

**Cassazione civile, sez. I, 29 settembre 2011, n. 19938**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROVELLI Luigi Antonio - Presidente -  
Dott. MACIOCE Luigi - rel. Consigliere -  
Dott. GIANCOLA Maria Cristina - Consigliere -  
Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Consigliere -  
Dott. MERCOLINO Guido - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

Università degli Studi di (OMISSIS), dom.ta ex lege in Roma via dei Portoghesi  
12 presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO che la rappresenta e  
difende per legge;

- ricorrente -

contro

s.r.l. Società Consortile "Buon Pastore" in liquidazione, elett.te dom.ta in Roma  
Corso Rinascimento 11 presso s.r.l. Liberal con gli avv.ti VANTAGGIATO  
ANGELO e Alessandro Orlandini che la rappresentano e difendono per procura  
speciale a margine del controricorso;

- controricorrente -

nonchè su ricorso proposto da:

s.r.l. Società Consortile "Buon Pastore" in liquidazione dom.ta rapp.ta e difesa  
c.s.;

- ricorrente incidentale -

contro

Università degli Studi di (OMISSIS);

- intimata -

entrambi avverso la sentenza n. 753 della Corte d'Appello di Lecce depositata il  
28.11.2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10 Maggio 2011  
dal Consigliere Doti.: Luigi MACIOCE;

uditi l'avv. A. Vantaggiato e l'avv. A. Orlandini che hanno chiesto rigetto del  
principale ed accoglimento dell'incidentale;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA  
Aurelio, che ha concluso per l'inammissibilità o comunque il rigetto del ricorso  
principale e per il rigetto dell'incidentale.

**FATTO**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La società "Buon Pastore" 3 s.r.l. in liquidazione - proprietaria di un vasto  
complesso edilizio con aree scoperte espropriato, con decreto del Prefetto di  
Lecce pubblicato il 2.5.2003, per la realizzazione di edifici universitari  
nell'ambito del Programma Studium 2000 - con citazione del 20.5.2003 convenne

innanzi alla Corte di Appello di Lecce l'Università ed il Prefetto di Lecce chiedendo determinarsi la giusta indennità di espropriazione.

La Corte di Appello di Lecce, costituitasi l'Università, con sentenza 28.11.2007 determinò la somma dovuta per indennità di esproprio e per indennità di occupazione legittima, liquidata in totale di Euro 1.707.806,09 e dispose il versamento del saldo rispetto a quanto già depositato (e pari ad Euro 1.160.859,75) e condannò l'Università al pagamento di 1/2 delle spese di giudizio. In motivazione la Corte di merito ha affermato:

che erano condivisibili le stime peritali sul valore dei fabbricati, indicato in Euro 1.627.110;

che con riguardo ai terreni, la variante approvata dalla G.R. 17.11.1992 li aveva destinati a elementi del comparto F22 (attrezzature per l'Istruzione) ed era quindi da ritenersi appositiva di vincolo preordinato all'esproprio, si che occorreva far capo alla qualificazione contenuta nel preesistente PRG che era, per quel che occupa, area a verde privato e quindi di natura agricola;

che pertanto essa andava stimata in Euro 29.196,52 sulla base del VAM 2002 per la regione agraria n. (OMISSIS), che non erano autonomamente valutabili altri due segmenti dell'area in disamina (area del fabbricato A e zona D3), che quanto all'area edificabile di mq 1.030 andava liquidato il valore di mercato pieno, stante la sopravvenuta sentenza 348 del 2007 della Corte Costituzionale, e quindi individuato i dovuto nella somma di Euro 51.500.

Che conclusivamente spettavano Euro 1.707.806 (Euro 1.627.110 + Euro 29.196,52 + Euro 51.500).

Per la cassazione di tale sentenza, notificata il 14.5.2008, ha proposto ricorso l'Università degli Studi di Lecce con atto 1.7.2008 contenente un motivo, al quale ha resistito la società Buon Pastore con controricorso de 23.9.2008 contenente ricorso incidentale affidato a tre motivi.

