

CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. I CIVILE - sentenza 20 luglio 2007 n. 16161

Pres. Criscuolo, Rel. Morelli - Perlite Italiana s.r.l. c. Comune di Casoria - P.M. Sgroi

FATTO e DIRITTO

1. La società Perlite Italiana r.l. impugna per cassazione la sentenza in data 23 febbraio 2001, con la quale la Corte di Appello di Napoli - decidendo sulle domande di opposizione alla stima dell'indennizzo espropriativo e di pagamento della indennità di occupazione, da essa formulate nei confronti del Comune di Casoria, in relazione all'ablazione, da detto ente effettuata, di un'area di sua proprietà per la costruzione di strutture sportive - ha liquidato in L. 67.355.922 l'indennità non offerta ma dovutale dal Comune per l'occupazione legittima (dal 19 aprile 1990 al 15 ottobre 1993) del suolo in questione, e respinto, invece, la richiesta di maggiore indennizzo espropriativo. Sul rilievo - per tale ultimo profilo - che il terreno espropriato, eccetto che per mq 275, non aveva (in quanto ricadente in zona destinata a parco pubblico e ad attrezzature e servizi) l'edificabilità di diritto, che ne avrebbe determinato il maggior valore preteso dall'istante; e che l'indennità, per il correlativo esproprio, liquidata dal Comune di L. 230.934.590, superava di gran lunga quella spettante alla Perlite, in base ai criteri di calcolo stabiliti dalla L. n. 865 del 1971, art. 16 tuttora applicabile ai terreni non edificatori ex L. n. 359 del 1992, e poteva ritenersi "comprensiva anche della somma dovuta per l'espropriazione dei mq 275 ricadenti in zona 6 e pertanto edificabili".

Resiste il comune di Casoria con controricorso.

2. L'odierna impugnazione si compone di tre motivi, con i quali la Perlite - denunciando plurimi vizi di motivazione e di violazione di leggi (L. n. 359 del 1992, artt. 5 bis, L. n. 865 del 1971, artt. 16 e 20) rispettivamente lamenta:

(1.1) che sia stato applicato il criterio di calcolo dell'indennizzo espropriativo delle aree agricole, L. n. 359 del 1992, ex artt. 5 bis, e L. n. 865 del 1971, art. 16, all'intero suolo di sua proprietà, non ostante la riconosciuta vocazione edificatoria di parte di esso (mq 275);

(1.2) che non sia stato accertato il compenso dovutole "per la perdita di valore del terreno residuo oltre che dei manufatti esistenti sul suolo espropriato";

(1.3) che anche l'indennità di occupazione sia stata unitariamente computata, secondo il criterio L. n. 865 del 1971, sub art. 20 (1/12 dell'indennità di esproprio), mentre per la parte di terreno legalmente edificabile essa avrebbe dovuto calcolarsi con il diverso criterio di cui alla L. n. 359 del 1992, art. 5 bis;

(2) che la natura agricola dell'area ricadente in zona "H2", destinata ad "infrastrutture e parcheggi", sia stata affermata sull'erroneo presupposto di esauribilità della edificabilità di diritto nella sola edificabilità residenziale, non considerando che anche la destinazione di cui sopra non escluderebbe la vocazione edificatoria dell'area interessata;

(3) che all'esclusione della edificabilità legale per la maggior parte dell'immobile espropriato la Corte di merito sia erroneamente, comunque, pervenuta con contraddittoria utilizzazione di dati e risultanze di una CTU dagli stessi giudici ritenuta "superficiale" e con acritica condivisione della prospettazione del C.T. di controparte.

3. L'ordine di logica priorità tra le riferite censure ne impone l'esame in sequenza diversa, ed inversa, rispetto a quella della loro esposizione in ricorso.

Virtualmente assorbente è, infatti - ai fini della qualificazione del suolo in questione agli effetti determinativi dell'indennizzo espropriativo - la doglianza, in termini di vizio di motivazione, contenuta nell'ultimo motivo, ma che investe la statuizione preliminare della Corte di merito relativa alla ritenuta incidenza dell'immobile espropriato (di complessivi mq 12.100) per soli mq 275 in zona "G-commerciale" e, per la residua sua parte in "Parco Urbano" e in zona "H2" ("attrezzature, spazi pubblici e parcheggi").

Ed, a sua volta, la censura (a quella logicamente subordinata) di cui al secondo motivo del ricorso - per pretesa attribuibilità comunque di vocazione edificatoria anche alla porzione di terreno (pur) ricadente in zona "H2" - precede quella (rispetto ad essa ulteriormente gradata), di cui alla prima parte del primo mezzo,

per denunciata erronea applicazione del criterio liquidatorio L. n. 865 del 1971, sub art. 16, limitatamente ai soli mq 275 ricadenti in zona "G". Residuando poi - sempre relativamente alla determinazione dell'indennizzo espropriativo - la censura sub 1.2. Mentre quella sub 1.3 attiene alla stima della parallela indennità di occupazione.

4. Relativamente alla destinazione urbanistica del suolo per cui è lite, come presupposta della Corte territoriale, non sussistono i vizi di contraddittorietà ed insufficienza della correlativa motivazione denunciati con il terzo motivo della impugnazione, che è per ciò infondato.

Coerente, e non certo contraddittoria, è infatti, la valutazione sul punto operata dalla Corte napoletana direttamente sulla base della documentazione acquisita agli atti, una volta ritenute non pienamente attendibili le risultanze del CTU. Nè è esatto che, in tale valutazione, quei giudici abbiano acriticamente fatto proprie le indicazioni del perito del Comune.

