



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ANCONA

Riunita in camera di consiglio e composta dai magistrati:

dott. Gianmichele Marcelli

Presidente

dott. Ugo Pastore

Consigliere

dott. Pier Giorgio Palestini

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. 1072 degli affari civili contenziosi per l'anno 2010, vertente

tra

-Rosati Luigi, rappresentato e difeso come in atti;

-parte ricorrente in riassunzione

e

-Comune di Maltignano, rappresentato e difeso come in atti;

-parte resistente in riassunzione

Oggetto: *espropriazione – risarcimento danni*

Conclusioni delle parti : *come in atti*



1. La presente motivazione, depositata con modalità telematica, è redatta in maniera sintetica secondo quanto previsto dall' art. 19 del d.l. 83/2015 convertito con l. 132/2015 che modifica il d.l. 179/2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 221 del 17.12.2012 nonché in osservanza dei nuovi criteri di funzionalità, flessibilità, deformalizzazione dell'impianto decisorio della sentenza come delineati da Cass. SU n. 642/2015.

Si danno per conosciuti i fatti di causa per come esposti nei provvedimenti delle precedenti fasi di merito e legittimità, come richiamati negli atti difensivi di parte e come sintetizzati nella sentenza non definitiva che ha originato la presente pronuncia.

2. In esito alla sentenza non definitiva di questa Corte in data 27.10.2015, è stata espletata una Ctu per determinare l'indennità per il periodo di occupazione legittima delle aree restituite nonché il risarcimento del danno per l'irreversibile trasformazione di quelle definitivamente occupate.

Il Ctu – nelle conclusioni definitive elaborate in sede di risposta ai chiarimenti delle parti - ha esposto quanto segue:

“In risposta ai quesiti che chiedevano di valutare le indennità di occupazione per le aree restituite ed il danno per le aree illecitamente espropriate ed irreversibilmente trasformate dal Comune di Maltignano ai Signori Rosati, tenendo conto di quanto accertato con sentenza non definitiva in data 03.11.15, il CTU ritiene di affermare che, alla data della presente relazione (30.06.2016), l'ammontare dell'indennità per occupazione di aree restituite, calcolate secondo i soli interessi legali per ogni anno



di occupazione ed aggiornando tale cifra considerando i soli interessi legali, assomma ad €63.578,17.

Mentre il danno da riconoscere per aree illecitamente espropriate ed irreversibilmente trasformate, calcolato considerando il valore dell'area e rivalutando la cifra secondo l'aggiornamento con gli indici FOI dell'ISTAT, oltre agli interessi legali, alla data della presente relazione (30.06.2016), assomma ad €623.916,09.

Quindi il totale dovuto a Rosati Luigi, per quanto di competenza, da parte del Comune di Maltignano assomma, complessivamente, alla data 30.06.2016 ad €687.494,26 (seicentoottantasettemilaquattrocentonovantaquattro/26)".

3.Sull'aspetto più controverso (valutazione dell'area) il Consulente ha specificato quanto segue:

“VALUTAZIONE AREA

Al fine della valutazione, con le precedenti relazioni di CTU e CTP, sono state fatte considerazioni ed esami di atti di compravendita daparte di esperti valutatori, che, però, non hanno portato a risultati univoci, tanto che è necessario fornire ulteriori chiarimenti da parte del sottoscritto CTU.

Il CTU del 1° grado e delle prime fasi dell'Appello, Ing. Pierluigi Zampini ha fornito una valutazione, confermata anche nei chiarimenti, di €/mq 60, 64.

Tale valore, non contestato dai Signori Rosati, è stato invece vivamente contestato dai CT di Parte del Comune di Maltignano, Ing. Vincenzo Mancini, che fornisce un valore unitario di £/mq 57.825, pari a €/mq 29,86.



