

# **Espropri** *online*

## l'espropriazione per pubblica utilità

rivista bimestrale  
fondata e diretta da Paolo Loro

anno 4 numero 3  
maggio giugno 2010

## LA NOTIFICA AGLI ASSENTI E IRREPERIBILI

*Pubblicato su EOL il 7 maggio 2010*

**PAOLO LORO    LEONARDO PICA**

*Sommario: Premessa | L'irreperibilità "relativa" (o "temporanea", o "assenza") | L'irreperibilità "assoluta" | Le ricerche secondo l'"ordinaria diligenza" | Le ricerche secondo l'"ordinaria diligenza" spettano al soggetto richiedente la notifica o all'ufficiale giudiziario ? | L'art. 16.7 d.P.R. n. 327/2001*

### *Premessa*

Nelle espropriazioni per pubblica utilità occorre fare ripetutamente i conti con le notifiche, in quanto il T.U. n. 327/2001 talora impone e altre volte consente che gli atti vengano notificati a mezzo di ufficiale giudiziario o nelle forme degli atti processuali civili, ossia secondo le norme del codice di procedura civile (cfr. artt. 15.2, 20.1 e 4, 21.2, 22.4, 23.1.g, 43.2.d, 49.2, 50.2 T.U. n. 327/2001). Di conseguenza, le Autorità esproprianti rivestono con grande frequenza il ruolo di soggetti richiedenti le notifiche.

Le problematiche che le Autorità esproprianti italiane incontrano, in molte decine di migliaia di notifiche all'anno, sono le più varie, specie con riguardo ai destinatari irreperibili, sconosciuti, deceduti, etc..

Tratteremo qui, in termini estremamente sintetici e schematici, delle notifiche ai destinatari assenti o irreperibili e, in particolare, della “ordinaria diligenza” che deve caratterizzare le ricerche dei recapiti per poter esperire le procedure di cui agli articoli 140 e 143 c.p.c.<sup>1</sup>.

Va premesso che la notificazione consiste non in un unico atto, ma in una sequenza di atti, l'uno concatenato all'altro, che danno luogo ad un vero e proprio procedimento. In questa ordinata sequenza vanno distinti l'atto di parte (l'istanza), che ne provoca il sorgere e ne guida lo svolgimento, e gli atti dell'ufficiale giudiziario e degli altri soggetti (si pensi al postino o al consegnatario), che cooperano al raggiungimento dello scopo<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda le modalità di esecuzione, va ricordato che è indifferente il luogo in cui avviene la consegna, quando l'atto viene recapitato proprio nelle mani della persona interessata. Infatti, la legge consente che l'ufficiale giudiziario possa consegnare l'atto al destinatario *ovunque* lo trovi (purché nell'ambito del territorio di sua competenza), anche se preferibilmente (a tutela della *privacy*) questi va cercato presso l'abitazione (art. 138 c.p.c.).

Il luogo diventa rilevante, invece, nel caso in cui la consegna non possa farsi direttamente a mani del destinatario.

In questi casi, l'ufficiale giudiziario può consegnare l'atto ad una delle altre persone indicate dalla legge<sup>3</sup>, purché reperita o nel *comune di residenza* (alternativamente nella casa di abitazione o nell'azienda del destinatario) o in quello di *dimora* ovvero in quello di *domicilio* (art. 139 c.p.c.<sup>4</sup>).

<sup>1</sup> La presente trattazione è limitata alle questioni che coinvolgono le notifiche dirette alle persone fisiche eseguite personalmente dall'ufficiale giudiziario. Ulteriori approfondimenti meriteranno le notifiche agli enti e quelle eseguite a mezzo posta.

<sup>2</sup> PUNZI, *La notificazione degli atti nel processo civile*, Milano, 1959, 67 e ss.

<sup>3</sup> A meno che la notifica non debba o non possa eseguirsi presso un domiciliatario (cfr. art. 141 c.p.c.). Regole particolari sono poi stabilite nel caso in cui il destinatario sia un militare (cfr. art. 146 c.p.c.) o un marinaio (art. 139 co. 5 c.p.c.).

<sup>4</sup> Art. 139. "Notificazione nella residenza, nella dimora o nel domicilio". «1. Se non avviene nel modo previsto nell'articolo precedente, la notificazione deve essere fatta nel comune di residenza del destinatario, ricercandolo nella casa di abitazione o dove ha l'ufficio o esercita l'industria o il commercio. 2. Se il destinatario non viene trovato in uno di tali luoghi, l'ufficiale giudiziario consegna copia dell'atto a una persona di famiglia o addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda, purché non minore di quattordici anni o non palesemente incapace. 3. In mancanza delle persone indicate nel comma precedente, la copia è consegnata al portiere dello stabile dove è l'abitazione, l'ufficio o l'azienda e, quando anche il portiere manca, a un vicino di casa che accetti di riceverla. 4. Il portiere o il vicino deve sottoscrivere una ricevuta e l'ufficiale giudiziario dà notizia al destinatario dell'avvenuta notificazione dell'atto, a mezzo di lettera raccomandata. 5. Se il destinatario vive

Va evidenziato che l'ordine secondo cui vanno eseguite le ricerche è tassativo per quel che riguarda il comune, nel senso che la notifica può effettuarsi nel comune di dimora solo se non sia noto il comune di residenza e nel comune di domicilio, solo se non siano noti gli altri due <sup>5</sup>.

La legge prevede, poi, quali formalità vadano seguite per addivenire al perfezionamento della notifica sia quando sia noto uno dei suddetti luoghi e l'ufficiale giudiziario non riesca a consegnare l'atto a nessuno, sia quando il comune di residenza, quello di dimora, quello di domicilio e finanche quello di nascita del destinatario non siano noti (o conoscibili secondo l'ordinaria diligenza). Delle questioni connesse a queste ipotesi occorre occuparsi.

### *L'irreperibilità "relativa" (o "temporanea", o "assenza")*

- |   |   |
|---|---|
| — | <i>norma applicabile:</i> art. 140 c.p.c. "Irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia": «Se non è possibile eseguire la consegna per irreperibilità o per incapacità o rifiuto delle persone indicate nell'articolo precedente, l'ufficiale giudiziario deposita la copia nella casa del comune dove la notificazione deve eseguirsi, affigge avviso del deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell'abitazione o dell'ufficio o dell'azienda del destinatario, e gliene dà notizia per raccomandata con avviso di ricevimento» |
| — | <i>fattispecie:</i> si conosce la residenza, la dimora o il domicilio del destinatario, il quale però non viene ivi trovato   |
| — | <i>iter:</i> l'ufficiale giudiziario constata l'irreperibilità, deposita l'atto in comune, affigge alla porta l'avviso e manda una r.a.r.   |

I presupposti per eseguire la notifica secondo le formalità di cui all'articolo 140 c.p.c. sono, dunque, due:

---

abituamente a bordo di una nave mercantile, l'atto può essere consegnato al capitano o a chi ne fa le veci. 6. Quando non è noto il comune di residenza, la notificazione si fa nel comune di dimora, e, se anche questa è ignota, nel comune di domicilio, osservate in quanto è possibile le disposizioni precedenti. »

<sup>5</sup> Il comune di residenza è quello nel quale il destinatario ha la dimora abituale (cfr. art. 43.2 c.c.), ossia quello nel quale abita effettivamente e stabilmente. Il comune di dimora è quello in cui il soggetto si sofferma temporaneamente od occasionalmente per compiere atti della vita privata. Il comune di domicilio è quello in cui una persona "ha stabilito la base principale dei suoi affari ed interessi economici" (art. 43 c.c.).

- che si conosca il luogo di residenza del destinatario o, in mancanza, quello di dimora o, in subordine, quello di domicilio (art. 139 c.p.c.);
- che non sia possibile eseguire la consegna per irreperibilità del destinatario (o per irreperibilità, incapacità o rifiuto delle persone indicate all'art. 139 c.p.c.).

A quest'ultimo riguardo, va precisato che l'irreperibilità, a cui fa riferimento l'articolo 140 c.p.c., non è l'irreperibilità che comporta la cancellazione anagrafica, ai sensi dell'art. 11 comma 1 lettera c) del d.P.R. n. 223/1989<sup>6</sup>, e che si configura a seguito della mancata rilevazione della persona all'ultimo censimento generale della popolazione o quando «a seguito di ripetuti accertamenti<sup>7</sup>, opportunamente intervallati, la persona sia risultata irreperibile».

Anzi, mentre ai fini della cancellazione anagrafica, una persona è irreperibile quando non sia rintracciata nel territorio comunale a seguito di ripetuti accertamenti, senza che né da altro comune, né dall'estero pervengano richieste di trasferimento di residenza, e non sia possibile, attraverso gli strumenti previsti dalle norme anagrafiche stabilirne, anche d'ufficio, la reale dimora, ai fini dell'applicazione dell'articolo 140 c.p.c., una persona è irreperibile – semplicemente – quando non sia trovata presso la sua residenza, dimora o domicilio, dopo che il soggetto notificatore si sia recato invano nei luoghi alternativamente indicati dall'articolo 139 c.p.c. (abitazione, ufficio, azienda), senza necessità che la ricerca venga effettuata in ciascuno di essi o secondo un ordine determinato, fermo restando che quando esista uno solo di questi luoghi, si debba necessariamente eseguire ivi la notifica.

