

anno 5 numero 3 maggio giugno 2011

ISSN 1971-999 X

Espropri *online*

L'espropriazione per pubblica utilità

rivista bimestrale
di giurisprudenza

fondata e diretta da Paolo Loro

EXEO edizioni 

professionisti

pubblica amministrazione

INTERVENTO DI RIFORMA ECONOMICO-SOCIALE: NECESSITÀ DI PREVISIONE NORMATIVA

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI, SEZIONE I CIVILE del 18/02/2011

Relatore: Vito Frallicciardi - Presidente: Vito Frallicciardi

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> INTERVENTI DI RIFORMA ECONOMICO-SOCIALE

Sintesi: L'espropriazione finalizzata a realizzare unicamente un numero limitato di alloggi popolari, secondo un modello ampiamente diffuso e da tempo sperimentato nel territorio nazionale, senza alcun carattere di eccezionalità e neppure inserito in una più vasta pianificazione di riforma strutturale, è del tutto al di fuori dello schema legislativo di cui all'art. 37 comma DPR 327/2001 relativo ad interventi di riforma economico-sociale.

Sintesi: All'espressione "finalizzata ad attuare interventi di riforma economico - sociale", di cui all'art. 37 DPR 327/2001, nella versione novellata dall'art. 2, comma 89 della L. n. 244/2007, deve necessariamente attribuirsi un significato più pregnante del mero perseguimento di una qualsiasi pubblica utilità.

Sintesi: Il riferimento ad interventi di riforma contenuto nell'espressione "finalizzata ad attuare interventi di riforma economico - sociale", di cui all'art. 37 DPR 327/2001 nella versione novellata dall'art. 2, comma 89 della L. n. 244/2007, impone di considerare detti interventi, non come isolati, diretti alla realizzazione di una o più opere destinate a soddisfare interessi settoriali e magari contingenti della collettività, bensì di tipo eccezionale, niente affatto comuni, in un quadro e nell'ambito di un piano di ampie dimensioni, aventi natura strutturale.

Sintesi: Gli interventi di riforma economico – sociale devono essere idonei a modificare gli assetti stessi dell'economia e/o della società (il riferimento è, a titolo di esempio, ad una legge organica per il riassetto idrogeologico del territorio o per una ricostruzione successiva ad una calamità di vaste proporzioni, come l'epidemia di colera, rispetto alla legge per la città di Napoli, ecc.).

Sintesi: Non pare che la natura dell'intervento, come di riforma economico - sociale, possa discendere da una mera qualificazione attribuita dal soggetto espropriante, essendo invece indispensabile che essa sia prevista direttamente dalla legge, che quell'intervento programma e finanzia.

Estratto: « Non è applicabile, come preteso dal Comune, l'art. 37, comma 1 del t.u., nella versione novellata dall'art. 2, comma 89 della legge n. 244/2007, con il quale si statuisce che quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico - sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento. Come è noto, la disposizione è stata oggetto di numerose critiche e di non meno contrastanti interpretazioni. Senza volere affrontare funditus la questione, in questa sede assolutamente esorbitante, basti, invece, solo

