

Verbale incontro della Commissione Forense

15 Settembre 2022

Ordine del giorno

1. Proposta Coordinatore Commissione;
2. Esito riunione di giugno con i Giudici del Tribunale di Modena;
3. Attività della Commissione e collaborazione con altri Ordini e Collegi;
4. Varie ed eventuali.

Punto 1 – Proposta Coordinatore Commissione

Nell'ottica di turnazione degli incarichi all'interno della Commissione, dal Consigliere referente (Ing. Miriam Ruggiero) viene proposto il nominativo dell'Ing. Gelati Davide, che accetta di buon grado la candidatura, che viene approvata da tutti i componenti della Commissione presenti alla riunione.

Punto 2 – Esito riunione di giugno con i Giudici del Tribunale di Modena

Il tavolo tecnico del 23/06/22, tenutosi presso il Tribunale di Modena alla presenza delle Dott.ssa Salvatore, Dott.ssa Vaccaro e Dott. Lucchi è stato caratterizzato da una significativa apertura e collaborazione da parte dei Giudici delle Esecuzioni.

In particolare in riferimento al tema delle liquidazioni hanno chiarito che:

- a) è possibile utilizzare l'art.12 (comma 1 e comma 2) oltre che l'art.13;
- b) è possibile utilizzare le vacanze solo per casistiche specifiche;
- c) le spese devono essere documentate;
- d) in fase di presentazione dell'elaborato occorre sempre allegare anche la proposta di liquidazione (nota spese). Il G.E. ha la facoltà di liquidare in quella fase fino ad un massimo del 50% del compenso, dedotto il fondo spese già percepito.

Punto 3 – Attività della Commissione e collaborazione con altri Ordini e Collegi

Nella suddetta riunione di giugno con i Giudici è stata ribadita l'importanza della formazione specifica in materia Forense da parte dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena.

A tal proposito la Commissione ha in programma di organizzare un corso formativo specifico per coloro i quali svolgono attività di CTU ed Esperti Estimatori, che preveda anche, vista la disponibilità accordata, la presenza di relatori referenti del Tribunale di Modena.

Punto 4 – Varie ed eventuali

Stima di Capannoni e Terreni con i nuovi strumenti urbanistici:

Nella suddetta riunione di giugno con i Giudici è stato evidenziato che rimane la difficoltà nello stabilire un valore di trasformazione, che escluda l'applicazione di indici di zona e destinazioni d'uso definite.

L'approccio condiviso è di applicare valori prudenzialmente bassi, in attesa di prendere confidenza con i nuovi PUG.

In casi specifici i Giudici consigliano comunque di relazionarsi direttamente con loro per l'approccio da utilizzare.

In relazione a questa tematica, l'ing.Torlai segnala come spunto di riflessione due sentenze della Corte di Cassazione di Roma:

- Civile Ord. Sez.1 Num.25829 Anno 2021 del 23/09/2021;
- Civile Ord. Sez.1 Num.27221 Anno 2021 del 07/10/2021;

a cui si rimanda la lettura.

Stima di immobili con MCA: ricerca dei comparabili:

L'ing. Torlai segnala la possibilità di reperimento dei comparabili, tramite piattaforma Sister. Seguirà un approfondimento nel corso dei prossimi incontri.

Civile Ord. Sez. 1 Num. 25829 Anno 2021

Presidente: CAMPANILE PIETRO

Relatore: CARADONNA LUNELLA

Data pubblicazione: 23/09/2021

ORDINANZA

sul ricorso n. 15184/2016 proposto da:

Pasquini Pier Domenico, nella qualità di procuratore speciale del Seminario Vescovile di Senigallia, rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso per cassazione, congiuntamente e disgiuntamente, dagli Avv.ti Corrado Brancati e Vincenzo Siano, entrambi domiciliati nello studio dell'Avv. Gianluca Caporossi, in Roma, via degli Scipioni, n. 268/A.

- ricorrente -

contro

Società Autostrade per l'Italia s.p.a., nella persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Galvani ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via Salaria, n. 95, in virtù di delega posta in calce al controricorso.