Ma vi è di più. Per poter procedere alla notifica *ex art.* 140 c.p.c. è necessario non solo che il destinatario non sia stato cancellato

<sup>6</sup> «1. La cancellazione dall'anagrafe della popolazione residente viene effettuata:

a) per morte, compresa la morte presunta giudizialmente dichiarata;  
 b) per trasferimento della residenza in altro comune o all'estero, nonché per trasferimento del domicilio in altro comune per le persone senza fissa dimora;  
 c) per irreperibilità accertata a seguito delle risultanze delle operazioni del censimento generale della popolazione, ovvero, quando, a seguito di ripetuti accertamenti, opportunamente intervallati, la persona sia risultata irreperibile, nonché, per i cittadini stranieri, per irreperibilità accertata, ovvero per effetto del mancato rinnovo della dichiarazione di cui all'art. 7, comma 3, trascorsi sei mesi dalla scadenza del permesso di soggiorno o della carta di soggiorno, previo avviso da parte dell'ufficio, con invito a provvedere nei successivi 30 giorni».

<sup>7</sup> Da effettuarsi ai sensi dell'art. 4 della legge n. 1228/54 e degli artt. 15 e 19 del d.P.R. n. 223/89.

dall'anagrafe della popolazione residente, ma anche che sia stato esattamente *individuato* il luogo di residenza (o di dimora o di domicilio).

In linea di principio, ciò che conta è la residenza *effettiva* del destinatario e non quella cd. *anagrafica* (ossia quella risultante dai certificati anagrafici), in quanto il nostro legislatore si preoccupa di garantire la effettiva conoscenza dell'atto da parte del destinatario.

Tuttavia, l'iscrizione nei registri anagrafici comunali fa presumere la effettiva residenza in quel comune. Pertanto, nel caso in cui sia effettuata *presso la residenza anagrafica*, la notifica è valida, a meno che il destinatario non provi che al momento della notifica la sua residenza effettiva era in un altro luogo e che il notificante conosceva (o avrebbe potuto conoscere, con l'uso della normale diligenza) detto nuovo recapito<sup>8</sup>. Addirittura, è stata ritenuta valida la notifica eseguita presso la residenza anagrafica del destinatario (una persona sottoposta allo speciale programma di protezione previsto per i collaboratori di giustizia dalla legge 15 marzo 1991 n. 82), quando il luogo di effettiva residenza non poteva essere conosciuto, in quanto tenuto segreto per ragioni di sicurezza<sup>9</sup>.

Viceversa, nel caso in cui la notifica venga eseguita *in un luogo diverso*, rispetto a quello risultante dal certificato di residenza, in caso di contestazione spetta al notificante dimostrare che il destinatario risiedeva effettivamente in detto luogo<sup>10</sup>.

Ovviamente, nel caso in cui la notifica sia fatta *presso la precedente residenza*, il destinatario può provare di essersi trasferito prima della notifica, producendo un aggiornato certificato anagrafico<sup>11</sup>. Se, però, al momento della notifica, il trasferimento era stato attuato e denunciato al comune di "partenza", ma *non era ancora annotato nei registri*<sup>12</sup> ovvero *non risultava dal*

<sup>8</sup> In sostanza, se il trasferimento della residenza non è stato denunciato nei modi prescritti dalla legge, la notifica può essere eseguita presso l'ultima residenza anagrafica, in quanto il trasferimento non può essere opposto ai terzi di buona fede (art. 44 co.1 c.c.). Pertanto, se il notificante conosce il luogo in cui il destinatario effettivamente risiede o è in grado di conoscerlo (facendo uso della diligenza che il caso suggerisce), la notifica va eseguita in quel luogo. Se, invece, lo ignora incolpevolmente, la notifica può essere legittimamente eseguita presso l'ultima residenza anagrafica (Cass. 11-11-2003 n. 16941).

<sup>9</sup> Cfr. Cass. 19-11-2007 n. 23838, secondo cui non assume rilevanza nemmeno il fatto che il richiedente fosse il coniuge del destinatario e che sapesse che la residenza anagrafica non coincideva con l'effettivo luogo di soggiorno del destinatario (che, comunque, lo stesso notificante, per ovvie ragioni di segretezza, non conosceva).

<sup>10</sup> Cass. 21-6-2002 n.9052.

<sup>11</sup> Cass. 21-1-2000 n. 662.

<sup>12</sup> Cass. 12-10-1989 n. 4078.

## BREVI CONSIDERAZIONI IN TEMA DI STRADE VICINALI

*Publicato su EOL in data 15 giugno 2010*

FABIO DORO

Sommario: *1. Premessa; nozioni generali | 2. Gli indici di pubblicità di una strada vicinale; costituzione ed estinzione del diritto pubblico di passaggio | 3. La manutenzione delle strade vicinali | 4. Il potere di autotutela sulle strade vicinali.*

### *1. Premessa; nozioni generali*

Un tema di estrema rilevanza pratica è quello delle strade vicinali, poco studiato dalla dottrina recente, ma oggetto di particolare attenzione da parte della giurisprudenza. Il presente contributo si propone di fare un breve riepilogo degli indirizzi della magistratura amministrativa e ordinaria, che sul punto sembrano ormai essersi sufficientemente consolidati.

Per arrivare a descrivere il regime normativo applicabile alle strade, si deve partire col ricordare che ai sensi dell'art. 822 c.c., le strade fanno parte del c.d. *demanio eventuale*, ossia di quei beni che, pur non dovendo necessariamente appartenere allo Stato come i beni del c.d. demanio necessario, se vi appartengono sono assoggettati al regime dei beni demaniali.

Le strade poi, a seconda dell'ente a cui appartengono, potranno essere poi statali, regionali, provinciali oppure comunali, a seconda della classificazione prevista dall'art. 2 d. lgs. 285/1992. Tuttavia, perché una strada possa essere qualificata come demaniale, non è sufficiente il mero dato dell'appartenenza allo Stato o ad altro ente territoriale, ma è necessario anche il dato “funzionale”, ossia la sua specifica destinazione all'uso pubblico del transito e della circolazione<sup>1</sup>.

Le strade pubbliche tuttavia non sono soltanto quelle appartenenti al demanio dello Stato, ma sono anche le strade private che siano soggette a pubblico transito, e in quest'ultima categoria vanno inquadrati le strade vicinali, che sono per definizione (art. 3, n. 52 d. lgs. 285/1992) non sono beni demaniali, ma strade di proprietà privata.

Consueta è la distinzione tra le strade vicinali private e strade vicinali pubbliche<sup>2</sup>, ma si tratta di una contrapposizione che rischia di essere fuorviante, per cui si ritiene utile preliminarmente chiarire che le “vere” strade vicinali sono solo le seconde, mentre per le prime si deve parlare più correttamente di *strade agrarie*.

Le strade agrarie si caratterizzano per essere state formate *ex collatione agrorum privatorum*, cioè attraverso il conferimento delle porzioni di terreno fronteggianti a sede stradale<sup>3</sup> e per essere destinate all'uso comune ed esclusivo di una determinata categoria di soggetti, ossia da parte dei proprietari dei fondi limitrofi. Più precisamente la *collatio agrorum privatorum* fa sì che le porzioni di suolo conferite da ciascun proprietario e utilizzate per la formazione della strada diano luogo di un nuovo bene, og-

<sup>1</sup> L. ORUSA, *Strade e autostrade*, in *Dig. disc. pubbl.*, vol. XV, Torino, 1999, pag. 123.

<sup>2</sup> Cfr. T.A.R. Abruzzo, Pescara, 17 maggio 2007, n. 558. In dottrina G. MARCHI, *Le strade vicinali*, Brescia, 1926, pag. 194.

<sup>3</sup> T.A.R. Abruzzo, L'Aquila, 23 aprile 1998, n. 555. In giurisprudenza è stato precisato che l'accertamento della comunione costituita *ex collatione agrorum privatorum*, promossa da uno dei proprietari dei fondi latitanti, non è soggetta al rigoroso regime probatorio dell'azione di rivendica, ma può essere dimostrata con prove testimoniali e presuntive, comprovanti l'uso prolungato e pacifico della strada da parte dei frontisti e la rispondenza della stessa alle comuni esigenze di comunicazione, in relazione alla natura dei luoghi, con la conseguente necessità di una valutazione complessiva degli elementi, anche indiziari, addotti, al fine di stabilire l'effettiva destinazione o meno della via alle susposte esigenze comuni di passaggio: Cass. civ., sez. II, 18 luglio 2008, n. 19994. In tal senso cfr. anche Cass. civ., sez. II, 18 aprile 1998, n. 3984, che ha indicato come elementi da cui desumere l'esistenza della strada vicinale: gli atti di permuta dei terreni; la posizione del sedime rispetto ai fondi delle parti; la pacifica sua originaria utilizzazione a via di accesso a detti fondi e di comunicazione con la strada pubblica; le mappe catastali; gli accertamenti non contestati del giudice della causa possessoria definita *inter partes*.

getto di comunione e di godimento da parte di tutti *iure proprietatis* e non *iure servitutis*. Questo diritto viene acquistato dai proprietari conferenti a titolo originario in virtù di un mero fatto giuridico e a prescindere da una qualsiasi manifestazione di volontà negoziale, e ciò che assume rilievo è la sola circostanza della effettiva realizzazione della strada stessa <sup>4</sup>.