## **DIRITTO**

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Ritiene il Collegio, riunite le sue impugnazioni ai sensi dell'art. 335 c.p.c., che, se il ricorso principale debba essere rigettato, lo jus superveniens imponga di accogliere il primo ed il secondo motivo dell'incidentale, rigettando il terzo.

Il ricorso principale.

L'unico motivo dell'impugnazione dell'Università degli Studi di Lecce censura la sentenza per ultrapetizione, avendo la Corte di merito liquidato, a suo avviso indebitamente, una indennità di esproprio per i singoli fabbricati in un importo superiore a quello indicato nella citazione. La censura è priva di alcuna consistenza, non configurandosi nella domanda originante il giudizio in unico grado presso la corte di appello un petitum ristretto alla vantazione di spettanza di quanto prospettato in luogo di quanto offerto e depositato per indennità: il giudizio di opposizione alla stima, infatti, lungi dall'assumere la natura di giudizio impugnatorio acquisisce quale unico oggetto la determinazione della giusta indennità correlata al determinato esproprio del determinato immobile, si che, trattandosi di giudizio introducibile tanto dall'espropriato quanto dall'espropriante, la determinazione del dovuto viene correlata solo a quanto per legge spettante senza alcun limite proveniente né dall'importo depositato né dalle concrete postulazioni delle parti (Cass. n. 13668 del 2006 e n. 2787 del 2009). Rettamente, pertanto, la Corte ha liquidato le somme ritenute dovute se pur di importo superiore a quello nell'opposizione della società prospettato come spettante.

Il ricorso incidentale.

Primo motivo: in esso la s.r.l. Buon Pastore lamenta sia la avvenuta considerazione della variante del 1992 quale vincolo preordinato all'esproprio sia la affermazione dei giudici del merito per la quale il vincolo ad edilizia scolastica escluderebbe la natura edificatoria anche privata dell'area.

Secondo motivo: con esso la società contesta la esclusione del valore edificatorio delle aree a verde privato, indennizzate a valore agricolo medio, e la svalutazione della zona D3.

E' noto come la proposta di ricondurre la destinazione delle aree ad edilizia scolastica o di istruzione ad una scelta di edificabilità "speciale", in quanto ed a condizione che la sua realizzazione sia o possa essere privata, dovesse ritenersi priva di margini di condivisibilità alla stregua del costante indirizzo di questa Corte (Cass. n. 12862 del 2010 - n. 15616 del 2007 e n. 23023 del 2004) per il quale la vocazione edificatoria delle aree era correlata solo alla destinazione privata - residenziale, industriale, commerciale - degli insediamenti che su di esse abbiano ad essere realizzati, nel mentre la destinazione pubblica dell'insediamento, e segnatamente quella indirizzata alla realizzazione di edifici scolastici, rende irrilevanti od assorbe le modalità della sua realizzazione, quand'anche gli interventi siano effettuati da privati e la gestione sia assicurata da enti od imprese private.

Rileva però il Collegio che dopo la udienza di discussione del presente ricorso ma prima della pubblicazione della sentenza la Corte Costituzionale, con sentenza n. 181 del 10.06.2011 pubblicata sulla G.U. n. 26 del 15.6.2011, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del D.L. n. 333 del 1992, art. 5 bis, comma 4, convertito nella L. n. 359 del 1992, in combinato disposto con il L. n. 865 del 1971, art. 15, comma 1, secondo periodo, e art. 16, commi 5 e 6, nel testo sostituito dalla L. n. 10 del 1977, per contrasto con l'art. 42 Cost., comma 3, e art. 117 Cost.. Stante la espressa contestazione fatta in ricorso dei criteri di stima del valore dei suoli inedificabili alla stregua del parametro del VAM devesi quindi ritenere immediatamente applicabile il quadro normativo risultante dalla sopravvenuta declaratoria di loro incostituzionalità. Come da questa Corte affermato con riguardo agli effetti della sentenza 348 del 2007 della Corte Costituzionale in vicende nelle quali non poteva darsi ingresso alla previsione (trattandosi di espropriazioni anteriori alla entrata in vigore della nuova disciplina) ex D.P.R. n. 327 del 2001, art. 37, nel testo novellato dalla L. n. 244 del 2007, art. 2, commi 89 e 90, trattasi quindi de criterio del valore venale pieno di cui alla L. n. 2359 del 1865, art. 39, (Cass. n. 22409 del 2008 - n. 28431 del 2008 - n. 11004 del 2010 - n. 9763 del 2011).

