



**Superficie e Servitù Prediali:
ASPETTI GIURIDICI, GESTIONALI, VALUTATIVI**
webinar – mercoledì 14 ottobre 2026 (ore 16.00/19.00)

- 16.00 *Saluti introduttivi*
- 16.10 *Superficie e servitù prediali: inquadramento giuridico e problematiche applicative*
Cinzia Ameri, Consigliere PR.E.G.I.A. e Cesare Bruzzone, Studio Bruzzone
- 16.45 *Casi concreti, giurisprudenza, gestione immobiliare*
Cinzia Ameri, Consigliere PR.E.G.I.A. e Cesare Bruzzone, Studio Bruzzone
- 17.20 *Valutazione di concessioni e diritti di superficie e di sottosuolo*
Giovanni Battista CIPOLOTTI, MRICS, Università di Udine
- 18.00 *Analisi probabilistiche applicate alla valutazione dei diritti a scadenza*
Carlo FRITTOLI, Segretario Generale PR.E.G.I.A.
- 18.30 *Tavola rotonda e domande dal pubblico*

Coordina i lavori: Vittorio ZIRNSTEIN – Requadro

***L'estimo nelle
servitù, tra
passato, presente
e futuro***

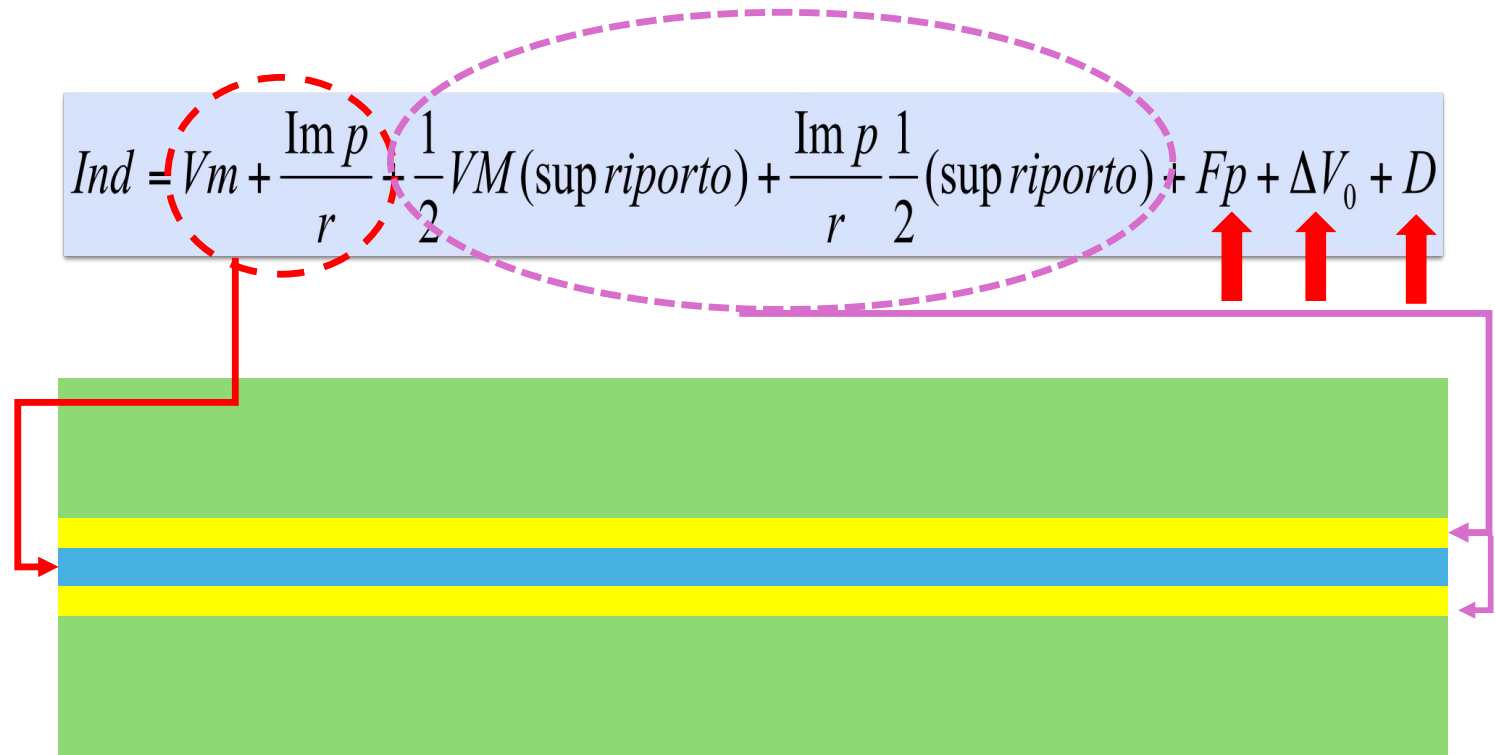
Dispositivo dell'art. 1038 Codice Civile