Diversamente, le *strade vicinali pubbliche* sono quelle in cui non vi è un uso esclusivo e riservato ad un'esclusiva categoria di soggetti, ma aperte al transito della collettività, in capo alla quale è ravvisabile un vero e proprio diritto di passaggio: di conseguenza, tutti gli appartenenti a tale collettività sono legittimati ad diritto di agire in giudizio per la tutela del bene di fronte ai comportamenti di altri che ne compromettano il godimento o la stessa esistenza <sup>5</sup>.

Da un punto di vista sistematico questo diritto di passaggio viene inquadrato dalla dottrina <sup>6</sup> tra i diritti reali che sono costituiti «per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni» del demanio stradale, e assoggettati ai sensi dell'art. 825 c.c. allo stesso regime dei beni demaniali, e pertanto costituisce un *diritto collettivo di uso pubblico*<sup>7</sup> che va tenuto distinto dalle c.d. *servitù prediali pubbliche*.

Nel caso del diritto di passaggio su una via vicinale non si può parlare di servitù pubblica di passaggio, sia perché la titolarità del diritto non è della P.A., ma dell'intera collettività, sia perché viene a mancare il fondo dominante, condizione imprescindibile per la configurazione di una servitù <sup>8</sup>.

<sup>4</sup> Cass. civ., sez. II, 27 luglio 2007, n. 16669; Cass. civ., sez. II, 31 maggio 2007, n. 12786; Cass. civ., sez. II, 27 luglio 2006, n. 17111; Cass. civ., sez. II, 15 aprile 1994, n. 3536; Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 1990, n. 10525; Cass. civ., sez. II, 10 aprile 1990, n. 2995, che precisa che il fatto che il passaggio sia esercitato quale espressione di un vero e proprio diritto di proprietà esclude che il diritto possa estinguersi per non uso; Cass. civ., sez. II, 19 maggio 1984, n. 3108. Il fatto che siano strade private impedisce al Comune di apporre targhe che indichino la loro denominazione: Cass. civ., sez. II, 11 aprile 1991, n. 3809. Sull'irrelevanza di un contributo non immobiliare cfr. Corte App. Torino, 19 febbraio 2002, Billotti c. Guglielmo.

<sup>5</sup> Cass. civ., sez. III, 3 ottobre 1996, n. 8653; Cass. civ., sez. II, 26 febbraio 1994, n. 1956.

<sup>6</sup> F. CARINGELLA, *Manuale di diritto amministrativo*, Milano, 2008, pag. 773.

<sup>7</sup> A. MONTAGNA, *Demanio marittimo e impedimento dell'uso pubblico: verso la affermazione di un diritto di uso pubblico delle collettività sulle nostre coste*, in *Riv. giur. ambiente*, 2001, pag. 621 e ss.; P. LA ROCCA, *Il regime giuridico delle strade provinciali, comunali, vicinali e private*, Rimini, 2000, pag. 219.

<sup>8</sup> F. CARINGELLA, *Manuale di diritto amministrativo*, cit., pag. 773; V. CAPUTI JAMBRENGHI, *Beni pubblici e di interesse pubblico*, in AA. VV., *Diritto amministrativo*, vol. II, Bologna, 2005, pag. 196. T.A.R. Umbria, 21 giugno 2003, n. 507.

Quanto al contenuto del diritto di uso pubblico, la giurisprudenza ha specificato che tale è circoscritto al «passaggio» sulla strada privata, senza che ciò comporti la facoltà dei proprietari frontisti di aprire accessi diretti dai loro fondi su detta strada privata, in quanto ciò comporterebbe infatti un'utilizzazione della via più intensa e diversa <sup>9</sup>.

## *2. Gli indici di pubblicità di una strada vicinale; costituzione ed estinzione del diritto pubblico di passaggio*

La dicotomia appena delineata tra strade vicinali private e pubbliche non ha valore puramente classificatorio, ma ha delle conseguenze sul piano della disciplina applicabile, visto che le seconde, e non le prime, sono considerate vie pubbliche agli effetti delle norme del codice civile, come gli artt. 879, 905 e 1051 c.c., ed equiparate dall'art. 2, co. 6, d. lgs. 285/1992 alle strade comunali per quanto riguarda l'applicazione delle norme in tema di circolazione stradale (ivi compreso l'obbligo di assicurazione R.C.A.) e i poteri esercitabili dall'ente proprietario delle strade <sup>10</sup>.

Secondo la giurisprudenza elemento presuntivo dell'asservimento all'uso pubblico di una strada vicinale è la sua iscrizione nell'elenco delle vie vicinali (art. 20 all. F, legge 2248/1865), che tuttavia non ha carattere costitutivo, ma soltanto dichiarativo, per cui il soggetto che intenda affermare la natura privata della via, può agire per ottenere l'accertamento negativo dell'esistenza del diritto di uso pubblico.

La giurisdizione su tali controversie sarà del G.O., in quanto il privato cittadino non contesta la legittimità delle modalità di esercizio del potere comunale di classificazione delle strade (cioè il c.d. «cattivo uso del potere»), ma, affermando la natura privata della via, finisce col negare in

<sup>9</sup> Cass. civ., sez. II, 7 ottobre 1991, n. 10481.

<sup>10</sup> Cfr. anche gli artt. 6, co. 5, 14, co. 4, 16, d. lgs. 285/1992 rispettivamente in tema di poteri di regolamentazione della circolazione, di poteri esercitabili dagli enti proprietari delle strade (che per le strade vicinali sono in capo al Comune) e di distanze delle costruzioni dalle strade. Per un'ipotesi di indebita installazione di cartelli pubblicitari cfr. Cass. civ., sez. I, 10 settembre 2003, n. 13217; per i poteri di imporre divieti e limitazioni di carattere permanente della circolazione cfr. T.A.R. Veneto, sez. II, 3 agosto 1991, n. 702.

radice l'esistenza di un tale potere per difetto dei presupposti, esercitando una *actio negatoria servitutis*<sup>11</sup>.

In passato tale conclusione era stata messa in dubbio da alcune pronunzie di primo grado<sup>12</sup>, che avevano concluso che dette controversie rientrassero nella giurisdizione esclusiva del G.A. in materia di urbanistica di cui all'art. 34 d. lgs. 80/1998, in quanto riconducibili al concetto di «uso del territorio». Tale opinione è tuttavia rimasta isolata, ed è da ritenere che essa non sia più sostenibile dopo che l'art. 34 d. lgs. 80/1998 è stato censurato con dalla Corte Costituzionale con la sentenza 204/2004, che, come noto, ha chiarito che il legislatore può attribuire alla giurisdizione esclusiva del G.A. soltanto quelle controversie in cui la P.A. agisca come autorità e cioè attraverso la spendita di poteri amministrativi<sup>13</sup>.

Come ben si può comprendere i problemi sorgono nel caso in cui manchi l'inserimento della via nell'elenco di cui si è detto, situazione che, pur non essendo sufficiente di per sé a dimostrare l'assenza di un uso pubblico<sup>14</sup>, sposta in capo alla P.A. l'onere di provare caso per caso la «pubblicità» della strada *quoad usum*<sup>15</sup>.

---

<sup>11</sup> Giurisprudenza costante: *ex multis*, tra le più recenti, cfr. Cons. Stato, sez. V, 10 settembre 2009, n. 5422; Cons. Stato, sez. V, 9 giugno 2008, n. 2867.

<sup>12</sup> T.A.R. Umbria, 21 giugno 2003, n. 507; T.A.R. Umbria, 22 novembre 2002, n. 845.

<sup>13</sup> Cass. civ., SS. UU., 17 marzo 2010, n. 6406.

<sup>14</sup> Cons. Stato, sez. V, 9 maggio 1983, n. 151, che conclude in tal senso a partire dalla natura dichiarativa dell'elenco. In senso conforme in dottrina cfr. P. LA ROCCA, *Il regime*, cit., pag. 236.

<sup>15</sup> Occorre ricordare che si è esclusa in giurisprudenza la possibilità per il proprietario di una delle abitazioni che fiancheggiano una strada privata di agire in giudizio per vederla classificata come vicinale, in base alla considerazione per cui detto interesse ha carattere diffuso, non individuale e differenziato: T.A.R. Friuli Venezia Giulia, sez. I, 8 maggio 2009, n. 313.

## QUALE BASE LEGISLATIVA PUO' REGGERE UN PIANO PEREQUATIVO?

NOTA A TAR ROMA, SEZ. II-BIS, 4.02.2010 N. 1524

*Publicato su EOL il 2 giugno 2010*

MARCO ANTONIOL

Sommario: 1. *Premessa* | 2. *Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma: profili generali* | 3. *Aspetti perequativi del Nuovo P.R.G. del Comune di Roma* | 4. *La legittimità della perequazione urbanistica: il punto di vista antecedente* | 5. *Il caso di specie: dalla zona agricola al doppio meccanismo perequativo* | 6. *Le doglianze del ricorrente ed il rigetto dei motivi preferenziali* | 7. *Il primo motivo accolto: l'illegittimità degli ambiti di compensazione* | 8. *Il secondo motivo accolto: l'illegittimità del contributo straordinario* | 9. *Riflessi della sentenza al dà dei confini laziali* | 10. *Conclusioni*

### 1. *Premessa*

La pubblicazione della sentenza 4 febbraio 2010 n. 1523 del T.A.R. Roma ha dato nuova linfa alla questione già molto dibattuta - e della quale ci si era già occupati <sup>1</sup>, anche se solo incidentalmente - relativa alla compatibilità tra strumenti urbanistici perequativi e principio di legalità.

