



RG 17/12 CdA PZ

REPUBBLICA ITALIANA
CORTE DI APPELLO DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Sentenza 180/15
Con. 908
Repertorio 314

La Corte, in persona dei magistrati

-dott. Ettore NESTI	presidente
-dott. Rocco PAVESE	consigliere relatore ed estensore
-dott.ssa Paola BARRACCHIA	consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa n. 17/12, avente ad oggetto: AZIONE RISARCITORIA DA OCCUPAZIONE USURPATIVA, e vertente

tra

Comune di ~~██████████~~, in persona del legale rappresentante p.t. rappresentato e difeso dall'Avv. ~~██████████~~ giusta mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta a seguito di riassunzione ex art. 392 c.p.c.,

appellante

e

~~██████████~~
~~██████████~~
rappresentate e difese dagli Avv. ~~██████████~~ e ~~██████████~~ giusta mandato a margine dell'atto di riassunzione ex art. 392 c.p.c.,

appellate e appellanti incidentali

Conclusioni: come in atti

SVOLGIMENTO del PROCESSO

1. Con sentenza 12/97 il Tribunale di Lagonegro (proc. 363/94) decideva sulla domanda proposta da ~~██████████~~ e ~~██████████~~ nei confronti del Comune di ~~██████████~~ (di seguito: il Comune) ed in particolare:

[Handwritten signature]

1.1 – condannava il Comune al pagamento della somma di lire 195.878.000 - oltre rivalutazione dal 28.3.87, ed interessi sulla somma rivalutata, dalla domanda al soddisfo- in favore delle attrici, a titolo di risarcimento per l'occupazione acquisitiva di un fondo delle medesime (sulla base del valore unitario di £ 35.000/mq per i terreni ricadenti nelle p.lle 331, 332; e di £ 45.000 per quelli ricadenti nelle p.lle 24, 27, 345);

1.2 – condannava il Comune medesimo al pagamento delle spese del giudizio.

§

2. All'esito del proc. 148/97, nel corso del quale era disposta la rinnovazione della c.t.u., questa Corte pronunciava la sentenza 305/04, decidendo sugli appelli proposti avverso la sentenza del Tribunale, in via principale dal Comune ed in via incidentale dalle sig.re [REDACTED].

In particolare, per quanto ancora rileva, la Corte di appello:

2.1 – riqualificava la fattispecie in termini di occupazione usurpativa;

2.2 – dichiarava erronea, per eccesso, la valutazione operata dal consulente tecnico di ufficio nominato da essa Corte, pari a

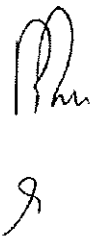
- £ 50.000/mq per i terreni (della superficie di mq 3.200) ricadenti nelle particelle 331 e 332;
- £ 55.000/mq per i terreni (della superficie di mq 1.720) ricadenti nelle particelle 24, 27, 345;

2.3 – rideterminava il valore del terreno nella misura di:

- £ 21.000/mq per i terreni (della superficie di mq 3.200) ricadenti nelle particelle 331 e 332
- £ 23.000/mq per i terreni (della superficie di mq 1.720) ricadenti nelle particelle 24, 27, 345;

per un totale di £ 106.760.000;

2.4 – condannava il Comune a pagare la somma di (lire 106.760.000, pari a) € 55.136,94, oltre a rivalutazione ed interessi dalla data della domanda, in favore delle sig.re [REDACTED].



2.5 – compensava nella misura di 1/3 le spese del giudizio tra le parti, condannando il Comune a pagare i restanti 2/3 in favore delle ██████████, e poneva le spese di c.t.u. a carico del Comune.

