale e posticipato, come nel caso del Bf; se fosse Ca, allora sarebbe annuale ma anticipato), risulta:

$$S_0 = R \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

dove n è il numero di anni nei quali il bene produce il reddito R.

In base al principio che un bene tanto vale quanto rende, ad S₀ si sostituisce il valore V :

$$V = R \frac{q^n - 1}{r q^n} \quad (1)$$

e nel caso in cui n = ∞ si ha:

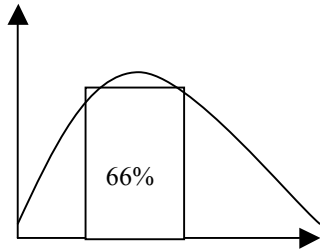
$$V = \frac{R}{r} \quad (2)$$

La (1) e (2) sono le formule di capitalizzazione del reddito.

Nel caso di un fondo il reddito da capitalizzazione è il Bf, desunto dal bilancio dell'azienda intesa intesa come ordinaria (cioè con T = 0)

Si considerano ordinari gli imprenditori che, nella curva gaussiana cadono all'interno dei punti di flesso, e sono circa il 66% del totale.

Quelli comprese nella zona a sinistra sono detti di coda, mentre quelli compresi nella zona di destra di testa.



Tuttavia il reddito da capitalizzare può essere anche il canone d'affitto che il prezzo d'uso che viene pagato per l'utilizzazione di un immobile, quale può essere un fondo, un appartamento, un capannone industriale, ecc.

In tal caso ci sono due figure: il proprietario dell'immobile da una parte e dall'altra l'utente il quale chiede l'uso dell'immobile e che per tale motivo deve pagare il canone d'affitto. Nel caso di un fondo risulta:

$$Ca = Bf + Imp + Q + Am \quad (3)$$

dove **Bf** è il reddito prodotto dal fondo, e quindi il compenso che spetta al proprietario del fondo; **Imp** sono le imposte che gravano sul fondo e che sono a carico del suo proprietario; **Q** sono le quote di ammortamento, manutenzione dei capitali stabilmente investiti sulla terra nuda, assicurazione, di inesigibilità (quando il prop. non riceve il Ca) e di sfritto (periodi di non affitto del fondo); **Am** sono le spese di amministrazione (es. il proprietario ha più immobili e quindi affida ad un commercialista i propri conti).

Dalla (3):

$$Bf = Ca - (Imp + Q + Am)$$

e questo sarà il reddito da capitalizzare.

Il saggio di capitalizzazione può essere determinato per via **statistica** o per via **analogica**.

Il procedimento statistico può essere applicato quando vi è mercato del bene da stimare: se, cioè, beni analoghi sono stati oggetto di compravendita in epoca recente. In questo caso, noti i redditi di tali beni, nonché i prezzi pagati per essi, è possibile calcolare il saggio medio di capitalizzazione:

$$r = \frac{E R}{E P} \quad \text{(media aritmetica ponderata)} \quad (4)$$

Tale saggio, per poterlo usare nella (2), deve essere opportunamente corretto qualora il bene oggetto di stima presenti delle caratteristiche che siano superiori o inferiori di quelli presi a confronto.

In particolare, la determinazione di r per il bene oggetto di stima dipenderà dai fattori estrinseci e da quelli intrinseci di quest'ultimo.

I fattori estrinseci del bene sono le condizioni esterne e cioè estranee al bene oggetto di stima: essi non agiscono su di un solo bene ma esercitano il loro effetto sul valore di un gruppo di beni (es. condizioni climatiche, igieniche e di salubrità della zona, possibilità o meno di servizi pubblici, telefono, grandi vie di comunicazione, strade ecc.).

E' evidente che le influenze positive dei fattori su indicati sul bene oggetto di stima comporteranno una diminuzione del saggio; viceversa se le influenze sono negative.

Si sottolinea che i fattori che si analizzano per correggere il saggio medio fanno parte di una categoria di condizioni che, pur influenzando direttamente sul valore dell'immobile, non incidono sul reddito.

Il prof. Morano afferma che i fattori intrinseci difficilmente non influenzano il reddito, e quindi non andrebbero utilizzati nella determinazione del saggio effettivo.

La ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via analogica quando non vi è mercato del bene oggetto di stima, per cui si ricorre ad investimenti analoghi al bene da stimare, capaci cioè di fruire lo stesso reddito con lo stesso rischio, per la stessa durata.

Anche in questo caso, se il perito lo reputa necessario, si possono apportare delle correzioni al saggio medio determinato anche in questo caso non la (4).

A questo punto è possibile calcolare, mediante la (2), il valor capitale del bene oggetto di stima che, ricordiamolo, è il valore del bene reso ordinario. Qualora il nostro bene non fosse ordinario, si arriverà al pp.m mediante le aggiunte e detrazioni al valor capitale, cioè:

$$\text{p.p.m.} = V_c + A - D$$

LA STIMA SINTETICA

E' anche detta stima diretta perché si perviene subito al risultato, senza passare per il reddito. E' un procedimento di stima che si può applicare solo se c'è mercato del bene da stimare, in quanto si basa sul confronto diretto.

In tema di stima sintetica sono tradizionali le seguenti distinzioni:

- 1) stima a impressione o a vista;
- 2) stima per elementi tecnici;
- 3) stima per elementi economici;
- 4) stima per valori tipici.

Stima a impressione o a vista

La stima sintetica a vista è una stima comparativa nella quale il confronto matura nella mente del perito, senza assumere una formulazione esplicita, documentata da analisti tecniche o economiche.

Il perito, esaminato il bene da stimare, lo confronta mentalmente con altri beni simili, dei quali ha conosciuto il prezzo di compravendita e, tenuto conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono, formula il suo giudizio di stima. Tale procedimento richiede una profonda conoscenza tecnico-economica del bene da stimare, dei beni di confronto e del mercato (e cioè dell'andamento dei prezzi e della mentalità dei contraenti). E' quindi necessario che il perito abbia una vasta esperienza che gli consenta di stabilire chiaramente le caratteristiche che, più delle altre, concorrono ad aumentare o a diminuire il prezzo da stimare.

Stima per elementi tecnici.

Questa stima si basa su una proporzione aritmetica: se i beni analoghi ha quell'oggetto di stima hanno questo valore, quanto varrà il mio bene? Così posto, tuttavia, tale quesito non ha soluzione, in quanto non abbiamo specificato l'elemento che proporzioni i beni analoghi a quell'oggetto di stima.

Gli elementi di proporzionalità possono essere tecnici (superficie, volume, altezza, ecc.) oppure economici (Bf, canone d'affitto, reddito agrario, ecc.).

Se scegliamo la superficie come elemento tecnico di proporzionalità, possiamo scrivere:

$$EP : ES = Vx : Sx$$

dove

EP = somma dei prezzi pagati per i beni analoghi;

ES = somma delle superfici dei beni analoghi;

Vx = valore del bene oggetto di stima;

Sx = superficie del bene oggetto di stima.

Dunque, in definitiva:

$$Vx = \frac{EP}{ES} Sx$$

Si ricordi che la ricerca del parametro più idoneo va comunque cercato caso per caso, e deve essere quello che garantisce una buona equivalenza.

Stima per elementi economici.

Le stime per parametri tecnici sono raramente applicate ai fondi rustici (il cui valore è legato a numerose condizioni intrinseche ed estrinseche) perché è difficile individuare un parametro tecnico di proporzionalità.

La superficie, ad esempio, costituirebbe per i fondi un elemento di facile determinazione poiché essa è rilevabile con precisione; ma l'adozione della superficie, come parametro di valutazione, è possibile soltanto se vi è omogeneità per tutte le altre condizioni fra il fondo da stimare e quelli simili dei quali il perito conosce i prezzi, cosa questa che raramente si verifica.