*Il CTP Ing. Andrea Spada, ha ripreso l'attenta e completa analisi della situazione dell'area già effettuata dall'Ing. Mancini, che teneva anche conto degli elevati costi necessari per realizzare le opera di urbanizzazione della lottizzazione, dell'appetibilità ridotta in conseguenza di altra lottizzazione in area più appetibile (realizzazione del nuovo quartiere "Caselle" a ridosso della superstrada Ascoli-Mare), nonché dell'esame dei prezzi unitari di vendita stabiliti attraverso convenzioni tra il Comune e alcune imprese di costruzione in zone analoghe a quella in cui è ubicato il bene; per cui, dopo un'approfondita analisi e fornendo "solide e puntuali argomentazioni fondate su dati tecnici incidenti sulla capacità edificatoria delle aree espropriate", come affermato dai Giudici della Corte d'Appello, fornisce la propria valutazione in £/mq 65.000, pari a **€/mq 33,57**.*

Lo stesso valore (€/mq 33,57), viene ripreso dall'Avv. Ortenzi, per il Comune di Maltignano, nella memoria conclusionale di cui la Corte ha invitato il CTU a tener conto nel rispondere ai quesiti.

Il sottoscritto, dopo aver esaminato le considerazioni di tutti i Consulenti susseguiti nel corso del procedimento, ed esaminato in particolare, come richiesto dalla Corte, quanto asserito dai CTP di parte Comune di Maltignano, ritiene le considerazioni di questi ultimi degne di nota.

Premettendo che, nonostante notevoli studi e dibattiti nel campo dell'estimo, la determinazione del valore di un'area porta a valori diversi a seconda del valutatore, e se ne è avuta la riprova anche in questo procedimento, va tuttavia affermato che vi sono elementi da tenere in considerazione per ottenere, se non un valore esatto ed



indiscutibile, per lo meno il “più probabile valore venale” o, in una parola, la “Stima”.

I metodi di base utilizzati normalmente sono il Market Comparison Approach, o Metodo sintetico-comparativo, in cui vengono comparati atti di compravendita di immobili simili a quello da valutare ed il metodo a Costo di costruzione, in cui si analizza il probabile prezzo di vendita dell'immobile realizzabile su un'area e, facendo un'analisi delle voci che contribuiscono a formare il prezzo finale, individuare il valore del terreno. Più elementi si hanno a disposizione, più precisa potrà considerarsi la Stima.

Il sottoscritto ha potuto osservare che i Consulenti hanno utilizzato entrambe i metodi, ma, a parere del sottoscritto, l'analisi fornita dai CT di parte del Comune, Ing. Mancini e Ing. Spada, sembrano aver tenuto conto di un numero maggiore di elementi per formare il valore dell'area.

Va precisato che l'edificazione delle aree PEEP, nate storicamente per essere edificate a cura delle Pubbliche Amministrazioni, e così fornire alle fasce più deboli della popolazione accesso alla casa a prezzi calmierati, ha subito nel tempo un'evoluzione, tanto che l'edificazione di queste aree è stata sempre più appannaggio di Cooperative che, a seguito di convenzioni con i Comuni, realizzavano le abitazioni che poi venivano rivendute a prezzi convenzionati.

In taluni casi i Comuni hanno dato possibilità ai proprietari delle aree ricadenti in zona PEEP di edificare direttamente, sempre tramite convenzione, evitando così di passare dalla procedura di esproprio e successiva riassegnazione.



Anche nel caso dell'assegnazione ai proprietari, tuttavia, era fissato nella stessa convenzione il valore dell'area, in modo che il costo finale dell'appartamento potesse avere un valore, anch'esso convenzionato, risultante da una serie di voci, compresa, appunto, quella relativa al valore dell'area.

Va ricordato anche un altro elemento importante.

La pianificazione territoriale prevedeva che per i Comuni sopra i 50.000 abitanti la destinazione di alcune aree a PEEP fosse obbligatoria, mentre era facoltà dei Consigli comunali di quelli più piccoli di destinare alcune aree del proprio territorio a PEEP. E ciò proprio allo scopo di favorire l'accesso alla casa a fasce più deboli della popolazione. L'attuazione delle aree PEEP, non avrebbe dovuto, pertanto, comportare costi al Comune, che, come dice il nome, costituisce l'insieme dei beni "comuni" di un dato territorio.

Questi elementi portano alla scontata conclusione che l'esproprio di un'area PEEP non dovrebbe portare a costi superiori a quanto possibile ricavare dall'operazione di assegnazione delle aree. D'altra parte, anche nel caso in cui gli stessi proprietari, nel caso dovesse verificarsi, avessero avuto la possibilità di edificare e vendere ad edilizia convenzionata, avrebbero dovuto considerare il valore dell'area come da convenzione fissata dal Comune.

