

**ESPROPRIAZIONE: Procedimento - Liquidazione dell'indennità - Determinazione (stima) - In genere - Aree inserite nel pip - "standards" previsti dal piano - Carattere conformativo - Rilevanza ai fini della determinazione dell'indennità.**

**Cass. civ., Sez. I, 31 maggio 2021, n. 15174**

- in *Studium iuris*, 1, 2022, pag. 69.

*“[...] ai fine della determinazione dell'indennità d'espropriazione di un fondo edificabile in base al piano regolatore ed incluso in un piano per l'edilizia economica e popolare, la valutazione delle possibilità legali ed effettive di edificazione, al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, ai sensi del D.L. n. 333 del 1992, art. 5 bis, introdotto con la Legge di Conversione n. 359 del 1992, deve tenere conto delle previsioni di tale piano per l'edilizia in punto di densità volumetriche, quali varianti del piano regolatore, quando esse 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. Tale valutazione deve, invece, 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 [...]”.*

***Svolgimento del processo***

CHE:

1. Con ordinanza del 31 marzo 2015, la Corte di appello di Trieste ha rigettato l'opposizione, proposta dal Comune di Cavazzo Carnico, avverso l'indennità definitiva di cui al D.P.R. n. 327 del 2001, art. 21, come determinata dal Collegio dei tecnici, in Euro 27.055,00 per il C. e in Euro 18.165,00 per la S., e ha disposto il deposito presso la Cassa depositi e prestiti della differenza tra quanto versato a titolo di indennità provvisoria e l'indennità accertata, oltre interessi legali sulle somme non depositate, dalla data dell'accettazione, sino alla data del deposito.
2. Le aree di proprietà del C. e della S., ubicate nel comprensorio di Maseris, erano stati oggetto del decreto di esproprio del 20 giugno 2011 e in precedenza erano state incluse nel Piano di edilizia economica e popolare approvato con delibera della G.C. del 15 giugno 2010; l'indennità provvisoria di Euro 17.582,00 per C. e di Euro 11.862,00 per S. non erano state accettate dagli espropriati.
3. La Corte di appello di Trieste, dopo avere espletato consulenza tecnica d'ufficio, ha confermato la stima operata dal Collegio dei periti, considerando che il consulente d'ufficio aveva accertato

l'impossibilità di utilizzare, per la determinazione del valore venale delle aree espropriate, il metodo sintetico - comparativo e che considerato che si trattava di aree edificabili e non di fabbricati, aveva applicato il metodo analitico-ricostruttivo, fondato sul cosiddetto "valore di trasformazione"; che le risultanze peritali erano condivisibili perchè dai documenti esaminati non emergevano dati rappresentativi e utilizzabili per la comparazione, relativi a terreni forniti di caratteristiche per lo meno analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare; che il criterio analitico ricostruttivo non costituiva più un criterio meramente sussidiario, potendo la stima essere effettuata indifferentemente con entrambi i metodi o con metodi diversi o utilizzandoli entrambi, scelta questa rimessa al Collegio ed improntata a criteri di effettività.

4. I giudici di secondo grado, inoltre, hanno evidenziato che le zone oggetto di esproprio erano classificate quali "Zone abitative di espansione C - Intervento privato CI" e che con la successiva variante al P.R.G. n. 27 del 26 aprile 2011 la zona CI era stata ampliata, in località Maseris, finendo per ricomprendere anche la fascia trasversale posta lungo il retro dei terreni edificabili, classificata come "Zona di riserva dell'abitato E8" e che, solo successivamente a tale ampliamento, era intervenuto, il 20 giugno 2011, il decreto di esproprio; che correttamente dovevano essere considerate le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento di emanazione del decreto di esproprio (D.P.R. n. 327 del 2001, art. 37, comma 2) e che non potevano esseri considerati gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, mentre andavano considerati i vincoli conformativi e così aveva fatto il consulente tecnico d'ufficio che aveva tenuto conto del vincolo conformativo e si era basato sulla potenzialità edificatoria "media" riferita all'intera zona omogenea, tenendo conto del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato; che il consulente tecnico d'ufficio, in sede di chiarimenti, aveva precisato di avere calcolato la potenzialità edificatoria delle aree stesse con un indice medio di 1,00 mc/mq, così come espressamente riportato dalle norme di attuazione al P.R.G. per le "Zone abitative di espansione C" da attuarsi con un intervento diretto mediante il P.R.P.C.; che il coefficiente relativo alla superficie vendibile lorda era stato correttamente determinato dal consulente d'ufficio nel 20% sulla base di riviste scientifiche accreditate e che erano stati considerati anche gli oneri comunali per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una incidenza sui costi di costruzioni pari allo 0,50% sulla base di riferimenti monetari e normativi desunti dalla stessa amministrazione comunale e riferiti al comprensorio di Maseris, mentre il costo delle opere di urbanizzazione realizzate e ancora da realizzare erano state poste a carico degli acquirenti al momento dell'acquisto; che doveva quindi essere confermata l'indennità come determinata dal Collegio dei periti, in

