



12969.18

C.I

**REPUBBLICA ITALIANA  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

FRANCESCO TIRELLI

Presidente

MARCO MARULLI

Consigliere - Rel.

ANTONIO PIETRO LAMORGESE

Consigliere

ROSARIO CAIAZZO

Consigliere

MARINA CIRESE

Consigliere

Espropriazione -  
Indennità - CTU -  
Motivi di ricorso -  
Poteri della Corte

Ud. 06/03/2018 CC

Cron. 12969

R.G.N. 26764/2013

**ORDINANZA**

sul ricorso 26764/2013 proposto da:

Comune di Formia, in persona del Sindaco pro tempore,  
elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio  
dell'avvocato (omissis), rappresentato e difeso  
dall'avvocato (omissis), giusta procura a margine del  
ricorso;

- ricorrente -

contro

(omissis), (omissis), (omissis)  
(omissis), (omissis), (omissis), in proprio e  
quali eredi di (omissis) e di (omissis),  
elettivamente domiciliati in (omissis), presso lo

ore  
4/11  
2018

studio dell'avvocato (omissis) , rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis) , giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

contro

Società Cooperativa a r.l. (omissis) ;

- intimata -

avverso la sentenza n. 4911/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 08/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/03/2018 dal cons. MARULLI MARCO.

### **FATTI DI CAUSA**

1. E' impugnata dal Comune di Formia l'epigrafata sentenza della Corte d'Appello di Roma che, accogliendo la domanda proposta dagli odierni intimati, ha proceduto a determinare, sulla base delle risultanze scaturite dalla ctu disposta nel corso del procedimento, le indennità loro dovute in dipendenza dell'occupazione e della successiva espropriazione dei fondi di loro pertinenza ubicati in località (omissis) del citato Comune e destinati alla realizzazione del PEEP adottato con delibera di giunta n. 1000 del 12.12.1991

Al proposto ricorso, fondato su due motivi, resistono gli intimati con controricorso e memoria ex art. 380-bis1 cod. proc. civ.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

2.1. Con il primo motivo di ricorso - che non si espone al pregiudiziale rilievo eccepito dai controricorrenti in memoria atteso che la (omissis) figura tra costoro - il Comune di Formia lamenta la violazione degli artt. 2697 cod. civ. e 116, 187, 61 e 191 cod. proc. civ. poiché il giudice adito era nella specie

pervenuto alla formulazione del contestato giudizio estimatorio in forza delle risultanze della ctu da esso disposta, quantunque gli interessati non avessero dedotto alcun elemento inteso a confutare la stima operata dall'amministrazione e l'iniziale istanza, in tal senso da loro declinata, non fosse stata reiterata e dovesse perciò ritenersi rinunciata.

2.2. Il motivo, ad onta delle pregiudiziali ragioni di inammissibilità di cui lo fa bersaglio il controricorso, si rivela all'esame di merito privo di giuridico fondamento.

2.3. Premesso invero che la consulenza tecnica d'ufficio non è notoriamente un mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze, vale ribadire, circa la specifica doglianza rapportata, che «il provvedimento che dispone una consulenza tecnica di ufficio rientra nel potere discrezionale del giudice del merito» (Cass., Sez. IV, 2/03/2015, n. 4185), sicché, fermo che le parti non possono sottrarsi all'onere probatorio e rimettere l'accertamento dei propri diritti all'attività del consulente – giacché è pur sempre «necessario che le parti stesse deducano quantomeno i fatti e gli elementi specifici posti a fondamento di tali diritti» (Cass., Sez. III, 26/11/2007, n. 24620) e che l'opera demandata al ctu ha di regola «la funzione di fornire al giudice la valutazione dei fatti già probatoriamente acquisiti» (Cass., Sez. IV, 21/04/2005, n. 8297) –, la decisione in ordine al suo espletamento «è sottratta alla disponibilità delle parti ed è affidata al prudente apprezzamento del giudice di merito» (Cass., Sez. III, 13/03/2009, n. 6155), tanto più, laddove come nel caso che ne occupa, «le complesse operazioni tecniche volte alla ricerca ed acquisizione di dati ed elementi idonei a costituire parametri di valutazione per l'accertamento del valore di

un'area edificatoria ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione, involgono scelte basate sulla discrezionalità tecnica in ordine alla ricerca ed alla selezione dei dati da utilizzare» (Cass., Sez. I, 14/09/1999, n. 9814), che solo il giudice per il tramite del suo consulente è abilitato a compiere senza che per questo risultino infrante le regole che governano l'onere della prova.