§

3. Le signore ██████████ impugnavano la sentenza con ricorso per cassazione, a fronte del quale il Comune resisteva con controricorso e proponeva a sua volta ricorso incidentale. Con sentenza 21390/11, la Suprema Corte accoglieva il secondo motivo del ricorso principale (relativo alla decorrenza di rivalutazione ed interessi), nonché *in toto* il ricorso incidentale del Comune (con cui l'Ente aveva sostenuto che il risarcimento liquidato era eccessivo), e rinviava a questa Corte per nuovo esame; respingeva invece il primo motivo del ricorso principale, con cui le ██████████ avevano lamentato che il risarcimento era inadeguato.

§

4. Con atto di citazione 12.1.12, le sig.re ██████████ riassumevano la causa, chiedendo il rigetto dell'appello proposto dal Comune, e la condanna del medesimo al risarcimento di tutti i danni derivati dall'occupazione usurpativa per cui è causa, oltre rivalutazione ed interessi a decorrere dalla irreversibile trasformazione del suolo; con vittoria di spese dei giudizi di appello e cassazione.

§

5. Con comparsa 17.4.12, si costituiva il Comune chiedendo che, in ossequio alla sentenza della Suprema Corte, il risarcimento -trattandosi di suoli agricoli- venisse determinato in misura non eccedente i valori individuati nella consulenza del proprio consulente, gcom. ██████████; ovvero nella misura ritenuta di giustizia -entro i limiti del giudicato, giacché la decisione della S.C. consentiva soltanto una *reformatio in melius* per l'Ente, essendo stato respinto il motivo del ricorso con cui le ██████████ avevano sostenuto che il risarcimento in proprio favore era inadeguato.

Pr

g

§

6. La causa è stata riservata per la decisione, una prima volta, all'udienza collegiale 24.9.13. Con ordinanza 6.11.13, la Corte disponeva rinnovarsi le consulenze tecniche di ufficio espletate in primo grado e nella precedente fase di appello, al fine di una più precisa descrizione dell'area e conseguente determinazione del suo valore¹ –in ossequio ai principi stabiliti dalla Suprema Corte. Espletata la consulenza, le parti hanno precisato le conclusioni all'udienza 4.3.15 innanzi al consigliere istruttore. La causa è stata infine riservata per la presente decisione all'odierna udienza (con la precisazione che la composizione di questo collegio è diversa da quella del collegio che pronunciò la sentenza annullata).

MOTIVI della DECISIONE

7. In via preliminare, si osserva che costituiscono cosa giudicata:

- la qualificazione dell'azione, in termini di risarcimento da occupazione usurpativa del suolo, cioè in mancanza di una valida dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, per cui era stata disposta l'occupazione stessa;
- l'oggetto della domanda, in termini di risarcimento per la perdita del bene (non sono stati richiesti gli interessi legali per il periodo di progressiva

¹ si trascrive il quesito posto al c.t.u.:

<... affinché -previe opportune indagini- riferisca con relazione scritta sui seguenti quesiti:

a. tenuto conto della documentazione in atti e dei rilievi delle parti, descriva i terreni siti in Chiaromonte, di mq 4.920/00 totali, individuati in catasto al foglio 23, p.lle 331, 332; 24, 27, 345;

b. determini il valore degli stessi con riferimento alla data di irreversibile trasformazione (12.4.86 per le p.lle 331 e 332; 28.3.87 per le p.lle 24, 27, 345), tenendo conto che - trattandosi di area agricola (come da giudicato sul punto)- per la stima andranno applicati i criteri di cui all'art. 40^{comunale} del DPR 327/2001, cioè del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore di (eventuali) manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio di un'(eventuale) azienda agricola, altresì considerando:

- che se l'area non è effettivamente coltivata, ne dovrà essere determinato il valore di mercato, assumendo quest'ultimo quale termine di riferimento, salvi eventuali meccanismi di correzione ove prospettati dalle parti (cfr. Corte Cost. sentenza 181 del 7 giugno 2011);
- che in ogni caso non devono essere valutati, ai fini della stima, gli effetti connessi alla realizzazione dell'opera prevista>

trasformazione, quale compensazione per il mancato godimento del bene stesso: compensazione assicurata dall'indennità di occupazione legittima nelle fattispecie non usurpative);