osservare, per quanto qui interessa, che l'espropriazione finalizzata, come nella specie, a realizzare unicamente un numero limitato di alloggi popolari, secondo un modello ampiamente diffuso e da tempo sperimentato nel territorio nazionale, senza alcun carattere di eccezionalità e neppure inserito in una più vasta pianificazione di riforma strutturale, è del tutto al di fuori dello schema legislativo di cui alla norma invocata dal convenuto. Benvero, per definizione l'espropriazione ha per scopo la realizzazione di interessi pubblici. Da cui l'ovvia considerazione che all'espressione "finalizzata ad attuare interventi di riforma economico - sociale", debba necessariamente attribuirsi un significato più pregnante del mero perseguimento di una qualsiasi pubblica utilità. Mentre il riferimento ad interventi di riforma impone di considerare detti interventi, non come isolati, diretti alla realizzazione di una o più opere destinate a soddisfare interessi settoriali e magari contingenti della collettività (come, per l'appunto, nella specie, uno o più edifici di edilizia popolare), bensì di tipo eccezionale, niente affatto comuni, in un quadro e nell'ambito di un piano di ampie dimensioni, aventi natura strutturale, cioè idonei a modificare gli assetti stessi dell'economia e/o della società (il riferimento è, a titolo di esempio, ad una legge organica per il riassetto idrogeologico del territorio o per una ricostruzione successiva ad una calamità di vaste proporzioni, come l'epidemia di colera, rispetto alla legge d'antan per Napoli, ecc.). Appena aggiungendo che, in ogni caso, non pare che la natura dell'intervento, come di riforma economico - sociale, possa discendere da una mera qualificazione attribuita dal soggetto espropriante, essendo invece indispensabile che essa sia prevista direttamente dalla legge, che quell'intervento programma e finanzia.»

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE --> MAGGIORAZIONI E INDENNITÀ AGGIUNTIVE

Sintesi: L'indennità di espropriazione, rapportata al valore di mercato del suolo, va aumentata del dieci per cento, qualora risulti quella provvisoria, pur attualizzata, inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva (art. 37, comma 2 t.u., come modificato dall'art. 2, comma 89, lett. E legge 244/2007).

Estratto: « L'indennità come sopra rapportata al valore di mercato del suolo va, invece, aumentata del dieci per cento, per essere stata determinata nell'ambito di un accordo di cessione e, comunque, per essere risultata, quella provvisoria (di Lire 105.275.700), pur attualizzata, inferiore agli otto decimi di quella in questa sede determinata in via definitiva (art. 37, comma 2 t.u., come modificato dall'art. 2, comma 89, lett. E legge 244/2007).»

INTERESSI E RIVALUTAZIONE NELL'ESPROPRIAZIONE --> RIVALUTAZIONE E INTERESSI --> INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

Sintesi: Poiché il pagamento dei conguagli degli importi fissati nell'atto di cessione a titolo di indennità di espropriazione, integra un debito di valuta, sulla somma liquidata non può essere riconosciuta la rivalutazione monetaria, in difetto di prova di un maggior danno ex art. 1224 secondo comma c.c.

INTERESSI E RIVALUTAZIONE NELL'ESPROPRIAZIONE --> COMPORTAMENTO DEL CREDITORE

Sintesi: Le somme riscosse a titolo di indennità costituiscono per la parte espropriata il dovuto ristoro, derivato dall'atto ablativo e la naturale fecondità derivata dal loro

eventuale, oculato investimento surroga i frutti che dal bene la parte stessa avrebbe ricavato, se lo stesso non le fosse stato ablati. Ne consegue che non può tenersi sconto, nella liquidazione del quantum dovuto a saldo, di quanto la parte espropriata si sia giovata dei precedenti pagamenti, in termini di disponibilità e conseguente fecondità degli importi riscossi.

Estratto: « Poiché il pagamento dei conguagli degli importi fissati nell'atto di cessione integra un debito di valuta, sulla somma liquidata in favore dell'Am. non può essere invece riconosciuta la rivalutazione monetaria, in difetto di prova di un maggior danno ex art. 1224 secondo comma c.c.È appena il caso, da ultimo, di osservare che la richiesta del comune di Torre Annunziata di tenere conto, nella liquidazione del quantum dovuto all'attrice, di quanto quest'ultima si sia giovata dei precedenti pagamenti, in termini di disponibilità e conseguente fecondità degli importi riscossi, è assolutamente improponibile, sia in termini economici, che, soprattutto, giuridici.È vero, infatti, che le somme riscosse costituirono per l'espropriata il dovuto ristoro, per altro solo parziale, del danno derivatole dall'atto ablativo e la naturale fecondità derivata dal loro eventuale, oculato investimento ha solo surrogato i frutti che dal bene ella avrebbe ricavato, se lo stesso non le fosse stato ablati.»

