

La servitù nell'estimo intermedio

A. Gabba*

In modo analogo al diritto, si può adottare per l'estimo la dizione di intermedio per rifarsi a quei primi scritti in argomento apparsi sul finire del Medio Evo agli esordi dell'età moderna.

In questo contesto figura pure lo sviluppo delle servitù prediali, colto e valutato nei rapporti col dominio dei beni, che vede una sempre maggiore definizione delle sue limitazioni.

La servitù come oggetto di stima è bene avvertita fino dal primo consolidarsi dell'estimo; una solida testimonianza è nel trattato di Nicola Festasio apparso nel 1569¹, ove si precisa come debbano descriversi i beni mobili, immobili, i diritti, le azioni e le imprese.

Per questa forma di diritto immateriale e talora reale, nella sua distinzione in categorie di servitù personali, delle cose e miste, l'opera di stima risulta necessaria sia nel procedere del suo instaurarsi, sia una volta consolidata per ogni atto che richieda la determinazione del suo valore.

Sui fondamenti di ogni stima primeggia nell'opera del Festasio la considerazione che un bene o un servizio valgono tanto quanto si possono ritrovare iscritti nei libri dell'estimo, che ne comprovano necessariamente il dominio e il possesso, note queste formate per pubblica disposizione da pubblici funzionari e diligentemente conservati a disposizione dei cittadini.

Per quanto riguarda poi i metodi per la valutazione, condizioni e scopi motivano i procedimenti, prevalentemente impostati sul valore del bene in funzione dei frutti ritraibili o su quello in via sussidiaria presunto in base a venti anni di redditi previa deduzione delle spese; in caso incerto si tiene conto delle compere, cioè dei valori di mercato.

* Prof. Ordinario di Estimo ed Esercizio professionale nell'Università di Milano.

(1) N. Festasio, *Tractatus de aestimo et collectis*, Mutinae, apud Paulum Gadaldium et frates, 1569.

Un ampio riesame dell'*ars aestimatoria* viene ripreso qualche decennio più tardi, nel 1675, dal Glusiano² nella cui opera compare pure il calcolo del cinque per cento del valore nella incertezza per la tassazione di beni, presumendo la possibilità di percepire un tale importo di reddito, mentre una analoga percentuale si può ancora richiedere per un bene ceduto nell'attesa del suo integrale pagamento.

Nel riconoscimento di tali valori in queste condizioni può trovarsi un approccio per la determinazione del diritto di servitù, per la cui sussistenza è necessario "che esistano e siano in commercio i due fondi, dominante e servente" con la condizione che "non appartengano entrambi allo stesso proprietario".

E' interessante pure notare come per l'esistenza della servitù, per un vantaggio futuro, sia indispensabile richiamarsi al requisito dell'utilità, quale determinante del suo contenuto, in aderenza al processo economico dell'utilizzazione dei beni; è con quest'ultimo che viene introdotto nell'estimo il valore di mercato e il valore di capitalizzazione del reddito, che consentono in effetti di determinare l'utilità e quindi anche il valore del diritto di servitù.

Per questo esercizio viene ancora previsto il rispetto di quanto da tempo stabilito oppure nell'attualità convenuto sulle condizioni della disponibilità dei beni conforme alla volontà dei disponenti, eccettuando gli stati di colpa, con l'indennizzo dei danni e la corresponsione degli interessi.

I due aspetti economici del giusto prezzo, precisati dal Glusiano, bene si adattano a configurare questi diritti, l'uno legittimo viene definito con legge civile e per editto del principie, l'altro, quello naturale, su cui tutti convengono anche con tacito consenso e si manifesta l'interesse dei più.

Per le servitù il Glusiano enuncia il carattere comune della indivisibilità, "*servitus omnis individua*", non potendosi farne un esercizio pro quota od estinguerla in parte.

Le due grandi categorie in cui esse si trovano distinte: le urbane e le rustiche, non le ripartiscono fin da quei tempi in modo definitivo, in quanto ne rinveniamo negli antichi trattati talune di carattere spiccatamente urbano esposte tra quelle rustiche e viceversa; mentre altre possono essere presenti in entrambe le partizioni.

(2) G.C. Glusiano, *Tractatus de precio et aestimatione secundum ius civile*, Mediolani, apud Hieronymum Bordonum, 1615.

Queste servitù si trovano descritte in dettaglio in alcune opere di quell'epoca e tra esse fanno spicco per la loro completezza e valenza quelle di Bartolomeo Cipolla³ e di Francesco Maria Pecchio⁴, scritte con un divario di circa cento anni, che intercorre tra i trattati *De Servitutibus urbanorum praediorum* e *De servitutibus rusticorum praediorum* del primo autore, impressi in primo luogo a Roma e a Perugia nel 1473-74 e l'opera *De servitutibus* del Pecchio apparsa nel 1689.