- controricorrente -

ord
3001
2021

avverso l'ordinanza della Corte di appello di ANCONA, n. 3465/2015 del 22 dicembre 2015, non notificata;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/06/2021 dal consigliere Lunella Caradonna;

RILEVATO CHE

1. Con l'ordinanza impugnata, la Corte d'appello di Ancona, in sede di opposizione alla stima promossa ai sensi dell'art. 54 del d.P.R. n. 327/2001, ha determinato l'indennità di esproprio in euro 460.000,00 e l'indennità di occupazione d'urgenza in euro 188.500,00 (oltre l'ulteriore differenza indennitaria ex art. 22 *bis* del d.P.R. n. 327/2001 fino alla corresponsione e gli interessi al tasso legale sulla eventuale differenza tra la somma riconosciuta e quella già versata), riguardanti il fabbricato e i terreni di proprietà del Seminario Vescovile di Senigallia oggetto del decreto di esproprio emesso il 14 maggio 2014, per la costruzione della terza corsia dell'Autostrada A14 Bologna-Bari-Taranto.

2. La Corte di appello, in particolare, richiamando le risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, che aveva qualificato il terreno in esame come terreno non edificabile, con destinazione F2, perchè area indirizzata ad ospitare esclusivamente attrezzature di carattere religioso e quindi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale, ha condiviso il valore commerciale individuato dal consulente tecnico d'ufficio in euro 41,45 al metro quadrato (per complessivi 4.946 metri quadrati) e ha aggiunto al valore del terreno così determinato pari ad euro 205.011,70, il valore del fabbricato pari ad euro 230.821,50 per complessivi euro 460.000,00, tenuto conto altresì della valutazione del «parcheggio».

3. I giudici di secondo grado, inoltre, non hanno riconosciuto l'aumento

del 10% previsto per le ipotesi di esproprio di terreni edificabili e hanno escluso l'applicabilità dell'art. 33 del d.P.R. n. 327/2001, riguardante la fattispecie di esproprio parziale di bene unitario, in mancanza di elementi dai quali riscontrare l'effettiva presenza di un esproprio di tal genere e in assenza di riscontri probatori circa l'eventuale pregiudizio subito dalla parte residua, come accertato anche dal consulente tecnico d'ufficio.

4. Il Seminario Vescovile di Senigallia ha impugnato l'ordinanza della Corte d'appello di Ancona con ricorso per cassazione affidato a due motivi di censura.

5. La società Autostrade per l'Italia s.p.a. ha depositato controricorso.

5. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

CONSIDERATO CHE

1. Con il primo motivo il Seminario ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., l'omesso esame della destinazione urbanistica effettiva del terreno a destinazione F2 , area edificabile per attrezzature di carattere religioso, anche alla luce del fatto che il consulente tecnico d'ufficio aveva chiarito che il piano regolatore generale aveva dato al bene la destinazione F2, specificando che le zone F2 erano destinate ad ospitare le collettività religiose e i servizi privati gestiti da religiosi; che l'indice di edificabilità era stato fissato normativamente in $UF = 0,57 \text{ mq/mq}$ e che le modalità di attuazione prevedevano l'intervento edilizio diretto.

2. Con il secondo motivo il Seminario ricorrente lamenta, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., la violazione p falsa applicazione degli artt. 32 e 37 del d.P.R. n. 327/2001, avendo errato la Corte di appello a ritenere che se lo strumento urbanistico prevedeva una generica destinazione a servizi (zona F), il bene dovesse essere considerato inedificabile indipendentemente dall'esame concreto della

previsione urbanistica, mentre nel caso in esame, il suolo aveva natura edificabile, essendo consentito l'intervento al privato ed avendo destinazione privata.

2.1 I motivi, che vanno trattati unitariamente perchè riguardanti entrambi la natura edificabile o meno dei terreni oggetto di esproprio, sono fondati.

2.2 In proposito, questa Corte ha affermato che, nell'ipotesi in cui venga proposta domanda di determinazione della giusta indennità spettante ai proprietari in presenza della situazione della perdita in radice del diritto dominicale sul bene in conseguenza della sua formale e sostanziale ablazione, trova applicazione la normativa specifica dettata per la determinazione del valore venale del bene nelle espropriazioni per pubblica utilità, nonché per la determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili e non edificabili, introdotta dalla legge n. 359 del 1992, art. 5 *bis*, ed oggi recepita dagli artt. 32 e 37 del d.P.R. n. 327 del 2001.