---

<sup>1</sup> Cfr. ANTONIOL M., *L'indice fondiario virtuale negli ambiti di trasformazione*, in [www.urbium.it](http://www.urbium.it), *passim* e

Ed invero, l'annullamento parziale delle N.T.A. del nuovo P.R.G. del Comune di Roma, motivato dalla carenza di una sufficiente base normativa che ne legittimasse i capisaldi perequativi, ha destato un certo stupore tra i commentatori, inducendo la dottrina di tutta Italia ad interrogarsi in merito alla sufficienza delle varie previsioni normative regionali <sup>2</sup>.

Elaborazioni di questo tipo, tuttavia, sono necessariamente destinate a scontrarsi con l'eterogeneità dei sistemi urbanistici italiani. Lungi dall'appiattirsi sulle differenze intercorrenti tra le varie leggi regionali, infatti, le peculiarità dei sistemi urbanistici locali si radicano spesso nell'esistenza di normative di fonte interposta tra Regione e Comune, che finiscono per vanificare anche a livello Regionale il tentativo di chiarire una volta per tutte la percorribilità dell'opzione urbanistica perequativa.

Consapevoli di questo limite, con il presente contributo non si intende dunque stabilire in quali Regioni sia ad oggi ammissibile l'adozione di piani perequativi, bensì affrontare la più generale questione del valore autorizzatorio di una ipotetica ed eventuale previsione Regionale. All'evidenza, si tratta di questione che è assai più radicale della precedente e che richiede, naturalmente, un'esatta comprensione del portato della sentenza in epigrafe, nonché del contesto normativo nell'ambito del quale essa è maturata.

## 2. Il Nuovo P.R.G. del Comune di Roma: profili generali

Da oltre un decennio, cioè fin da quando la perequazione ha iniziato a costituire la più avanzata frontiera dell'urbanistica italiana <sup>3</sup>, l'amministrazione comunale di Roma si è posta in prima linea nella difesa di tale frontiera.

---

specialmente al paragrafo 2.

<sup>2</sup> Cfr. DE TULLIO G., *Il Tar riapre il dibattito sulla perequazione* in [www.ordineingegnerics.it](http://www.ordineingegnerics.it) nonché MENEGUZZO D., *Tu chiamale, se vuoi, perequazioni* in <http://venetioius.myblog.it>.

<sup>3</sup> È infatti opinione ricorrente in dottrina che l'evoluzione in senso perequativo dell'urbanistica italiana debba essere collocata negli anni '90 e segnatamente nella seconda metà del decennio: cfr. BOSCOLO E., *Le perequazioni e le compensazioni*, in [www.pausania.it](http://www.pausania.it). È a quest'epoca che risalgono, del resto, i primi contributi scientifici sull'argomento: cfr. *ex multis* MANDARANO A., *Nuove tendenze della pianificazione: perequazione, integrazione funzionale, tutela ambientale*, in *Urbanistica e appalti*, 2000, 7, pagg. 775 e ss..

Emblematica, a questo proposito, fu l'adozione, nel 1997, della variante urbanistica nota come "Piano delle certezze", con la quale l'intero territorio comunale veniva suddiviso «in tre grandi ambiti di riferimento»<sup>4</sup>. La variante, che ottenne il *placet* della giurisprudenza amministrativa<sup>5</sup>, non era però da considerare fine a sé stessa, inserendosi piuttosto in un progetto di revisione ad ampio respiro dell'urbanistica capitolina<sup>6</sup>.

La tappa successiva di tale progetto fu l'adozione, nel 2003, del Nuovo Piano Regolatore Generale<sup>7</sup>, alla quale seguirono le osservazioni dei privati<sup>8</sup> e le controdeduzioni dell'amministrazione<sup>9</sup>.

Nel febbraio del 2008, infine, si addivenne all'accordo di pianificazione che la legge urbanistica laziale richiede per l'approvazione degli strumenti urbanistici generali della capitale<sup>10</sup>. Sentito il Presidente della Provincia, l'accordo fu sottoscritto da Sindaco e Presidente della Regione<sup>11</sup> e rapidamente ratificato dalla Giunta Regionale<sup>12</sup> e dal Consiglio Co-

<sup>4</sup> Così MANDARANO A., *Nuove tendenze della pianificazione*, cit., che ricorda l'ambito «extraurbano», pari al 64% del territorio comunale, la «città da completare e trasformare», corrispondente al 31% dello stesso, nonché la «città consolidata», comprensiva dell'ultimo 5% del territorio comunale. Sul Piano delle certezze cfr. altresì MARCELLONI M., *Pensare la città contemporanea. Il nuovo piano regolatore di Roma*, Roma, 2003.

<sup>5</sup> Cfr. T.A.R. Lazio, Roma, sez. I, 19 luglio 1999, n. 1652.

<sup>6</sup> Cfr. CASINI L., *Perequazione e compensazioni nel nuovo piano regolatore generale di Roma*, in *Giornale di diritto amministrativo*, 2009, 2, pagg. 203 e ss.. Dopo aver ricordato il meccanismo, previsto dalla variante e finalizzato a «compensare le capacità edificatorie sacrificate dalla previsione di aree destinate alla realizzazione di un sistema di salvaguardia ambientale», l'Autore osserva che «le cubature compensate dovevano essere recuperate nell'ambito della città da completare e trasformare, il cui assetto non è stato regolato dal Piano delle certezze ma rinviato ad una successiva fase», concludendo pertanto nel senso che «sul nuovo Prg gravava l'onere di collocare le capacità edificatorie dei proprietari da compensare in base alla variante del 1997».

<sup>7</sup> Cfr. Comune di Roma, deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003.

<sup>8</sup> Cfr. CASINI L., *Perequazione e compensazioni*, cit., per il quale «le osservazioni presentate sono state oltre settemila (di cui circa il 30% sono state ritenute accoglibili in toto o parzialmente)».

<sup>9</sup> Cfr. Comune di Roma, deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 21-22 marzo 2006.

<sup>10</sup> Cfr. art. 66-bis, comma 1, l.r. Lazio 22 dicembre 1999, n. 38: «In relazione alla particolare condizione di Roma quale Capitale della Repubblica, ribadita dall'articolo 114 della Costituzione, alla sua configurazione istituzionale di capoluogo di area metropolitana riconosciuta dall'articolo 22 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tenuto conto dei principi costituzionali di adeguatezza e differenziazione, richiamati nell'articolo 16 dello Statuto regionale, nonché delle oggettive peculiarità connesse alla dimensione territoriale, demografica e sociale della Capitale ed alla ricaduta sul suo assetto e sviluppo urbanistico, il Comune di Roma, in deroga alla norma transitoria di cui all'articolo 66 e nelle more dell'approvazione del PITPG, provvede alla formazione ed approvazione dello strumento urbanistico generale o di sue varianti mediante la conclusione di un accordo di pianificazione, secondo le forme e le modalità di cui ai commi successivi».

<sup>11</sup> Cfr. art. 66-bis, comma 6, primo periodo, l.r. Lazio 22 dicembre 1999, n. 38: «Nei trenta giorni

munale <sup>13</sup>. Come previsto dal legislatore regionale, contestualmente a quest'ultima ratifica avveniva la formale approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale <sup>14</sup>, che dunque intervenne - come ricorda la dottrina <sup>15</sup> - a quasi tre lustri di distanza dall'avvio dei lavori.

### 3. *Aspetti perequativi del Nuovo P.R.G. del Comune di Roma*

La natura perequativa del Nuovo Piano Regolatore Generale appare indubitabile, e ciò non solo e non tanto sulla base dei principi perentoriamente affermati dalla disposizione di apertura delle N.T.A. <sup>16</sup>, quanto piuttosto per i risultati dell'analisi sostanziale della normativa comunale.

Si è già affermato altrove, infatti, che «i due elementi qualificanti, che permettono di ritenere senz'altro perequativo il piano urbanistico in cui ricorrono, sono l'omogenea ripartizione di diritti edificatori tra tutte le aree interessate e l'alienabilità di tali diritti» <sup>17</sup>.

Orbene, in ordine al primo requisito, l'art. 17 delle N.T.A. dispone, al comma 1, che «il PRG introduce, quale disciplina di principio, la necessità di ripartire le previsioni edificatorie, tra aree e tra soggetti, secondo principi di equità e di uniformità, tenendo conto: della disciplina urbani-

---

successivi alla definizione dei lavori della conferenza ovvero alla pronuncia favorevole del consiglio comunale ai sensi del comma 5, il Sindaco ed il Presidente della Regione, sentito il Presidente della Provincia, stipulano l'accordo di pianificazione, che conferma e recepisce lo schema di cui al comma 4».

<sup>12</sup> Cfr. Regione Lazio, D.G.R. n. 80 dell'8 febbraio 2008. Sul punto cfr. art. 66-bis, comma 6, secondo periodo, l.r. Lazio 22 dicembre 1999, n. 38: «L'accordo è ratificato, entro trenta giorni a pena di decadenza, dalla Giunta regionale e dal consiglio comunale».