- la natura agricola dell'area occupata;
- la sua superficie, pari a mq 4.920 (Ha 0.49,20), di cui
 - mq 3.200 in relazione alle particelle 331 e 332;
 - mq 1.720 in relazione alle particelle 24, 27, 345;
- le date di irreversibile trasformazione dell'area, cioè
 - 12.4.1986 per le particelle 331 e 332;
 - 28.3.1987 per le particelle 24, 27, 345.

§

8. Nel merito, ed alla luce della sentenza 21390/11 della Corte di Cassazione, devono essere accolti, per quanto di ragione, sia l'appello principale del Comune, che quello incidentale delle signore ~~██████████~~

o

8.1. Per quanto riguarda l'appello principale del Comune, la valutazione operata dal Tribunale di Lagonegro non può essere condivisa. La stessa è infatti basata su una stima erronea, per manifesto eccesso, del consulente tecnico, che ha determinato il valore del suolo in termini meramente assertivi, senza produrre le compravendite di confronto, e per giunta trascurando la sua natura non edificatoria (testualmente alla terza pagina della relazione 31.3.96: *'Il prezzo di mercato degli immobili è stato ricavato confrontando gli stessi con altri immobili compravenduti. Si è tenuto conto del fatto che trattasi di aree adiacenti la zona di espansione del comune di ██████████, ove la domanda di aree edificabili è alta e quindi alto il loro prezzo di mercato'*).

Ma neppure può essere condivisa la valutazione operata dalla Corte di appello in sentenza 305/04.

La pronuncia ha dapprima giudicato eccessiva la nuova valutazione del c.t.u. (il medesimo officiato in primo grado, che, in base all'eventuale sfruttamento

residenziale dell'area, ebbe a prospettare valori persino superiori alla precedente stima -cfr. sub 2.2): premessa corretta, poiché 'In ipotesi di occupazione cd. "usurpativa"... la valutazione dell'area che ne è stata oggetto deve essere operata con riferimento alla disciplina urbanistica vigente al tempo del compiuto illecito² (non al tempo della deliberazione del progetto dell'opera) ed in base al criterio dell'edificabilità legale, con apprezzamento analogo a quello dettato dall'art. 5 bis della l. 359/1992 per le ipotesi di espropriazione sia formale, sia sostanziale' (Cass., sez. 1, sentenza 17252/02). Alla quale la Corte ha tuttavia fatto seguire una riduzione dei valori a £ 21.000/mq in relazione alle p.lle 331 e 332, e a £ 23.000/mq in relazione a quelle n. 24, 27, 345, senza una specifica motivazione, incorrendo nell'annullamento sul punto.

Ciò posto, si è resa necessaria la rinnovazione della consulenza tecnica, con conferimento dell'incarico a diverso professionista, in persona della dott.ssa forestale ~~A. ...~~ ~~...~~. Orbene, sulla base della relazione di quest'ultima, e dei relativi allegati (fotografie, fotografia aerea, planimetria), è emerso quanto segue:

- i terreni occupati sono frustoli di più ampia proprietà (nell'intero di Ha 3.95,56), che *in parte qua* è stata attraversata dalle strade costruite dal Comune, per la cui realizzazione era stata appunto avviata la procedura ablatoria;
- i terreni non occupati, limitrofi ai precedenti, versano in stato di abbandono, essendo avvolti da rovi, vegetazione spontanea (ginestre), boscaglia con alberi sparsi di quercia e robinia;
- non risulta, né le attrici hanno dedotto, che i terreni -la cui classificazione agraria è di "incolto produttivo"- fossero coltivati all'epoca dell'occupazione (se lo fossero stati, non si sarebbe comunque trattato di colture pregiate, non risultando che il fondo fosse irrigato);

² va sottolineato che il terreno occupato era pacificamente agricolo -e lo è tuttora;

- il valore agricolo medio di essi, per gli anni '86 ed '87, è di lire 2.200.000/ettaro (trattasi della regione agraria <Versante settentrionale del Pollino>, giusta Bollettini ufficiali della Regione Basilicata);
- le caratteristiche agronomiche sono <alquanto scadenti>.