2.3 La normativa dell'art. 5 *bis*, come interpretata dalla Corte Costituzionale e dalla giurisprudenza di questa Corte, ed ora recepita nel d.P.R. n. 327/2991, art. 32, impone che la ricognizione legale del terreno debba compiersi alla data di adozione del decreto di espropriazione; la determinazione dell'indennità deve avvenire, pertanto, non già sulla base della contrapposizione di vincoli conformativi o espropriativi, ma dell'accertamento della sussistenza o meno delle possibilità legali di edificazione al momento del decreto di espropriazione, tenuto conto del disposto normativo di cui all'art. 37, comma 4, del d.P.R. n. 327/2001, secondo cui *«non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano regolatore generale, il programma*

di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata» (Cass., 24 febbraio 2016, n. 3620).

2.4 Anche di recente, questa Corte ha statuito che l'indennità di espropriazione va determinata in relazione al valore venale distinguendo tra suoli edificabili e non edificabili in ragione del criterio dell'edificabilità legale, escluse le possibilità legali di edificazione qualora lo strumento urbanistico dell'epoca in cui deve compiersi la ricognizione legale abbia concretamente vincolato la zona ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità, ecc.), sicché, rientrando nella nozione tecnica di edificazione l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area secondo il regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione, ai fini indennitari deve tenersi conto delle possibilità di utilizzazione intermedia tra l'agricola e l'edificatoria (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti, ecc.), sempre che siano assentite dalla normativa vigente, sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative. (Cass., 1 febbraio 2019, n. 3168; Cass., 25 ottobre 2017, n. 25314).

2.5 Ciò posto, la Corte territoriale, nel caso in esame, non ha fatto corretta applicazione dei principi suesposti, non avendo tenuto in considerazione la classificazione, operata dallo strumento urbanistico vigente, dei terreni oggetto di esproprio, alla data di adozione del decreto di esproprio, emesso, nel caso in esame, nel corso del giudizio e precisamente il 14 maggio 2014 (cfr. pag. 4 del provvedimento impugnato e pag. 4 del ricorso per cassazione).

Ed invero, i giudici di secondo grado, pur dando atto che alla data

suddetta il piano regolatore generale vigente attribuiva al terreno in esame la destinazione urbanistica F2 e che si trattava, in particolare, di area indirizzata ad ospitare esclusivamente attrezzature di carattere religioso, sia con interventi diretti della P.A., sia mediante iniziativa privata, hanno concluso per l'inedificabilità legale delle aree oggetto di espropriazione.

Il consulente tecnico d'ufficio, inoltre, nel richiamare la destinazione urbanistica e i parametri edilizi da prendere in considerazione, riportati nel piano regolatore del 29 luglio 1997, ripresi poi nel successivo piano regolatore approvato definitivamente il 28 febbraio 2012, ha riportato la destinazione d'uso F2 (zone destinate ad ospitare le collettività religiose e i servizi privati gestiti da religiosi); le modalità di intervento e tra questi anche la «nuova costruzione e/o ampliamento», nonché i parametri urbanistici ed edilizi indicati «UF=0,57ma/mq» e le modalità di attuazione che prevedevano anche «l'intervento edilizio diretto» (cfr. pagine 10 e 11 del ricorso per cassazione), con ciò riscontrando la natura edificabile del terreno oggetto di esproprio.

In considerazione di ciò, la natura edificabile dell'area, comunque richiamata dalle deduzioni svolte dal Seminario Vescovile di Senigallia e riscontrata nella consulenza tecnica d'ufficio, deve essere tenuta presente dai giudici di merito ai fini della valutazione del valore venale del terreno espropriato.

3. Per le ragioni di cui sopra, il ricorso va accolto; l'ordinanza impugnata va cassata, con rinvio alla Corte di appello di Ancona, in diversa composizione, che provvederà anche alla determinazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa l'ordinanza impugnata e rinvia alla Corte di appello di Ancona, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 17 giugno 2021.

Civile Ord. Sez. 1 Num. 27221 Anno 2021

Presidente: CAMPANILE PIETRO

Relatore: CAIAZZO ROSARIO

Data pubblicazione: 07/10/2021

sul ricorso n.9168/2016 proposto da:

Ragazzo Francesco, Romano Giulia, elettivamente domiciliati in Roma, in via degli Scipioni n.268/a, presso lo studio dell'avvocato Caporossi Gianluca, rappresentati e difesi dagli avvocati Brancati Corrado e Siano Vincenzo, con procura speciale in calce al ricorso;

-ricorrenti -

-contro-

Comune di Tursi, in persona del sindaco pro-tempore, elett.te domic. presso l'avv. De Paola Roberto, dal quale è rappres. e difeso, con procura speciale in calce al controricorso;

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 302/2015 della CORTE D'APPELLO di POTENZA, depositata il 24/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/05/2021 dal cons., dott. CAIAZZO ROSARIO.