Quindi il sottoscritto ritiene che l'area a destinazione PEEP non possa essere valutata molto diversamente da quello che sarebbe potuto essere il valore scaturente dalla convenzione. Nella convenzione stipulata tra il Comune di Maltignano e la Ditta Capriotti, assegnataria di un'area all'interno del PEEP in parola, del 14.12.1994, era fissato in £/mq 43.000, (equivalenti ad €22,21), con la precisazione



che: “Qualora il costo di acquisizione dovesse mutare a seguito di determinazione di legge o sentenza definitiva, il corrispettivo si intenderà modificato automaticamente in corrispondenza del diverso costo e l'acquirente sarà tenuto a versare l'eventuale conguaglio”.

Tuttavia il valore posto indicativamente dal Comune nella Convenzione con l'Impresa Capriotti, appare eccessivamente riduttivo, anche alla luce delle successive approfondite analisi attuate dai CT di parte dello stesso Comune.

Si ritiene quindi più corretto il valore indicato dal CTP Ing. Spada, pari ad €33,57.

Individuato il valore unitario dell'area è ora possibile rispondere ad entrambe i quesiti, calcolando sia l'indennità dovuta per occupazione temporanea delle aree restituite, sia il danno per occupazione illegittima di aree irreversibilmente trasformate”.

4. Il Consulente inoltre, in risposta alle osservazioni della difesa del Rosati, sul valore delle aree, ha precisato quanto segue

Su questo punto è stato ampiamente dibattuto nelle fasi precedenti e le osservazioni della Parte non aggiungono nulla che possa portare il CTU a modificare la propria opinione in merito al valore da attribuire alle aree, ricordando che la stessa Illustrissima Corte d'Appello ha, nella sentenza del 03.11.15 richiamata nel quesito, ritenuto che il CTU Zampini non abbia adeguatamente valutato le osservazioni del CT di parte resistente Comune di Maltignano, riproposte in comparsa conclusionale alle pagg.14-15-16.



Inoltre, buona parte delle osservazioni a sostegno del maggior valore da attribuire all'area fanno riferimento al DPR 327/2001, successivo sia al momento dell'occupazione dell'area (25.02.1988-09.04.1988) che alla precedente data della delibera Consiglio Comunale con cui si esprime la volontà di adottare il PEEP (02.04.1986).

Va, infine, fatto notare che dall'analisi del CTP del Comune, riconosciuta degna di nota da parte della stessa Corte d'Appello e condivisa dal sottoscritto, scaturisce un valore unitario di €/mq 33,57, ben superiore al valore indicato dalla Commissione Provinciale

Espropri (€/mq 20,66) e dallo stesso valore richiesto dal Comune all'Impresa assegnataria per l'acquisto di un lotto espropriato (€/mq 22,21).

Si ritiene quindi la cifra riconosciuta di €/mq 33,57 ampiamente remunerativa riguardo all'area oggetto di valutazione”.

5.La relazione peritale va pienamente condivisa e, ad essa, va fatto integrale rinvio attesa la completezza ed esaustività dell'indagine anche nella confutazione dei rilievi mossi dalla difesa del Rosati.

6.Il Collegio ritiene inoltre di precisare i seguenti aspetti:

- la normativa che dispone il blocco della rivalutazione monetaria e degli interessi in relazione ai debiti degli enti locali in stato di dissesto finanziario, di cui all'art. 21 d.l. 18 gennaio 1993 n. 8, conv. con modificazioni dalla l. 19 marzo 1993 n. 68 (ora trasfuso nell'art. 248, d.lg. n. 267 del 2000) deve essere



maturare sui debiti pecuniari degli enti dissestati interessi e rivalutazione, restando soltanto escluse l'opponibilità alla procedura di liquidazione e l'ammissione, alla massa passiva, degli interessi e della rivalutazione maturati successivamente alla dichiarazione di dissesto e fino all'approvazione dell'apposito rendiconto. Infatti, l'eventuale dichiarazione di dissesto finanziario dell'Ente locale non preclude che sui debiti pecuniari dello stesso maturino interessi e rivalutazione monetaria, ai sensi dell'art. 1224 c.c. a decorrere dal momento in cui il credito è divenuto liquido ed esigibile: pertanto, la citata disposizione, secondo cui i debiti insoluti alla data di dichiarazione del dissesto finanziario dell'Ente locale non producono interessi, né rivalutazione monetaria ha carattere meramente sospensivo e non preclude all'interessato - una volta esaurita la gestione straordinaria con la cessazione della fase di dissesto - di riattivarsi per la corresponsione delle poste stesse nei confronti dell'Ente risanato (cfr. ex multis Cass. n. 1097/10, Cons. Stato n. 3131/14);