In questo caso (ma anche quando il bene oggetto di stima è dato dal fondo rustico) il parametro economico per eccellenza è il canone d'affitto, perché risulta essere il punto d'incontro tra il proprietario del bene (che tenderà a mettere in luce i pregi del bene) e l'affittuario (il quale tenderà a mettere in luce i difetti), e quindi lo si ritiene obiettivo (in regime di libera contrattazione). Altri parametri economici sono il Bf, la PLv, ecc.; si noti che il reddito dominante specifico (per unità di sup.) non è un buon parametro perché non tiene conto di alcune caratteristiche del bene, quale ad esempio la sua ubicazione, e pertanto ne è sconsigliato l'uso. La stima in base al canone d'affitto si usa in genere per i fondi rustici e per i fabbricati urbani. Se la ragion pratica della stima impone la determinazione del p.p.m. del fondo A, il procedimento di stima è espresso dalla solita proporzione:

$$E_p : E_{Ca} = V_x : C_{ax}$$

da cui:

$$V_x = \frac{E_p}{E_{Ca}} C_{ax}$$

Questo il procedimento aritmetico. Sul piano economico va osservato che tale stima sarà applicabile soltanto se la conduzione dei fondi ai quali appartiene A è, ordinariamente, l'affittanza. Può accadere che il fondo A sia affittato, ma che i fondi simili della zona non siano, di norma, affittati. Allora non potrà applicarsi il procedimento di stima in esame. Così può avvenire che in una certa zona le aziende piccole siano frequentemente

affittate, ma che le grandi siano condotte normalmente in economia diretta. Allora, soltanto se A è una piccola azienda potremo adottare il procedimento in base al canone d'affitto, mentre non potremo adottarlo nel caso che sia una grande azienda. Posto dunque che i fondi simili al fondo A siano normalmente affittati, noi potremo stimare il fondo A con il procedimento in esame, anche se questo non è affittato.

Infatti, tale ipotesi non costituisce ostacolo alla stima. La conoscenza del canone d'affitto effettivamente composto per il fondo è certamente utile, ma non necessaria, dato che il perito dovrà attribuire al fondo quel canone che esso meriterebbe qualora le dotazioni del capitale fondiario fossero ordinarie.

Inoltre, supposto il fondo in condizioni di ordinarietà, il perito dovrà prevedere il canone d'affitto normale, continuativo, che l'imprenditore ordinario sarà disposto a corrispondere per il fondo in esame. In altre parole, al fondo dovrà essere attribuito quel canone che si prevede pagherebbero, per prenderlo in affitto, degli imprenditori ordinari qualora fosse in condizioni di ordinarietà.

Determinati quindi i tre elementi: Cax, Eca e EP, il perito, risolvendo la nota proporzione, stabilisce il p.p.m. del fondo in condizioni ordinarie, qualora il canone previsto abbia immediata decorrenza. Nel caso in cui tali circostanze non si verificano, il perito dovrà procedere alle aggiunte e detrazioni al valore trovato. Così, ad esempio, può essere che il canone pagato sia inferiore o superiore a quello previsto. Allora, purché tale canone decorrerà ancora per gli anni residui della durata del contratto, il perito dovrà dedurre ad aggiungere al valore l'accumulazione iniziale della differenza fra il canone maggiore e quello minore.

Stima per valori tipici.

La si compie procedendo nel modo seguente:

- a) si discrimina la superficie del fondo da stimare in appezzamenti omogenei di qualità e classe ben determinata;
- b) si raccolgono notizie statistiche sui prezzi medi unitari delle terre corrispondenti;
- c) si fissa, in base a queste notizie, il valore unitario delle terre oggetto di stima;
- d) si eseguono, infine, i conteggi estimativi, assai semplici poiché basta moltiplicare la superficie per i valori unitari degli appezzamenti omogenei nei quali è stato suddiviso il fondo e poi sommare i risultati.

AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALOR CAPITALE

Tra le principali aggiunte meritano di essere ricordate:

1. **Frutti pendenti** (nel caso che si deve determinare il valore durante l'annata agraria). I frutti pendenti sono quei prodotti che non hanno ancora raggiunto quelle caratteristiche tecnologiche per cui si possano staccare dalla casa che li produce. La loro valutazione può farsi in base al costo sostenuto per produrre oppure in base ai redditi futuri che si otterranno quando essi avranno raggiunto la maturazione economica. Quando la stima cade in prossimità dell'inizio dell'annata agraria, di regola si adotta la valutazione in base al costo, le spese sostenute e dall'inizio dell'annata agraria al momento della stima.

Quando, invece, la stima cade in prossimità del momento in cui i prodotti sono pronti per la raccolta, di regola si procede alla loro valutazione in base ai redditi futuri (valore d'aspettazione). I redditi futuri saranno dati dal prezzo di vendita della produzione lorda vendibile meno le spese che

sono ancora richieste per realizzarla. Il valore ottenuto viene scontato al momento della stima.

Di regola si usa il secondo tipo di valutazione, a meno che la collocazione sia appena iniziata.

2. Fabbricati eccedenti il normale fabbisogno aziendale.

Due sono generalmente i casi che in pratica si possono verificare:

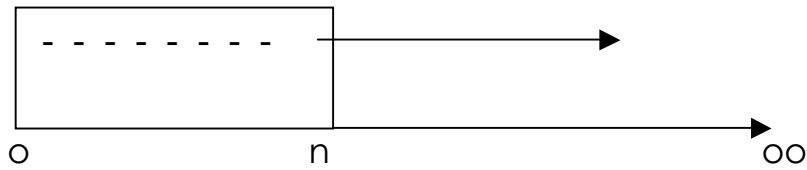
- a. Se i fabbricati sono utilizzabili e si possono affittare, il valore corrispondente risulterà dal valore di capitalizzazione dei redditi prevedibili futuri, diversamente, se non prevedibili, si calcolerà il relativo costo di ricostruzione nello stato attuale.
- b. Se il fabbricati non sono utilizzabili (o perchè non si può ritrarre alcun affitto o perchè si trovano in stato precario di conservazione) la stima si esegue in base al valore di demolizione che consiste nel valore dei materiali utili recuperabili dalle demolizioni al netto delle spese relative. In caso di risultato negativo sarà una detrazione.

3. Plus valore di un fabbricato "nuovo" ma non eccedente il normale fabbisogno aziendale.

L'aggiunta al valore capitale è costituita praticamente dalla differenza tra il valore di ricostruzione del fabbricato e lo stesso valore di ricostruzione diminuito di un coefficiente per normale vetustà (per valore in ricostruzione s'intende quello relativo al costo dello stesso fabbricato ma con caratteristiche normali e con mezzi e tecniche ordinarie).

4. Aumenti temporanei di reddito (redditi transitori).

Il problema si può graficamente così rappresentare, supposto un immobile a reddito medio annuo:



Questo problema si verifica nel caso in cui, ad esempio l'immobile fornisce attualmente e per n anni un reddito superiore a quello normale capitalizzabile. Tale aumenti temporanei saranno accumulati all'attualità con la ben nota espressione per cui:

$$A_0 = (a' - a) q \frac{q^n - 1}{r q^n}$$

dove:

a' = reddito medio annuo temporanei, transitorio;

a = reddito medio annuo normale di capitalizzazione;

n = numero degli anni del periodo transitorio;

r = saggio di sconto uguale a quello impiegato o che bisognerebbe impiegare

per la capitalizzazione del reddito normale.

5. Esenzione fiscale temporanea.

Può essere che talora l'immobile goda di un'esenzione fiscale per n anni; in questo caso l'aggiunta al valore capitale si otterrà accumulando all'importo annuo equivalente alle imposte non pagabili per gli n anni di esenzione.

Così:

$$q^n - 1$$

$$A_0 = \text{Imp} \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

Dove:

Imp = il tributo medio annuo di cui l'immobile è esente;

n = numero degli anni dell'esenzione fiscale;

r = saggio di sconto commerciale.

