

CORTE DI CASSAZIONE
Sez. I, Civile 31/01/2008
Sentenza n. 2424

UDIENZA del
SENTENZA N.
REG. GENERALE N.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
Sez. I Civile

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Omissis

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

omissis

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con la sentenza depositata l'11.12.2002, oggetto della presente impugnazione, la Corte d'Appello di Trento ha determinato l'indennità di espropriazione di suoli, di rispettiva proprietà della Mara s.n.c., e della Nideriaufner Vittorio s.a.s., assoggettati a procedura ablatoria per la realizzazione di un marciapiede lungo la SS 43 in loc. Dermulo. La causa era iniziata su opposizione alla stima proposta dal Comune di Taio, ente espropriante, e verteva sul numero di posti auto che a causa dell'espropriazione erano stati sottratti all'Albergo bar ristorante Victory, con l'ablazione di due particelle per complessivi mq. 85.

La Corte di merito, nel recepire le indicazioni del c.t.u., divideva la superficie corrispondente ai quattordici posti macchina di cui l'albergo disponeva prima dell'espropriazione, per l'ingombro medio di un posto macchina, e applicava il calcolo differenziale delle espropriazioni parziali, solo riguardo alla particella n. 47 (mq. 15), attese le ripercussioni negative sull'immobile alberghiero, appartenente alla Mara s.n.c, per via della sottrazione di due posti macchina, mentre la particella n. 985/5 (mq. 70), appartenente a soggetto (Nideriaufner Vittorio s.a.s.) diverso dalla titolare dell'azienda alberghiera, era valutabile come semplice area libera, edificabile, cui doveva essere applicato il criterio della semisomma del valore venale e del valore agricolo.

Contro questa sentenza hanno proposto distinti ricorsi per cassazione la Nideriaufner Vittorio s.a.s. e la Mara s.n.c. di Nideriaufner Vittorio affidati, rispettivamente, a cinque e a tre motivi, resistiti da controricorso del Comune di Taio.

Tutte le parti hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve preliminarmente disporsi la riunione dei procedimenti, ai sensi dell'art. 335 c.p.c., avendo essi ad oggetto ricorsi avverso la stessa sentenza.

Con il primo motivo di ricorso, la Nideriaufner Vittorio s.a.s., denunciando omessa, insufficiente

e/o contraddittoria motivazione sulla natura dell'espropriazione, censura la sentenza impugnata per aver disconosciuto la natura parziale dell'espropriazione riguardo alla particella n. 985/5, di mg. 70, per appartenere a diversi proprietari, senza considerarne la destinazione funzionale all'esercizio alberghiero, posta in evidenza dalla c.t.u.: il giudice ha ritenuto che l'azienda alberghiera era dotata di n. 14 posti macchina (di cui la maggior parte sulla particella n. 985/5) e su quella base ha determinato l'indennità relativa alla particella n. 47, mentre ha negato la natura pertinenziale della n. 985/5.

Con il secondo motivo, la Nideriaufner Vittorio s.a.s., denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 14, 15 e 15-bis l. prov. Trento 19.2.1993 n. 6, censura la sentenza impugnata per non aver applicato, relativamente alla particella n. 985/5, l'art. 15-bis, sull'espropriazione parziale, disconoscendo il vincolo strumentale ed obiettivo che conferisce all'intero compendio immobiliare carattere unitario sotto il profilo economico e funzionale, sicché il distacco di una parte incide in modo negativo sulla parte residua. In subordine, doveva essere applicato l'art. 15, che disciplina l'indennità per le aree edificate e le loro pertinenze, sommando il valore dell'area nuda e il danno subito dal proprietario per la perdita dell'opera (parcheggio) che insiste sul terreno.

Con il terzo motivo, la Nideriaufner Vittorio s.a.s., denunciando omessa, insufficiente e/o contraddittoria motivazione in ordine al criterio di calcolo per l'indennizzo, censura la sentenza impugnata per aver calcolato i posti macchina perduti dividendo la superficie espropriata per la superficie media di un posto macchina, mentre doveva tenersi solamente conto della configurazione dell'intera particella e dell'area residua dopo l'ablazione della striscia di terreno, considerando quanto la porzione di area espropriata vada a incidere sulla redistribuzione dei posti macchina.

Con il quarto motivo, la Nideriaufner Vittorio s.a.s., denuncia la nullità della sentenza per ultrapetizione, non avendo l'opposizione del Comune di Taio contestato la natura parziale dell'opposizione.