Fonti → Codice Civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo VI - Delle servitù prediali → Capo II - Delle servitù coattive → Sezione I - Dell'acquedotto e dello scarico coattivo

Prima d'imprendere la costruzione dell'acquedotto, chi vuol condurre acqua per il fondo altrui deve pagare il valore, secondo la stima, dei terreni da occupare, senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, oltre l'indennità per i danni, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento [1032 comma 3, 1039] del fondo da intersecare⁽¹⁾⁽²⁾.

Per i terreni, però, che sono occupati soltanto per il deposito delle materie estratte e per il getto dello spurgo non si deve pagare che la metà del valore del suolo, e sempre senza detrazione delle imposte e degli altri carichi inerenti; ma nei terreni medesimi il proprietario del fondo servente può fare piantagioni e rimuovere e trasportare le materie ammucchiate, purché tutto segua senza danno dell'acquedotto, del suo spurgo e della sua riparazione.

- r saggio commerciale
- Fp (frutti pendenti/anticipazioni colturali se presenti)
- ΔV_0 riferito alla restante parte del fondo (sup cat – sup ass)
- D danni arrecati alla restante parte del fondo in fase di esecuzione



- ***CC 1038 non applicabile***
- ***No VM ma %***
- ***(cass. 16495/2019)***

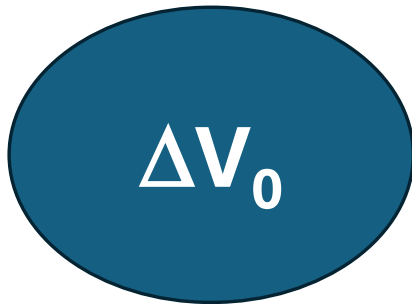
Tubazione interrata



$$Ind = V_m + \frac{Im\ p}{r} + \frac{1}{2}VM(\text{sup riporto}) + \frac{Im\ p}{r} \frac{1}{2}(\text{sup riporto}) + Fp + \Delta V_0 + D$$



croce



delizia

Principi sanciti dalla Cassazione

- 1) Tutti i pregiudizi patti dal fondo
servente**
- 2) Non automatico, ma dimostrato**

Presupposto

Soggettivo

- Appartenenza del complesso immobiliare ad un unico soggetto.
- Nulla valgono accorpamenti “*di fatto*”.

Presupposti

Art. 33

1 Soggettivo

2 Oggettivo

Presupposto

Oggettivo

- La parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo.
- L'intero immobile deve possedere unità economica e funzionale.
- Il distacco della parte influisce oggettivamente sulla restante porzione.
- Con esclusione di qualunque valutazione soggettiva.