RITENUTA EX ART. 11 L. N. 413/1991: VA APPLICATA SULL'INTERA SOMMA PERCEPITA

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE V TRIBUTARIA n.4964 del 28/02/2011
Relatore: Biagio Virgilio - Presidente: Aurelio Cappabianca

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> IMPOSTE --> IRPEF --> PLUSVALENZA

Sintesi: La ritenuta di cui alla L. n. 413 del 1991, art. 11, va applicata sull'intera somma percepita e non sulla sola plusvalenza; ciò è legittimo atteso che la norma stessa attribuisce al contribuente la facoltà di optare, in sede di dichiarazione dei redditi, per la tassazione ordinaria, in base alla quale l'ammontare dell'imposta dovuta è determinato tenendo conto della sola plusvalenza, unitamente alle altre componenti reddituali.

Estratto: « la ritenuta de qua va applicata sull'intera somma percepita e non sulla sola plusvalenza, e che ciò è legittimo atteso che la norma stessa attribuisce al contribuente, la facoltà di optare, in sede di dichiarazione dei redditi, per la tassazione ordinaria, in base alla quale l'ammontare dell'imposta dovuta è determinato tenendo conto della sola plusvalenza, unitamente alle altre componenti reddituali, e tale facoltà di scelta è lasciata esclusivamente al contribuente, che potrà utilizzarla in ragione della propria convenienza, senza che nulla possa eccepire l'amministrazione finanziaria (cfr. Corte cost., ord. n. 395 del 2002).»

INFRASTRUTTURE A SERVIZIO DI AREA INDUSTRIALE: NON È INTERVENTO DI RIFORMA ECONOMICO - SOCIALE

CORTE D'APPELLO DI NAPOLI, SEZIONE I CIVILE del 02/03/2011

Relatore: Maria Rosaria Castiglione Morelli - Presidente: Renato Lipiani

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI

Sintesi: Ha natura conformativa la destinazione che interessa una vasta zona di territorio comunale ed una pluralità di soggetti.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> ESPROPRIATIVI E CONFORMATIVI --> CONFORMATIVI --> RILEVANZA NELLA STIMA

Sintesi: Del vincolo conformativo (nel caso di specie zona destinata all'insediamento di centro agroalimentare e delle connesse infrastrutture avente carattere di generalità ed astrattezza), deve tenersi conto ai fini estimativi.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ZTO --> ZONA D

Sintesi: I terreni destinati ad infrastrutture funzionalmente legate ad attività di zona industriale (nel caso di specie centro agroalimentare), devono essere considerati edificabili.

Estratto: « 3. Sulla scorta di approfondite e condivisibili osservazioni nella ctu si è, quindi, riconosciuta la natura conformativa del vincolo impresso alla zona in cui è ricompreso il fondo per cui è causa, trattandosi di destinazione che interessa una vasta zona di territorio comunale ed una pluralità di soggetti con conseguente esclusione, quindi, dell'ipotesi, allegata dalla difesa opponente, della sussistenza nel caso in esame di un vincolo particolare impresso al bene, non influente sul valore di stima. D'altra parte, è principio giurisprudenziale consolidato che, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, deve aversi riferimento, non tanto alla collocazione dell'immobile nello strumento urbanistico, quanto alla natura conformativa, idonea cioè a caratterizzare la proprietà, dei vincoli di piano rispetto al bene, su cui il vincolo agisce in funzione della destinazione assoluta dall'intera zona in cui lo stesso bene ricade, così come su un'altra generalità di beni appartenenti a soggetti indifferenziati, per le sue caratteristiche intrinseche o per il suo rapporto con l'opera pubblica (vedi Cass. Sez. un. 23.4.2001, 173). In definitiva, nel caso in esame la zonizzazione del territorio, che ricomprende i terreni della società opposta al carattere di generalità ed astrattezza e costituisce vincolo di tipo conformativo; per cui i beni in questione, destinati ad infrastrutture funzionalmente legate alle attività del centro agroalimentare già previsto nella variante di piano del 1995, devono essere considerati edificabili con destinazione industriale, indipendentemente dalla preesistente diversa natura (vedi pagg. 8, 9, 10 ctu.). Passando alla valutazione del valore dell'indennità di esproprio, il ctu ha valutato i terreni per cui è causa sulla base di Euro 150,00 al mq. (in base ad accertamenti economico - estimativi diretti, riferendosi anche a precedenti stime ed atti relativi a terreni consimili in Volla, somma corrispondente a quella indicata nella stima