Con il quinto motivo, la Nideriaufner Vittorio s.a.s., denunciando omessa motivazione, si duole che la Corte di merito abbia omissa di argomentare in ordine alla maggiorazione del 20% per aver abbandonato il precedente giudizio di opposizione.

Con il primo motivo di ricorso, la Mara s.n.c., denunciando violazione e falsa applicazione dell'art. 15-bis l.p. n. 6 del 1993, censura la sentenza impugnata per aver indennizzato la perdita della particella n. 47 in base alla mera perdita di due posti auto, senza calcolare la perdita del valore dell'immobile adibito ad attività commerciale, sicché doveva aggiungersi al giusto prezzo della particella espropriata, la perdita di valore dell'area residua.

Con il secondo motivo, la Mara s.n.c., denunciando omessa insufficiente e/o contraddittoria motivazione, si duole che la Corte di merito abbia utilizzato la svalutazione dell'immobile per individuare il valore dei posti auto perduti, anziché sommarla al valore degli stessi, sicché era il minor valore dell'edificio (L. 1.800.000.000) che proporzionalmente ai due-tre posti della part. 47, doveva incrementare l'indennità spettante alla ricorrente.

Con il terzo motivo, la Mara s.n.c., denunciando omessa motivazione, si duole che la Corte di merito abbia omissa di argomentare in ordine alla maggiorazione del 20% per aver abbandonato il precedente giudizio di opposizione.

Il primo ed il secondo motivo del ricorso Nideriaufner, che vanno esaminati congiuntamente, per la loro connessione, sono infondati. Nella specie, non è ravvisabile un'ipotesi di espropriazione parziale, mancando il presupposto dell'identità del proprietario (Cass. 27.8.2004 n. 17112). Correttamente la Corte d'appello di Trento ha ritenuto di non poter applicare il criterio della stima differenziale, riguardo ad una particella appartenente a soggetto (Nideriaufner Vittorio s.a.s.) diverso dal proprietario del terreno sui cui insiste l'azienda alberghiera (Mara s.n.c.). E neppure è ravvisabile contraddizione con il criterio di calcolo adottato per la perdita di posti macchina, giacché, ove viceversa era ravvisabile, con l'unicità del proprietario (part. n. 47), la natura parziale dell'espropriazione, il danno per la perdita dei posti richiedeva un proporzionamento di quella limitata perdita ad un'entità complessiva che non poteva che essere costituita da tutta la superficie prima destinata a quell'uso. Ogni deduzione concernente l'unità economica e funzionale che lega la particella espropriata all'unità

su cui insiste l'azienda alberghiera, si dimostra irrilevante, in mancanza del requisito soggettivo: la pronuncia apparentemente in contrasto alla proposizione che precede (Cass. 14.5.1998, n. 4848), riguarda la peculiarità dell'esproprio dei terreni agricoli, in cui l'incidenza sull'esercizio dell'azienda è specificamente previsto (da una norma diversa, l'art. 16 l.n. 865/71, da quella generale sulle espropriazioni parziali). Infondata appare la doglianza subordinata, mirante all'applicazione del criterio delle aree edificate alla particella espropriata, siccome pertinenza. Quest'ultima, anche se per definizione posta a servizio del bene principale, assume, sotto il profilo indennitario, una sua autonomia, nel senso che di essa deve qualificarsene la natura urbanistica (suolo edificabile o agricolo), che però non potrà mai essere assimilata a quella dell'area (edificata) cui pertiene (Cass. 14.1.2008, n. 599; 28.11.2007, n. 24703).

Il terzo motivo Nideriaufner è infondato. Mancando il presupposto per operare la stima differenziale, la Corte d'appello ha attribuito alla particella 985/5 il valore delle aree (comunque edificabili) adibite a parcheggio, e ciò ha ottenuto moltiplicando - plausibilmente - il valore al mq. di tali aree per la superficie di mq. 70. La proposta della ricorrente di criteri diversi appare volto a sostituire al procedimento valutativo della Corte di merito un proprio personale apprezzamento.

Il quarto motivo del ricorso Nideriaufner è infondato: che l'opponente Comune di Taio non abbia posto in discussione il carattere parziale dell'espropriazione, non è circostanza atta a vincolare i poteri del giudice. Nel giudizio di opposizione alla stima, di cui al l'art. 19 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la qualificazione del fondo e l'adozione del criterio di determinazione indennitaria attiene all'attività di applicazione delle norme, alla quale si associa l'attività difensiva delle parti, di modo che non può ravvisarsi preclusione alcuna tanto ad una definizione, da parte del giudice, dell'oggetto espropriato in discordanza con la stima amministrativa o con le indicazioni delle parti (con l'unico limite del divieto di *reformatio in peius* della posizione dell'opponente (Cass. 13.7.2004, n. 12966). Correttamente il giudice di merito, nell'autonomo apprezzamento dei fatti, ha ritenuto di escludere l'applicazione dell'art. 15-bis 1. prov. Trento n. 6 del 1993, in mancanza dei presupposti per l'applicazione di quella norma.