6. Beni immobili economicamente separati dall'immobile oggetto di stima.

Sono gli appezzamenti o lotti di terreno, pioppeti, castagneti, aree fabbricabili, ville, parchi, ecc.

L'eventuale bene immobile che sicuramente non faccia parte integrante con l'immobile oggetto di stima e cioè non costituisca con quest'ultimo un'unica entità economica e produttiva, va stimato a parte aggiunto al valore capitale dell'immobile stesso, qualora, beninteso, la ragion pratica della stima lo richieda. Il valore da attribuire, in ogni caso, dovrà essere determinato di volta in volta sotto l'aspetto economico che meglio soddisfa, in modo valido e imparziale, il caso concreto di stima.

7. Scorte aziendali

Può essere che talora sia richiesta la stima di un immobile a cancelloc hiuso e cioè con tutte o parte delle relative scorte aziendali.

Supposta l'azienda vitale e funzionante le scorte si stimano, in linea di massima, come segue:

- macchine e attrezzi: in base al loro più probabile valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita;

- fieno: normalmente in base al valore di trasformazione; soltanto l'eventuale quantità di fieno eccedente il normale fabbisogno aziendale si stima in base al prezzo di mercato;
- paglia: in base al "minimo" più probabile valore di mercato;
- letame: in base al più probabile valore di surrogazione.

Se, invece, l'azienda è in liquidazione o in stato fallimentare, le scorte aziendali si stimeranno con valori più cautelari, come potrebbero essere quelli riscontrabili in un'asta pubblica.

8. Mobilio, quadri e arredamento.

In questo caso si parla di stima di un fabbricato a porte chiuse.

Tra le principali detrazioni meritano di essere ricordati:

1. Fabbricati insufficienti al normale fabbisogno aziendale.

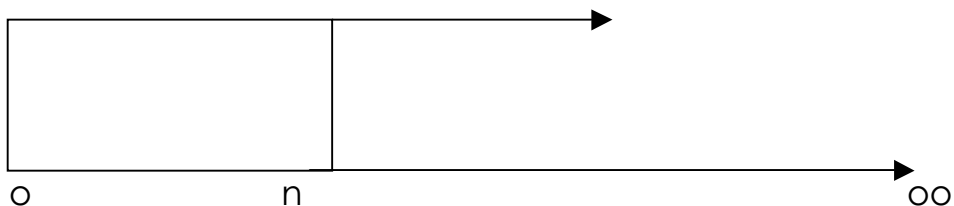
Si stimano in base al loro valore di costruzione dedotto di un coefficiente per normale vetustà. Il valore di costruzione si riferisce all'ordinaria spesa occorrente per costruire al fabbricato mancante o insufficiente con caratteristiche normali.

2. Diminuzione temporanea di reddito. (Redditi transitori)

Si riscontra nel caso in cui l'immobile fornisce attualmente un reddito per **n** anni inferiore a quello ordinario di capitalizzazione.

a'

Il problema si può così graficamente rappresentare, supposto l'immobile a reddito medio annuo.



Tali diminuzioni di reddito si accumuleranno all'attualità, o momento di stima, con la nota espressione all'accumulazione iniziale di annualità costanti, postecipate limitate. Così:

$$A_0 = (a - a') q \frac{q^n - 1}{r p^n}$$

dove:

a = reddito medio annuo ordinario;

a' = reddito medio annuo transitorio;

n = numero degli anni del periodo transitorio;

r = saggio di sconto uguale a quello impiegabile per la capitalizzazione del

reddito ordinario.

3. Mutuo ipotecario residuo

Qualora sull'immobile oggetto di stima gravi un'ipoteca estinguibile in rate semestrali o annuali. Si dovrà conoscere la rata costante di ammortamento e quindi accumulare all'attualità le rate che rimangono da pagare per l'estinzione del mutuo.

Conoscendo il mutuo iniziale (A_0), il saggio d'interesse (r) ed il numero degli anni (n) di ammortamento del mutuo, la rata annua di ammortamento (Q_{am}) si determinerà svolgendo l'espressione:

$$Q_{am} = A_0 \frac{r q_n}{q_n - 1}$$

Per la determinazione, invece, della rata semestrale si applica la stessa formale su esposta con l'avvertenza, però, di moltiplicare per due il tempo e dividere o per il saggio r .

La detrazione al valore capitale si determina applicando l'espressione che consente l'accumulazione iniziale delle rimanenti rate.

Così:

$$D_r = Q_{am} \frac{q_m - 1}{r q_m}$$

dove:

D_r = debito ipotecario residuo;

Q_{am} = ammontare di una rata posticipata di ammortamento;

m = numero delle rimanenti rate posticipate del mutuo;

r = lo stesso saggio di interesse impiegato per la determinazione della rata di

ammortamento, sia essa annua che semestrale.

Qualora al momento della stima stesse per scadere il pagamento di una rata, questa andrà, ovviamente aggiunta all'accumulazione precedente (D_r).

4. Spese necessarie per riportare l'immobile in condizioni ordinarie.

Si tratta di restauri, impianti per piantagioni legnosi, miglioramenti fondiari in genere.

Se l'immobile non si trova realmente in condizioni normali come è stato presupposto secondo il principio dell'ordinarietà, si dovranno detrarre dal valore capitale tutte le spese dirette o effettive e quelle indirette o mancati redditi che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per la realizzazione delle normali migliorie necessarie per riportare l'immobile in condizioni ordinarie.

Nel conteggio si calcoleranno ovviamente le preventivate spese ordinarie del periodo transitorio che finisce nell'anno in cui inizia il reddito normale capitalizzabile.

5. Usufrutto (Redditi transitori).

L'usufrutto è il diritto di godimento della cosa altrui nel modo che ne godrebbe il proprietario, ma con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica.

Se l'immobile è gravato da perdite di usufrutto totale o parziale al valore capitale dovranno essere detratti tanti redditi normali capitalizzabili o parte di questi, quanti sono gli anni alla durata residua del diritto di usufrutto accumulati tutti al momento di stima o all'attualità. Nel caso ad esempio di usufrutto totale su un immobile a reddito annuo costante e definito, la detrazione al valore capitale per il gravame dipendente dall'usufrutto si determinerà con la risoluzione della seguente espressione:

$$A_0 = a \frac{q^n - 1}{q - 1} + S_{po}$$

$R q_n$

Dove:

a = reddito dell'usufruttuario normale annuo di capitalizzazione dell'immobile;

n = numero degli anni residui di usufrutto;

r = lo stesso saggio di capitalizzazione impiegato o impiegabile nella determinazione del valore normale dell'immobile;

S_{po} = le eventuali spese che il nudo proprietario deve sostenere durante l'usufrutto, scontate all'anno della stima col saggio commerciale; imposta sulla proprietà, depurate dai relativi interessi; quota di reintegrazione per riparazioni straordinarie depurata dai relativi interessi; quota di sorveglianza del fondo; eventuali spese di miglioria da sostenere al termine dell'usufrutto per mettere l'immobile in condizioni di ordinarietà.

N.B.: E' ovvio che i tributi inerenti al godimento dell'immobile sono a carico dell'usufruttuario: imposta locale sui redditi dei terreni e dei fabbricati urbani -ILOR-, contributi consortili, ecc.

6. Servitù reali passive.

Se sull'immobile oggetto di stima grava una servitù reale (passaggio, elettricità, scarico, acquedotto, ecc.), la detrazione al valor capitale dovrebbe corrispondere, in linea di massima, all'indennizzo che il fondo dominante dovrebbe versare, al momento di stima e a prezzi attuali, al fondo servante. Se la servitù è stata coattiva, l'indennizzo si determinerà sulla base delle relative disposizioni di legge; in caso di servitù solidarietà, invece l'indennizzo si calcolerà semplicemente in base agli accordi intervenuti tra le parti, sempre salvaguardando però il principio dell'ordinarietà.

