

09 DIC 2019

Prot. n. 6818  
Cat. 10 Cl. 8 Fasc. 1

PARERE MOTIVATO

In merito alla problematica inerente la definizione in via transattiva:  
della seguente procedura giudiziale in corso:

**PETTINELLI+1/COMUNE S.VITTORIA IN MATENANO**  
**TRIBUNALE FERMO**  
**Dr.ssa Perrone**  
**R.G.N.: 1724/16**  
**OPP.DEC.ING.N.303/14**  
**UD.:24-02-20 (P.C.)**

PREMESSO CHE

-è attualmente pendente dinanzi al Tribunale di Fermo il procedimento civile in epigrafe, avente ad oggetto, la richiesta di risarcimento danni, svolta dai sig.ri Carlo e Paolo Pettinelli contro il Comune di S.Vittoria in Matenano, per l'asserita illegittima occupazione (e successiva trasformazione) da parte dell'Ente, dei terreni di loro proprietà. Risarcimento quantificato in atto di citazione in €. 137.200,00;  
-il comune di S. Vittoria in Matenano, nel costituirsi in giudizio per mezzo del sottoscritto difensore, oltre a sollevare alcune eccezioni di carattere preliminare, basava sostanzialmente le proprie difese, su due ordini di argomentazioni:

- o da un lato, si rappresentava la circostanza che con convenzione di lottizzazione "Pettinelli ed altri", approvata con delibera di C.C. n. 55 del 1978, il dante causa degli attori si era impegnato alla cessione in favore del Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, tra le quali risultavano ricomprese, ancorché solo in parte, i terreni di cui gli attori lamentavano la illegittima appropriazione;
- o dall'altro lato, si eccepiva l'intervenuto acquisto per usucapione della proprietà delle aree, da parte del Comune convenuto,



STUDIO LEGALE  
avv. Massimino Luzi  
Patrocinante in Cassazione e Magistrature Superiori

---

essendosi protratto per oltre venti anni il possesso pubblico delle medesime aree da parte di quest'ultimo;

- nella fase istruttoria della causa il G.U. del Tribunale di Fermo, disattendendo le istanze istruttorie formulate dal Comune, provvedeva ad ammettere immediatamente la CTU richiesta da parte attrice, all'uopo nominando il geom. Mancini di Fermo, cui veniva affidato l'incarico di determinare il controvalore dei beni occupati;
- la relazione del CTU, nel verificare la fondatezza della domanda attorea con riguardo ai cespiti coinvolti, stimava inizialmente il valore venale degli immobili in questione nell'importo di €. 137.000,00, valore che, all'esito delle osservazioni presentate dalle parti, veniva quantificato in via definitiva in complessivi €. 108.930,00.

CONSIDERATO CHE

nelle more del giudizio, al fine di tentare un componimento bonario della controversia, gli attori formulavano proposta transattiva che, all'esito di stringenti trattative, contempla la corresponsione da parte dell'Ente della somma ridotta di €. 60.000,00, a saldo, stralcio e tacitazione di ogni pretesa azionata dai sig.ri Pettinelli nel giudizio pendente dinanzi al Tribunale di Fermo, con impegno degli stessi a trasferire, senza ulteriori oneri ed indennizzi, e con ampia rinuncia ad ogni altro indennizzo, risarcimento, ecc., la proprietà dei terreni per cui è causa, al Comune di S. Vittoria in Matenano,

RITENUTO CHE

- la proposta risulta oltremodo vantaggiosa per l'Ente in considerazione dell'iter processuale fino ad oggi sviluppatosi che, in ragione del rigetto delle eccezioni preliminari svolte dalla difesa comunale, nonché delle istanze istruttorie formulate per conto dell'Ente, pervenendo il giudicante alla immediata nomina del CTU cui affidava il compito di stimare il controvalore dei beni illegittimamente occupati, lascia ragionevolmente prevedere un esito nefasto della lite per il Comune

STUDIO LEGALE  
avv. Massimino Luzi  
Patrocinante in Cassazione e Magistrature Superiori

---

convenuto. Soccombenza che, con ogni probabilità, si declinerà nel riconoscimento dell'importo indicato dal CTU, oltre al rimborso delle spese della CTU e di quelle legali, in base ai valori di cui ai parametri del DM n.55/2014, che, in ragione del valore della controversia, ammonta ad importi significativi;

-peraltro, superata l'eccezione relativa alla consistenza dei beni coinvolti, lo stato attuale della giurisprudenza è nel senso di non ritenere applicabile ai casi di illegittima occupazione della proprietà privata (in accordo con i principi elaborati dalla CEDU) l'usucapione in favore dell'Ente, al quale non resta che avvalersi dell'istituto della cosiddetta acquisizione sanante ex art. 42 bis del T.U. espropriazioni. Sempre che, si intende, non voglia retrocedere il bene occupato, la cui applicazione al caso di specie determinerebbe la corresponsione di un indennizzo, in favore del privato, di gran lunga maggiore a quanto richiesto in via transattiva;

-la somma richiesta in via transattiva, con compensazione integrale delle spese di lite, risulta di gran lunga inferiore a quella stimata dal CTU, per un importo che, in caso di condanna, come detto, verrebbe, con alta probabilità, posta a carico dell'Ente, tenuto conto dell'ovvia mancanza in capo al giudice di conoscenze tecniche in grado di fornirgli strumenti per discostarsi motivatamente dalle conclusioni dell'ausiliario;

-alla luce di quanto sopra va contabilizzata l'opportunità e convenienza dell'Ente a costituirsi nel giudizio, al fine di resistere alla domanda spiegata originariamente dagli attori dinanzi al Tribunale di Fermo, per richiedere importi di gran lunga superiori a quelli alla fine riconosciuti. Per tali motivi si esprime parere favorevole alla definizione transattiva della controversia nei termini indicati

Ascoli Piceno/S.Vittoria in Matenano, 09-12-19

avv. M. Luzi