Servitù di passaggio

C.C. 1053

1° comma indennità proporzionata al danno

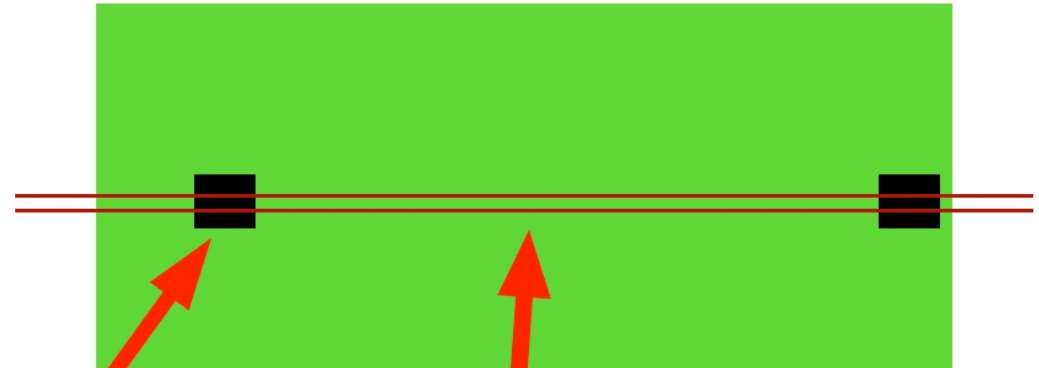
2° comma richiamo al 1038



RD
1775/1933
Art. 123

**RD
1775/1933
Art. 123**

- ***a1 con fascia rispetto
(1m?)***
- ***a2 passaggio mezzi
(Corte d'Appello Napoli
del 22.01.2009 m 2,55)***

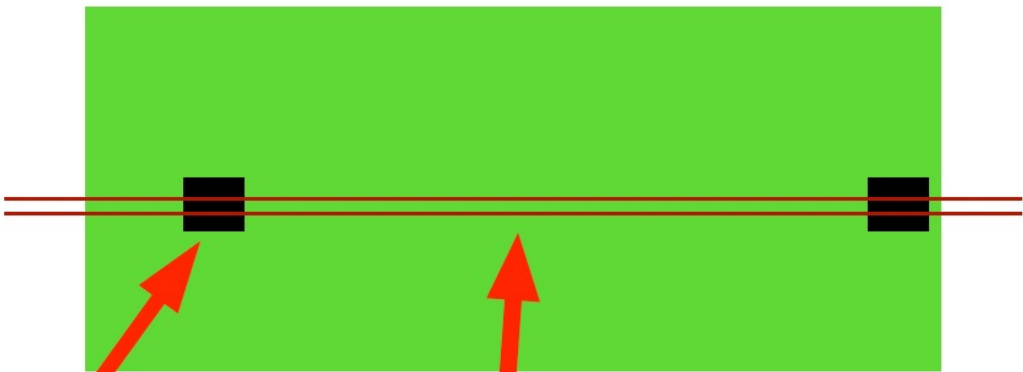


$$I = \left(VM_{a1} + \frac{Imp_{a1}}{r} \right) + \frac{1}{4} \left(VM_{a2} + \frac{Imp_{a2}}{r} \right)$$

«In ogni caso»

RD
1775/1933
Art. 123

- *E' dovuta una indennità la quale deve essere determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subiscono il suolo e il fabbricato in tutto od in parte.*
- *Del pari devono essere risarciti i danni*


$$I = \left(VM_{a1} + \frac{Imp_{a1}}{r} \right) + \frac{1}{4} \left(VM_{a2} + \frac{Imp_{a2}}{r} \right) + \Delta V_0 + Fp + D$$



- ✓ *Timore diffuso per il pericolo per la salute*
- ✓ *Se comporta per l'acquirente medio una possibile riduzione del prezzo*

(Cassazione, Sezione I, 29.10.2010, n. 22.148, 14996/2013; Cassazione 5515/2017).



l'art. 1-sexies, comma 5, del D.L. 29 agosto 2003, n. 239, convertito dalla Legge 27 ottobre 2003, n. 290, attribuisce alle Regioni il compito di disciplinare i procedimenti autorizzativi delle reti elettriche di loro competenza.

150 kv competenza regionale



a)	Sa/St	fino al 30%	svalutazione	1%
	"	da 31 a 60%	"	2%
	"	da 61 a 100%	"	3%
b)	Intersecazione	laterale	svalutazione	1%
	"	centrale	"	2%
	"	trasversale	"	3%
c)	Altezza	da 7 a 13 m	svalutazione	3%
	"	da 13 a 18 m	"	2%
		oltre 18 m	"	0%
d)	Limitazione della potenzialità agricola			da 0 a 8%

S. Benvenuti, M. Dini, W. Marano, CESET



(Grillenzoni, 1993)

$$I = (V_1 + Tr/r) + \frac{1}{2} (V_2 + Tr/r) + \frac{1}{4} (V_3 + Tr/r) + \Delta V_0 + D$$