7. Vitalizio

Questo diritto sorge nei confronti di colui che cede per contratto un bene (immobile o capitale) ad un'altra persona ottenendone un corrispettivo annuo che costituisce la rendita: questa può essere perpetua o vitalizia (cioè limitata alla durata della vita del beneficiario) e può essere convenuta in beni come anche in denaro. La rendita (perpetua o vitalizia) si può costituire anche per testamento.

Se il bene oggetto di valutazione è gravato da vitalizio, due quindi sono i casi che in linea di massima si possono presentare nella pratica estimativa:

a) se la rendita annua è perpetua questa va capitalizzata al saggio legale corrente al momento di stima.

$$A_0 = \frac{a}{r}$$

b) se la rendita è a vita natural durante e cioè vitalizia:

$$A_0 = a \frac{q_m - 1}{R q_m}$$

Dove:

a = rendita vitalizia;

m = numero degli anni di vita probabile del beneficiario dal momento cui si riferisce la stima;

r = saggio commerciale scelto a discrezione del perito o quello impiegato, nell'eventualità, all'atto della sostituzione del vitalizio.

Per la determinazione della rendita vitalizia si procede di solito nel modo che segue:

$$a = V_0 \frac{r q_n}{q_n - 1}$$

dove:

a = rendita vitalizia;

V_0 = valore dell'immobile o capitale sul quale si istituisce il vitalizio;

n = vita probabile del beneficiario e cioè di colui a favore del quale si costituisce il vitalizio utilizzando le tavole di mortalità;

r = saggio commerciale pattuito fra le due parti contraenti.

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'.

L'art. 834 del Codice Civile stabilisce che nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà e quindi, a questo particolare riguardo, la signoria del proprietario sulle cose che gli appartengono è completa. Ma l'articolo stesso limita poi l'ampiezza di questo diritto fondamentale aggiungendo : "se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, contro il pagamento di una giusta indennità".

LEGGE FONDAMENTALE 25 GIUGNO 1865, n. 2359

L'indennità spettante al proprietario per l'espropriazione permanente totale è precisata dall'art. 39 di tale legge. Essa deve corrispondere al giusto prezzo che, a giudizio dei periti, avrebbe avuto l'immobile su una libera contrattazione di compravendita. Si tratta quindi di valutare l'immobile secondo il più probabile valore di mercato, prescindendo dall'evento espropriativo.

Il prezzo logico estimativo del perito sarà, quindi:

1. Ragion pratica: stima del bene interessato dall'esproprio;
2. Individuazione dell'aspetto economico che risolve completamente la ragion pratica, più probabile valore di mercato;
3. Ricerca del procedimento estimativo: possiamo usare sia quello diretto che quello indiretto; tuttavia, è più opportuno utilizzare stime sintetiche, invece, il perito deve raccogliere una serie di dati (all'UTE, all'Ufficio del registro, presso i notai) che poi sono i prezzi di mercato, e ciò offre meno spazio al campo di variabilità della stima.

Si tenga inoltre conto del fatto che, in fase di contenzioso, i giudici chiedono sempre, ai periti d'ufficio, stime sintetiche.

L'indennità spettante al proprietario per espropriazione permanente parziale è precisata dall'art. 40 di tale legge.

Essa va determinata per differenza tra il valore di mercato che avrebbe avuto l'immobile avanti l'esproprio e il valore di mercato che potrà avere la residua parte di esso dopo l'esproprio.

L'aspetto economico da tenere presente è quindi il più probabile valore complementare. Il procedimento di stima conveniente è ancora quello sintetico. Infatti se si utilizzasse quello analitico, si dovrebbe innanzitutto cercare il reddito dell'immobile da espropriare, reso ordinario. Ma il prof. dice che un immobile o è ordinario prima dell'espropriazione, o lo è dopo, e quindi conviene il procedimento sintetico.

Per capire come mai, nel caso dell'esproprio parziale, scatta l'effetto della complementarità, facciamo un esempio:

Ad un'azienda di 10 ettari se ne espropriano 3. Non vi è solo il danno dovuto alla perdita del terreno, ma anche quello arrecato ai fabbricati, macchine, bestie, concime, tutti proporzionati per un'azienda di 10 ettari e non di 7, per cui, dopo l'evento espropriato, risulteranno in eccedenza.

Ora supponiamo che, dopo l'evento espropriato, il proprietario dei 7 ettari voglia ripartire il suo fondo a 10 ettari. Ovviamente, potrà chiedere i 3 ettari mancanti solo ai proprietari confinanti col suo fondo; i quali, approfittando di questa necessità, potranno chiedergli un prezzo superiore a quello del mercato, in condizioni di normalità.

A conclusione vogliamo aggiungere che un altro articolo di questa legge dice che se il rimanente (reliquiato) è inservibile, la pubblica amministrazione è obbligata a comprarlo; a scelta, potrà cederlo ad un

confinante dietro pagamento, ma in questo caso non scatta la complementarietà.

LEGGE DEL 15 GENNAIO 1885, n. 2892, per il risanamento della città di Napoli.

Questa legge speciale fu stabilita allo scopo di demolire e ricostruire un quartiere della città di Napoli particolarmente colpito da una grave epidemia colerica causa l'affollamento e le abitazioni antigieniche. Date le eccezionali condizioni dell'edilizia napoletana, indennizzare i proprietari secondo la legge fondamentale del 1865 significava per il Comune di Napoli pagare delle altissime indennità e pertanto si pensò di promuovere una legge tale da rendere le indennità più consone alla particolare situazione del momento. I fabbricati soggetti ad esproprio, infatti, erano vecchi, in cattivo stato di conservazione, e pertanto di scarso valore commerciale; gli affitti, per contro, erano molto elevati per l'enorme richiesta e per l'ubicazione di questo quartiere rispetto alla città.

Ai termini dell'art. 13, quindi, fu stabilito che l'indennità dovuta ai proprietari fosse determinata sulla media del valore venale e dei fitti coercentati dell'ultimo decennio, purché avessero data certa. In mancanza di tali fitti accertati si doveva sostituirli con l'imponibile netto agli effetti delle imposte sui terreni e sui fabbricati.

Quindi:

$$\text{Indennizzo} = \frac{V_v + E_o \text{ Ca}^{10}}{2}$$

oppure, in mancanza dei fitti accertati:

$$\text{Indennizzo} = \frac{Vv + Eo \text{ Imponibili catastali}}{2}$$

A parte la legge in sè, che per quanto riguarda la determinazione dell'indennità non ha alcun fondamento economico-estimativo, balza evidente la sperequazione che si viene a verificare con l'applicazione del secondo termine della media. Infatti, mentre l'affitto era un reddito al lordo delle spese del proprietario e per di più notevolmente elevato a causa della carenza di alloggi, il reddito imponibile era ordinario e al netto delle spese e degli oneri gravanti la proprietà. Pertanto, a parità di ogni altra condizione, l'indennità calcolata con la suddetta seconda espressione risulterà in ogni caso inferiore a quella determinata con la prima.

Questa legge, comunque, non è risultato, in definitiva, così malvaglia come si potrebbe pensare. Essa, al contrario, ha felicemente risolto le particolari condizioni del momento e del luogo, e i proprietari nel complesso sono rimasti più o meno soddisfatti dell'indennità riscossa. Palese ingiustizia, invece, si ebbe quando la legge di Napoli, con successive disposizioni legislative, fu estesa a espropriazioni con scopi economici e sociali nettamente diversi (es. legge ferroviaria del 1907) e su beni sotto ogni punto di vista differenti. In particolare, iniqua fu ed è tuttora considerata l'estensione di questa legge nell'espropriazione di fondi rustici.

