

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE - 1

NUM. 7237/2010 REG. GEN.

NUM. ORD. 007

4119

REL. SALVAGO SALVATORE

RICORSO ORDINARIO

ai sensi dell'art.377 di procedura civile, le comunico che la discussione del ricorso:

0001 COMUNE COLLE VAL D'ELSA

contro

0002 MUGNAINI MARIO + Altri

è stata fissata all'udienza CAMERA DI CONSIGLIO del giorno 27/01/2011

Si allegano:

- Decreto di fissazione udienza
- Relazione del Magistrato.

Originali depositati in Cancelleria

Se il ricorso è connesso ad altro, si prega informare la Cancelleria indicando possibilmente il numero del Registro Generale.
 Per il deposito in Cancelleria degli atti e delle memorie devono essere rigorosamente osservate le avvertenze e le norme della Prima Presidenza.

IL FUNZIONARIO

ROMA, 30 NOV 2010

 Il Funzionario Giudiziario.....
 CIRCA DEPRIMA

0001 Agli Avvocati GIANNONI MARIAGIULIA, GRACILI LUISA
 c/o SANINO MARIO
 VIALE PARIOLI 180 - ROMA

0002 Agli Avvocati DE MARTINO ENRICO, LEPRI ALESSANDRO, CASOTTI CANTATORE MARIA LUISA
 c/o CASOTTI CANTATORE MARIA LUISA
 VIA BRESSANONE 3 - ROMA

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 1

Ricorso n. 7237-2010

Ricorrente: COMUNE COLLE VAL D'ELSA

Controricorrente:

Intimato: MUGNAINI MARIO

Decreto di fissazione di udienza in CAMERA DI CONSIGLIO

Il Presidente

visto l'art. 380 bis cod. proc.civ;

letta la relazione depositata dal relatore Cons. **SALVATORE SALVAGO**

sul ricorso iscritto al NRG 7237-2010

FISSA

per il giorno **27/01/2011 ore 10:00** l'adunanza della Sesta Sezione Civile - 1

della Corte in CAMERA DI CONSIGLIO.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione e le notificazioni
della relazione e del decreto ai sensi dell'art. 380-bis.

Roma,

11 NOV. 2010

F.to il CONSIGLIERE DELEGATO
GIUSEPPE SALME'

Copia conforme all'originale depositata in Cancelleria

Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

26 NOV. 2010

Corte Suprema di Cassazione
Sesta sezione civile – I

Ricorso principale

R.G. 7237/2010

Ricorrente: Com.Colle Val d'Elsa

Resistente: Mugnaini ed altri

Relazione

Il relatore, cons. Salvatore Salvago

Letti gli atti depositati

Osserva:

1. E' impugnata la sentenza della Corte di appello di Firenze del 3 agosto 2009.

Il caso deciso presenta questi tratti.

Mario e Palmira Mugnaini nonché Laura Belli avevano chiesto la determinazione dell'indennità per l'occupazione temporanea e la successiva espropriazione di alcuni terreni di loro proprietà da parte del Comune di Colle Val d'Elsa (in catasto al fg.16, part.95 e 248) disposta con decreto sindacale del 23 maggio 1994; cui la Corte di appello ha attribuito destinazione edificatoria ed il valore rispettivamente di € 376.299,49 (Belli) e di € 506.375,74 (Mugnaini), in quanto: a) i terreni avevano natura edificabile essendo compresi in un programma di edilizia economica e perciò soggetti, dopo la nota decisione 348/2007 della Corte Costituzionale, alla valutazione mediante il ripristinato criterio di cui all'art.39 della legge fondamentale del 1865; b) non essendo i dati di comparazione offerti dal comune rappresentativi, poiché mancava la prova che si riferissero a terreni omogenei, ne andava recepita la valutazione compiuta dal c.t.u. con il metodo c.d. analitico ricostruttivo.

2. Il Comune di Colle Val d'Elsa ha proposto ricorso affidato ad un motivo con il quale deduce che la decisione impugnata viola gli art.5 bis della legge 359/1992, e 39 legge 2359/1865, ed incorre altresì in vizi di motivazione: A) utilizzando per la valutazione il criterio analitico ricostruttivo invece che quello sintetico-comparativo per il quale il proprio consulente aveva fornito numerosi elementi di comparazione immotivatamente disattesi; B) erroneamente applicando i vari parametri su cui il metodo sintetico è fondato; C) non tenendo conto della riduzione stabilita dalla nota decisione 348/2007 della Corte Costituzionale allorché l'espropriazione sia rivolta ad attuare determinate riforme politiche, economiche e sociali.