**Area
passaggio**

**Non
plantandi**

**Non
edificandi**



(Polelli, 2006)

$$I = V_1 + \frac{1}{4} V_2 + (V_a - V_p) + \frac{1}{2} V_3 + D$$

Area
tubature

Passaggio

Non
edificandi

Non
plantandi

(Michieli, Cipolotti, 2018)



$$I = (V_1 + Tr/r) + (V_2 + Tr/r) + \Delta V_0 + Fp + D$$

Area
passaggio

Area
manufatti

»Se»
inedificabilità



Tabella 10 – confronto prezzi medi unitari relativi a compravendite di terreni senza e con servitù di metanodotto

Anno	Terreni non asserviti (€/m ²)	Terreni asserviti (€/m ²)
<i>media</i>	2,72	2,68
<i>min</i>	2,02	1,76
<i>max</i>	3,40	4,10
<i>deviazione st</i>	0,44	0,70

(M. C. Berra, A. De Sena, G. Miceli, GB Cipolotti, 2024)

**DPR
327/2001**

Art 58 abrogazione di norme

1)
.....

59) ... art 123 RD 1775/1933.....
.....

141).....

Giurisprudenza

Corte d Cassazione n. 22056 del 13/10/2020

«L'art. 1038 c.c., comma 1, che, in riferimento alla fattispecie delle servitù di acquedotto e scarico coattivo, commisura l'indennità dovuta al proprietario del fondo servente all'intero valore venale del terreno occupato, non è applicabile in materia di opere pubbliche, stante la disciplina speciale dettata in materia di espropriazione»

Capo VIII - Indennità dovuta al titolare del bene non espropriato

**DPR
327/2001**

Art. 44

E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà

Indennità?



Risarcimento

2043 C.C.

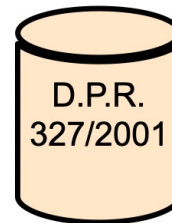
Qualunque fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno

- Compensazione di un danno derivante da un atto illecito.
- Conseguente ad una condotta non consentita dall'ordinamento giuridico.
- Comporta la lesione di un diritto altrui.
- Si riflette in un'effettiva diminuzione del patrimonio del danneggiato.
- Il risarcimento ristabilisce integralmente la situazione patrimoniale del danneggiato.
- Riportare la situazione ante

Indennità?



Indennizzo



- Ristoro di un danno derivante da un atto lecito.
- Comportamento consentito dall'ordinamento giuridico.
- L'indennizzo è così un intervento economico riparatore non necessariamente commisurato all'effettiva entità del danno.
- Agganciato a parametri prestabiliti dalla legge o dal contratto.
- “Inferiore”.

Art. 44 DPR 327/2001

E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà



**DPR
327/2001**

Art. 46 L. 25.06.1865 n. 2359

È dovuta una indennità ai proprietari dei fondi, i quali dall'esecuzione dell'opera di pubblica utilità vengano gravati di servitù, o vengano a soffrire un danno permanente derivante dalla perdita o dalla diminuzione di un diritto.

Art. 44 DPR 327/2001

E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà

**DPR
327/2001**

Asservimento

**«Espropriazione
larvata»**

«E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà»

Art .44

«Espropriazione
larvata»

Giurisprudenza

- ✓ **Non sono concepiti due distinti crediti: uno per espropriazione l'altro per danno.**
- ✓ Soggetti rimasti estranei alla procedura espropriativa.
- ✓ Immobili circostanti non soggetti a espropriazione.
- ✓ Principio di giustizia distributiva.
- ✓ Danno tradotto nella diminuzione di valore del bene eziologicamente connesso con l'esecuzione dell'opera
- ✓ «filtro» realizzato dal 844 CC

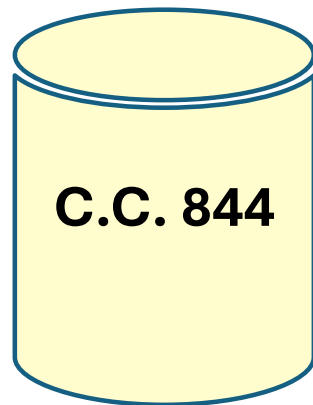
«...o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà»

Art .44

**«Espropriazione
larvata»**

Giurisprudenza

- ✓ Significativa compromissione del diritto di proprietà
- ✓ Immissioni di rumori, vibrazioni, gas, riduzione luminosità, panoramicità, godibilità
- ✓ Oggettiva riduzione del valore
- ✓ «*filtro*» realizzato dal 844 CC



Il proprietario di un fondo non può impedire le emissioni di fumo o calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo le condizioni dei luoghi.