<sup>13</sup> Cfr. Comune di Roma, deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008.

<sup>14</sup> Cfr. art. 66-bis, comma 7, l.r. Lazio 22 dicembre 1999, n. 38: «Contestualmente alla ratifica dell'accordo, il consiglio comunale approva il piano adottato, in conformità alle eventuali modifiche ed adeguamenti concordati nell'accordo medesimo».

<sup>15</sup> Cfr. CASINI L., *Perequazione e compensazioni*, cit., laddove si ricorda la particolare complessità del «percorso di pianificazione che ha portato al nuovo Prg di Roma, avviato nel 1994».

<sup>16</sup> Cfr. art. 1, comma 2, N.T.A. del Nuovo P.R.G. del Comune di Roma: «Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente».

<sup>17</sup> Cfr. ANTONIOL M., *L'indice fondiario virtuale*, cit., laddove alla nota 19 si rinviava peraltro a BOSCOLO E., *Le perequazioni e le compensazioni*, cit., il quale, in presenza di questi presupposti, parla di "perequazione urbanistica" o "pura".

stica pre-vigente; dell'edificazione esistente legittima; del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico o generale»<sup>18</sup>. Almeno in astratto, dunque, nell'economia del piano ricorre l'omogenea ripartizione di diritti necessaria affinché si possa parlare di strumento urbanistico perequativo.

Per quanto riguarda, poi, la possibilità di alienare i diritti edificatori, ovvero l'esistenza di «superfici e volumi edificabili, la cui correlazione è estrapolabile dalle norme di piano»<sup>19</sup>, essa emerge dal comma successivo: esso infatti introduce cinque «fattispecie di perequazione urbanistica e finanziaria»<sup>20</sup>, la cui applicazione può essere anche combinata<sup>21</sup>. Si tratta degli «ambiti di compensazione»<sup>22</sup>, del «contributo straordinario»<sup>23</sup>, delle «compensazioni urbanistiche»<sup>24</sup>, degli «incentivi per il rinnovo edilizio»<sup>25</sup> e della «cessione compensativa»<sup>26</sup>, tutti previsti dal comma 2 dell'art. 17 e disciplinati rispettivamente dagli artt. 18, 20, 19, 21 e 22 delle N.T.A.

<sup>18</sup> Così art. 17, comma 1, N.T.A. del Nuovo P.R.G. del Comune di Roma, di seguito indicate con l'espressione sintetica «NTA»

<sup>19</sup> Così DE TULLIO G., *Il Tar riapre il dibattito*, cit., per il quale in tal caso «si parla di perequazione dei regimi immobiliari»

<sup>20</sup> Così art. 17, comma 2, prima parte, NTA. Per un'analisi delle specifiche figure cfr. CASINI L., *Perequazione e compensazioni*, cit..

<sup>21</sup> Così art. 17, comma 4, NTA.

<sup>22</sup> Cfr art. 17, comma 2, lett. a), NTA: «Nel Sistema insediativo di nuovo impianto, la quota maggioritaria della SUL aggiuntiva è messa a disposizione del Comune, che la utilizza per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano)».

<sup>23</sup> Cfr art. 17, comma 2, lett. b), NTA: «Nel Sistema insediativo esistente, la quota maggioritaria delle principali valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche è soggetta alla corresponsione di un contributo finanziario straordinario, che il Comune utilizza per il finanziamento di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati, con finalità di riqualificazione urbana».

<sup>24</sup> Cfr art. 17, comma 2, lett. c), NTA: «La capacità edificatoria dei comprensori urbanistici soppressi dal "Piano delle certezze", se contrastanti con esigenze di tutela ambientale non già imposte da vincoli sovraordinati, è trasferita negli Ambiti di compensazione di cui alla lett. a)». Per una specifica critica a questo istituto cfr. BOSCOLO E., *Le perequazioni e le compensazioni*, cit., pag. 17, specialmente nota 73.

<sup>25</sup> Cfr art. 17, comma 2, lett. d), NTA: «Gli interventi di rinnovo del patrimonio edilizio degradato possono beneficiare di incentivi urbanistici, trasferibili negli Ambiti di compensazione di cui alla lett. a)».

<sup>26</sup> Cfr art. 17, comma 2, lett. e), NTA: «Le aree a destinazione pubblica, in specifici ambiti e per finalità di riqualificazione urbana, possono essere acquisite tramite la concessione ai proprietari di previsioni edificatorie da localizzare in situ o trasferibili negli Ambiti di compensazione di cui alla lett. a)».

## LA DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE LA PROPRIETA' DEL BENE

*In corso di pubblicazione su EOL*

PAOLO LORO MARCO ANTONIOL

*Sommario: Il quadro normativo | Il significato del ventennio agli effetti della titolarità del bene e della documentazione ipocatastale | Uffici e documenti: un quadro d'insieme | L'indagine catastale: profili generali | L'ispezione catastale: modalità e documentazione | L'indagine presso i registri immobiliari: profili generali | I limiti dell'indagine presso i registri immobiliari | Le modalità dell'indagine presso i registri immobiliari | L'attestazione notarile sostitutiva della documentazione | Conclusioni*

### *Il quadro normativo*

La prova della piena e libera proprietà di un bene immobile ha una grande rilevanza, riguardando la sua commerciabilità.

Proprio per tale ragione, il compimento di verifiche ipocatastali, come mezzo di reperimento di tale prova nel contesto dell'attività preparatoria degli atti traslativi, è intimamente correlato alla funzione del notaio, diretta «non soltanto ad attribuire fede privilegiata ai documenti dallo stesso ricevuti o autenticati, conferendo loro forza probatoria, ma so-

prattutto a realizzare concretamente le finalità economico-sociali perseguite dalle parti, garantendo serietà e certezza nei traffici giuridici»<sup>1</sup>.

Per quanto strano possa sembrare, attesa l'importanza delle verifiche suddette, e diversamente da quanto avviene in altre nazioni (es. Germania), manca una norma che le imponga espressamente ai notai<sup>2</sup> discutendosi in dottrina se ciò possa evincersi indirettamente dall'articolo 1176.2 c.c.<sup>3</sup>, piuttosto che dalle disposizioni che regolano i contratti d'opera professionale e gli usi che li integrano (articoli 2230 e segg. e 1340 c.c.)<sup>4</sup>, piuttosto che dai principi di correttezza (art. 1175 c.c.) e di buona fede (art. 1375 c.c.)<sup>5</sup>, e così via. La giurisprudenza ha oscillato tra un remoto orientamento volto a negare un obbligo di verifica, riconducendo il rapporto professionale tra il notaio e il cliente entro lo schema del mandato<sup>6</sup>, e una moderna concezione della funzione notarile, che prevede l'obbligo, la cui omissione è foriera di responsabilità – anche sotto il profilo disciplinare<sup>7</sup> –, di verificare mediante preventive indagini lo *status* del bene negoziato, ovvero la veridicità delle dichiarazioni contenute nell'atto relative alla titolarità del bene e alla libertà da formalità pregiudizievoli<sup>8</sup>, a prescindere dal conferimento di uno specifico incarico in tal senso, salvo esonero delle parti mediante espressa clausola di dispensa, e con degli eventuali *distinguo*, sui quali non mette conto soffer-

<sup>1</sup> P. CASALI, *Visure ipotecarie: il ruolo del notaio*, Immobili e proprietà, 2005, 6, 307.

<sup>2</sup> Cfr. G. TRAPANI, *I limiti dell'obbligo di eseguire visure ipocatastali e la clausola di dispensa*, in *Notariato*, 1997, III, 249; G. CASU, *Trasferimenti immobiliari e obbligo notarile di visure ipotecarie*, in *Riv. not.*, 2000, 144.

<sup>3</sup> «Nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata». In tal senso F. TACCINI, *Responsabilità del notaio in caso di dispensa dalle visure da parte del solo acquirente*, *Notariato*, 1, 2003, 24. Cfr. in giurisprudenza Cass. 20 febbraio 1987, n. 1840, in *Riv. Not.*, 1987, II, 814.

<sup>4</sup> G. PETRELLI, *Atto pubblico e scrittura private autenticata: funzione notarile e responsabilità*, in *Riv. Not.*, 1994, II, 1422; G. TRAPANI, *I limiti dell'obbligo di eseguire visure ipocatastali e la clausola di dispensa*, in *Notariato*, 1997, 3, 249.

<sup>5</sup> M. PORCARI, *Notaio: garante della legalità o mero certificatore?*, in *Giur. It.*, 1995, I, 1 1755; E. CONIO, *Effetti dell'applicazione del principio generale di correttezza e buona fede sull'estensione dei doveri professionali del notaio con particolare riferimento all'obbligo di procedere alle visure ipocatastali*, in *Nuova Giur. civ. comm.*, 1995, I, 573; A. SORGATO, *La diligenza del Notaio nella fase preparatoria dell'atto di trasferimento immobiliare*, in *Riv. Not.*, 1973, 129 e ss.

<sup>6</sup> Cass. 24 giugno 1930, n. 2237, in *Foro it. Rep.*, 1930, voce *Notaro*, n. 5; Cass. 6 maggio 1933, n. 1608, in *Giur. it.*, 1933, I, 1 1345.