3. Il ricorso può essere esaminato in camera di consiglio ai sensi dell'art.375 n.5 cod.proc.civ. ed essere dichiarato in parte inammissibile ed in parte manifestamente infondato se sono condivise le considerazioni che seguono: sub A) secondo l'ormai consolidata giurisprudenza di questa Corte "mentre il metodo sintetico aveva una sua giustificazione in un contesto in cui la valutazione indennitaria dei fondi espropriati era governata dal principio dell'edificabilità di fatto, abbracciato dalla giurisprudenza fino all'entrata in vigore dell'art. 5 bis della legge 359 del 1992, siccome idoneo ad esprimere il valore di un determinato terreno nel contesto della microzona da cui di desumevano indizi di sfruttabilità edilizia, a prescindere dalle indicazioni dello strumento urbanistico, diversamente, il metodo analitico-ricostruttivo muove dalle caratteristiche specifiche del fondo espropriato, depurando il valore dell'edificato dal costo di costruzione, per pervenire al valore dell'area, attesa la sua qualificazione urbanistica (edificabilità legale), comprensiva dell'entità volumetrica esprimibile dalla superficie a disposizione. Conseguenze: a) non potersi più stabilire tra i due criteri un rapporto di regola ad eccezione, e resta rimessa al prudente apprezzamento del giudice la scelta di un metodo di stima improntato per quanto possibile, a criteri di effettività; b) che ove il giudice accolga le conclusioni del consulente tecnico secondo il metodo analitico, non è

tenuto a motivare la mancata adozione del metodo sintetico (cfr. Corte Costituzionale 305/2003; Cass. 3034/2005; 9312/2006; 1161/2007).

Si deve aggiungere che nel caso la sentenza impugnata contiene un'ampia e congrua motivazione sulle ragioni per cui è stato privilegiato il metodo analitico, ravvisate nella carenza di prova che le aree offerte dal comune in comparazione avessero carattere rappresentativo e si riferissero quindi a terreni aventi identico regime urbanistico, nonché consistenza ed ubicazione similari e nella circostanza che i relativi atti di trasferimento riguardavano periodi diversi da quello del decreto ablatorio.

4. Principi altrettanto consolidati per la determinazione dell'indennità di espropriazione dei suoli edificatori, attraverso l'adozione del metodo analitico-ricostruttivo possono considerarsi (Sub B): a) che l'accertamento dei volumi realizzabili sull'area non possa basarsi sull'indice fondiario di edificabilità, bensì su quello che individua la densità territoriale della zona, soltanto questo includendo nel calcolo la percentuale degli spazi all'uopo riservati ad infrastrutture e servizi a carattere generale, e deve tener conto anche delle spese di urbanizzazione relative alle opere che, poste in essere dall'amministrazione, assicurano l'immediata utilizzazione edificatoria dell'area (Cass. 9891/2007; 21011/2006; 11477/2006); b) che allorquando oggetto della valutazione è un'area inclusa in un programma per l'edilizia economica e popolare, si deve tener conto delle previsioni che si traducano in indici medi di fabbricabilità, correlati (o correlabili) al totale della superficie al lordo dei terreni da destinarsi a spazi liberi, ed inoltre si riferiscano all'intera area del piano stesso o ad una porzione differenziata per situazioni indipendenti dal progetto espropriativo; mentre si deve trascurare la maggiore o minore fabbricabilità che il fondo venga a godere o subire per effetto delle disposizioni del piano per l'edilizia attinenti alla collocazione sui singoli fondi di specifiche edificazioni ovvero servizi ed infrastrutture (Cass. 1043/2007; 10555/2004; 17348/2002, nonché sez. un. 125 e 148/2001).

A questi principi si è attenuta la Corte di appello che per la determinazione dell'edificabilità ha recepito l'indice territoriale medio dell'intero piano, tralasciando quello più elevato relativo ad una successiva specifica fase attuativa; ed ha desunto l'andamento effettivo del mercato immobiliare del comune negli anni della vicenda ablativa da riviste specializzate del settore, puntualmente indicate, che l'ente pubblico ha contestato solo genericamente senza indicare le inesattezze e/o illogicità in cui erano incorse, ma contrapponendovi ancora una volta i dati ricavati dagli immobili privi per quanto si è detto, di rappresentatività. Così come assolutamente generiche risultano le censure relative ad asserite omissioni in cui sarebbe incorso il c.t.u., formulate senza trascrivere il contenuto della relazione da cui sono state tratte; e perciò senza consentire al giudice di legittimità – a meno di indagini integrative che gli sono precluse – di accertare il verificarsi della carenza nonché di valutarne la decisività.

5. Infine per quanto attiene al parametro del valore venale pieno dell'immobile recepito dalla sentenza impugnata in luogo di quelli riduttivi introdotti dall'art. 2, comma 89 segg. legge 244/2007 (sub C), la giurisprudenza della Corte, resa anche a sezioni unite, è nel senso che a seguito della declaratoria di illegittimità costituzionale del criterio di indennizzo di cui all'art. 5-bis della legge 359/1992, da parte della sentenza n. 348 del 2007 della Corte costituzionale, lo "jus superveniens" costituito dal menzionato art. 2, della legge 244/2007, "si applica retroattivamente per i soli procedimenti espropriativi in corso, e non anche per i giudizi in corso, come confermato dalla norma intertemporale di cui all'art. 2, comma 90, legge n. 244 cit" (Cass. sez. un. 5265/2008 e succ.); per cui siccome all'epoca della declaratoria di incostituzionalità il presente giudizio era in corso, deve ritenersi corretta anche la mancata applicazione della norma sopravvenuta da parte della Corte territoriale.

Roma 20 ottobre 2010.

F.to Il Consigliere relatore
Salvatore Salvago

Copia conforme all'originale
26 NOV. 2010 Il Cancelliere