assenza di domanda degli espropriati che ne avevano chiesto la conferma, anche se quella calcolata dal consulente d'ufficio era di poco superiore.

5. Il Comune di Cavazzo Carnico ricorre per la cassazione dell'ordinanza con atto affidato a quattro motivi.

6. C.S. e S.C. resistono con controricorso.

7. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

### ***Motivi della decisione***

CHE:

1. Con il primo motivo il Comune ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto: il D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per l'asserita inapplicabilità del metodo sintetico-comparativo. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 111 Cost., comma 6 e art. 132 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per mera apparenza, irriducibile contraddittorietà e illogicità manifesta della motivazione, che ridonda anche in violazione della disciplina sulla determinazione dell'indennità espropriativa quanto, specificamente, alla asserita inapplicabilità del metodo sintetico-comparativo. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: il D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per l'asserita inapplicabilità del metodo sintetico-comparativo. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 111 Cost., comma 6 e art. 132 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omesso esame circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio che ridonda anche in violazione della disciplina sulla determinazione dell'indennità espropriativa quanto, specificamente, alla asserita inapplicabilità del metodo sintetico-comparativo.

Il Comune ricorrente si duole che la Corte di appello, condividendo la consulenza tecnica d'ufficio, aveva errato nel ritenere impossibile utilizzare, per la determinazione del valore venale delle aree espropriate il metodo sintetico - comparativo, sui cui si erano invece fondati gli accertamenti della Commissione peritale e del Comune; la motivazione della Corte, a fronte dei chiarimenti resi dal consulente d'ufficio giusta ordinanza del 15 aprile 2014, era apparente o contraddittoria o illogica risolvendosi il decisum in una violazione del parametro normativo di cui al D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37; la Corte aveva erroneamente scartato quali elementi di comparazione gli atti e i documenti indicati nel ricorso, alle pagine 6 e 7 e trascritti nel ricorso per cassazione alle pagine 15 - 18.

2. Con il secondo motivo il Comune ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto: il D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37, la L. n. 865 del 1971, art. 35, in relazione all'art.

360 c.p.c., comma 1, n. 3, per omessa valutazione della disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica ai fini della determinazione del conseguente effettivo valore di mercato. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 111 Cost., comma 6 e art. 32 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per irriducibile contraddittorietà e illogicità manifesta della motivazione, che ridonda anche in violazione della disciplina sulla determinazione dell'indennità espropriativa quanto, specificamente, alla omessa valutazione della disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica ai fini della determinazione del conseguente effettivo valore di mercato. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37, la L. n. 865 del 1971, art. 35, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 11 Cost., comma 6 e art. 132 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omesso esame circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, che ridonda anche in violazione della disciplina sulla determinazione dell'indennità espropriativa quanto, specificamente, alla omessa valutazione della disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica ai fini della determinazione del conseguente effettivo valore di mercato.

Il Comune ricorrente si duole che la Corte di appello aveva errato nell'affermare di condividere le conclusioni del consulente tecnico d'ufficio secondo cui per la determinazione dell'indennità doveva essere considerata la destinazione effettiva del bene, omettendo di considerare la disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica ai fini della determinazione del conseguente effettivo valore di mercato, essendo stata la consulenza d'ufficio redatta sulla base della equivalenza tra il valore di terreno edificabile non soggetto a limiti di commercializzazione ed il valore del terreno soggetto invece a vincoli precisi di commercializzazione ed utilizzazione, senza considerare che i terreni oggetto di causa erano stati destinati alla realizzazione di un programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica e, quindi, valutando tipologie abitative che non esistevano alla data del decreto di esproprio e non già quello che avrebbe potuto essere realizzato secondo la disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica; l'indennità espropriativa andava calcolata avuto riguardo all'effettivo valore di mercato delle aree di cui si trattava, considerando la disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica e, quindi, i beni realizzabili secondo la L. n. 865 del 1971 e successive modificazioni, con conseguente valutazione di molto inferiore a quella effettuata.