Nei primi due trattati, pur ampiamente attenti ed esaurienti, non si fa parola alcuna di procedimenti di stima per le servitù di qualsiasi genere esse siano, tanto da potere presupporre che le note che vi hanno riservato i precedenti testi del Festasio e del Glusiano possano venire richiamate per intero, sia pure con le considerazioni specifiche che ognuna di esse merita nell'analisi dei fatti e dei dati che comporta.

Infatti in queste opere sono messe in buona evidenza le singolari condizioni in cui viene a manifestarsi ogni specie di servitù, elementi tutti che devono essere tenuti presenti nell'opera della loro stima, senza peraltro che si riscontri nei trattati accenno alcuno all'approccio estimale.

In particolare si vedono elencate servitù civili, passive della persona, delle cose reali e del loro dominio, delle specie di servitù reali, dell'usufrutto, dell'uso ed abitazione, per le fabbriche, le acque, i terreni liberi, i manufatti, gli orti, i monumenti: queste per le servitù urbane.

Per le rustiche si hanno in elenco le servitù del transito, del passaggio con corso ed uso delle acque, di pascolo, di fare calce, di cavare pietre ed altri generi, di pesca e di caccia, di varie pratiche agrarie; da ultimo vengono date alcune regole per precari ed affittanze.

Nel testo successivo del Pecchio figurano invece, posti anche in evidenza nell'indice, dei richiami non particolarmente rivolti alla stima delle servitù, quanto a precisare come e quando l'azione estimatoria debba svilupparsi nel contesto delle valutazioni dei diritti reali.

(3) Vd. Voce del *Dizionario Biografico degli Italiani*, redatta da O. Ruffino, in Vol. 25, pp. 709-713.

B. Cipolla, *Tractatus de servitutibus urbanorum praediorum*, Roma, 1473-74.

Id., *Tractatus de servitutibus rusticorum praediorum*, Roma, 1473-74.

In dettaglio il processo di stima in tema di servitù, che non sempre presiede a un passaggio di proprietà, si presenta però necessario nei casi dubbi o quando deve, come per un usufrutto, assicurare la utilità dei frutti o precisare il valore dei beni da costituire in servitù per ogni eventuale danno che venga in seguito inferito.

Il Pecchio conclude asserendo che una stima fondata sulla verità è motivata in quanto viene espressa nello spirito delle leggi e nella considerazione del bene immobile.

E' questa ancora una conferma dei criteri di valutazione a suo tempo esposti dal Festasio e confermati dal Glusiano e in precedenza richiamati.

In questo senso si esprimeva pure Gerardo Noodt⁵ nell'ultimo quarto del secolo XVIII quanto, sulla scorta degli antichi testi giuridici di Ulpiano⁶ e Paolo⁷ aveva definito il significato del procedimento di stima, *actio de stimato*, come giudizio di valore rispondente, senza deviazioni, alle prescrizioni delle leggi e delle consuetudini. Conosceva altresì questa azione necessaria, quale negozio civile fatto in buona fede, ed anche utile e pur dispendioso, per individuare inizialmente lo scopo e poi esprimere la valutazione.

A questa impostazione metodologica si ricollegava sul finire del secolo l'opera del Beria⁸, di cui è interessante notare l'importanza da lui attribuita alla necessità di seguire nella pratica estimativa precisi *Regole e Stabilimenti*; a questi si richiamava nella trattazione sistematica sul valore dei beni, diritti e servitù inaugurando un nuovo corso nella formazione dei giudizi di stima.

(4) F.M. Pecchio, *Tractatus de servitutibus in genere, Tractatus de servitutibus urbanis, Tractatus de servitutibus rusticis*, Ticini Regii, apud Haeredem Caroli Francisci Magrij, 1689-1694.

(5) G. Noodt, *Opera Omnia*, Napoli, apud Fratres Terres, 1786, Vol. IV, pag. 127.

(6) D. Ulpiano, *Fragmenta Institutionum libri duo*, Nona editio, Coloniae Allobrogum, Sannellis Crespini, 1622.

(7) G. Paolo, *Ad edietum: Id., Libri quinque sententiarum, Fragmenta*, edidit P. Krueger, Berolini, apud Weidmannos, 1878.

(8) T. Beria, *Istituzioni pratiche per l'estimo dei beni stabili e mobili ed altre riguardanti il giudizio di perizia*, Torino, Reale Stamperia, 1796.