



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

№ 645.18

C.I.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

DOGLIOTTI MASSIMO

Presidente

CAMPANILE PIETRO

Consigliere

SAMBITO MARIA GIOVANNA C. Consigliere - Rel.

VALITUTTI ANTONIO

Consigliere

MARULLI MARCO

Consigliere

Indennità
espropriazione.
Sanatoria fabbricati

Ud. 27/06/2017 CC

Cron. 645

R.G.N. 5988/2013

ORDINANZA

sul ricorso 5988/2013 proposto da:

VM, elettivamente domiciliato in Roma, Via G. Mazzini
n.4, presso lo studio dell'avvocato Pallottino Giovanni, che lo
rappresenta e difende, giusta procura a margine del ricorso;

-ricorrente -

contro

Roma Capitale;

- intimata -

nonchè contro

Roma Capitale, già Comune di Roma, in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, Via del Tempio di Giove n. 21, presso l'Avvocatura Capitolina, rappresentata e difesa dall'avvocato Maggiore Enrico, giusta procura a margine del controricorso e ricorso incidentale;

-controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

VM , elettivamente domiciliato in Roma, Via G. Mazzini n.4, presso lo studio dell'avvocato Pallottino Giovanni, che lo rappresenta e difende, giusta procura a margine del ricorso principale;

-controricorrente al ricorso incidentale -

avverso la sentenza non definitiva n. 3799/08 e la sentenza definitiva n. 3603/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositate il 29/9/2008 e il 09/07/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/06/2017 dal cons. SAMBITO MARIA GIOVANNA C.

FATTI DI CAUSA

MV chiese alla Corte d'Appello di Roma la determinazione dell'indennità dovutagli dal Comune di Roma per l'espropriazione di un complesso immobiliare di sua proprietà, composto da fabbricati ed area scoperta, disposta con provvedimento del 10.7.2001. Con sentenza non definitiva del 29.8.2008, la Corte adita, per quanto qui rileva, dichiarò non dovuta l'indennità di espropriazione relativa ai fabbricati, estesi mq. 597, ritenendoli abusivi all'epoca del decreto ablativo, in quanto il rilascio della concessione in sanatoria era ad esso successiva.

Con sentenza definitiva n. 3603 del 2012, la Corte romana liquidò, quindi, l'indennità in riferimento alla sola area scoperta di mq. 2.077,53 (mq. 1.130, part. 473; + mq. 947,53, part. 179), esclusa l'area di sedime, in ragione di € 80/mq, e rigettò la richiesta di maggior danno ex art. 1224 c.c. Il V ha proposto ricorso per cassazione avverso entrambe le sentenze, con sei motivi. Roma Capitale ha resistito con controricorso ed ha proposto un motivo di ricorso incidentale avverso la sentenza definitiva, cui il V ha replicato con controricorso. Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con i primi due motivi del ricorso, il ricorrente lamenta che, con la sentenza non definitiva, la Corte territoriale ha negato l'indennizzo per i fabbricati oggetto di sanatoria, in violazione e falsa applicazione degli artt. 31 e segg. della L. n. 47 del 1985, 39 della L. n. 2359 del 1865 e vizio di motivazione. 2. I motivi vanno accolti. L'articolo 38 del d.P.R. n. 327 del 2001, dispone al comma 2 bis (aggiunto dall'art. 1 co 1 lett. ff) del d.lgs. n. 302 del 2002), che: «Ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità». Tale disposizione sta ad indicare che il diritto all'indennità, a seguito dell'esproprio, non è escluso dalla iniziale abusività dell'edificazione, se l'immobile, alla data in cui interviene l'esproprio, è stato fatto oggetto di una domanda di sanatoria che la pubblica amministrazione non abbia ancora scrutinato: in tale ipotesi occorre cioè che l'amministrazione, per i fini del riconoscimento dell'indennità, effettui una valutazione prognostica circa la formazione del silenzio assenso o circa la sua condonabilità, il cui esito, se positivo, impone di tener conto di esso nella quantificazione di quella indennità, altrimenti restando la stessa

rapportata non già alle caratteristiche oggettive del bene sottoposto ad esproprio, ma ad una circostanza del tutto casuale ed insignificante, quale l'aver la P.A. deciso o meno sull'istanza di condono, anche se - per ipotesi - in violazione dei termini all'uopo previsti (cfr. Cass. 23/9/2016 n. 18694, relativa ad un'area interessata dalla realizzazione del medesimo SDO -Sistema Direzionale Orientale- e Cass. 27/4/2017 n. 10458). 3. L'impugnata sentenza, che ha affermato un principio diverso, va, quindi, cassata, dovendo aggiungersi che la giurisprudenza richiamata in seno alla sentenza (Cass. n. 26260 del 2007) riguarda un caso di esclusione della possibilità di condono riferito ad una costruzione abusiva posta nella fascia di rispetto stradale (per l'impossibilità di conseguire il parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela di detto vincolo), in cui è stato, in concreto, adottato proprio il procedimento che, nella vicenda in esame, conduce invece all'accoglimento della censura, senza dire che, nella specie, la questione della condonabilità dei fabbricati pare esser superata dalla circostanza che gli immobili insistenti sul fondo espropriato sono stati interessati dal rilascio di concessioni in sanatoria di condono (cfr. pag. 4 della sentenza) sebbene ad esproprio intervenuto, sicchè il richiamato, e condivisibile, principio secondo cui non possono indennizzarsi le costruzioni abusive, nella specie non appare pertinente.

5. Ogni altra questione resta assorbita, così come i motivi terzo, quarto e quinto, coi quali il ricorrente ha, rispettivamente, dedotto: la violazione dell'art. 39 della L n. 2359 del 1865 e vizio di motivazione, per l'omessa valutazione a fini indennitari dell'area di sedime dei fabbricati; il vizio di motivazione relativo alla stima dell'area riferito, tra l'altro, al rapporto tra superficie edificata e superficie libera; la violazione dell'art. 1224 c.c., in relazione agli accessori del credito.

6. Col proposto ricorso incidentale, Roma Capitale lamenta che la sentenza definitiva è incorsa nella violazione dell'art. 39 della L n. 2359 del 1865 ed è affetta da vizio di motivazione, laddove ha considerato la part. 179 come estesa complessivi mq. 947,53, invece che mq. 660.

7. Premesso che, nonostante la formale deduzione della violazione di legge, il motivo è volto a contestare non già il criterio legale di determinazione dell'indennità, ma i predetti dati fattuali, sicchè lo stesso va apprezzato, solo, sotto il profilo del vizio di motivazione, la doglianza, così qualificata, è inammissibile: essa, infatti, impinge nel merito, laddove deduce che in tale determinazione i giudici *a quo* non avrebbero valutato "le risultanze istruttorie", senza neppure specificarle, ed invita questa Corte a riscontrare, direttamente, l'asserita discrepanza sulla scorta delle risultanze catastali, alle quali rinvia *tout court* la stessa CTP, nel bravo trascritto in seno al ricorso incidentale

8. Il sesto motivo del ricorso principale, relativo al regolamento delle spese, resta assorbito, dovendo a ciò provvedere il giudice del rinvio, che si designa nella Corte d'Appello di Roma in diversa composizione.

P.Q.M.

Accoglie i primi due motivi del ricorso principale, assorbiti gli altri, rigetta il ricorso incidentale, cassa e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 27 giugno 2017.

Il Presidente