<sup>7</sup> Cass. 28 maggio 1961, n. 1559, in *Giust. civ.*, 1961, 1089.

<sup>8</sup> Cass. 1 agosto 1959, n. 2444, in *Foro it.*, 1960, I, 100.

marsi in questa sede <sup>9</sup>, nel caso in cui la stipulazione dell'atto avvenga nella forma della scrittura privata autenticata anziché in quella dell'atto pubblico, nel quale il notaio dirige la compilazione dell'atto in modo da tradurre la volontà delle parti in uno strumento negoziale idoneo a conseguire i risultati richiesti, ai sensi dell'art. 47 della legge notarile n. 89/1913 <sup>10</sup>.

In materia di espropriazione per pubblica utilità, l'art. 20 del Testo unico sugli espropri DPR 327/2001 fa riferimento alla prova della piena e libera proprietà del bene nel contesto del perfezionamento della vicenda traslativa mediante atto di cessione volontaria, accompagnato dal pagamento diretto dell'indennità al soggetto che risulti proprietario del bene oggetto del trasferimento.

In pratica, mentre il procedimento espropriativo, ivi compreso il decreto di esproprio (atto di acquisto a titolo originario), può essere diretto nei confronti dell'intestatario catastale, distinto – come si dirà – dal proprietario reale (art. 3 DPR 327/2001), il pagamento diretto dell'indennità può avvenire solo a favore di quest'ultimo.

Il comma 6, anzitutto, attribuisce al proprietario, che abbia condiviso la determinazione provvisoria dell'indennità, il diritto di ricevere l'80% dell'indennità, a titolo di acconto, «previa autocertificazione, attestante la piena e libera proprietà del bene».

<sup>9</sup> Cfr. P. CASALI, *Visure*, cit. L'Autrice, dopo aver dato conto dei *distinguo* giurisprudenziali, conclude tuttavia che in ogni caso «la funzione notarile nei trasferimenti immobiliari è da intendersi unitariamente, sia che comporti la redazione di un atto pubblico sia che si rivolga all'autenticazione delle sottoscrizioni di una scrittura privata». Analogamente C. LANZANI, *Responsabilità del notaio: tra orientamenti consolidati e nuove tendenze*, *Danno e Resp.*, 2009, 1, 67.

<sup>10</sup> In modo da garantire «la congrua aderenza dell'intento empirico manifestato dalle parti ai paradigmi offerti dall'ordinamento positivo»: M. D'ORAZI FLAVONI, *La responsabilità civile nell'esercizio del notariato*, in *Scritti giuridici*, II, Roma, 1965, 929 e ss. In dottrina si è distinto tra una funzione di «adeguamento» obbligatorio e una di «adeguamento facoltativo» consistente nel compimento di attività non rientranti obbligatoriamente nel ministero notarile; le indagini catastali sono state inquadrate da alcuni autori nella prima categoria, e da altri nella seconda: cfr. A. QUARANTA, *Stipulazione del contratto responsabilità del notaio*, *Contratti*, 1996, 3, 227. Il tema della responsabilità del notaio nelle verifiche catastali, oltre ad essere oggetto di una copiosa giurisprudenza che la ribadisce (*ex plur.* Cass. 18 ottobre 1995, n. 10842, *Danno e Resp.*, 1996, 204 e in *Contr.*, 1996, 227; Cass. 6 aprile 1995, n. 4020, in *Giur. it.*, 1996, I, 1, 1274; Cass. 15 giugno 1999, n. 5946, *cit.*; Cass. 20 gennaio 1994, n. 475, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1994, I, 665; Cass. 13 giugno 2002, n. 8470, in *Foro it.*, 2002, I, 2310; Cass. 31 maggio 2006, n. 13015, in *Vita not.*, 2006, 3, 1512.), è trattato spesso in dottrina. Cfr., oltre ai già citati, G. GUERRESCHI, *La diligenza professionale del notaio: obblighi di visura e informazione*, *Danno e Resp.*, 2006, 11, 1099, e l'articolata analisi di S. MORELLI, *La responsabilità civile del notaio: le posizioni di dottrina e giurisprudenza*, in *Corr. Giur.* 2007, 3, 378.

Successivamente, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione di adesione alla determinazione provvisoria, il proprietario stesso è tenuto a depositare «la documentazione comprovante [...] la piena e libera proprietà del bene» (comma 8), al fine di ricevere il saldo, o l'intera indennità se non ha ricevuto l'acconto. La differenza rispetto al comma 6 è evidente, dal momento che qui non si parla di "autocertificazione attestante", bensì di "documentazione comprovante" la proprietà piena e libera. La norma prevede che l'onere possa essere adempiuto «anche mediante attestazione notarile».

La piena e libera proprietà del bene ritorna poi al comma 9, laddove si subordina la stipulazione dell'atto di cessione volontaria - tra l'altro - al deposito della «documentazione attestante la piena e libera proprietà del bene».

Dal mancato «deposito della documentazione di cui al comma 8», il comma 12 fa discendere la possibilità/necessità di emettere ed eseguire il decreto di esproprio <sup>11</sup>, anche se l'indennità sia stata accettata, dopo averne ordinato il deposito presso la Cassa depositi e prestiti (art. 26.1-*bis*). Se – cioè – non vi è la prova della piena e libera proprietà del bene in capo al destinatario dell'erogazione indennitaria, detta erogazione deve avvenire mediante deposito in Cassa Depositi e Prestiti e non mediante pagamento diretto, salvo una eventuale assunzione di responsabilità, con o senza prestazione di garanzia, ai sensi dell'art. 26.2, o salvo un accordo sulle modalità di riscossione della somma tra gli aventi diritto, ai sensi dell'art. 26.4.

Infine l'articolo 28 prevede che l'Autorità espropriante possa autorizzare il pagamento definitivo dell'indennità depositata, purché l'interessato produca, unitamente all'istanza di svincolo, «un certificato dei registri immobiliari, da cui risulta che non vi sono trascrizioni o iscrizioni di diritti o di azioni di terzi».

Un altro importante ambito ove rileva la prova della piena e libera proprietà del bene è quello dell'espropriazione forzata di diritto processuale civile, giacché l'appartenenza al debitore dei beni aggrediti è elemento essenziale dell'azione esecutiva: l'art. 567 c.p.c., infatti, impone uno specifico onere di allegazione al creditore che intenda richiedere la

---

<sup>11</sup> Con ciò dimostrando ancora una volta il carattere di acquisto a titolo originario del decreto di esproprio, emanato nei confronti di un soggetto, l'intestatario catastale, la cui effettiva proprietà non è stata provata.

vendita del bene pignorato. Più precisamente, ai sensi del secondo comma della disposizione citata, il creditore richiedente deve allegare alla sua istanza «l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento», aggiungendo la stessa norma – analogamente al sesto comma dell'articolo 20 del DPR 327 citato – che «tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari».

«Si tratta di documenti indispensabili per individuare l'immobile pignorato ed il suo proprietario, posto che, nella precedente fase del pignoramento, l'esecuzione si era sviluppata sulla base dell'unilaterale affermazione del creditore che l'immobile esistesse ed appartenesse al debitore: col deposito dell'istanza di vendita entrambe le affermazioni vengono controllate dal giudice, che, per passare dal pignoramento alla vendita, verifica la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la realtà giuridica che emerge dalla documentazione. La conformità delle attestazioni dei registri alle affermazioni del creditore è la condizione per l'accoglimento dell'istanza di vendita e la difformità ne comporta il rigetto, se è totale o l'accoglimento parziale»<sup>12</sup>.

Il riferimento al ventennio è stato introdotto nell'articolo 567 cit. solo a seguito della sua ultima modifica<sup>13</sup>; in precedenza esso si limitava a richiedere certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, senza indicazione di un arco temporale specifico entro il quale circoscrivere gli accertamenti ipocatastali, ingenerando tale genericità prassi difformi e incertezze operative<sup>14</sup>, anche se dottrina<sup>15</sup> e giurisprudenza avevano individuato nel ventennio un arco temporale congruo.

### *Il significato del ventennio agli effetti della titolarità del bene e della documentazione ipocatastale*

<sup>12</sup> A. DONVITO, *Il processo esecutivo immobiliare*, Torino, 2005, 94.

<sup>13</sup> L'art. 567 c.p.c. negli ultimi anni, è stato prima modificato dall'art. 1 della L. 3 agosto 1998, n. 302, e poi sostituito dall'art. 2, comma 3, lett. e), del D.L. 14 marzo 2005, n. 35, convertito in legge, con modificazioni, con L. 14 maggio 2005, n. 80.

<sup>14</sup> N.A. CIMMINO, *Esecuzione forzata immobiliare ed opposizione del terzo fondata su avvenuta usucapione non accertata*, Notariato, 2009, 6, 612 ss.

<sup>15</sup> G. SENSALÉ, *L'espropriazione immobiliare e la delega ai notai degli incanti*, in Riv. esec. forz., 2003, 347.