2.1. Il primo e il secondo motivo, che vanno trattati unitariamente perchè riguardano la determinazione dell'indennità di espropriazione, sono in parte inammissibili e in parte infondati.

2.2 Sono inammissibili perchè, in tema di ricorso per cassazione, è inammissibile la mescolanza e la sovrapposizione di mezzi d'impugnazione eterogenei, facenti riferimento alle diverse ipotesi contemplate dall'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 e n. 5, non essendo consentita la prospettazione di una medesima questione sotto profili incompatibili, quali quello della violazione di norme di diritto, che suppone accertati gli elementi del fatto in relazione al quale si deve decidere della violazione o falsa applicazione della norma, e del vizio di motivazione, che quegli elementi di fatto intende precisamente rimettere in discussione; o quale l'omessa motivazione, che richiede l'assenza di motivazione su un punto decisivo della causa rilevabile d'ufficio, e l'insufficienza della motivazione, che richiede la puntuale e analitica indicazione della sede processuale nella quale il giudice d'appello sarebbe stato sollecitato a pronunciarsi, e la contraddittorietà della motivazione, che richiede la precisa identificazione delle affermazioni, contenute nella sentenza impugnata, che si porrebbero in contraddizione tra loro. Infatti, l'esposizione diretta e cumulativa delle questioni concernenti l'apprezzamento delle risultanze acquisite al processo e il merito della causa mira a rimettere al giudice di legittimità il compito di isolare le singole censure teoricamente proponibili, onde ricondurle ad uno dei mezzi d'impugnazione enunciati dall'art. 360 c.p.c., per poi ricercare quale o quali disposizioni sarebbero utilizzabili allo scopo, così attribuendo, inammissibilmente, al giudice di legittimità il compito di dare forma e contenuto giuridici alle lagnanze del ricorrente, al fine di decidere successivamente su di esse (Cass., 13 dicembre 2019, n. 32952; Cass., 4 ottobre 2019, n. 24901; Cass., 23 ottobre 2018, n. 26874).

2.3 I motivi sono pure inammissibili perchè, lungi dal prospettare a questa Corte un vizio di violazione di legge rilevante sotto il profilo di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, mediante una specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che si assumono in contrasto con le norme evocate in rubrica, si volgono piuttosto ad invocare una diversa lettura delle risultanze istruttorie, o ad auspicarne soltanto un mero diverso esito valutativo, postulando un apprezzamento di fatto riservato in via esclusiva al giudice di merito (Cass., 30 aprile 2018, n. 10320; Cass., 14 gennaio 2019, n. 640).

2.4 Anche il dedotto vizio di motivazione - sul mancato utilizzo del metodo sintetico-comparativo e sulla mancata applicazione della disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica per la determinazione del valore di mercato - si risolve nella prospettazione in un diverso apprezzamento delle circostanze esaminate dal consulente tecnico d'ufficio e condivise dalla Corte di merito, basato su generici riferimenti probatori e soggettive interpretazioni che esulano dal sindacato di legittimità (Cass., 24 ottobre 2013, n. 24131).

2.5 Nè sussiste la censura motivazionale con riferimento alla formulazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, che, a seguito delle modifiche apportate dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretato, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 preleggi, nel senso della riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, con il conseguente corollario che è denunciabile in Cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sè, anomalia che si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (Cass., Sez. U., 7 aprile 2014, n. 8053; Cass., Sez. U., 22 giugno 2017, n. 15486).