L'ingiustizia che ne deriva appare evidente quando si pensi che il secondo termine della media è praticamente rappresentato dall'imponibile catastale (R.D.) il cui aggiornamento avviene a periodi molto distanti l'uno dall'altro: quindi, a seconda che l'imponibile catastale sia di data più o meno recente al momento della stima l'indennità che ne risulta varierà tra 1/2 e 2/3 del p.p.m. del fondo rustico espropriato (!).

Addirittura, per i fabbricati rurali, per i quali l'imponibile catastale è nullo, risultava:

$$I = \frac{Vv}{2}$$

La legge di Napoli non prevede il caso dell'esproprio parziale. Comunque, la dottrina e la giurisprudenza si sono uniformate per la ricerca dell'indennità per esproprio parziale in base alla simultanea applicazione dell'art. 40 della legge fondamentale e dell'art. 13 della legge di Napoli.

Pertanto, dovendo determinare l'indennizzo nel caso di espropriazione parziale sulla base della legge di Napoli, si dovrà impostare e risolvere la seguente espressione:

$$I = \frac{Vv1 + Eo (Ca1)}{2} - \frac{Vv2 + Eo (Ca2)}{2}$$

intero
parte residua

(si applica quindi la complementarietà)

LEGGE DEL 22 OTTOBRE 1971, n. 865 (della legge della casa)

Con tale legge l'indennità viene calcolata in base al valore agricolo medio (art. 16) tale valore viene determinato, ogni anno entro il 31 gennaio, dall'Ufficio Tecnico Erariale, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, e riferito al precedente anno solare, dei terreni considerati liberi

da vincoli di contratti agrari (non affittati), secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

L'indennità d'espropriazione è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare; se questa è estrema ai centri edificati di cui al successivo art. 18.

Nelle aree comprese nei centri edificati e nelle aree delimitate come centri storici dagli strumenti urbanistici, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio della coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricade l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5% su quella coltivata della regione agraria stessa. Tale valore deve essere poi moltiplicato per dei coefficienti che dipendono dal numero di abitanti del Comune dove ricade l'area in esame.

L'art. 18 dice che il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

L'art. 12 dice che l'indennità (detta indennità base), calcolata secondo l'art. 16, aumenta del 50% nel caso in cui il proprietario ceda volontariamente, entro 30 giorni dalla notifica dell'importo, l'area espropriata.

L'art. 17 prevede un'indennità (detta indennità aggiuntiva) per l'affittuario del fondo espropriato (o comunque per il coltivatore del fondo, es. mezzadro) uguale a quella del proprietario (+ 57% se accetta entro 30 giorni).

Sempre l'art. 17 dice che, nel caso in cui la cessione volontaria avvenisse da parte di un proprietario coltivatore diretto, l'indennità di espropriazione calcolata ai sensi e nei casi dell'art. 16, verrà triplicata.

Vogliamo ora far notare che, con sentenza del 31/1/1980, la Corte Costituzionale si è pronunciata per la incostituzionalità delle norme e delle procedure inerenti al calcolo dell'indennità di esproprio secondo la legge 865 in quanto, a parità di condizioni, si verificano evidenti sperequazioni. Infatti l'art. 16 di tale legge dice testualmente che nella determinazione dell'indennità non deve tenersi alcun conto dell'utilizzabilità dell'area ai fini dell'edificazione; ciò implica che, praticamente, tutti i suoli espropriati vengono valutati come agricoli. Ciò ovviamente penalizza i proprietari di quei terreni che, per diversi motivi, possono considerarsi come edificabili. Attualmente si è arrivati al seguente compromesso: i proprietari dei suoli edificatori vengono espropriati con la 2359, mentre quelli di suoli agricoli con la 865. Inoltre i v.a.m. non sono più calcolati dall'U.T.E., ma da apposite commissioni.

LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA.

E' costituita da una serie di fasi:

1. si consulta il P.R.G. vigente per vedere se la destinazione dell'area da espropriare sia quella della motivazione dell'esproprio; se è diversa, per delibera comunale, si procede alla variante al P.R.G.;
2. si controlla che l'opera di pubblica utilità è comunale (in questo caso il decreto di esproprio sarà firmato dal Sindaco); se riguarda un insieme di

Comuni, la competenza sarà del Prefetto; se è un insieme di Province, in questo caso il decreto di esproprio è firmato dal Presidente della Regione;

3. redazione del piano particellare di esproprio, dove sono riportate le ditte, le particelle catastali interessate, la destinazione di ogni singolo fondo, ecc.;
4. emissione del decreto preventivo di accesso per entrare nel lotto per delimitarlo con i picchetti, per redarre lo stato di consistenza, ecc.;
5. si passa quindi alla determinazione delle indennità;
6. tutti gli incartamenti vengono depositati, per 15 giorni, nella segreteria comunale, di modo che chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione e presentare le proprie eventuali osservazioni.

Per tutti gli espropriandi che abbiano accettato il prezzo offerto o si sono amichevolmente accordati con impegno scritto davanti all'autorità competente entro la scadenza del termine suddetto, il Prefetto ordina il deposito dell'indennità accettata o concordata nella Cassa Depositi e Prestiti a disposizioni degli intreressati.

Gli espropriandi che non accettano l'indennità possono presentare l'opposizione alla stima al tribunale, passando così alla fase di contenzioso;

7. emissione del decreto di occupazione in base al quale l'impresa può prendere possesso del bene espropriato; tale decreto ha la validità di anni 2. Entro questi 2 anni (in assenza di proroghe) deve essere emesso il decreto di espropriazione (ad un atto di compravendita) dove è chiaramente indicata l'indennità che il proprietario del bene espropriato dovrà percepire.

Riassumendo, distinguiamo due fasi principali:

FASE AMMINISTRATIVA: comprende tutti gli atti prodotti dalla pubblica amministrazione, dal decreto di accesso al decreto di espropriazione. E' durante questa fase che gli uffici dell'amministrazione (es. Ufficio Tecnico Comunale) determina l'indennità, detta indennità provvisoria. Se gli espropriandi non l'accettano, il Prefetto chiede all'U.T.E. di determinare l'indennità (detta definitiva) in base al valore agricolo (non medio) che avrebbe quel terreno se messo sul mercato. Se l'espropriato non accetta quest'ultima indennità, subentra la FASE DI CONTENZIOSO, con ricorso al TAR o alla Corte d'Appello.

In ultima analisi, vogliamo ricordare che tutto quanto detto finora è valido se tutti gli atti prodotti dall'ente espropriante sono legittimi.

Se l'espropriato riscontra qualche illegittimità nella procedura espropriativa (es. prolungamento dell'occupazione oltre i 2 anni senza decreto di espropriazione) può chiedere il risarcimento del danno subito, la cui entità viene determinata secondo canoni che nulla hanno da spartire con il calcolo della indennità di espropriazione.

L'indennità di occupazione, da determinarsi nel caso in cui, entro i due anni, non vi sia l'emanazione del decreto di esproprio e l'occupazione era legittima, deve essere tale da risarcire al proprietario:

- i danni immediati causati con l'occupazione (distruzione di colture, ad es.);
- i mancati redditi durante il periodo di occupazione;
- le eventuali spese di ripristino dell'immobile, al termine dell'occupazione;
- eventuali danni all'immobile, temporanei o permanenti, verificabili alla fine dell'occupazione.

L'art. 20 del testo coordinato della 865 prevede che tale indennità di occupazione deve essere pari, per ciascun anno di occupazione, ad un dodicesimo dell'indennità che sarebbe dovuta per l'espropriazione.

In caso di occupazione illegittima, lo ribadiamo, si parla di risarcimento del danno subito (e si procede secondo la stima dei danni).

LE LIMITAZIONE ALLA PROPRIETA'.

Di tutti i diritti sulle cose, che vanno sotto il noto nome di "diritti reali", il più ampio e perfetto è quello di proprietà.