opposta e che deve riconoscersi congrua, anche alla luce di altre ctu. effettuate in analoghi giudizi a cognizione di questa Corte. Per cui l'indennità finale di esproprio deve determinarsi in Euro 185.700,00 (150,00 per 1238 mq espropriati).»

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

Sintesi: L'indennità di esproprio deve essere configurata, dopo l'abrogazione del criterio di stima di cui all'art. 5 bis D.lgs 332/92, ex L. 244/2007, nell'intero valore venale del bene espropriato.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICABILI --> INTERVENTI DI RIFORMA ECONOMICO-SOCIALE

Sintesi: La decurtazione del 25% dell'indennità prevista dalla L. n. 244/2007, come ipotesi riservata ad espropriazioni finalizzate a realizzare interventi che investono il territorio in maniera generalizzata e di vera riforma economico - sociale, non è applicabile in presenza di un esproprio mirante a realizzare infrastrutture in un'area industriale di un piccolo comune.

Estratto: « L'indennità di esproprio deve essere configurata infatti, attualmente, dopo l'abrogazione del criterio di stima di cui all'art. 5 bis D.lgs 332/92, ex L. 244/2007, così come richiesto in via riconvenzionale dall'opposta, nell'intero valore venale del bene espropriato e non in base al criterio di calcolo adoperato dalla terna di esperti nella stima ex art. 21 dpr. 327/2000 effettuata in base ai criteri anteriori alla pronuncia della Corte Costituzionale 348/07 ,senza la decurtazione del 25% ,richiesta in subordine dalla difesa C.A. in quanto l'esproprio non appare connesso ad un intervento di riforma economico sociale, così come richiesto per la decurtazione in parola. La decurtazione del 25% predetta è, infatti, prevista come ipotesi riservata ad espropriazioni finalizzate a realizzare interventi che investono il territorio in maniera generalizzata e di vera riforma economico - sociale e, nella specie, si è in presenza di un esproprio mirante a realizzare infrastrutture in un'area industriale di un piccolo comune e non sembra, quindi, di poter ravvisare le richieste finalità precipue di riforma suindicate (vedi Cass. 14.1.2008 n. 599).»

AREE NON EDIFICABILI: INDEROGABILE IL VAM

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.5999 del 14/03/2011

Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Francesco Maria Fioretti

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> BIPARTIZIONE --> POSSIBILITÀ LEGALI DI EDIFICAZIONE --> PREVALENZA ED AUTOSUFFICIENZA

Sintesi: Un'area va ritenuta edificabile quando, e per il solo fatto che, come tale, essa risulti classificata ai momento della vicenda ablativa dagli strumenti urbanistici, secondo un criterio di prevalenza o autosufficienza dell'edificabilità legale.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> FUNZIONALE AGLI SCOPI PUBBLICI --> A ESCLUSIVO SCOPO PUBBLICISTICO

Sintesi: Devono escludersi le possibilità legali di edificazione tutte le volte in cui la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.) in quanto dette classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione e che sono, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> VINCOLI URBANISTICI --> PROMISCUI --> EDIFICABILITÀ

Sintesi: Per rendere edificatorio il terreno non è sufficiente che l'intervento pubblico sia realizzabile in linea astratta anche ad iniziativa privata, devolvendosi esclusivamente a ciascuno strumento urbanistico il potere di stabilire se, per quali categorie di opere ed in quali zone le stesse possano venire realizzate "anche attraverso l'iniziativa economica privata".

