

[omissis]

#### **RILEVATO CHE**

Il comune di xxx citò in giudizio xxx, innanzi alla Corte d'appello di xxx, proponendo opposizione alla stima dell'indennità d'espropriazione del terreno di proprietà del xxx, ritenuto edificabile, e liquidata al valore di euro 103,00 al mq, applicata la riduzione del 40% a norma dell'art. 5bis della I. n. 359/92. In particolare, fu disposta una c.t.u. secondo le cui risultanze: la maggior parte della superficie espropriata non era edificabile in quanto inclusa nella fascia di rispetto stradale in un contesto urbanizzato; essa non era però da considerare agricola per le precipue caratteristiche, come desumibili dal verbale d'immissione nel possesso, considerata la collocazione di vari cartelli pubblicitari. Alla luce della c.t.u., la Corte adita ha ritenuto che il valore dell'indennità in questione, riferita ad un'area agricola, stante la mancata quantificazione del valore relativo, fosse da determinare utilizzando la valutazione effettuata dall'amministrazione, siccome non contestata dall'opponente. Xxxx - quale erede di xxxx - ha proposto ricorso per cassazione, affidato a quattro motivi. Si è costituito con controricorso il comune di xxx, eccependo l'inammissibilità e l'infondatezza dei motivi di ricorso. Le parti hanno depositato memorie.

#### **CONSIDERATO CHE**

Con il primo motivo è stata denunciata la violazione degli artt. 20 I.r. xxx n. 37/02, 28, 2°c., lett. e), I.r. n.20/2000, 5bis I. n. 359/92, nonché falsa applicazione dell'art. 16 della I. n. 865/71 non avendo la Corte d'appello liquidato l'indennità secondo il valore venale, pur essendo stato il terreno espropriato incluso dal c.t.u. in un contesto urbanizzato e in un comparto edificato, non rilevando in senso contrario la destinazione contemplata dal PRG a strade ed infrastrutture. Con il secondo motivo è stata denunciato l'omesso esame di un punto decisivo del giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti, relativo alla natura edificabile del terreno espropriato, avendo la Corte omesso di esaminare quanto relazionato dal c.t.u. in ordine al fatto che tale terreno fosse incluso all'interno di un comparto edificabile. Con il terzo motivo è stato dedotto il vizio motivazionale circa l'omesso esame di un fatto decisivo del giudizio, oggetto di discussione tra le parti, riguardo al mancato esame e all'omessa determinazione dell'indennità d'urgenza. Con il quarto motivo è stata denunciata la violazione dell'art. 16 della I. n. 865/71, avendo la Corte d'appello liquidato l'indennità secondo il valore agricolo che, sebbene non rilevante, è stato anche erroneamente applicato senza tener conto delle caratteristiche specifiche del bene. Anzitutto, è infondata l'eccezione d'inammissibilità del ricorso per tardiva proposizione (notificato il 24.9.2013 mentre la sentenza impugnata è stata depositata il 24.9.2012, nel termine di un anno ex art. 327 c.p.c., applicabile nel testo ante-modifica poiché l'art. 58 della I. n. 69/09 fa decorrere la novella per i giudizi promossi dopo la relativa entrata in vigore; la causa in esame fu promossa nel 2004). Il ricorso va accolto. I vari motivi vanno esaminati congiuntamente poiché tra loro connessi. Al riguardo, il ricorrente, a sostegno della censura di violazione di legge, ha invocato la c.t.u. (trascritta nel ricorso); invero, da un lato il consulente ha affermato che dalla lettura del PRG si evince che la maggior parte della superficie espropriata non aveva possibilità edificatoria, trattandosi di area inclusa nella fascia di rispetto stradale; dall'altro, il c.t.u., escludendo che il terreno in questione avesse destinazione agricola, sul rilievo che esso fosse incluso in area con destinazione generale edificatoria, ha applicato l'art. 5bis in ordine al valore medio edilizio. La Corte d'appello non ha applicato l'art. 16 della I. n. 865/71 e le norme regionali richiamate, escludendo ogni possibilità edificatoria stante lo strumento urbanistico e considerato il vincolo previsto dal PRG per destinazione a strade ed infrastrutture. Ora, la c.d.a. ha ritenuto che, come desumibile dalla c.t.u., la particella di terreno oggetto d'esproprio, in quanto inclusa nel P.R.G. in zona speciale "destinata alla viabilità per strade esistenti o di progetto di nodi stradali", e a seguito di variante con specifica destinazione ad "impianti stradali entro il centro stradale", fosse da considerare non edificabile, determinando l'indennità d'espropriazione secondo il valore agric Tale decisione è erronea in quanto dalla stessa c.t.u. si desume che l'immobile in questione, sebbene incluso in un contesto urbanizzato

senza possibilità edificatorie, presentava una certa redditività (per la presenza di cartelli pubblicitari e il potenziale uso da parcheggio ), con un valore medio superiore a quello che poteva derivare dal puro valore agricolo. Al riguardo, occorre richiamare un orientamento giurisprudenziale secondo cui, fini della determinazione dell'indennità d'espropriazione, secondo il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita, la qualificazione del fondo espropriato come agricolo non esclude che la prossimità di esso ad un nucleo urbano e la sua ubicazione nella direttrice di espansione di questo possano tradursi in una maggiore appetibilità di mercato e, in definitiva, in un prezzo più elevato rispetto agli altri fondi (Cass., n. 6907/82). Inoltre, è stato affermato che, in materia di determinazione del risarcimento del danno per acquisizione sostanziale dei terreni non edificabili, deve essere applicata la regola, elaborata per l'occupazione espropriativa, che impone di tenere conto delle obiettive ed intrinseche caratteristiche ed attitudini dell'area, in relazione alle utilizzazioni autorizzate dagli strumenti di pianificazione del territorio. Ne consegue che il proprietario interessato dall'espropriazione può dimostrare, se del caso attraverso indagini tecniche, che il valore del fondo sia mutato o aumentato in conseguenza di una diversa destinazione del bene egualmente compatibile con la sua ormai accertata non edificabilità, e che, quindi, il suo fondo, suscettibile di sfruttamento ulteriore e diverso da quello agricolo, pur senza raggiungere i livelli dell'edificabilità, abbia un'effettiva e documentata valutazione di mercato che rispecchia queste possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria (Cass., ord. n. 71774/13). Nel caso concreto, il ricorrente ha proprio lamentato che la liquidazione dell'indennità, parametrata alla natura puramente agricola del bene espropriato, non recepisce l'effettivo valore venale sulla base delle concrete possibilità di utilizzazione dell'immobile, come emerso dalla c.t.u. Pertanto, la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla c.d.a., anche per le spese.

#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie i motivi del ricorso e cassa la sentenza impugnata. Rinvia alla Corte d'appello di Xxxx, in diversa composizione, anche per le spese.  
Così deciso nella camera di consiglio del 9 gennaio 2018.