Il suo contenuto è precisato dal codice civile, il quale recita: il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con la osservanza degli obblighi dell'ordinamento giuridico.

Le limitazioni al diritto di proprietà possono essere:

- a) di interesse pubblico (es. espropriazioni; vincolo aeroportuale, cimiteriale, idrogeologico; requisizione per l'esercito, durante il terremoto, ecc.);
- b) di interesse privato (es. l'enfiteusi, usufrutto, servitù di passaggio, il pegno, l'ipoteca, ecc.).

L'enfiteusi è un diritto reale di godimento su di un fondo altrui; tale diritto si può costituire, oltre che per contratto, anche per successione. L'enfiteusi può essere perpetua o temporanea; in quest'ultimo caso la durata non può essere inferiore ai vent'anni, perché un rapporto più breve non sarebbe adatto alle finalità dell'istituto.

Chi concede il fondo in enfiteusi si dice concedente, chi lo riceve utilista.

L'enfiteuta è obbligato:

- a migliorare il fondo o quanto meno ad eseguirvi le migliorie previste dall'atto costitutivo;
- a pagare al concedente il canone enfiteutico annuo pattuito;
- a pagare al fisco le imposte che gravano sul fondo, ma se queste per contratto sono a carico del concedente, tale obbligo non può eccedere l'ammontare del canone enfiteutico;
- a non cedere il fondo in subenfiteusi.

L'uso e l'abitazione sono diritti reali di godimento su cosa altrui più limitati dell'usufrutto.

Infatti il titolare dell'uso può godere della cosa soltanto nei limiti delle necessità proprie e della sua famiglia; l'abitazione comprende solo la facoltà, limitata al titolare del diritto alla sua famiglia con l'eventuale servitù, di abitare la casa a cui si riferisce.

Entrambi sono diritti non trasferibili.

LA SERVITU' PREDIALE.

La servitù prediale è un onere che grava su un fondo a favore di un altro fondo appartenente a diverso proprietario o, più esattamente, è una limitazione al godimento di un fondo voluta o imposta a favore di un altro fondo, di solito confinante.

Il fondo su cui grava la servitù si dice servente, mentre l'altro, e cioè il fondo a favore del quale viene costituita la servitù, si dice dominante.

Le servitù prediali normalmente si distinguono in:

- volontari: quando si costituiscono liberamente su base contrattuale;
- coattive: quando la legge attribuisce al proprietario di un fondo il diritto di ottenere, eventualmente con sentenza, la costituzione di una servitù a carico del fondo di un altro proprietario, anche contro la volontà di questi;
- permanenti: con durata superiore a nove anni;
- temporanee: con durata inferiore a nove anni.

PASSAGGIO COATTIVO

La servitù di passaggio coattivo si può costituire nel caso di fondo intercluso, cioè senza accesso alla pubblica via, e nel caso di fondo non intercluso, ma con accesso alla pubblica via inadatta e insufficiente.

Nel primo caso e cioè qualora il proprietario di un fondo circondato da altri fondi non possa procurarsi una via di uscita sulla strada pubblica se non con eccessivo dispendio o disagio, egli può ottenere il passaggio attraverso il fondo vicino per la via più breve, compatibilmente, però, col minor danno al fondo servente.

Nel secondo caso e cioè dove già esiste un passaggio su fondo altrui e sia ampliabile, il proprietario del fondo dominante può chiedere che venga ampliato per rendere possibile il transito dei veicoli anche a trazione meccanica.

Ogni spesa relativa alla costituzione o ampliamento di un passaggio è naturalmente a carico del proprietario del fondo dominante.

Sono comunque esenti dalla servitù di passaggio coattivo le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti.

L'indennità spettante al fondo servente va, in ogni caso, proporzionata al danno subito per il passaggio. E più esattamente la legge dispone che nell'indennizzo si computi, supposta la servitù permanente:

- a) il valore di mercato, al lordo delle imposte (giacché, non trattandosi di espropriazione, gli oneri fiscali rimangono a carico del proprietario del fondo servente), della superficie comunque sottratta dalla produzione in conseguenza del passaggio, ivi compresa una adeguata area di rispetto;
- b) i danni eventuali derivanti dalla intersecazione del fondo (maggiori spese di produzione, deprezzamenti, ecc.);
- c) i danni eventuali arrecati al fondo con la costruzione della servitù (frutti pendenti, anticipazioni colturali, ecc.).

ACQUEDOTTO COATTIVO

A tal proposito il codice civile dispone 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 e per usi agrari o industriali.

SCARICO COATTIVO

La servitù di scarico coattivo viene imposta dalla legge quando si vogliono scaricare acque sovrabbondanti, che il vicino non consente di ricevere nel suo fondo, o acque impure - pur adottando le necessarie precauzione - o

quando il passaggio viene chiesto allo scopo di prosciugare o bonificare un terreno.

ELETTRODOTTO COATTIVO

Secondo la legge speciale dell'11 dicembre 1933, n. 1775, che disciplina, e tra l'altro, la servitù di elettrodotto coattivo, ogni proprietario è obbligato a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture aeree o sotterranee a chi ne abbia ottenuto, permanentemente o temporaneamente, la regolare autorizzazione.

Prima di intraprendere i lavori, l'utente deve corrispondere al proprietario del fondo servente un'indennità che, in base all'art. 123 della suddetta legge speciale, consente di risarcire ogni danno che la servitù arreca al suolo e al fabbricato asserviti. In caso di servitù permanente l'indennità deve essere determinata sulla base del risarcimento di:

- a) il valore di mercato, al lordo delle imposte e degli altri carichi tributari inerenti al fondo, della totale superficie sottratta dalla coltivazione con manufatti (es. cabine elettriche) e basamenti, incluse le relative aree di rispetto, aumentato di un quinto;
- b) un quarto del valore di mercato, al lordo delle imposte e degli altri carichi tributari inerenti al fondo, della striscia, sottostante ai conduttori, strettamente necessaria al transito per l'esercizio dell'elettrodotto, aumentato di un quinto;
- c) eventuali danni indiretti, aumentati di un quinto, che si vengono ad arrecare al fondo asservito (intrafci, limitazioni colturali, maggiori spese di coltivazione, ecc.);

d) eventuali danni diretti prodotti al fondo con la costruzione della linea elettrica (es. frutti pendenti e danni immediati in genere).

Una sentenza della Corte Costituzionale del 1973 ha stabilito che si deve ritenere illegittima l'aggiunta del quinto (di cui ai punti a), b), c)) all'indennizzo dovuto al proprietario del terreno gravato da una servitù coattiva di elettrodotto.

Se l'imposizione della servitù è temporanea, e cioè di durata inferiore ai nove anni, l'indennità è ridotta alla metà di quella prevista per la servitù permanente, a prescindere dai frutti pendenti, o altri eventuali danni diretti, che vanno comunque e sempre risarciti totalmente a parte. (In particolare, se le condutture elettriche sono costituite su beni dello Stato l'indennità viene commisurata nel pagamento di un canone annuo).

La servitù di elettrodotto temporanea, peraltro, può essere resa perpetua prima della scadenza dei nove anni, con il pagamento dell'altra metà dell'indennizzo, aumentata degli interessi legali maturati dal giorno della costituzione della servitù.

FRUTTI PENDENTI

Nel linguaggio estimativo vengono chiamati frutti pendenti quei prodotti che non hanno ancora raggiunto quelle caratteristiche tali per cui si possano staccare dalla cosa che li produce.

