



contro

(omissis) S.p.a., Prefettura di Roma;

-intimati -

avverso la sentenza n. 4226/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 25/06/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/01/2021 dal cons. LAMORGESE ANTONIO PIETRO.

#### Fatti di causa

La Corte d'appello di Roma, con sentenza del 25 giugno 2015, ha rigettato il gravame di (omissis) avverso la sentenza del tribunale che, avendo condannato l'/(omissis) e la (omissis) spa al risarcimento del danno per l'occupazione acquisitiva di un terreno di sua proprietà, aveva tuttavia rigettato la domanda risarcitoria riferita ad un immobile demolito.

Il tribunale aveva ritenuto che si trattasse di immobile abusivo in quanto ricadente in zona N (verde pubblico) e fascia di rispetto autostradale; la Corte ha ritenuto che non vi fosse prova della concessione in sanatoria.

Avverso questa sentenza gli eredi (omissis) hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi, e memoria; la . (omissis) ha depositato controricorso e memoria. L'/(omissis) non ha svolto attività difensiva.

#### Ragioni della decisione

Con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dell'«art. 40 legge n. 392/78» [*rectius* n. 47/1985], per avere il tribunale riferito l'indagine sulla legittimità del manufatto ad un momento successivo alla sua realizzazione (nel 1961) e la corte d'appello riferito della mancanza della concessione in sanatoria, nonostante (omissis) l'avesse richiesta con domanda in data

4 aprile 1998 (pag. 11 e 18 del ricorso). L'errore compiuto dai giudici di merito è di non avere tenuto conto che, come era pacifico e risultava da dichiarazione USCE del 13 maggio 1998, l'immobile era stato realizzato nel 1961, cioè prima del 1° settembre 1967, e che le costruzioni realizzate in data antecedente alla suddetta data possono essere trasferite liberamente a fronte di mera autocertificazione del proprietario che lo attesti, a norma dell'art. 40 della legge n. 47 del 1985.

Il motivo è fondato.

La Corte territoriale si è limitata a ritenere abusivo il manufatto per la decisiva considerazione della mancanza della concessione edilizia, senza tuttavia confrontarsi:

a) con il dato fattuale contestualmente riferito nella sentenza impugnata, secondo cui, come risultava dalla consulenza tecnica d'ufficio, *«la costruzione di che trattasi esisteva già anteriormente al 1961 (data della ripresa aerofotogrammetrica)»* e dunque prima del settembre 1967, agli effetti della legge n. 47/1985; a tale riguardo, la controricorrente infondatamente ha obiettato che la questione – di rilievo giuridico e comunque rilevabile d'ufficio – della commerciabilità dei beni realizzati prima del 1967 sia stata introdotta nel giudizio solo in sede di legittimità, essendo invece stata implicitamente introdotta nel giudizio di merito, ove i ricorrenti avevano invocato, anche in grado di appello, la legittimità del fabbricato in quanto costruito in epoca risalente e anche preesistente all'apposizione dei vincoli;

b) con la questione della (rilevanza della) datazione dei vincoli urbanistici (zona N e fascia di rispetto autostradale) che precludevano l'edificazione, che i ricorrenti sostengono essere successivi alla realizzazione del manufatto;

c) con la questione della sanabilità della costruzione *«alla luce del parere rilasciato dall'USCE (ufficio condoni edilizi) [da cui risultava che]*

*il fabbricato in questione era sanabile»* (parere richiamato anche nella sentenza impugnata), alla luce del principio secondo cui il diritto all'indennità non è escluso dall'originaria abusività dell'edificazione, ove l'immobile, alla data dell'esproprio o, può aggiungersi, della irreversibile trasformazione dell'area, sia stato fatto oggetto di una domanda di sanatoria non ancora scrutinata dalla P.A., dovendo, in tal caso, quest'ultima effettuare una valutazione prognostica circa la sua condonabilità (cfr. Cass. n. 3794 del 2019) che è verificabile in sede giurisdizionale.

Non essendosi confrontata con i suddetti elementi fattuali e giuridici, la motivazione della sentenza impugnata non consente di comprendere le ragioni della decisione, risultando dunque apparente e, in parte, assunta in violazione del principio di diritto poc'anzi ricordato, a proposito della valutazione prognostica inerente alla condonabilità del manufatto.

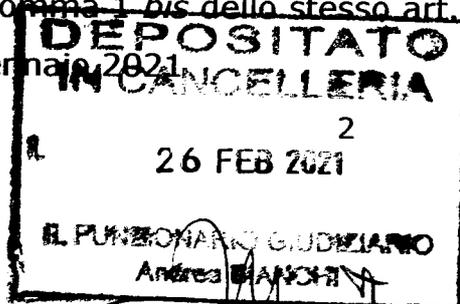
In conclusione, in accoglimento del primo motivo, assorbito il secondo, la sentenza impugnata è cassata con rinvio alla Corte d'appello di Roma per un nuovo esame.

P.Q.M.

La Corte, in accoglimento del primo motivo, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, anche per le spese.

Dà atto della <sup>non</sup> sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del dPR n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

Roma, 19 gennaio 2021



Il Presidente  
*[Firma manoscritta]*