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> NOZIONE --> AI FINI DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Sintesi: Il principio giurisprudenziale per cui l'edificabilità non comprende soltanto quella residenziale, ma anche tutte le trasformazioni del suolo riconducibili alla nozione tecnica ed economica di edificazione, è rivolto non già ad attribuire per altra via, natura egualmente edificatoria ad aree in relazione alle quali lo strumento urbanistico esclude tale qualità, ma soltanto ad enucleare le possibili tipologie in cui detta destinazione si traduce allorchè da esso riconosciuta e consentita, nonchè ad evidenziarne la diversa edificabilità di fatto e, quindi, il maggiore o minore valore degli immobili in funzione del tipo di costruzioni consentite.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> TERTIUM GENUS

Sintesi: Non è sostenibile l'esistenza di un "tertium genus", oltre quelli delle aree edificabili e delle aree agricole, essendo lo stesso escluso da una scelta legislativa netta ed inequivocabile.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE NON EDIFICABILI --> VAM --> INDEROGABILITÀ

Sintesi: Per le aree non edificabili l'indennità si determina applicando le norme di cui alla L. n. 865 del 1971, artt. 15 e 16, sulla base del valore agrario medio per tipologie di colture, senza possibilità di sostituire arbitrariamente le "tabelle" formate dalle commissioni

amministrative previste dalla legge al riguardo, con il valore venale del bene ancorato al suo (asserito) prezzo di mercato.

Estratto: « Per converso il comune di Ischia con il ricorso incidentale, deducendo violazione del medesimo art. 5 bis e della L. n. 865 del 1971, art. 15, e segg., si duole che la decisione dopo aver accertato la natura non edificabile del fondo espropriato, gli abbia illogicamente attribuito un sia pur modesto valore edificatorio, riproponendo un *tertium genus* escluso dalla giurisprudenza di questa Corte.⁴ Il Collegio ritiene fondata quest'ultima censura e che debbano essere disattese quelle della controparte. La Corte di appello ha accertato, ed i V. confermato, che il terreno all'epoca del decreto di esproprio, era incluso dal vigente P.R.G. del comune in zona F2 destinata a verde pubblico ed attrezzature pubbliche (campi fa gioco, attrezzature per anziani ecc.). Ha perciò correttamente applicato i principi del tutto consolidati nella giurisprudenza di questa Corte, per i quali: A) Un'area va ritenuta edificabile quando, e per il solo fatto che, come tale, essa risulti classificata ai momento della vicenda ablativa dagli strumenti urbanistici, secondo un criterio di prevalenza o autosufficienza della edificabilità legale: perciò escludendosi le possibilità legali di edificazione tutte le volte in cui la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.) in quanto dette classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione e che sono, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia. (Da ultimo: Cass. 665/2010; 400/2010; 21396/2009; 21095/2009; 17995/2009); B) In questi casi per rendere edificatorio il terreno non è sufficiente che l'intervento pubblico sia realizzabile in linea astratta anche ad iniziativa privata: dovendo cioè essere il risultato di una scelta di politica programmatica ricorrente solo quando gli obiettivi di interesse generale, di dotare il territorio di attrezzature e servizi, siano ritenuti realizzabili (e come tali specificatamente compresi nelle previsioni pianificatorie) anche attraverso l'iniziativa economica privata - pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento"; e perciò devolvendosi esclusivamente a ciascuno strumento urbanistico il potere di stabilire se, per quali categorie di opere ed in quali zone le stesse possano venire realizzate "anche attraverso l'iniziativa economica privata" (Cass. 2605/2010 cit.; 21095/2009; 5616/2007; 15389/2007).⁵ In questa situazione in cui l'edificabilità del terreno è da escludere in radice per essere la zona in cui sono ubicati vincolata a destinazioni ed utilizzazioni soltanto pubblicistiche è fuor di luogo invocare il principio giurisprudenziale (Cass. sez. un. 172/2001 e succ.) che l'edificabilità non comprende soltanto quella residenziale, ma anche tutte le trasformazioni del suolo riconducibili alla nozione tecnica ed economica di edificazione: essendo lo stesso rivolto non già ad attribuire per altra via, natura egualmente edificatoria ad aree in relazione alle quali lo strumento urbanistico esclude tale qualità, ma soltanto ad enucleare le possibili tipologie in cui detta destinazione si traduce allorchè da esso riconosciuta e consentita, nonchè ad evidenziarne la diversa edificabilità di fatto e, quindi, il maggiore o minore valore degli immobili in funzione del tipo di costruzioni consentite (Cass. 10343/2005; 11729/2003; 10073/2003). Sicchè non vale invocare al riguardo la precedente Cass. 3930/1992, non solo perchè antecedente al sistema introdotto dall'art. 5 bis, ma anche perchè rivolta ad enunciare il principio, tuttora condivisibile, che allorquando venga accertata la destinazione (allora non legale, ma di fatto) edificatoria del terreno, la vocazione suddetta non può essere esclusa dalla circostanza che il proprietario abbia destinato il fondo medesimo a parco o pineta, e comunque che non gli abbia attribuito una attuale utilizzazione edificatoria.⁶ E tuttavia dopo l'esatta ricognizione legale compiuta, la Corte di