## NON RISARCIBILE IL SOPRASSUOLO NON RISULTANTE DALLO STATO DI CONSISTENZA

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI, SEZIONE III CIVILE del 02/02/2010

Relatore: Valeria Migliucci - Presidente: Michele Piantadosi

PATOLOGIA --> RISARCIMENTO DEL DANNO --> MOMENTO RICOGNIZIONE VALORE DEL BENE --> IN CASO DI OCCUPAZIONE ACQUISITIVA

Sintesi: Al fine della liquidazione del danno dovuto al proprietario del fondo che ha perduto il diritto dominicale a seguito dell'illegittima occupazione ed irreversibile acquisizione del bene con la realizzazione di un'opera pubblica, occorre fare riferimento al valore del bene medesimo all'epoca del fatto illecito; ciò in quanto vertendosi in tema di illecito istantaneo, il risarcimento deve tradursi nel ripristino della perdita patrimoniale prodottasi alla data del suo verificarsi, senza che possano andare a vantaggio o nocumento del danneggiato le vicende del mercato immobiliare nel periodo successivo al giorno in cui egli ha perso il diritto di proprietà.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> SOPRASSUOLI --> PROVA

Sintesi: Nulla è dovuto a titolo di risarcimento del danno per le piantagioni, le colture esistenti ed i frutti pendenti, qualora dal verbale d'immissione in possesso e di consistenza gli stessi non sono in alcun modo individuati, né individuabili.

Estratto: « Occorre, a tal punto, considerare che al fine della liquidazione del danno, dovuto al proprietario del fondo che ha perduto il diritto dominicale a seguito dell'illegittima occupazione ed irreversibile acquisizione del bene con la realizzazione di un'opera pubblica, occorre fare riferimento al valore del bene medesimo all'epoca del fatto illecito, esprimendolo poi in termini monetari che tengano conto del fenomeno inflattivo fino alla data della decisione, e non invece al valore all'epoca della decisione stessa, atteso che, vertendosi in tema di illecito istantaneo, il risarcimento deve tradursi nel ripristino della perdita patrimoniale prodottasi alla data del suo verificarsi, senza che possano andare a vantaggio o nocumento del danneggiato le vicende del mercato immobiliare nel periodo successivo al giorno in cui egli ha perso il diritto di proprietà (Cass. S.U. 2383/1992; sez. civ. 3189/2008). La citata somma va, quindi, rivalutata in termini monetari attuali in Euro 290.993,00, considerati i noti indici in materia applicabili. Inoltre sulla somma di Euro 114.037,81 annualmente rivalutata competono gli interessi legali dal 23.2.1984 fino alla data della presente decisione, oltre gli ulteriori interessi legali sulla somma di Euro 290.993,00 da oggi fino all'effettivo soddisfo. Nulla, invece, spetta a titolo di risarcimento del danno per le piantagioni, le colture esistenti ed i frutti pendenti, in quanto, in quanto come già esattamente rilevato dal primo giudice, dal verbale d'immissione in possesso e di consistenza gli stessi non sono in alcun modo individuati, né individuabili.»

\*\*\*

## RISARCIMENTO DEL DANNO AREE NON EDIFICABILI: VALORE DI MERCATO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.2688 del 05/02/2010

Relatore: Maria Cristina Giancola - Presidente: Ugo Vitrone

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE NON EDIFICABILI --> VAM --> LEGITTIMITÀ PER LE AREE NON EDIFICABILI

Sintesi: Le sentenze della Corte costituzionale nn. 348 e 349 del 2007 non hanno riguardato l'indennizzo per le aree agricole e per quelle che non sono classificabili come edificabili.

PATOLOGIA --> RISARCIMENTO DEL DANNO --> AREE AGRICOLE

Sintesi: Il risarcimento da occupazione acquisitiva di aree non classificabili come edificabili, deve essere commisurato al loro valore sul mercato; in quest'ambito i criteri di cui agli artt. 15 e 16 L. n. 865/71 possono essere assunti in funzione meramente indicativa.

Estratto: « - inammissibile già per difetto di autosufficienza, si palesa il profilo della censura concernente la possibilità di realizzazione delle attrezzature sportive anche ad iniziativa privata, dal momento che non è stata accompagnata dalla trascrizione della relativa previsione dello strumento urbanistico all'epoca vigente nella specie si rivela inconferente la soluzione delle questioni del contrasto del sistema indennitario previsto dal D.L. n. 333 del 1992, art. 5 bis conv. in L. n. 359 del 1992, con i principi enunciati dalla Corte europea dei diritti dell'uomo e con la Carta Costituzionale per violazione dei principi del giusto processo di cui all'art. 111 Cost., di cui alle sentenze della Corte costituzionale nn. 348 e 349 del 2007, che hanno riguardato il criterio di determinazione dell'indennizzo "per le aree edificabili" nonché il criterio di "liquidazione del danno ... in caso di occupazioni illegittime di suoli per causa di pubblica utilità", di cui al comma settimo bis del medesimo art. 5 bis, ugualmente applicabile alle sole "aree edificabili", ma non anche l'indennizzo "per le aree agricole e per quelle che ... non sono classificabili come edificabili", nè la necessità stessa di distinzione tra suoli edificabili e non edificabili, posto che il D.L. 11 luglio 1992, n. 333, art. 5-bis, comma 4 che per questi ultimi rinvia alla legge del 1971, non è stato interessato dalla pronuncia di incostituzionalità (cfr. Cass. 200719924; 200803022); la questione di costituzionalità posta con la memoria illustrativa nel primo dei due ricorsi, in riferimento ai criteri di commisurazione dell'indennizzo espropriativo di cui alla L. n. 865 del 1971, artt. 15 e 16 appare non pertinente con riferimento all'assunzione di essi quale parametro di determinazione dell'indennità di esproprio dei suoli agricoli, indennità non oggetto del presente giudizio, ed irrilevante con riguardo al risarcimento da occupazione acquisitiva di aree, quale quella in argomento, non classificabili come edificabili, dal momento anche che per queste il ristoro deve essere commisurato al loro valore sul mercato e che in quest'ambito detti criteri possono essere assunti in funzione meramente indicativa (cfr. Cass. 20004838; 200009683; 200410280; 200714783).»

GIUDIZIO --> DOMANDA --> RISARCITORIA --> BENE INDIVISO

Sintesi: Non è ipotizzabile alcun vincolo di solidarietà tra le obbligazioni restitutorie di più comproprietari connesse all'indebita riscossione di somme eccedenti il loro credito risarcitorio da cd. accessione invertita, credito che non implica solidarietà attiva ma comporta l'insorgenza dell'autonomo diritto di ciascuno di essi al ristoro del pregiudizio verificatosi nel suo patrimonio.

Estratto: « 2. "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1292 e 1314 c.c.".Le ricorrenti censurano la ritenuta natura solidale della loro obbligazione restitutoria. Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione del Comune di Andrano, d'inammissibilità del motivo per difetto d'interesse delle ricorrenti, atteso che la disponibilità manifestata dal Sindaco al difensore dell'ente non si è tradotta in formale A rinuncia al diritto promanante dal titolo giudiziario, che, dunque, mantiene integra la sua azionabilità. Nel merito la censura è fondata. Non è, infatti, ipotizzabile alcun vincolo di solidarietà tra le obbligazioni restitutorie di più comproprietari connesse all'indebita riscossione di somme eccedenti il loro credito risarcitorio da cd. accessione invertita, credito che non implica

solidarietà attiva ma comporta l'insorgenza dell'autonomo diritto di ciascuno di essi al ristoro del pregiudizio verificatosi nel suo patrimonio (cfr. Cass. 199405533; 199704650; 199908177; 200807258).»

\*\*\*

## L'INSERIMENTO IN ZONA NON URBANIZZATA INCIDE SUL VALORE DEL TERRENO

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.2702 del 05/02/2010

Relatore: Maria Rosaria Cultrera - Presidente: Paolo Vittoria

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> CRITERI ESTIMATIVI

Sintesi: Il criterio sintetico-comparativo, volto a desumere dall'analisi del mercato il valore commerciale del fondo, postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività dei dati utilizzati per la comparazione, e cioè l'accertamento che essi riguardino terreni muniti di caratteristiche analoghe, tanto con riferimento alla loro obiettiva natura ed ubicazione, quanto in relazione alla disciplina urbanistica cui sono soggetti.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ EFFETTIVE DI EDIFICAZIONE --> COMPLEMENTARI ED INTEGRATIVE O SUPPLEMENTIVE

Sintesi: L'effettiva potenzialità edificatoria di un terreno va da un minimo (tendente a zero) ad un massimo, con una vasta gamma di situazioni quantitative intermedie su cui incide in misura determinante proprio l'edificabilità effettiva, quale attitudine del suolo ad essere sfruttato e concretamente destinato a fini edificatori.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> AREE DA URBANIZZARE E URBANIZZATE --> INCIDENZA SPAZI AD USO PUBBLICO

Sintesi: Ai fini dell'edificabilità effettiva rileva in primo luogo la volumetria edilizia esprimibile, la quale deve rispettare le disposizioni urbanistiche riguardanti altezze cubature, superfici coperte, distanze, zone di rispetto, nonché gli indici di fabbricabilità della zona urbanistica, e deve essere calcolata al netto degli spazi assegnabili a "standards", cui il proprietario è comunque tenuto nell'ipotesi di sfruttamento edificatorio.