2.6 Nel caso in esame, la Corte di appello, dopo avere espletato consulenza tecnica d'ufficio, ha confermato la stima operata dal Collegio dei periti, considerando che il consulente d'ufficio aveva accertato l'impossibilità di utilizzare, per la determinazione del valore venale delle aree espropriate, il metodo sintetico - comparativo e che considerato che si trattava di aree edificabili e non di fabbricati, aveva applicato il metodo analitico-ricostruttivo, fondato sul cosiddetto "valore di trasformazione"; che le risultanze peritali erano condivisibili perchè dai documenti esaminati non emergevano dati rappresentativi e utilizzabili per la comparazione, relativi a terreni forniti di caratteristiche per lo meno analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare e che i dati allegati dalle parti erano lontani nel tempo, alcuni con superfici irrisorie, altri con differenti destinazioni urbanistiche rispetto a quello in esame, svariati condizionati dai rapporti di parentela tra venditori e acquirenti, certuni con stime eseguite per meri scopi fiscali e non di compravendita, da non potere essere presi in seria considerazione estimativa per una corretta comprensione secondo il richiesto metodo del confronto di mercato.

2.7 I giudici di secondo grado, inoltre, hanno evidenziato che le zone oggetto di esproprio erano classificate quali "Zone abitative di espansione C - Intervento privato C1" e che con la successiva variante al P.R.G. n. 27 del 26 aprile 2011 la zona C1 era stata ampliata, in località Maseris, finendo per ricomprendere anche la fascia trasversale posta lungo il retro dei terreni edificabili, classificata come "Zona di riserva dell'abitato E8" e solo successivamente a tale ampliamento era intervenuto, il 20 giugno 2011, il decreto di esproprio; che dovevano, quindi, essere considerate le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento di emanazione del decreto di esproprio (D.P.R. n. 327 del 2001, art. 37, comma 2) e che non potevano esseri considerati gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista,

mentre andavano considerati i vincoli conformativi e così aveva fatto il consulente tecnico d'ufficio che aveva tenuto conto del vincolo conformativo e si era basato sulla potenzialità edificatoria "media" riferita all'intera zona omogenea, tenendo conto del rapporto tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o comunque non suscettibili di edificazione per il privato; che il consulente tecnico d'ufficio, in sede di chiarimenti, aveva precisato di avere calcolato la potenzialità edificatoria delle aree stesse con un indice medio di 1,00 mc/mq, così come espressamente riportato dalle norme di attuazione al P.R.G. per le "Zone abitative di espansione C" da attuarsi con un intervento diretto mediante il P.R.P.C; che il coefficiente relativo alla superficie vendibile lorda, indicato dal consulente d'ufficio nel 20%, era stato correttamente determinato dal consulente d'ufficio nel 20% sulla base di riviste scientifiche accreditate.

2.8 La motivazione dettata dalla Corte territoriale a fondamento della decisione impugnata sui punti oggetto di censura (criterio di stima sintetico-comparativo e disciplina giuridica dei terreni oggetto di edilizia residenziale pubblica) è, dunque, non solo esistente, ma anche articolata in modo tale da permettere di ricostruirne e comprenderne agevolmente il percorso logico, integrando gli estremi di un discorso giustificativo logicamente lineare e comprensibile, elaborato nel pieno rispetto dei canoni di correttezza giuridica e di congruità logica, come tale del tutto idoneo a sottrarsi alle censure in questa sede illustrate dai ricorrenti.

2.9 Peraltro, conforme ai principi affermati da questa Corte secondo cui: quando il giudice del merito aderisce al parere del consulente tecnico d'ufficio, non è tenuto ad esporne in modo specifico le ragioni poichè l'accettazione del parere, delineando il percorso logico della decisione, ne costituisce adeguata motivazione, non suscettibile di censure in sede di legittimità, ben potendo il richiamo, anche "per relationem" dell'elaborato, implicare una compiuta positiva valutazione del percorso argomentativo e dei principi e metodi scientifici seguiti dal consulente;

qualora alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio siano state avanzate critiche specifiche e circostanziate, sia dai consulenti di parte che dai difensori, il giudice del merito, per non incorrere nel vizio di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, è tenuto a spiegare in maniera puntuale e dettagliata le ragioni della propria adesione all'una o all'altra conclusione e ha l'obbligo di fornire una precisa risposta argomentativa correlata alle critiche specifiche sollevate dando conto della propria scelta di adesione alle conclusioni del consulente d'ufficio (Cass. 11 giugno 2018, n. 15147; Cass., 24 dicembre 2013, n. 28647; Cass., 20 maggio 2005, n. 10668).