appello non ne ha tratto le conseguenze per la concreta determinazione dell'indennizzo, calcolato con il criterio previsto dalla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, commi 1 e 2, per le aree edificatorie, sul presupposto che al fondo espropriato non potesse negarsi una sia pur ridotta edificabilità quale quella stabilita per la costruzione di parchi ed attrezzature per lo sport: senza considerare che non è sostenibile soprattutto a seguito dell'intervento della Corte Costituzionale con la sentenza n. 261 del 1997, la esistenza di un "tertium genus", oltre quelli delle aree edificabili e delle aree agricole, essendo lo stesso escluso da una scelta legislativa netta ed inequivocabile che secondo la Consulta non presenta caratteri di irragionevolezza o di arbitrarietà e neppure pregiudica di per se il serio ed effettivo ristoro garantito dall'art. 42 Cost., al proprietario espropriato (Cass. 17672/2009; 18314/2007; Corte Cost. 261/1997). Doveva pertanto, nel caso, trovare applicazione dell'art. 5 bis, comma 4, menzionato per cui per le aree non edificabili l'indennità si determina applicando le norme di cui alla L. n. 865 del 1971, artt. 15 e 16, sulla base del valore agrario medio per tipologie di colture, senza possibilità di sostituendo arbitrariamente le "tabelle" formate dalle commissioni amministrative previste dalla legge al riguardo con il valore venale del bene ancorato al suo (asserito) prezzo di mercato.»

IL VALORE DEL FABBRICATO È COMPRENSIVO DELL'AREA DI SEDIME

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.6000 del 14/03/2011

Relatore: Salvatore Salvago - Presidente: Ugo Vitrone

PROCEDURA --> TESTO UNICO, REGIME TRANSITORIO --> INDENNITÀ

Sintesi: Qualora il progetto sia antecedente alla data di entrata in vigore del T.U., risultano inapplicabili le disposizioni del T.U. concernenti il calcolo dell'indennità di espropriazione ed occupazione.

Estratto: « Ma la doglianza è infondata laddove invoca le disposizioni del T.U. sulle espropriazioni introdotte dal D.P.R. n. 327 del 2001, senza considerare il comma 1 del menzionato art. 57 il quale dispone che "Le disposizioni del presente testo unico non si applicano ai progetti per i quali, alla data di entrata in vigore dello stesso decreto, sia intervenuta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza. In tal caso continuano ad applicarsi tutte le normative vigenti a tale data": non lasciando all'interprete la possibilità di utilizzare un criterio ermeneutico diverso dal mero riscontro temporale in ordine alla data del progetto contenente la dichiarazione di p.u.. Con la conseguenza che qualora il progetto sia, come nel caso concreto antecedente alla data di entrata in vigore del T.U. (per essere stato approvato con Delib. G.M. 4 febbraio 1999), le disposizioni del T.U. contenute negli artt. 1, 38 e 50 invocate dai ricorrenti risultano comunque: inapplicabili (Cass. 18239/2005; sez. un. 5414/2004; 19218/2003). Nessun dubbio vi può essere poi sulla antecedenza della dichiarazione di p.u. rispetto al 30 giugno 2003, che è la data di entrata in vigore del T.U., avendo gli stessi ricorrenti dedotto che il decreto di occupazione del loro fabbricato - che necessariamente la presuppone, posto che in mancanza il provvedimento sarebbe affetto da invalidità derivata - è stato adottato nel 1991; e che