ORD
2306

2021

RILEVATO CHE

Con citazione notificata l'11.11.04, i coniugi Bruno Ragazzo e Giulia Romano proposero opposizione, innanzi alla Corte d'appello di Potenza, al provvedimento provvisorio adottato dal capo-area tecnica del Comune di Tursi l'1.3.04 relativo alla determinazione dell'indennità d'espropriazione del terreno di loro proprietà, esteso mq 13.580. Al riguardo, gli attori esponevano che: tale terreno, in base alla variante apportata al programma di fabbricazione del comune di Tursi, approvata il 15.1.91 con decreto di g.r., era stato destinato alla costruzione di un campo di calcio; l'ente espropriante, pur riconoscendo l'edificabilità legale dell'area espropriata, aveva effettuato una erronea stima riduttiva, applicando il prezzo di euro 9,05 mq, in quanto: il terreno era ubicato in zona viciniora al contesto urbano; l'area in questione era destinata ad impianti sportivi ed attività creative; il Comune di Tursi, pur riconoscendo l'edificabilità legale del terreno, aveva stimato il bene con prezzo in contrasto con il regolamento comunale ICI (euro 25,82 mq).

Pertanto, gli attori chiedevano che la suddetta indennità fosse determinata nella somma di euro 494.000,00, o nella minor somma ritenuta, oltre interessi e rivalutazione dal 15.1.91.

Si costituì il Comune di Tursi che resisteva all'opposizione, proponendo domanda riconvenzionale per la riduzione dell'indennità liquidata.

A seguito di due c.t.u., con sentenza emessa il 24.7.15, la Corte d'appello liquidò l'indennità nella somma di euro 59.609,74, rigettando la domanda riconvenzionale, osservando che: preliminarmente, le due espletate c.t.u. risultavano viziate da un errore di fondo in quanto avevano riconosciuto la natura edificatoria del suolo conformandosi passivamente all'interpretazione datane dal

Comune; al riguardo, nella prima c.t.u. era stato stimato il valore del terreno in euro 20,00 al mq dopo una prima valutazione inferiore, sulla base dell'esame di vari documenti allegati dalle parti; il secondo c.t.u. aveva invece dissentito dalla prima c.t.u., poiché riferita a zone di diversa qualificazione urbanistica, applicando i prezzi contenuti in alcuni atti (tra cui cessione volontaria del 9.11.04) per euro 9,05 mq; entrambi i c.t.u. avevano attribuito al terreno in questione destinazione edificatoria, in violazione dell'art. 37 TU n. 327/01 sul criterio di edificazione legale; era irrilevante, ai fini del calcolo dell'indennità in questione, che la destinazione zonale consentisse la costruzione di edifici o attrezzature pubbliche, quali gli impianti sportivi, in quanto l'attività di trasformazione del suolo per la realizzazione di opera pubblica, se rimessa inderogabilmente all'iniziativa pubblica, non avrebbe potuto essere assimilata al concetto di edificazione legale; di conseguenza, il terreno in questione era da valutare come agricolo, anche per la mancanza di elementi di segno contrario; non era autonomamente indennizzabile il deprezzamento delle parti residue, compreso nell'indennità d'espropriazione; il valore agricolo del terreno in questione, pari a euro 4,58 per mq, era conforme alle risultanze della c.t.p. di parte attrice, stimato sulla base delle effettive caratteristiche del suolo.

Ragazzo e Giulia ricorrono in cassazione con cinque motivi (per errore materiale è indicato il quinto come sesto), illustrati con memoria.

Il Comune di Tursi resiste con controricorso, illustrato con memoria.