2.10 I motivi, tuttavia, sono anche infondati, perchè i giudici di merito hanno tenuto in debita considerazione i principi statuiti da questa Corte in tema di liquidazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili. In proposito, questa Corte ha ripetutamente affermato che la

determinazione del valore del fondo può essere effettuata tanto con metodo sintetico-comparativo, volto ad individuare il prezzo di mercato dell'immobile attraverso il confronto con quelli di beni aventi caratteristiche omogenee, quanto con metodo analitico-ricostruttivo, fondato sull'accertamento del costo di trasformazione del fondo, non potendosi stabilire tra i due criteri un rapporto di regola ad eccezione, e restando pertanto rimessa al giudice di merito la scelta di un metodo di stima improntato, per quanto possibile, a canoni di effettività (Cass., 22 marzo 2013, n. 7288; Cass., 18 maggio 2007, n. 11643; Cass. 15 febbraio 2005, n. 3034).

Il giudice, quindi, ove venga utilizzato il criterio sintetico-comparativo, volto invece a desumere dall'analisi del mercato il valore commerciale attraverso il riferimento alle aree omogenee, dovrà tenere conto delle condizioni apprezzate dal mercato immobiliare che, in base alla destinazione urbanistica della zona in cui l'immobile è compreso, possano incidere sulla sua edificabilità di fatto ed indurre alla determinazione del suo effettivo valore venale, mentre, ove venga prescelto il metodo analitico-ricostruttivo, diretto ad accertare il valore di trasformazione del suolo edificabile, dovrà considerare anzitutto la densità volumetrica esprimibile in base agli indici di fabbricabilità della zona omogenea in cui è incluso, al netto degli spazi assegnabili a standards, nonché delle spese di urbanizzazione relative alle opere che, poste in essere dall'amministrazione, assicurano l'immediata utilizzazione edificatoria (Cass., 31 marzo 2016, n. 6243).

Con specifico riferimento alla stima analitica diretta ad accertare il valore di trasformazione del suolo edificabile, questa Corte ha chiarito che "le aree comprese dal piano regolatore generale nell'ambito di un piano per gli insediamenti produttivi (PIP) assumono carattere edificatorio e subiscono la conformazione propria del piano stesso, onde, nella determinazione del loro valore, come non si può tenere conto, ai fini della liquidazione dell'indennità di espropriazione, dell'incidenza negativa esercitata sul valore dell'area dal vincolo specifico di destinazione preordinato all'esproprio, così sono invece suscettibili di considerazione i vincoli di conformazione appunto stabiliti, indipendentemente dall'espropriazione, in virtù della preesistente destinazione urbanistica legale e deve, perciò, in particolare, essere fatto riferimento agli "standards" del piano anzidetto, come, ad esempio, agli indici di fabbricabilità previsti da quest'ultimo" (Cass. 17 settembre 2001, n. 11621; Cass. 6 dicembre 2002, n. 17348; Cass., 24 marzo 2004, n. 5874) Inoltre, ai fine della determinazione dell'indennità d'espropriazione di un fondo edificabile in base al piano regolatore ed incluso in un piano per l'edilizia economica e popolare, la valutazione delle possibilità legali ed effettive di edificazione, al momento dell'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione, ai sensi del D.L. n. 333 del 1992, art. 5 bis, introdotto con la Legge di Conversione n. 359 del 1992, deve tenere conto delle previsioni di tale piano per l'edilizia in punto



di densità volumetriche, quali varianti del piano regolatore, quando esse 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. Tale valutazione deve, invece, 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., Sez. U., 21 marzo 2001, n. 125).

3. Con il terzo motivo il Comune ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto: D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per mancata considerazione del costo delle opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 111 Cost., comma 6 e art. 132 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per irriducibile contraddittorietà e illogicità manifesta della motivazione, che ridonda anche in violazione della disciplina sulla determinazione dell'indennità espropriativa quanto, specificamente, alla mancata considerazione del costo delle opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: il D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 111 Cost., comma 6 e art. 132 c.p.c., comma 1, n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, per omesso esame circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, che ridonda anche in violazione della disciplina sulla determinazione dell'indennità espropriativa quanto, specificamente, alla mancata considerazione del costo delle opere di urbanizzazione ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione.