La stima dei frutti pendenti ricorre spesso in agricoltura, perché molte valutazioni si devono compiere in un momento dell'annata agraria nel quale i frutti non sono ancora giunti a maturazione. I casi più frequenti sono tre e precisamente:

1. quando si chiede la valutazione di un fondo rustico in un momento intermedio del ciclo produttivo (in questo caso il valore dei frutti pendenti rappresenta una delle aggiunte al valore capitale del fondo riferito all'inizio dell'annata agraria);
2. quando l'affittuario o il colono escono dal fondo prima del termine dell'annata agraria (in questo caso il valore dei frutti pendenti rappresenta tutto o parte dell'indennizzo loro spettante);

3. quando vi sia stata la distruzione parziale o totale dei frutti in corso di maturazione (in questo caso il valore dei frutti pendenti dà la misura del danno subito).

La valutazione dei frutti pendenti può farsi: a) in base al costo sostenuto per produrli oppure b) in base ai redditi futuri che si otterranno quando essi avranno raggiunto la maturazione economica, a seconda del caso di stima e del momento nel quale si compie la valutazione.

Quando la stima cade in prossimità dell'inizio dell'anno agrario, di regola si adotta la valutazione in base al costo: ciò perché in quel momento, di solito, le anticipazioni colturali sono modeste e soprattutto molto incerti sono i risultati economici della produzione. Perciò si ritiene che il valore dei frutti pendenti sia soltanto rappresentato dal costo sostenuto. Quindi il loro ammontare si determina sommando tutte le spese sostenute dall'inizio dell'annata agraria al momento della stima.

Quando, invece, la stima cade in prossimità del momento in cui i prodotti sono pronti per la raccolta, di regola si procede alla loro valutazione in base ai redditi futuri.

In questo caso il valore dei frutti pendenti si determina attribuendo alla quantità di produzione, che si stima di poter ricavare, un prestato prezzo di vendita; dal valore della produzione lorda vendibile si dedurranno poi le spese che sono ancora previste per realizzarla.

L'USUFRUTTO.

L'usufrutto è un diritto reale di godimento su cosa altrui. L'usufruttuario può godere della cosa come se fosse il proprietario, traendone ogni possibile utilità, ma con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica e di farne uso da buon padre di famiglia.

L'usufrutto è un diritto limitato nel tempo: la durata massima prevista dalla legge è a vita natural durante per persone fisiche e a 30 anni per persone giuridiche. Tale limite costituisce l'elemento fondamentale dell'usufrutto, perché se la durata fosse illimitata, il diritto di usufrutto verrebbe a coincidere col diritto della piena proprietà.

Il proprietario della cosa gravata da usufrutto si chiama **nudo proprietario**.

E' inoltre evidente che l'usufrutto propriamente detto può concepirsi istituito solo su beni ad utilità ripetuta (case, terreni, automobili, ecc.) e non, invece,

su beni ad utilità semplice, che si distruggono nell'atto di dare utilità di cui sono capaci (caffè, farina, ecc.).

La legge, però, per ragioni di opportunità pratica, consente che l'usufrutto possa cadere su beni consumabili, costituendo così il quasi usufrutto o usufrutto improprio.

L'usufruttuario deve restituire, a fine usufrutto, tali beni consumabili in eguale quantità e qualità o pagarne, in mancanza di stima pendente, il corrispondente valore che hanno nel momento in cui finisce l'usufrutto.

Saranno ora esaminate le stime riguardanti alcuni casi particolari.

STIMA DEL DIRITTO DELL'USUFRUTTO.

Tale diritto è dato dall'accumulazione iniziale di tutti quei redditi, al netto delle spese, che spettano all'usufruttuario e dei quali può disporre e godere in qualità di possessore della cosa, dal momento della stima fino alla fine della durata dell'usufrutto.

Se l'usufrutto per Hq dura n anni, R è il reddito annuale posticipato dell'usufruttuario (questo per i fondi rustici ma, ad es., per i fabbricati il reddito è anticipato) di un fondo rustico, si calcola l'accumulazione finale:

$$S_n = R \frac{q^n - 1}{r}$$

E mediante il coeff. di sconto, p hanno S_n al momento della stima:

$$S_0 = R \frac{q^n - 1}{R q^n}$$

Il reddito deve essere determinato senza attenersi all'ordinarietà, ma considerando le condizioni e i metodi seguiti dall'usufruttuario, anche se eccezionali.

Si ricordi infatti che, per legge, l'usufruttuario è obbligato a rimanere invariata la destinazione, per cui, anche se nella zona confinante è ordinaria, ad es., la coltura x, l'usufruttuario non può adottarla.

Nel conteggio di stima bisogna tener conto del fatto che le spese di inventario sono, per disposizione di legge, a carico dell'usufruttuario, ne vada dimenticato che questi deve prestare cauzione a garanzia di godere le cose da buon padre di famiglia.

Inoltre l'usufruttuario è tenuto a pagare le spese relative alla custodia amministrativa e manutenzione ordinaria della cosa. Sono pure a suo carico le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'inadempimento degli obblighi di ordinaria manutenzione. Le altre riparazioni straordinarie sono a carico del proprietario, ma l'usufruttuario deve corrispondergli durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese.

Infine, l'usufruttuario è tenuto, per la durata del suo diritto, a pagare i carichi annuali come le imposte, i canoni e gli altri pesi che gravano nel reddito. Al pagamento dei carichi imposti sulla proprietà come tale (es. imposta patrimoniale) è tenuto il proprietario, ma l'usufruttuario gli deve corrispondere l'interesse della somma pagata.

STIMA DEL DIRITTO DEL NUDO PROPRIETARIO.

Il valore della nuda proprietà, nell'ipotesi di usufrutto totale, è uguale al valore attuale del fondo (V), supposto in condizioni ordinaria, diminuito del cumulo all'attualità di tanti redditi quanti sono gli anni di durata residua dell'usufrutto (V_n) nel caso in cui la durata dell'usufrutto si estende per tutta la vita dell'usufruttuario; per calcolare gli anni residui ci si fonda sull'età della

persona che gode l'usufrutto e sulle tavole di mortalità, dove sono riportate le vite medie degli individui normali. Quindi:

$$V_{np} = V - V_u$$

Ed esplicitando (Hp: stima analitica per V)

$$V_{np} = \frac{R_t}{r_t} - R \frac{q - 1}{r q^n} \quad (1)$$

dove R_t = reddito del fondo supposto ordinario.

Si noti che i due saggi r_t e r , possono essere differenti, in quanto il primo è riferito ad una destinazione ordinaria, e l'altro a quella in atto. Dette poi S_p le spese sostenute dal proprietario alla fine dell'usufrutto (ad es. per riportare il fondo all'ordinarietà) se durante (ad es. manutenzione straordinaria), tali spese vanno computate nella (1) e anticipate al momento della stima per cui, in definitiva:

$$V_{np} = \frac{R_t}{r_t} - \left(\frac{R q - 1}{r q^n} + (E_o S_p) \frac{q^n - 1}{q^n} \right)$$

STIMA DEI MIGLIORAMENTI APPORTATI DALL'USUFRUTTUARIO.

L'usufruttuario ha diritto ad un'indennità per i miglioramenti che sussistono al momento della restituzione della cosa.

L'indennità si deve corrispondere nella minor somma tra l'imporsto della spesa (la spesa) e l'aumento di valore conseguito della cosa per effetto dei miglioramenti (il migliorato).

VALUTAZIONE DELL'USUFRUTTO A SCOPI FISCALI

(D.P.R. del 26/10/72 nn. 634 e 637)

Il valore imponibile della nuda proprietà, e cioè della cosa gravata dal diritto di usufrutto, è dato per differenza tra il valore venale della piena proprietà e il valore dell'usufrutto determinato con nuove norme del tutto particolari, e precisamente assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore di piena proprietà (Vv) per il saggio legale del 5%. Quindi (nell'Hp di usufrutto totale) il valore dell'usufrutto si otterrà, in base ad una tabella speciale, moltiplicando detta annualità per un coeff. variabile in base all'età dell'usufruttuario (tavole di mortalità).