RITENUTO CHE

n Il primo ^{motivo} deduce l'omesso esame di un fatto decisivo, oggetto di discussione tra le parti, sulla circostanza della realizzabilità degli impianti sportivi ad iniziativa privata. Al riguardo, i ricorrenti, espongono che dalle c.t.u. era emersa la possibilità che le opere di cui

alla suddetta variante fossero realizzate anche da privati, così da escludere che nella fattispecie sussistesse un vincolo espropriativo, emergendo dunque una destinazione del terreno a zona F di natura conformativa, in mancanza di una norma tecnica attuativa che specificasse l'esclusiva iniziativa pubblica, come peraltro confermato anche dal fatto che il Comune aveva riconosciuto tale destinazione urbanistica nel chiedere ai proprietari il pagamento dell'Ici e fissando l'indennità provvisoria d'esproprio in euro 9,05 al mq proprio sulla base della natura edificabile (seppure a destinazione vincolata), negando altresì la realizzazione di impianti sportivi nel 1995.

Pertanto, i ricorrenti lamentano che la Corte territoriale abbia del tutto omesso di esaminare i suddetti profili tecnici, senza motivare le ragioni del dissenso dalle c.t.u., pervenendo all'erronea conclusione di negare ogni forma di edificabilità del terreno, attribuendo di conseguenza il valore puramente agricolo al bene espropriato.

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 32 e 37 d.p.r. n. 327/01, non avendo la Corte d'appello stimato l'indennità sulla base della destinazione di zona, in ragione della funzione che il terreno svolge nel contesto territoriale, in quanto opera di urbanizzazione e servizio.

Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 32, 37 e 40, d.p.r. n. 327, non avendo la Corte di merito tenuto conto delle utilizzazioni extra-agricole consentite ai proprietari, considerato che il vincolo introdotto con la variante al Prg aveva carattere conformativo.

Il quarto motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 54 d.p.r. n. 327 e 100, 112, c.p.c., avendo la Corte d'appello ritenuto ammissibile la domanda riconvenzionale diretta alla riduzione dell'indennità, poiché diretta contro un atto emesso dallo stesso ente

impugnante che, perciò, sarebbe privo d'interesse all'azione, mentre la legittimazione alla revisione della misura dell'indennità spetterebbe al solo proprietario.

Il quinto motivo (per errore indicato come sesto; in realtà è stato saltato il quinto) deduce nullità della sentenza impugnata per contraddittorietà ed irragionevolezza della motivazione, in quanto il rigetto della domanda riconvenzionale avrebbe potuto condurre solo alla riconferma dell'indennità provvisoria proposta dal comune, e non anche alla sua riduzione, contrariamente a quanto pronunciato dalla Corte d'appello.

Il primo motivo è infondato. Al riguardo, la questione introdotta dai ricorrenti circa la possibilità per il privato di realizzare le strutture di interesse generale non è stata ben posta. Infatti, premesso che, in linea generale, per gli impianti sportivi deve intendersi perseguito un fine di natura pubblicistica (Cass., n. 21351/19, in motivazione; Cass., n. 5514/17; 12818/16, 404/10; 17995/09), la tesi secondo cui, in assenza di specificazioni nel piano, deve intendersi consentita l'iniziativa privata, non è conforme alla giurisprudenza di questa Corte, nel senso che si richiede che nel piano detta possibilità debba essere esplicitata (Cass., n. 19542 del 2004). In particolare, è stato affermato che, ai fini della determinazione dell'indennità espropriativa, nel sistema introdotto dall'art. 5-*bis* del d.l. n. 333 del 1992 (conv., con modif., dalla l. n. 359 del 1992), devono essere inclusi nella categoria dei terreni a vocazione edificatoria legale solo quelli in cui l'edificazione, benché a tipologia vincolata, sia consentita all'iniziativa privata in base alla concreta disciplina e destinazione urbanistica attribuita all'area; qualora, invece, i limitati interventi consentiti non risultino espressione dello *ius aedificandi*, ma siano

funzionali alla realizzazione dello scopo pubblicistico, l'area non può essere qualificata come edificabile (Cass., n. 19193/16; n. 1626/06). Nel caso concreto, i ricorrenti lamentano che la Corte territoriale non abbia ritenuto che il bene espropriato abbia vocazione edificatoria in quanto la suddetta variante al programma di fabbricazione non prevede in nessun punto che l'opera in questione fosse realizzabile solo dall'Ente pubblico, considerando altresì che anche dalle c.t.u., dalle quali la Corte di merito sul punto avrebbe dissentito immotivatamente, era desumibile la possibilità di edificazione da parte dei privati.