Il Comune ricorrente si duole dell'errore della Corte di appello che, condividendo le affermazioni del consulente d'ufficio, aveva affermato che gli oneri delle opere di urbanizzazione realizzate e ancora da realizzare venivano posti a carico di ogni singolo acquirente della lottizzazione al momento di acquisto dell'area, quale quota parte del prezzo; che l'espropriato non doveva indebitamente locupletarsi del plusvalore realizzato o realizzabile dal bene di sua proprietà per effetto dell'intervento pubblico e che il consulente tecnico d'ufficio aveva determinato il valore delle spese di urbanizzazione in Euro 13,44 al mq.

3.1 Il motivo è inammissibile, perchè il Comune ricorrente censura un accertamento di fatto che esula dai limiti istituzionali del sindacato di legittimità.

3.2 La Corte territoriale, infatti, ha affermato che i relativi oneri venivano posti a carico di ogni singolo acquirente della lottizzazione al momento dell'acquisto dell'area, quale quota parte del

prezzo, e dunque venivano rimborsati alla stessa Amministrazione, richiamando, peraltro, a riprova le clausole relative al primo atto notarile di compravendita delle aree espropriate facenti parte del medesimo comprensorio, dove la quota del costo delle opere di urbanizzazione realizzate o ancora da realizzare era stata determinata in Euro 21,70.

Nella sostanza, i giudici di secondo grado hanno affermato, con una ratio decidendi che, peraltro, non è stata specificamente censurata dal Comune ricorrente, che le spese di urbanizzazione non erano a carico dell'Ente territoriale, nè del soggetto espropriato, ma piuttosto dell'acquirente, per cui le stesse non costituivano un costo.

4. Con il quarto motivo il Comune ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto: il D.P.R. n. 327 del 2001, artt. 32 e 37, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per errata valutazione degli oneri comunali relativi al contributo commisurato al costo di costruzione. Violazione o falsa applicazione di norme di diritto: art. 111 Cost., comma 6 e art. 132 c.p.p., comma 1, n. 4 in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per illogicità manifesta della motivazione, che ridonda anche in violazione della disciplina sulla determinazione dell'indennità espropriativa quanto, specificamente, alla errata valutazione degli oneri comunali relativi al contributo commisurato al costo di costruzione.

Il Comune ricorrente si duole dell'errore della Corte di appello che, condividendo le risultanze della consulenza d'ufficio, ha stimato l'incidenza degli oneri comunali nello 0,50% (a fronte dell'1,6% della somma dei costi di costruzione indicato nelle tabelle adottate dal Comune), riferendosi al costo di costruzione per simili tipologie abitative in una libera contrattazione e non tenendo conto di tutti i requisiti previsti dalla normativa disciplinante la materia dell'edilizia residenziale pubblica, presi a riferimento invece nella determinazione del valore del bene, con una arbitraria commistione dei criteri utilizzati.

4.1 Il motivo è infondato, perchè gli oneri comunali per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono stati tenuti in considerazione dal consulente d'ufficio nella determinazione del valore di trasformazione in ragione della percentuale in cui gli stessi hanno inciso sui costi di costruzione e tale incidenza è stata determinata nella misura dello 0,50%; la determinazione di tale incidenza è stata, poi, calcolata sulla base di riferimenti monetari e normativi desunti dalla stessa amministrazione comunale e riferiti al comprensorio dove erano ubicati i terreni oggetto di esproprio (pag. 16 della sentenza impugnata).

Si tratta di una decurtazione, quella dei costi di urbanizzazione nella percentuale individuata, che si palesa coerente con il principio secondo cui, una volta accertata la vocazione edificatoria del fondo alla stregua degli strumenti urbanistici vigenti, ben possono assumere rilevanza, ai fini della

determinazione del valore di trasformazione, gli oneri comunali per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura in cui incidono sui costi di costruzione.

5. Per quanto esposto, il ricorso va rigettato e il Comune ricorrente va condannato al pagamento delle spese processuali, sostenute dai controricorrenti e liquidate come in dispositivo.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna il Comune ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n.30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del Comune ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

***Conclusione***

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 28 aprile 2021.

Depositato in Cancelleria il 31 maggio 2021

To