Si tratta, infatti, dell'unico criterio ancora vigente rinvenibile nell'ordinamento avente efficacia generale ed immediata, salvo che una norma non abbia a provvedere diversamente, e che nella specie appare affatto idoneo a colmare il vuoto di normativa derivante dalla rimozione per incostituzionalità delle norme sopra accennate, e al contempo ad offrire il parametro di riparazione ragionevole imposto dall'art. 1 del Protocollo allegato alla CEDU secondo l'interpretazione di esso data dalla Corte Europea.

Sarà pertanto compito del giudice del rinvio, al quale è rimessa la questione all'esito della cassazione della sentenza qui impugnata, determinare la giusta indennità dei terreni non edificabili chiesta da s.r.l. Società Consortile Buon Pastore in liquidazione. Dovrà quel giudice tenere conto delle obiettive caratteristiche e attitudini dell'area in relazione alle utilizzazioni autorizzate dagli strumenti di pianificazione del territorio, quindi consentendo al proprietario interessato dalla rituale espropriazione di dimostrare - anche attraverso rigorose

indagini tecniche - che all'interno della categoria "suoli inedificabili" il valore agricolo sia mutato od aumentato in relazione ad una acclarata diversa destinazione del bene pur compatibile con la sua inedificabilità.

Dovrà pertanto accertarsi se quel fondo - pur senza raggiungere i livelli del valore delle aree edificabili - abbia una effettiva, comprovata, valutazione di mercato che rispecchi possibilità di utilizzazioni intermedie" tra quelle agricole e quelle edificatorie (quali, esemplificando, la destinazione a parcheggi e depositi, ad attività sportive e ricreative, ad attività di studio e cultura, a chioschi di vendita di prodotti etc.), semprechè tali possibilità siano assentite dalla normativa vigente se pur all'esito di autorizzazioni amministrative di esercizio.

Terzo motivo: con tal motivo ci si duole, infine, della liquidazione della indennità di occupazione legittima sulla base dell'interesse legale sulla somma spettante e non, come sarebbe stato imposto ex lege, in base a quota di un dodicesimo della stessa somma ad anno come richiesto dal D.P.R. n. 327 del 2001, art. 50. Il motivo è affatto infondato: la norma del T.U. del 2001 si applica ai soli espropri successivi al 30.6.2003 (e quello in disamina è del 2.5.2003) nel mentre quella di cui alla L. n. 865 del 1971, art. 20, appunto ragguagliante l'indennità di occupazione ad 1/12 annuo della indennità di esproprio, resta applicabile ai soli espropri sgolati dai VAM, ferma restando l'invocabilità piena del criterio degli interessi legali annui sulla indennità determinata per tutti i casi di espropriazione delle aree edificate e dei manufatti (S.U. 24303 del 2010 e Cass. 22913 del 2010; Cass. 6980 del 2007).

Si cassa pertanto l'impugnata sentenza in relazione ai due motivi accolti della impugnazione incidentale e si rinvia alla stessa Corte perchè provveda, espletati gli indicati accertamenti, a determinare la indennità spettante, a rideterminare sul suo importo l'indennità di occupazione legittima, come ricordato nell'esame del terzo motivo, e conclusivamente a regolare le spese anche di questo giudizio di legittimità.

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

P.Q.M.

Riuniti i ricorsi, rigetta il ricorso principale ed accoglie i primi due motivi del ricorso incidentale dei quale rigetta il terzo; cassa la sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, alla Corte di Appello Lecce in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 8 luglio 2011.

Depositato in Cancelleria il 29 settembre 2011