La doglianza è priva di fondamento appunto perché adduce il rilievo per il quale, ai fini della valutazione dell'edificabilità legale del terreno espropriato, la variante al piano di fabbricazione non ha espressamente richiesto l'iniziativa pubblica per la realizzazione delle opere oggetto della procedura espropriativa in esame, mentre, per quanto esposto, il piano urbanistico deve espressamente prevedere che le opere siano realizzabili su iniziativa privata, essendo a tal fine irrilevante la sussistenza di indici presuntivi di siffatta possibilità, come invocato dai ricorrenti.

Inoltre, la destinazione del terreno a zona f, a seguito della predetta variante, relativa ad "impianti sportivi, attrezzature per il tempo libero, parchi e giardini, strutture a servizio di gioco e sport" è, al contrario, funzionale alla realizzazione di uno scopo pubblicistico, preclusivo di per sé dell'iniziativa privata.

Il secondo e terzo motivo, tra loro connessi, sono parimenti infondati. Invero, secondo la giurisprudenza di questa Corte, cui il collegio intende dare continuità, ai fini della determinazione del pregiudizio per la perdita del godimento di aree occupate dalla P.A. in forza di un provvedimento legalmente dato, assume valore decisivo la

suddivisione tra aree agricole (cui sono equiparate quelle non classificabili come edificatorie) ed aree edificabili; tra queste ultime, da individuarsi in base alle possibilità legali ed effettive di edificazione, non rientrano le zone concretamente vincolate ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità, ecc.), in quanto gravate da un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte le forme di trasformazione del suolo riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, quale estrinsecazione dello *ius aedificandi* connesso con il diritto di proprietà ovvero con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area (Cass., SU, n. 7454/2021).

Va altresì osservato che l'accertamento delle possibilità legali ed effettive di edificazione di un'area ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio va effettuato senza tenere conto delle varianti apportate allo strumento urbanistico generale allo specifico scopo di realizzare l'opera che viene contestualmente approvata, giacché tali varianti costituiscono fonte di vincolo preordinato all'esproprio e pertanto non può, ad esse, essere riconosciuta alcuna incidenza in sede di accertamento della vocazione edificatoria dell'area. Deve, invece, ai predetti fini, attribuirsi rilevanza alle varianti successive all'apposizione del vincolo espropriativo, e presenti al verificarsi della vicenda ablativa, le quali abbiano carattere conformativo, imponendo un vincolo di destinazione riguardante una generalità di beni e di soggetti (Cass., n. 5803/21).

In questa prospettiva, deve essere esclusa la qualità edificatoria dell'area che, al momento dell'esproprio, sia destinata a pubblici impianti in base a progetti approvati dall'autorità amministrativa, in virtù delle norme di attuazione del p.r.g. che regolino il territorio comunale con previsione generale e astratta, ripartendolo in zone

omogenee, con la conseguenza che la destinazione urbanistica di inedificabilità, che la detta zonizzazione comporta, dà luogo a vincolo di tipo non ablativo ma conformativo, sicché dell'incidenza della suddetta destinazione sul valore del bene deve tenersi conto ai fini della determinazione delle indennità espropriative (SU, n. 28051/08). Ora, nella fattispecie, anche per quanto sopra esposto, dagli atti non emerge che il terreno espropriato, che rientra nell'ambito della suddetta variante al programma di fabbricazione, abbia o possa avere un'utilizzabilità extra-agricola o che sia inclusa in aree cd. "standard", o che abbia potenzialità urbanistica per la vicinanza al centro abitato, come pur è stato sostenuto nell'opposizione alla stima.

Infine, il quarto e quinto motivo, esaminabili congiuntamente poiché tra loro connessi, sono del pari infondati, in quanto la domanda riconvenzionale dell'Ente espropriante è ammissibile (Cass., n. 8442/12), a prescindere se il provvedimento contestato sia emesso o meno dallo stesso organo che propone la domanda; infatti, nel caso concreto, è stato impugnato il provvedimento provvisorio di determinazione dell'indennità e, dunque, non era necessaria la domanda riconvenzionale.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, condannando i ricorrenti al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio che liquida nella somma di euro 6000,00 di cui 200,00 per esborsi, oltre alla maggiorazione del 15% quale rimborso forfettario delle spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma *1quater*, del d.p.r. n.115/02, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a

quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1bis dello stesso articolo 13, ove dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio del 14 maggio 2021.

Il Presidente

