

L'ASPETTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE COMPLEMENTARE

Dall'Estimo generale è risaputo che la stima del più probabile valore complementare è possibile solo se riferita ad un bene o porzione di bene legato ad un complesso economico da un rapporto di complementarità.

Perché un bene possa essere valutato in base al probabile valore complementare è necessario che:

- 1) esista un **rapporto di complementarità** tra il bene da stimare ed il complesso originario nel senso che la loro utilizzazione congiunta deve fornire una utilità maggiore rispetto alla utilizzazione separata;
- 2) **non sia possibile sostituire** il bene o porzione di bene con un altro bene cioè non è possibile la reintegrazione.

Nell'**estimo civile**, l'ipotesi più frequente è quella di valutare il fabbricato o una sua parte supposto il suo distacco da una porzione più ampia ed è questo il caso più frequente anche se appare corretto supporre l'ipotesi dell'accorpamento di una porzione di un bene ad un altro preesistente.

**COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO
DA DUE PORZIONI LEGATE DA RAPPORTO
DI COMPLEMENTARIETA' (A e B)**

Valore complementare della porzione A	=	Valore complesso (A+B)	-	Valore della porzione B
--	---	------------------------	---	-------------------------

Con l'aspetto economico del più probabile valore complementare si può valutare sia una porzione che si distacca da una più vasta area, sia una porzione che si accorpa ad un'area preesistente.

NB: sia in caso di distacco che di accorpamento si tratta sempre di valutare una parte collegata ad un bene intero. La parte da separare o a accorpare e, quindi, da valutare, spesso non è costituita da una porzione del corpo di fabbrica, ma da aree accessorie (giardini, parchi), o a distinti corpi di fabbrica, legati all'intero immobile da complementarità d'uso (autorimesse, scuderie, locali per deposito materiali, ecc.).

Gli **scopi più frequenti** che richiamano la stima del valore complementare, sono: espropriazioni, requisizioni parziali e perpetue, successione per causa di morte e danni.

La stima del probabile valore complementare richiede che siano soddisfatte due condizioni fondamentali:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Che esista un rapporto di complementarità tra la porzione di bene da stimare e la rimanente parte dell'intero complesso.</i> | <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Che non sia possibile valutare separatamente la parte staccata o accorpata.</i> |
|---|--|

Quanto al **procedimento per il calcolo** del più probabile valore complementare, esso consiste nel detrarre, dal valore di mercato del fabbricato o del complesso immobiliare considerato nella sua interezza, il valore di mercato della parte che residua dopo il distacco o che preesiste prima dell'accorpamento.



DANNI PER VIOLAZIONE DELLE NORME URBANISTICHE

Applicazione del valore complementare

I **regolamenti edilizi** impongono norme come le distanze tra i fabbricati limitrofi, le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà, le altezze massime degli edifici, gli allineamenti delle costruzioni rispetto a strade pubbliche o a spazi pubblici, ecc. La **violazione** di tali norme, messa in atto nella costruzione degli edifici, oltre a costituire **abuso amministrativo**, può comportare **conseguenze negative per i proprietari confinanti**.

Il **C.C.** dispone (art. 872) che *colui che, per effetto della violazione, ha subito un danno deve essere risarcito, salvo la facoltà di chiedere la riduzione in pristino ossia la demolizione delle opere eseguite in contrasto con le norme edilizie*.

L'art. 41 della legge del 06.08.1967, n. 765, stabilisce: "*qualora non sia possibile procedere alla riduzione in pristino....si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente seguite, valutate dagli uffici competenti*".

A parte la sanzione amministrativa, resta il **diritto del danneggiato alla riduzione in pristino, oppure a un indennizzo commisurato al danno subito**.

L'ammontare del **danno** va stimato secondo l'**aspetto economico del valore complementare** ossia mediante differenza tra i valori di mercato che, per il danneggiato, si verificano prima e dopo la violazione perpetrata.

Ad **esempio**, in una ZTO in cui il regolamento locale preveda una distanza minima di 10 m tra le pareti finestrate di due edifici, ciascuna costruzione dovrà essere mantenuta a non meno di 5 m dal confine del lotto, in modo da consentire l'edificazione nel lotto confinante alla stessa distanza.

Se il proprietario X costruisce ad una distanza inferiore, per esempio a 3 m, il vicino Z dovrà costruire a non meno di 7 m dal confine al fine di rispettare la distanza regolamentare di 10 m. E' probabile, in questo caso, che per Z si verifichi l'impossibilità di realizzare la volumetria consentita dalla normativa vigente.

La differenza tra il probabile valore di mercato dell'edificio Z, considerato nella volumetria ammissibile nella posizione di diritto (prima della costruzione di X), e lo stesso valore di mercato prevedibile a seguito della costruzione di X rappresenta il **danno** che Z subisce per effetto della violazione operata da X e tale danno non è altro che un'**applicazione concreta del probabile valore complementare**.

Per quanto riguarda la **sanzione pecuniaria** prevista dalla legge 765/67, bisogna dire che il **valore venale delle opere** o loro parti abusivamente eseguite, **coincide** con il **probabile valore di mercato della parte costruita illegittimamente**.

Anche questa valutazione richiede l'applicazione del criterio del valore complementare cioè la differenza tra il probabile valore di mercato dell'opera nel suo stato effettivo e il probabile valore di mercato dell'opera stessa nelle sue dimensioni legittime. Tale differenza rappresenta, infatti, il valore venale della parte abusiva dell'opera e, quindi, non è altro che l'importo della prevista sanzione amministrativa.