quindi la stima dell'indennità di occupazione era soggetta alla normativa della L. n. 219 del 1981, art. 80, L. n. 2892 del 1895, artt. 12 e 13 (Cass. sez. un. 5265/2008; 462 e 388/2000).»

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> MOMENTO RICOGNIZIONE VALORE DEL BENE --> MOMENTO VICENDA ABLATORIA

Sintesi: Le disposizioni della L. n. 2359 del 1865, art. 39 e della L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, impongono che l'immobile deve essere individuato e stimato nelle condizioni di fatto ed in quelle di diritto, nonché nello stato di consistenza, che lo caratterizzavano all'epoca del provvedimento ablatorio e perciò senza tener conto delle condizioni antecedenti, nè tanto meno delle possibili ricostruzioni che avrebbe potuto subire ove fosse rimasto nella disponibilità del proprietario.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICATE --> FABBRICATO E SEDIME

Sintesi: Una volta realizzata la costruzione, il suolo in essa incorporato perde la propria individualità in quanto a questa connesso costituendo parte integrante di un tutto e, quindi, non separatamente valutabile; ne consegue che avendo un' opera edilizia un proprio valore ed un proprio regime giuridico, in cui anche il suolo sottostante è compreso, tale cosa composta inglobante l'area, fruisce inscindibilmente del criterio indennitario collegato al suo complessivo valore di mercato.

INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE E DI OCCUPAZIONE --> INDENNITÀ DI ESPROPRIO --> AREE EDIFICATE --> FABBRICATI FATISCENTI

Sintesi: Un' opera edilizia ha un proprio valore ed un proprio regime giuridico, in cui anche il suolo sottostante è compreso; unica eccezione a tale principio è quella in cui il fabbricato stesso risulti privo di autonomia funzionale o abbia scarsa consistenza economica rispetto al suolo, oppure sia in condizioni talmente fatiscenti da consigliarne la demolizione con riedificazione.

Estratto: « Gli stessi ricorrenti, infine hanno lamentato nel corso dell'intero giudizio che il decreto di occupazione ha avuto per oggetto una parte del loro fabbricato; per cui, per quanto riguarda il cespite suddetto l'indennizzo non poteva che essere calcolato con riferimento al criterio riguardante i fabbricati e non già secondo asseriti parametri più convenienti per i proprietari: da un lato, infatti le disposizioni della L. n. 2359 del 1865, art. 39 e della L. n. 359 del 1992, art. 5 bis, impongono che l'immobile deve essere individuato e stimato nelle condizioni di fatto ed in quelle di diritto, nonché nello stato di consistenza, che lo caratterizzavano all'epoca del provvedimento ablatorio (nel caso, anno 1991); e perciò senza tener conto di quelle antecedenti, nè tanto meno delle possibili ricostruzioni che avrebbe potuto subire ove fosse rimasto nella disponibilità del proprietario. E dall'altro, una volta realizzata la costruzione, il suolo in essa incorporato perde la propria individualità in quanto a questa connesso, e costituente parte integrante di un tutto che non può sussistere senza di esso e non è, quindi, separatamente valutabile (fatta eccezione per l'ipotesi di proprietà-superficiaria). Per cui, essendosi in presenza di una ben determinata opera edilizia, avente un proprio valore ed un proprio regime giuridico, in cui anche il suolo sottostante è compreso, tale cosa composta inglobante l'area fruisce inscindibilmente del