Se invece l'usufrutto non copre tutto la proprietà ma solo parte di essa (es. per 1/5), il tutto va ancora moltiplicato per la frazione di proprietà interessata dall'usufrutto (nel nostro es. per 1/5).

LA STIMA DEI DANNI

Danno è ogni pregiudizio economico che si risolva in una reale diminuzione di patrimonio per un determinato soggetto e che si verifichi in conseguenza di un qualsiasi fatto dell'uomo o di un evento fortuito.

Nel maggior numero dei casi si provvede alla riparazione del danno economico mediante il contratto di assicurazione.

L'assicurazione contro i danni è il contratto con il quale l'assicuratore, previo pagamento di un premio, si obbliga a risolvere l'assicurato, entro i limiti

convenuti, del danno ad esso prodotto da un sinistro. Gli elementi essenziali del contratto di assicurazione sono tre:

1. l'impresa assicuratrice;
2. un rischio altrui assunto da questa impresa;
3. il premio pagato dall'assicurato.

Mancando il rischio, non può esistere contratto di assicurazione; esso deriva dall'ignorare se un dato evento accadrà o meno e, se accadrà, quando e in quale misura.

Ugualmente indispensabile al contratto di assicurazione è il premio che l'assicurato deve corrispondere, una volta tanto o periodicamente, all'impresa assicuratrice; quest'ultima, basandosi sul materiale statistico raccolto, compie una previsione sugli eventi futuri su cui si basa il contratto di assicurazione (mortalità, grandine, incendi, ecc.). Se tale previsione trova preciso riscontro nella realtà, allora le somme da pagare agli assicurati corrisponderanno esattamente all'ammontare dei premi, che prendono il nome di premi netti.

Ma le compagnie assicuratrici debbono provvedere alle spese di gestione dell'impresa (salari, stipendi, affitti, ecc.), pagare i dividendi agli azionisti che forniscono il capitale sociale e, infine, costituire la riserva per far fronte ai pagamenti eccezionali da compiere nel caso in cui i rischi effettivi superino quelli previsti. Aggiungendo ai premi netti una quota proporzionale agli oneri indicati si ottiene il premio lordo o tariffa, che è quello effettivamente pagato dall'assicurato.

Con i premi lordi e con gli interessi che su di essi maturano, la compagnia assicuratrice forma il fondo da cui trarrà le somme che essa si è impegnata a pagare agli assicurati.

NORME FONDAMENTALI PER L'ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI.

Base dell'assicurazione è l'adeguatezza del risarcimento al danno effettivamente sofferto (non si applica l'ordinarietà!), in modo tale che il risarcimento non diventi ragione di lucro per l'assicurato.

L'assicurato non è tenuto a rispondere dei danni cagionati da vizi intinseco della cosa assicurata, che non sia stato denunciato dall'assicurato.

Fondamentale distinzione che deve farsi in tema di contratto di assicurazione contro il danno è quella concernente i termini valore assicurabile e valore assicurato: intendendosi per il primo il valore massimo per il quale può essere contratta l'assicurazione (= col p.p.m. al momento della stesura del contratto) e per il secondo la somma per la quale è stata nel caso concreto contratta l'assicurazione, cioè l'ammontare massimo dell'indennità che potrà essere pagata al verificarsi del danno.

Si avrà assicurazione parziale nell'ipotesi in cui l'assicurazione copra soli in parte l'interesse assicurato (o valore della cosa); si applica in questo caso la cosiddetta regola proporzionale, secondo la quale l'assicurazione è obbligato a risarcire il danno nella proporzione in cui la somma sta al valore complessivo della cosa. In altri termini, l'assicurato è considerato come l'assicuratore una parte proporzionale dei danni.

Vogliamo ancora ribadire che l'assicurato non potrà mai ottenere un'indennità superiore al danno sofferto (art. 1909 c.c.) e quindi non risultano convenienti i contratti di soprassicurazione; poiché scopo dell'assicurazione è reintegrare il patrimonio danneggiato dal sinistro, normalmente in luogo delle cose ----- da all'assicurato l'equivalente economico di esse, cioè una somma in denaro rappresentante il loro più probabile valore di mercato al momento del sinistro.

Terminiamo dunque con gli obblighi dell'assicurato nel caso di sinistro:

1) deve avvisare l'assicuratore del sinistro;

2) ha l'obbligo di salvataggio: egli deve, infatti, fare quanto è possibile per evitare o diminuire il danno.

STIMA DEI DANNI CAUSATI DALL'INCENDIO.

I danni prodotti dall'incendio di un edificio si determinano confrontando il calore che l'edificio aveva prima del sinistro e il probabile valore di mercato di ciò che resta dopo l'incendio. E' però largamente applicato il metodo che suggerisce di determinare l'ammontare del danno in base al costo di ricostruzione.

Verificato innanzitutto che il fabbricato danneggiato dall'incendio sia proprio quello assicurato e non un altro, e subito il costo di ricostruzione delle parti distrutte o danneggiate, ridotto di una percentuale (detto coefficiente di abbattimento), per riportare idealmente il fabbricato nuovo allo stato di vetustà in cui si trovava al momento dell'incendio, si determina il valore dei materiali utilizzabili ai fini della ricostruzione: la differenza tra i due valori dà la misura dell'indennità.

Il metodo descritto, che nella pratica delle stime è largamente applicato, muove dall'ipotesi (la quale spesso diviene realtà) che l'immobile bruciato venga ricostruito, e che venga ricostruito come era prima dell'incendio; così pensa l'assicuratore, poiché tale è, in un certo senso, il dovere che gli incombe. E ciò è tanto vero che molte compagnie di assicurazione si riservano la facoltà di scelta fra l'indennizzo in denaro all'assicurato e l'onere di ricostruire direttamente l'immobile.

STIMA DEI DANNI PRODOTTI DALLA GRANDINE.

Le percosse da grandine non possono essere contrabbadate per percosse di altro genere: primo compito del perito è quindi, innanzitutto, verificare

che le colture danneggiate siano proprio quelle coperte da assicurazione, e che il danno sia stato effettivamente provocato dalla grandine.

La stima del danno prodotto dalla grandine la si esegue per risarcire la mancata produzione (se il danno si è verificato in prossimità del periodo di maturazione), oppure per risarcire le anticipazioni colturali (il danno si è verificato poco dopo il periodo della semina).

Ovviamente si dovrà accertare (e valutare) lo stato sanitario delle colture antecedente al danno (se erano o no colpite da parassiti, malattia, ecc.), nonché lo stato produttivo (se il coltivatore ha usato o meno particolare cure, particolari concimazioni, ecc.).

I metodi con i quali si suole determinare l'ammontare dei danni per grandine, possono ritenersi due: quello a colpo d'occhio e quello analitico.

Seguendo il primo (stima a vista) il perito, dotato di notevole esperienza professionale, lascia che si determini in se stesso una impressione che egli traduce in aliquota di prodotto distrutto: in danno.

Seguendo il secondo (stima analitica), l'operatore prende in considerazione alcuni effetti reali della percossa e, attraverso dei calcoli, procede alla determinazione del danno.

Questa distinzione non ha nulla di rigoroso: il metodo analitico, in realtà, è applicato in tutti i casi. Infatti, anche il metodo a vista, per poco che il perito si soffermi in considerazioni, siano pure interne, mentali, si avvicina a quello analitico.

Nel caso più generale, cioè di disuniformità del danno, nel caso del procedimento di stima analitica, si procede nel seguente modo: si verifica che l'appezzamento danneggiato è realmente quello assicurato, secondo gli estremi descritti in polizza; successivamente si divide l'appezzamento in tante porzioni con danno uniforme e su ciascuna porzione poi si determina la percentuale di danno. Il danno medio dell'intero appezzamento si

ricaverà, infine, dalla media aritmetica ponderata dei danni riscontrati nelle singole porzioni.