Il quinto motivo Nideriaufner e ed il terzo Mara, esaminabili congiuntamente per la loro identità, sono infondati. I ricorrenti reclamano un premio di maggiorazione del 20% sull'indennità, siccome esso sarebbe stato riconosciuto dalla Commissione provinciale "per aver abbandonato il precedente giudizio di opposizione": il motivo - peraltro non relazionato dalle ricorrenti ad alcuna norma di legge (presumibilmente si collega alla previsione dell'art. 20, comma 1, 1. prov. n. 6 del 1993) - è infondato. L'art. 20 riconosce la maggiorazione a favore dei proprietari che non chiedono la rideterminazione dell'indennità e non propongano l'opposizione alla stima ai sensi dell'articolo 9: è pur vero che nella specie l'opposizione è stata presentata dal Comune espropriante, ma i proprietari, oltre ad essere loro ad aver richiesto la determinazione in via amministrativa/ hanno proposto domanda riconvenzionale nel giudizio di opposizione iniziato dal Comune di Taio, con questo creando comunque ostacolo alla pronta determinazione dell'indennità, che è la *ratio* della disposizione premiale citata.

Venendo al ricorso Mara s.n.c, il primo motivo è infondato. L'indennità di espropriazione non può superare in nessun caso il valore determinabile con l'applicazione del criterio previsto dalla legge, e non anche dal reale pregiudizio che il proprietario od altro titolare di minore diritto di godimento risentono come effetto dal non potere ulteriormente svolgere mediante l'uso dello stesso immobile la precedente attività. Ne consegue che, estinto il diritto di proprietà, ove risulti impedito sul luogo l'ulteriore svolgimento dell'impresa che utilizzava gli immobili per fornire i propri servizi, l'espropriazione non si estende al diritto dell'imprenditore su di essi, né all'azienda organizzata dall'imprenditore, sì che il valore del bene espropriato debba comprendere quello dell'azienda in sé considerata, quale complesso funzionale organizzato, risultante da una pluralità di elementi (Cass. 21.5.2007, n. 11782): il criterio della stima differenziale, previsto dall'art. 15-bis l. prov. Trento n. 6 del 1993 (che mutua il sistema dell'art. 40 l. 25.6.1865 n. 2359), va considerato compensativo del pregiudizio inerente alla perdita del diritto dominicale. Anche a tal proposito, il solo caso in cui è riconosciuta autonoma rilevanza alla perdita aziendale, in aggiunta a quella dominicale, è quello della azienda agricola, in cui si fa luogo all'attribuzione di un valore complementare, non strettamente coincidente con il valore agricolo medio determinabile attraverso le tabelle cui fa rinvio l'art. 16 legge 865/71 (Cass. 14.9.1999, n. 9814).

Anche il secondo motivo Mara è infondato.

Pare assolutamente logica la metodologia di calcolo impiegata dalla Corte d'appello, che ha proporzionato la perdita di valore subita dall'esercizio alberghiero di proprietà della stessa Mara s.n.c. (L. 200.000.000) all'esproprio di parte (mq. 15) della particella n. 47, corrispondente a due posti macchina. Si tratta della corretta applicazione del criterio differenziale di stima (valore ante, meno valore post esproprio), ovviamente limitato proporzionalmente alla parte espropriata alla Mara: poco interessa a quest'ultima che riguardo all'altra particella, la n. 985/5, sia stato adottato un diverso criterio, mancando i presupposti per la configurazione di un esproprio parziale: nei confronti della Mara il criterio adottato ha semplicemente accertato quale fosse l'incidenza della perdita relativa alla quota della particella n. 47 espropriata, sulla perdita complessiva di valore dell'albergo, giacente sulla restante particella. La pretesa della ricorrente, di aggiungere al valore del bene espropriato, la perdita di valore del residuo, è volta anch'essa a sostituire al procedimento valutativo della Corte di merito un proprio personale apprezzamento.

Al rigetto dei ricorsi segue la condanna alle spese, come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, riuniti i ricorsi, li rigetta entrambi, e condanna i ricorrenti alle spese, nella misura di E. 2.600, di cui E. 2.500 per onorari, a carico di ciascuno dei ricorrenti.