Deve essere quindi condivisa la valutazione finale della dott.ssa ~~██████████~~, che, in assenza di un mercato in ~~██████████~~ di siffatti terreni, ha effettuato un confronto con suoli analoghi in questa regione, giungendo ad un valore (leggermente superiore al v.a.m.) di lire 3.750.000/ettaro (pari a lire 375/mq) nel 1986-1987, quale media tra il valore massimo di mercato ipotizzabile (lire 4.500.000/ettaro) e quello minimo (lire 3.000.000/ettaro). Esso corrisponde in concreto all'importo di lire (Ha. 0,49,20 x 3.750.000 ⇒) 1.845.000, cioè € 952,86.

Tale stima è corroborata dagli ulteriori rilievi che:

- ~~██████████~~ è un paese di piccole dimensioni (di circa 2500 abitanti negli anni '80, di neppure 2000 oggi);
- l'indice di edificabilità per le aree in questione è di soli 0.03 mc/mq;
- le sig.re ~~██████████~~ neppure hanno dedotto potenzialità paraedificatorie del fondo, che cioè il suo valore sia aumentato in conseguenza di una diversa destinazione ugualmente compatibile con la sua accertata non edificatorietà, e che sia quindi suscettibile di sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo, pur senza raggiungere livelli dell'edificatorietà, con utilizzazioni quali parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti (cfr. Cass., sez. 6 - 1, ordinanza 7174/13).

o

8.2. Da qualsiasi punto di vista, insomma, si tratta di terreni di assai modesto valore venale. Né ha pregio l'argomento delle sig.re ~~██████████~~, secondo cui occorrerebbe basare la presente stima su quella utilizzata dal Tribunale di

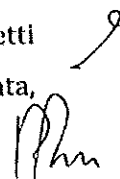
³ portato anche all'attenzione della consulente a mo' di osservazione alla relazione, e da lei non preso in considerazione: correttamente, trattandosi di questione prettamente giuridica;



Lagonegro in sentenza 161/80, passata in giudicato. Tale pronuncia ebbe a decidere sulla domanda risarcitoria da esse presentata per l'occupazione illegittima di altra porzione del medesimo fondo, estesa 630 mq, valutandone il valore nella misura di lire 5.000/mq al 1968. Trattasi di sentenza che, a prescindere dalla formale diversità dell'oggetto, non è utilizzabile, attesi i criteri di legge introdotti nell'ordinamento con la legge 359/92 (la cui *ratio* è evidente), ed oggi vigenti. Insegna infatti la Suprema Corte:

'... la costante giurisprudenza di questa Corte ... ha affermato:

- a) che, nell'ipotesi (come quella di specie) di occupazione cosiddetta "usurpativa", la valutazione dell'area che ne è stata oggetto deve essere operata con apprezzamento analogo a quello dettato dalla L. 8 agosto 1992, n. 359, art. 5 bis (di conversione del D.L. 11 luglio 1992, n. 333) per le ipotesi di espropriazione sia formale sia sostanziale, ovvero con riferimento alla disciplina urbanistica vigente al tempo del compiuto illecito ed in base al criterio dell'edificabilità o meno dei suoli (Cass. 5 dicembre 2002, n. 17252; Cass. 9 giugno 2006, n. 13477);
- b) che il sopra richiamato art. 5 bis, infatti, nel dettare nuovi criteri per la disciplina della stima dell'indennità di espropriazione, ha introdotto una rigida bipartizione (agricoli ed edificabili) dei suoli medesimi, derivante dal riconoscimento attribuito all'area in considerazione dallo strumento urbanistico, restando esclusa la configurabilità di un *tertium genus* che, agli effetti indennitari, consideri le potenzialità paraedificatorie del terreno ed i possibili sfruttamenti economici di questo in termini non strettamente agricoli, onde un'area va ritenuta edificabile quando (e per il solo fatto che) come tale essa risulti classificata appunto dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del perfezionamento della vicenda ablatoria, secondo un criterio di prevalenza o di autosufficienza dell'edificabilità legale, laddove la cosiddetta edificabilità "di fatto", correlata alle peculiari circostanze del caso che rafforzano o comprimono l'edificabilità, rileva esclusivamente in via suppletiva (in carenza, cioè, di strumenti urbanistici), ovvero in via complementare (ed integrativa), agli effetti della determinazione del concreto valore di mercato dell'area espropriata,



incidente sul calcolo dell'indennità (Cass. 21 maggio 2003, n. 7950; Cass. 9 giugno 2004, n. 10889; Cass. 11 febbraio 2005, n. 2871)...

(Cass. sez. 1, sentenza 2207/07, pagg. 8-9 della motivazione; in termini identici, Cass. 17252/02, già citata sub 8.1).

o

8.3. In concreto, il risarcimento a carico del Comune – che pacificamente va ragguagliato al valore venale del bene al momento della sua irreversibile trasformazione – si quantifica in lire (Ha. 0.49,20 x 3.750.000 =) 1.845.000, cioè Euro 952,86 (lire 375 a metro quadrato). Come statuito dalla S.C. in accoglimento del **secondo motivo del ricorso principale**, alla somma vanno aggiunti rivalutazione ed interessi dalla data della irreversibile trasformazione (non dalla domanda, come invece aveva deciso la sentenza 305/04). I relativi conteggi sono fatti nei termini seguenti, distinguendo le due diverse decorrenze e le relative superfici interessate, sulla base del valore unitario di lire 375/mq:

- decorrenza dal 12.4.1986 per i terreni di cui alle particelle 331 e 332, mq 3.200, del valore di (lire 375 x 3.200 = 1.200.000, pari a) Euro 619,75;
- decorrenza dal 28.3.1987 per le particelle 24, 27, 345, mq 1.720, del valore di (lire 375 x 1.720 = 645.000, pari a) Euro 333,11.

o

8.4. Per quanto riguarda i terreni ricadenti nelle particelle 331 e 332, il Comune deve essere condannato al pagamento di € 619,75, oltre interessi legali -sulla somma annualmente rivalutata secondo indici ISTAT 'foi'- dal 12.4.1986 sino alla data della presente sentenza, per un totale di € 2.805,19 ed ulteriori interessi legali, sul solo capitale rivalutato (pari a € 1.457,03), da tale ultima data sino al soddisfo.

Per quanto riguarda i terreni ricadenti nelle particelle 24, 27, 345, il Comune deve essere condannato al pagamento di € 333,11, oltre interessi legali -sulla somma annualmente rivalutata secondo indici ISTAT 'foi'- dal 28.3.1987 sino alla data della presente sentenza, per un totale di € 1.433,98, ed ulteriori



IV. compensa per i residui $\frac{3}{4}$ le spese processuali;

V. pone le spese di consulenza, liquidate separatamente, a carico solidale delle parti.

Così deciso in Potenza, camera di consiglio 21.4.15

L'estensore
dott. Rocco Pavese

Rocco Pavese

Il presidente
dott. Ettore Nesti

Ettore Nesti

[Signature]
IL CANCELLIERE
Nicola LAGUARDIA

CORTE DI APPELLO DI POTENZA
Depositato in Cancelleria

POTENZA - 28 APR. 2015

[Signature]
IL CANCELLIERE
Nicola LAGUARDIA