- ogni questione relativa : (a) alla individuazione delle aree occupate e poi restituite e (b) alla riduzione del 25% delle somme da corrispondere al Rosati, è stata già decisa nella sentenza non definitiva e non può essere riesaminata in questa sede.

7. Oltre agli importi avanti indicati, può essere riconosciuto al Rosati il danno da perdita dei soprassuoli – come evidenziato dal Ctu ing. Zampini nella sua relazione del 15.10.1997 – determinandone il valore in euro 13.567,25 comprensiva di interessi



CTU dep. 19.6.15).

Non è stata fornita invece alcuna prova : (a) dell'esistenza (an) e dell'entità costitutiva (quantum) di una recinzione che il Rosati deduce come rimossa , (b) dell'effettiva esistenza di un preciso nesso di causalità tra le opere realizzate dal Comune ed i danni al fabbricato ed al giardino lamentati dal Rosati.

8. In definitiva il Comune di Maltignano va condannato a pagare a Rosati Luigi :

(a) la somma di euro 623.916,09 oltre ulteriori rivalutazione (sulle sole somme a titolo risarcitorio per irreversibile trasformazione/debito di valore) ed interessi legali (sia sulle somme dovute per occupazione legittima/debito di valuta che per quelle da irreversibile trasformazione/debito di valore) a far data dal 30.06.2016 alla presente decisione ,

(b) la somma di euro 13.567,25 (costituente credito risarcitorio/di valore) oltre ulteriori rivalutazione ed interessi legali dal 29.4.2015 alla presente decisione, e così in totale euro 637.483,34 oltre ulteriori rivalutazione (sulle sole somme a titolo risarcitorio/crediti di valore) ed interessi legali dalle date indicate sub (a) e (b) che precedono sino alla presente decisione che converte anche l'obbligazione di valore da risarcimento danno in obbligazione di valuta.

Dalle presente decisione sono dovuti – per tutte le somme – gli interessi legali sino al saldo.



9. Le spese del giudizio, in ragione della notevole riduzione della somma riconosciuta rispetto a quella invocata in tutti i gradi di giudizio dal Rosati, sono compensate per un terzo e, per il residuo, seguono la prevalente soccombenza del Comune di Maltignano, liquidate come in atti.

Tutte le spese di Ctù, comunque necessarie alla determinazione di aspetti e questioni notevolmente controverse, sono poste a carico delle parti in solido.

PQM

LA CORTE DI APPELLO DI ANCONA

Definitivamente pronunciando , ogni ulteriore o difforme istanza assorbita o disattesa , così provvede:

1-condanna il Comune di Maltignano a pagare a Rosati Luigi le somme di cui a punto 8. della motivazione che precede;

2-previa compensazione per un terzo, condanna il Comune di Maltignano a rifondere a Rosati Luigi i residui 2/3 delle spese di lite, liquidate nell'intero: (a) per il giudizio di primo grado in euro 421,00 per esborsi, euro 5800,00 per diritti ed euro 10.000,00 per onorari oltre 10% rimb. forf., cap e iva , (b) per il grado di appello in euro 280,00 per esborsi, euro 3800,00 per diritti ed euro 8000,00 per onorari oltre 10% rimb. forf., cap e iva,(c) per il giudizio di legittimità euro 7000,00 per onorari oltre 10% rimb. forf., cap e iva , (c) per il presente grado di rinvio in euro 1221,00 per esborsi ed euro 18.000,00 per compensi professionali oltre accessori (comprensivi di maggiorazione del 15% per spese forfettizzate) come per legge;



Così deciso in Ancona , nella Camera di consiglio della Prima Sezione Civile in data

27 settembre 2016.

IL PRESIDENTE

Dr. Gianmichele Marcelli

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Dr. Pier Giorgio Palestini