«...o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà»

Art .44

«Espropriazione
larvata»

Giurisprudenza

- ✓ **Consegue da un atto legittimo della P.A.**
- ✓ Si distingue dal 2043 CC (fatto doloso o colposo)
- ✓ Ristoro di natura indennitaria
- ✓ (Cass 15223/2014; 712/2024)

Art. 44 DPR 327/2001

E' dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù



- ✓ Opera all'interno della categoria dell'espropriazione
- ✓ **Dev'essere determinata riducendo proporzionalmente l'indennità corrispondente al valore venale**
- ✓ Questo è il limite oltre il quale l'indennità non può spingersi
- ✓ In ragione della minore compromissione del diritto reale determinata dall'asservimento rispetto l'espropriazione (Cass. 16495/2019; 23865/2015; 19972/2012; 17644/2012)
- ✓ **«se non nei casi di totale annullamento delle potestà dominicali»**

Nel caso del passaggio

$$I = I_e \times \alpha$$

$$0 < \alpha < 1$$

Art .44

Servitù



**Due
perplexità**

$$I_e = m^2 \times P_{mercato}$$

esproprio

$$I_e = m^2 \times P_{mercato} \times \alpha(\%)$$

?

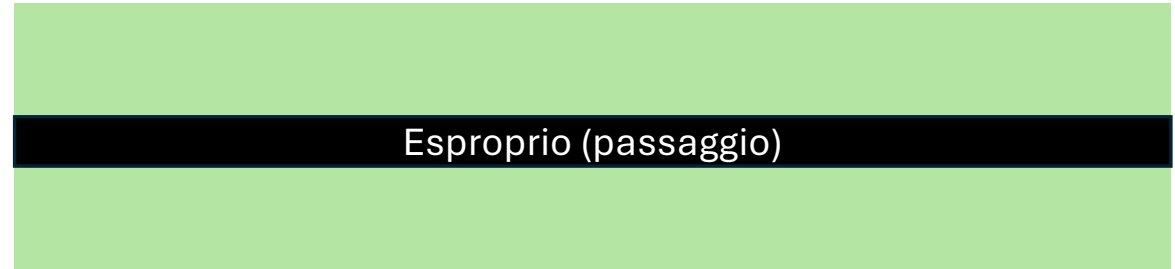
asservimento

$$I_a = m^2 \times P_{mercato} + \frac{Imp}{r}$$



**Due
perplexità**

- ✓ **Passaggio 8 metri larghezza**
- ✓ **Lotto edificabile**
- ✓ **Post per rispetto distanze inedificabile di fatto**
- ✓ **$I_a = 100 - 20 = 80$**
- ✓ **4 metri per lato condotta**
- ✓ **Lotto edificabile**
- ✓ **Post per rispetto distanze inedificabile di fatto**
- ✓ **$I_a = (100 - 20) \times \alpha$ (??)**



$$I_e = 100 - 20 + \frac{Imp}{r'} - \frac{Bf_{striscia}}{r''}$$



CONSULTA ESPROPRI

**PRIMO CONVEGNO NAZIONALE
ASSOCIAZIONE CONSULTA ESPROPRI
Mantova 2026**

LE SERVITU' DI ALLAGAMENTO
STRUMENTI GIURIDICI E CRITERI DI INDENNIZZO
PER LA TUTELA DEL TERRITORIO E DELLA PROPRIETA' PRIVATA

**17 SETTEMBRE 2026
14:30 - 18:30** | **Centro Congressi
MaMu - Largo di Porta Pradella, 1b**

PROGRAMMA DEI LAVORI:

- 14:30 - Registrazione dei partecipanti
- 15:00 - Presentazione evento e saluti del Presidente
Geom. Alessandro Aronica
- 15:15 - Presentazione dei lavori svolti dal tavolo tecnico della consulta
Ing. Maurizio Spiga
- 15:45 - Inquadramento giuridico e normativo per le servitù di allagamento
Avv. Corrado Brancati
- 16:30 - Attività di esproprio A.I.Po - Problematiche giuridiche e casi pratici
Agenzia Interregionale per il fiume Po - Avv. Albicocco Giovanni
- 16:50 - Casse di espansione e altri interventi idraulici - dalle scelte progettuali all'esproprio
Agenzia Interregionale per il fiume Po - Ing. Remo Passoni
- 17:10 - Inquadramento estimativo per le servitù di allagamento
Prof. Giovanni Battista Cipolotti
- 18:00 - Tavola Rotonda
Moderatrice - Avv. Livia Gugliotta

CON IL PATROCINIO DI:

SPONSOR

CONSIGLIO REGIONALE DELLA LIGURIA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA SICILIA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA TOSCANA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA VALLE D'AOSTA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA SICILIA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA TOSCANA
CONSIGLIO REGIONALE DELLA VALLE D'AOSTA

Collegio Provinciale
Economisti e Geometri Laureati
Provincia di Ragusa

e-valuations
ISTITUTO DI STUDI E ANALISI

TUTELA ESPROPRI
www.tutelaespropri.it

www.geosit.net

Inquadramento estimativo per le servitù di allagamento

Giovanni Battista Cipolotti

Mantova 17.09.2026

FVG	• N. 11 del 29.04.2015, art. 20 comma 3 quater, 3 quinquies
Veneto	• N. 20 del 16.08.2007, art. 3
Piemonte	• N. 54 del 19.11.1975; N. 19 del 17.12.2018
Toscana	• N. 67 del 29.12.2003, delibera Giunta 07.01.2020 n. 3
Emilia Romagna	• N. 37 del 19.12.2002, art. 16
Marche	• N. 35 del 18.12.2017
Puglia	• N. 3 del 22.02.2005, N. 52 del 30.11.2019
Abruzzo	• N. 33 del 30.10.2015, art 1 comma 5
Lombardia	• N. 4 del 15.03.2016, art. 25 comma 2



CONSULTA
ESPROPRI

Inquadramento estimativo per le servitù d'allagamento, Mantova 17 settembre 2026

Giovanni Battista Cipolotti

**Quale
indennità?**

FVG	• Max 2/3 Indennità esproprio
Veneto	• Max 2/3 Indennità esproprio
Piemonte	• 1/3 – 2/3
Toscana	• 1/3 – 2/3
Emilia Romagna	• 1/3 – 2/3
Marche	• 1/3 – 2/3
Puglia	• < 1/2 Indennità esproprio
Abruzzo	• 40% - 2/3
Lombardia	• Quota parte di indennità esproprio

FVG	• DGR n. 957 del 23.06.2023
Veneto	• DGR n. 2373 del 29.12.2011
Piemonte	• DGR n. 3-6407 del 09.01.2023
Toscana	• DGR n. 3 del 07.01.2020
Emilia Romagna	
Marche	
Puglia	• DGR 26.05.2020 n. 748
Abruzzo	
Lombardia	• DGR 25.11.2004 n. XII/3496

***Criteri di
determinazione
dell'indennita'***



**Superficie e Servitù Prediali:
ASPETTI GIURIDICI, GESTIONALI, VALUTATIVI**
webinar – mercoledì 14 ottobre 2026 (ore 16.00/19.00)

- 16.00 *Saluti introduttivi*
- 16.10 *Superficie e servitù prediali: inquadramento giuridico e problematiche applicative*
Cinzia Ameri, Consigliere PR.E.G.I.A. e Cesare Bruzzone, Studio Bruzzone
- 16.45 *Casi concreti, giurisprudenza, gestione immobiliare*
Cinzia Ameri, Consigliere PR.E.G.I.A. e Cesare Bruzzone, Studio Bruzzone
- 17.20 *Valutazione di concessioni e diritti di superficie e di sottosuolo*
Giovanni Battista CIPOLOTTI, MRICS, Università di Udine
- 18.00 *Analisi probabilistiche applicate alla valutazione dei diritti a scadenza*
Carlo FRITTOLI, Segretario Generale PR.E.G.I.A.
- 18.30 *Tavola rotonda e domande dal pubblico*

Coordina i lavori: Vittorio ZIRNSTEIN – Requadro

***L'estimo nelle
servitù, tra
passato, presente
e futuro***

Grazie per l'attenzione