Vero essendo invece che - come risulta dalla motivazione della sentenza d'appello, a torto censurata - la qualificazione urbanistica, ivi attribuita al terreno di proprietà Perlite, si fonda "sull'esame di grafici" dell'area stessa, "la cui rispondenza al reale stato dei luoghi non è stata mai contestata dall'attrice", e sulla loro "sovrapposizione alle tavole di zonizzazione del PRG".

Dalla quale operazione, appunto, la Corte territoriale ha desunto l'inclusione del suolo, per cui è causa, "per la quasi totalità" (mq 12.100 - mq 275), in zona "H2" o di "Parco pubblico", con apprezzamento e giudizio, quindi, di fatto che, per essere così congruamente esplicito ed argomentato, non è suscettibile di ulteriore esame, nel merito, in questa sede di legittimità.

5. Del pari non fondata è la censura di asserita "immotivata esclusione della natura edificatoria della parte di suolo della Perlite ricadente in zona"H2", destinata ad attrezzature servizi e parcheggi".

Non rileva, infatti, nella specie, in favore della ricorrente, il principio da essa invocato, di cui a Sez. Un. 172/01, per il quale l'edificabilità non comprende solo quella residenziale ma anche tutte le altre "trasformazioni del suolo riconducibili alla nozione tecnica di edificazione", poichè, nella stessa richiamata sentenza delle Sezioni unite, tale principio si completa con la puntualizzazione della necessità - ai fini della riconoscibilità (agli effetti indennitari che ne interessano) di una vocazione edificatoria ad un suolo di proprietà del privato - che quelle alternative forme di edificazione siano, per espressa previsione dello strumento urbanistico o, per loro natura, come nel caso, ad esempio, di alberghi, ristoranti ..., consentite alla "iniziativa privata".

Per cui - come è stato, da ultimo, anche ulteriormente precisato (cfr. sent. N. 11741/06) - non può riconoscersi la prerogativa della edificabilità, con la conseguente necessità di commisurare l'indennità di esproprio al valore agricolo (come correttamente, dunque, nella fattispecie, ha fatto la Corte di merito), riguardo alla destinazione urbanistica di terreni a servizi "di pubblica utilità" - quali nel nostro caso attrezzature e parcheggi - da ritenersi, appunto, preclusiva per i privati di forme di trasformazione del suolo che, se pur riconducibile alla nozione tecnica di edificazione, siano comunque previste al solo fine di assicurare la funzione pubblica degli spazi: identificandosi l'edificabilità, come estrinsecazione dello "ius aedificandi" connesso al diritto di proprietà, con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area, che perciò non consente l'acquisizione della natura fabbricativa per effetto di interventi unicamente finalizzati alla realizzazione dello scopo pubblico (Cfr. Cass. 11322/2005; 6914/2005; 19615/2004; 4732/2004).

6. Non sussiste neppure la prospettata violazione della L. n. 359 cit., art. 5 bis per il subordinato profilo di una errata attribuzione di natura agricola, ai fini indennitari, anche alla limitata porzione di suolo (di mq 275) a vocazione edificatoria.

Ciò in quanto, contrariamente all'assunto della ricorrente, la Corte partenopea non ha affatto "utilizzato il criterio di alla L. n. 865 del 1971, art. 16, per la stima dell'indennità di espropriazione di tutti i mq 11.884 espropriati", ma ha ritenuto che l'indennità offerta dall'amministrazione superando "di gran lunga" quella dovuta all'espropriato, ai sensi della L. n. 865 del 1971, art. 16 potesse, per la parte di suolo non edificabile, "ritenersi comprensiva anche della somma dovuta per l'espropriazione dei mq 275 ricadenti in zona G e, pertanto edificabile", e, come tali, evidentemente valutati ai fini indennitari ai sensi della L. n. 359 del 1992, art. 5 bis.

Valutazione, questa, espressa dal Giudice del merito, cui non è stata rivolta specifica contestazione.

7. Quanto poi alla doglianza relativa all'asserito "omesso computo del compenso dovuto per la perdita di valore del terreno residuo e dei manufatti insistenti sul suolo espropriato" a riguardo della quale il Comune ha replicato che il CTU aveva accertato che nessun danno residuo era derivato in concreto alla società e che non esistevano manufatti autonomamente valutabili come tali sull'area in questione ne va comunque pregiudizialmente rilevata l'inammissibilità per profili, in parte di novità e di integrale difetto di autosufficienza.

8. Per analoga ragione di carenza di autosufficienza, anche per il profilo dell'interesse a proporla, risulta, infine, inammissibile anche la censura attinente al criterio di computo dell'indennità di occupazione legittima relativa alla parte del terreno ricadente in zona edificabile.

Attesa la limitata estensione di detta superficie (mq 275), non è stato infatti neppure prospettato dalla ricorrente, che ne aveva l'onere, quale concreta ricaduta, a lei più favorevole, avrebbe avuto l'adozione di un diverso criterio di calcolo dell'indennizzo limitatamente alla parte suddetta.

9. Il ricorso va integralmente pertanto respinto.

10. Possono compensarsi tra le parti le spese di questo giudizio di Cassazione.

P.Q.M.

La Corte respinge il ricorso e compensa le spese.

Così deciso in Roma, il, 6 giugno 2007.

Depositata in Cancelleria il 20 luglio 2007.