2.4. Dunque la determinazione assunta dal decidente di procedere nella specie all'espletamento della consulenza volta ad accertare il valore venale delle aree oggetto della procedura e di stimare alla stregua delle sue risultanze la misura delle indennità perciò dovute non si presta a censure, prescindendo essa da ogni postulazione di parte – onde nessun seguito può avere il rilievo di una pretesa rinuncia da parte degli istanti, giacché è compito del giudice valutare in rapporto agli elementi di cognizione acquisiti se la ctu sia utile e necessaria – e non risultando per questo minimamente sovvertito il principio dell'art. 2697 cod. civ., giacché il sindacato ammissivo esercitato dal giudice nell'occasione ha avuto ad oggetto fatti – l'occupazione e la successiva espropriazione di beni di pertinenza degli istanti – incontrovertibili e immuni da contestazioni.

3.1. Il secondo motivo di ricorso alligna in rubrica una denuncia per errore di diritto, assumendosi che il decidente, facendo proprie le risultanze della ctu, sia incorso nella violazione degli art. 115 e 116 cod. proc. civ., e una denuncia motivazionale deducendo l'«omessa, illogica ed errata valutazione del valore di mercato degli immobili» in quanto la Corte capitolina, sempre uniformandosi alle soprascritte risultanze, ne avrebbe condiviso gli errori, da un lato, equiparando ai fini della determinazione del valore di mercato i cespiti oggetto della procedura a beni liberamente edificabili, quantunque i primi fossero assoggettati ai limiti e ai vincoli previsti per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e, dall'altro, operando la

suddetta valutazione sulla base dell'indice fondiario e non dell'indice di fabbricabilità, quantunque in ragione della natura dell'intervento attuato, la potenzialità edificatoria dei beni avrebbe dovuto essere determinata al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione.

3.2. Il motivo, pur tacendo delle altre ragioni di inammissibilità opposte dai controricorrenti, non si sottrae, quanto alle pretese violazioni di diritto, al rilievo parimenti preclusivo discendente dalla constatazione che, dovendo la loro deduzione seguire il principio secondo cui «il vizio della sentenza previsto dall'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., dev'essere dedotto, a pena d'inammissibilità del motivo giusta la disposizione dell'art. 366, n. 4, c.p.c., non solo con l'indicazione delle norme che si assumono violate ma anche, e soprattutto, mediante specifiche argomentazioni intellegibili ed esaurienti, intese a motivatamente dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata debbano ritenersi in contrasto con le indicate norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornite dalla giurisprudenza di legittimità, diversamente impedendo alla corte regolatrice di adempiere al suo compito istituzionale di verificare il fondamento della lamentata violazione» (Cass., Sez. I, 29/11/2016, n. 24298), non risulta, perciò, idoneamente formulata la denuncia di errori di diritto che, come qui, si arresti alla mera enunciazione compiutane dalla rubrica e che sia individuata per mezzo della sola preliminare indicazione delle singole norme pretesamente violate, ma non dimostrata per mezzo di una critica delle soluzioni adottate dal giudice del merito nel risolvere le questioni giuridiche poste dalla controversia, operata mediante specifiche e puntuali contestazioni nell'ambito di una valutazione comparativa con le diverse soluzioni prospettate nel motivo e non

attraverso la mera contrapposizione di queste ultime a quelle desumibili dalla motivazione della sentenza impugnata.

3.3.1. Quanto all'accampato vizio motivazionale, lamentandosi, significativamente, in chiusura di ciascuna delle viste doglianze, l'illegittimità dell'impugnata decisione per avere «in maniera del tutto omissiva, illogica, erronea e contraddittoria acriticamente confuso ed omesso di esaminare le osservazioni critiche alla CTU formulate in sede di controdeduzioni», sarebbe agevole opporre, insieme al fatto, più volte sottolineato con riguardo alla prima di dette doglianze (Cass., Sez. I, 22/04/1998, n. 4091), che ai fini della determinazione del valore di mercato del terreno espropriato non deve essere presa in considerazione l'incidenza negativa esercitata dai vincoli specifici di destinazione preordinati all'espropriazione, il principio, parimenti affermato più volte, secondo cui l'adesione del giudice alle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio dispensa da un obbligo di «particolareggiata motivazione» (Cass., Sez. IV, 9/01/2003, n. 125) e non rende perciò necessaria l'esplicita confutazione delle contrarie deduzioni di parte, «restando esse implicitamente disattese perchè incompatibili con le argomentazioni accolte» (Cass., Sez. III, 21/09/2012, n. 16056), se in ciò il collegio non fosse chiamato a dare applicazione al principio, ancora più volte affermato da questa Corte, secondo cui, in virtù della funzione del giudizio di legittimità di garantire l'osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, nonché per omologia con quanto prevede la norma di cui al secondo comma dell'art. 384 cod. proc. civ., deve ritenersi che, nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto dei fatti, la Corte di cassazione possa ritenere fondata la questione, sollevata dal ricorso, per una ragione giuridica diversa da quella specificamente indicata dalla parte e individuata d'ufficio, con il solo limite che tale individuazione deve avvenire sulla base dei fatti per come accertati nelle fasi di

merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata, senza cioè che sia necessario l'esperimento di ulteriori indagini di fatto, fermo restando, peraltro, che l'esercizio del potere di qualificazione non deve inoltre confliggere con il principio del monopolio della parte nell'esercizio della domanda e delle eccezioni in senso stretto, con la conseguenza che resta escluso che la Corte possa rilevare l'efficacia giuridica di un fatto se ciò comporta la modifica della domanda per come definita nelle fasi di merito o l'integrazione di una eccezione in senso stretto (Cass., Sez. VI-III, 14 febbraio 2014, n. 3437).

3.3.2. Orbene, tanto precisato, mette conto di rilevare – senza che per questo risulti alterato il quadro fattuale della vicenda né estesa la cognizione a profili della controversia deducibili solo ad istanza di parte –, sul punto fatto valere con la seconda di dette doglianze, l'erroneità del criterio adottato dal ctu e fatto proprio dall'impugnata decisione, vero, infatti, che secondo lo stabile insegnamento di questa Corte, «nella determinazione dell'indennità di 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 va fatta tenendo presente che i volumi realizzabili non possono essere quantificati applicando senz'altro l'indice fondiario di edificabilità, il quale è riferito alle singole aree specificamente destinate alla edificazione privata dallo strumento urbanistico attuativo, ma, poiché ai fini dell'esercizio concreto dello "*ius aedificandi*" è necessario che l'area sia urbanizzata, occorre tener conto dell'incidenza degli spazi riservati (secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico attuativo) ad infrastrutture e servizi di interesse generale; il che può anche essere espresso ricorrendo a indici medi di edificabilità riferiti all'intera zona omogenea. Ne consegue che tutti i terreni espropriati in ambito

p.e.e.p. percepiscono la stessa indennità, calcolata su una valutazione del fondo da formulare sulla potenzialità edificatoria media di tutto il comprensorio, vale a dire dietro applicazione di un indice di fabbricabilità (territoriale) che sia frutto del rapporto fra spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi liberi o, comunque, non suscettibili di edificazione per il privato, mentre l'indice fondiario trova piena applicazione ove l'area da valutare sia collocata in comprensorio già totalmente urbanizzato, per il quale, dunque, non è necessario lo strumento urbanistico attuativo, ancorché previsto dal piano regolatore generale» (Cass., Sez. I, 26/09/2016, n. 18841).

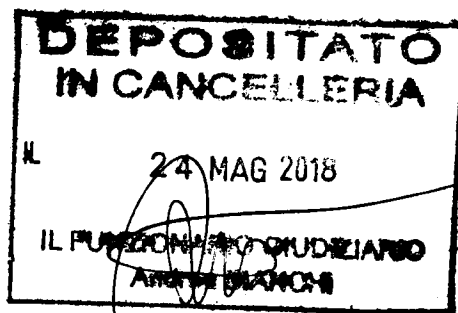
3.3.3. *In parte qua* dunque il motivo si rivela fondato e la decisione merita per questo di essere cassata con rinvio al giudice *a quo* perchè uniformi il proprio pronunciamento di merito all'indicato principio di diritto.

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

Rigetta il primo motivo di ricorso; accoglie, nei limiti di cui in motivazione, il secondo motivo di ricorso, cassa nei limiti anzidetti l'impugnata sentenza e rinvia avanti alla Corte d'Appello di Roma, che, in altra composizione, provvederà pure alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della I sezione civile il giorno 6.3.2018.

Il Presidente  
Dott. Francesco Tirelli



RG 26764/13 Comune di Formia (omissis)

Cons. Est. Marulli