Sintesi: Ai fini dell'apprezzamento dell'edificabilità effettiva assumono rilievo gli strumenti attuativi di terzo livello, in quanto laddove l'area non sia stata ancora da questi interessata, la stessa risente di margini d'incertezza sull'ampiezza della sua utilizzazione futura; lo strumento attuativo può infatti imprimervi parziale destinazione a spazi pubblici perciò riducendone il valore di mercato rispetto ad altre aree pur della medesima zona in relazione alle quali in attuazione del piano esecutivo detti spazi sono stati già scomputati ed il valore di mercato si è formato tenendone conto ed apprezzando, per converso, l'intera superficie effettivamente edificabile.

Estratto: « La Corte territoriale ha determinato l'indennità d'espropriazione aderendo alle conclusioni del c.t.u., la cui indagine è stata rinnovata in fase di gravame, determinando in L. 94.000 al mq. il valore venale del fondo abitato, avente vocazione edificatoria in quanto inserito nel Pro-

gramma di fabbricazione vigente sino al 28.11.2001 in zona (OMISSIS), mediando tra i risultati del metodo sintetico e di quello analitico che, adottati dall'ausiliare nel rispetto di ricerche di mercato ineccepibili con riguardo a suoli siti nella stessa zona, puntualmente indicati, hanno a suo avviso consentito di raggiungere risultati congrui. Ha quindi determinato l'indennità d'espropriazione per l'intera estensione del fondo di mq. 1.421, benchè fosse stato espropriato per una superficie ridotta di mq 931, poichè era stato interessato dall'opera realizzata in linea trasversale per l'intero, con relitti assolutamente inutilizzabili a fini edificatori. Le osservazioni critiche mosse dal Comune, puntualmente riprodotte nel secondo motivo, alle quali la riferita trama motivazionale non fa cenno alcuno, evidentemente sono state dal giudicante del tutto ignorate, nonostante introducessero indagine su circostanza di fatto assolutamente decisiva. Ed infatti, è pur vero che la comune incontrovertita collocazione in zona (OMISSIS) nello strumento urbanistico delle aree considerate e di quella ablata ben poteva indurre la Corte all'adozione del metodo sintetico comparativo, che pur ha ritenuto di coniugare con i criteri applicativi di quello analitico. E tuttavia detto criterio, volto a desumere dall'analisi del mercato il valore commerciale del fondo, postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività dei dati utilizzati per la comparazione, e cioè l'accertamento che essi riguardino terreni muniti di caratteristiche analoghe, tanto con riferimento alla loro obiettiva natura ed ubicazione, quanto in relazione alla disciplina urbanistica cui sono soggetti (Cass. nn. 3175/2008; 12771/2007). Nel caso, pacifico essendo che la vocazione edificatoria di un suolo discende dalla previsione del P.G.R. e non è subordinata all'adozione del Piano Particolareggiato, ovvero come assume la resistente del Piano Quadro, è del pari indiscutibile che l'effettiva potenzialità edificatoria va da un minimo (tendente a zero) ad un massimo, con una vasta gamma di situazioni quantitative intermedie su cui incide in misura determinante proprio l'edificabilità effettiva - quale attitudine del suolo ad essere sfruttato e concretamente destinato a fini edificatori. Ed in merito ad essa rileva in primo luogo la volumetria edilizia esprimibile, la quale deve rispettare le disposizioni urbanistiche riguardanti altezze cubature, superfici coperte, distanze, zone di rispetto, nonchè gli indici di fabbricabilità della zona urbanistica, e deve essere calcolata al netto degli spazi assegnabili a "standards", cui il proprietario è comunque tenuto nell'ipotesi di sfruttamento edificatorio (Cass. nn. 22961/2007, 18680/2005, 10265/2004, 16710/2003). E per il suo apprezzamento assumono questa volta rilievo gli strumenti attuativi di terzo livello, che si è avvertito essere invece inadeguati ad incidere sul requisito dell'edificabilità legale dell'area. Conseguenze che laddove l'area, come quella in oggetto, non sia stata ancora interessata da strumenti attuativi particolareggiati, la stessa risente di margini d'incertezza più o meno ampi sull'ampiezza della sua utilizzazione futura: in quanto lo strumento attuativo può imprimersi parziale destinazione a spazi pubblici perciò riducendone il valore di mercato rispetto ad altre aree pur della medesima zona in relazione alle quali in attuazione del piano esecutivo detti spazi sono stati già scomputati ed il valore di mercato si è formato tenendone conto ed apprezzando, per converso, quale sia l'intera superficie effettivamente edificabile. Tal è la situazione di fatto rappresentata dal Comune di (OMISSIS) nei rilievi mossi alla c.t.u. sopra riferiti, e del resto incontrovertibile. I terreni presi a confronto sono già stati interessati dal piano attuativo, ed il loro valore venale, emergente dagli atti esaminati dal c.t.u., tiene conto della loro edificabilità effettiva, che non si riferisce ovviamente allo loro intera superficie. Diversa è la condizione del suolo espropriato che, omogeneo agli altri suoli nel senso che è conformemente ad essi normato, tuttavia non risultava all'epoca ancora depurato degli standards urbanistici; per cui detta circostanza, impedendo il riscontro della sua effettiva edificabilità, imponeva la valutazione della sua potenzialità edificatoria, in base alla seguente (ineludibile) alternativa: o ritenere che tale diversità di condizione era talmente determinante da escludere la rappresentatività dei terreni presi in comparazione dal c.t.u.. Ed allora la sentenza impugnata per applicare correttamente il metodo sintetico-comparativo, doveva fare riferimento a terreni anche sotto tale profilo omogenei, che ancora non avevano scontato gli spazi destinati a standards, e di cui il mercato immobiliare aveva pur tuttavia apprezzato il (minore) valore. Ovvero ritenere che gli elementi di omogeneità tra le due categorie

di immobili fossero assolutamente prevalenti si da consentire comunque l'utilizzazione degli immobili presi in considerazione quale elemento di comparazione, per trarne il valore di quello espropriato attraverso l'applicazione di un parametro correttivo che consentisse la determinazione della superficie effettivamente indennizzabile, quanto meno alla stregua della percentuale degli standards urbanistici già recepiti in relazione ai terreni vicini, giusta i Piani attuativi già per questi adottati. Questa seconda opzione imponeva, quindi, alla Corte territoriale la correzione del valore unitario accertato, che il c.t.u. aveva determinato in relazione alle aree per le quali erano stati individuati ed organizzati gli spazi per i servizi pubblici, in relazione alle diverse caratteristiche del suolo abitato, che tenesse conto della sua presumibile effettiva edificabilità, e quindi apportasse riduzione, non necessariamente rigidamente proporzionata alla percentuale d'incidenza degli oneri urbanistici da cui erano stati gravati gli altri suoli, ma comunque tenendone conto, quanto meno, in via sintomatica e presuntiva.»

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> ART. 5 BIS --> COSTITUZIONALITÀ

Sintesi: Per effetto della sentenza della Corte Cost. n. 348/2007 non può più trovare applicazione il criterio di calcolo riduttivo dell'indennità di cui alla L. n. 359/1992 art. 5 bis.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> ART. 5 BIS --> COSTITUZIONALITÀ --> AMBITO TEMPORALE DELLA INCOSTITUZIONALITÀ --> DIVIETO DELLA REFORMATIO IN PEIUS

Sintesi: In ipotesi in cui la determinazione dell'indennità sia stata opposta dal solo espropriante, la mancata impugnazione da parte del soggetto espropriato impedisce l'applicazione del criterio più gravoso del valore di mercato di cui all'art. 39 L. n. 2359/1965 conseguente alla dichiarazione d'illegittimità del criterio di cui all'art. 5 bis L. n. 359/1992; resta fermo il limite massimo di stima del fondo espropriato e della relativa indennità fissato dal giudice di merito.

Estratto: « In relazione al quarto motivo, deve rilevarsi che il criterio di calcolo riduttivo di cui alla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis che il Comune di (OMISSIS) assume applicabile nella specie e che i giudici d'appello non hanno invece recepito, non è più applicabile. La Corte Costituzionale, infatti, con la nota sentenza 348 del 2007 ne ha dichiarato l'illegittimità costituzionale in quanto la falcidia ivi prevista è in contrasto con gli obblighi internazionali sanciti dall'art. 1 del Protocollo addizionale alla CEDU e per ciò stesso viola l'art. 117 Cost., comma 1. Di qui il ripristino dell'originario criterio di stima dell'indennizzo corrispondente al valore venale pieno dell'immobile espropriato di cui la Corte territoriale deve pertanto tener conto: non certamente nel senso di aumentare il quantum dell'indennità o di determinarla secondo il parametro della L. n. 2359 del 1865, art. 39 poichè manca un'impugnazione dell'espropriato in ordine all'entità della somma attribuita dal giudice di merito. Ma nel senso che il giudice di rinvio ben può correggere ed integrare la motivazione, specificando che non è più applicabile il criterio riduttivo introdotto dall'art. 5 bis, perchè dichiarato incostituzionale e modificato dalla nuova formulazione del T.U. appr. con D.P.R. n. 327 del 2001, art. 55 ed escludere in tutto o in parte in nome del nuovo criterio più vantaggioso per il proprietario, la riduzione della indennità richiesta dalla controparte (pur se questa ne avesse avuto diritto in base al previgente meccanismo riduttivo). Restando comunque fermo il limite massimo di stima del fondo espropriato e della relativa indennità fissato dalla Corte di appello.»

\*\*\*