

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

## **Indennità di esproprio e soprassuolo arboreo.**

*La determinazione dell'indennità di esproprio di suoli che, qualunque ne sia la destinazione, dispongano di un soprassuolo arboreo idoneo a conferire particolari condizioni di sicurezza, utilità e amenità al fondo oggetto di espropriazione, deve tenere conto dell'aumento di valore di cui il suolo viene a beneficiare.*

**Cassazione civile, sezione prima, sentenza del 21.3.2014, n. 6743**

*...omissis...*

Il primo motivo è infondato.

Sfugge alla censura di vizio di motivazione il capo della sentenza che giustifica l'esclusione di una componente aggiuntiva all'indennità, reclamata per il soprassuolo arboreo, che il giudice ritiene incompatibile, in base ad una considerazione unitaria del fondo, con il riconosciuto carattere edificabile del fondo. L'articolazione del ragionamento è logica, muove dall'esatto presupposto della necessità di considerazione unitaria del fondo, atteso che, nella fondamentale bipartizione dei suoli agli effetti della valutazione indennitaria, come edificabili e non edificabili (art.5-bis d.l. 11.7.1992 n. 333, conv. in l. 8.8.1992 n. 359, in cui comma 3 è tuttora vigente), la qualificazione del bene espropriato richiede una risposta unitaria che non ammette artificiosi frazionamenti.

L'immobile espropriato, di proprietà Lostia, ha ricevuto una stima di quanto poteva esprimere in termini di sfruttamento edilizio, nel suo complesso, attese le caratteristiche fisiche e geomorfologiche che ne hanno determinato una specifica destinazione urbanistica.

Si dimostra invece fondato il secondo motivo.

La giurisprudenza di questa Corte, nell'applicazione dell'art. 5-bis, sia per i suoli edificabili, che per i suoli agricoli, per i quali richiama i criteri di cui all'art. 16 l. 22.10.1971 n. 865, ha sempre escluso la possibilità di un indennizzo aggiuntivo per il soprassuolo arboreo: nel primo caso, si è ritenuto che l'indennità fosse incompatibile con uno sfruttamento agricolo, e, nel secondo caso, il valore tabellare era commisurato di per sé al tipo di piantagioni effettivamente praticate sul suolo (Cass. 9.3.2004, n. 4732; 19.5.2006, n. 11848; 20.11.2006, n. 24580; 21.5.2007, n. 11782).

E' opinione del collegio che la questione debba essere rimeditata, alla luce dell'evoluzione del sistema indennitario, per la caratterizzazione che esso ha ricevuto dagli interventi della Corte costituzionale, anche alla luce delle sollecitazioni provenienti dalla giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo, e della evoluzione normativa.

La sequenza delle sentenze Corte cost. 24.10.2007, n. 348 e 349 e 11.6.2011, n. 181, ha indissociabilmente agganciato l'indennizzo espropriativo al valore venale del bene. Il serio ristoro che l'art. 42, terzo comma, Cost., riconosce al sacrificio della proprietà per motivi d'interesse generale, si identifica oggi con il giusto prezzo nella libera contrattazione di compravendita, posto che la

dichiarazione d'incostituzionalità dei criteri riduttivi ha fatto rivivere il criterio base di indennizzo, che la fondamentale legge sulle espropriazioni aveva sancito. L'art. 39 l. 25.6.1865 n. 2359 è stato riconosciuto applicabile alle questioni già soggette al pregresso regime riduttivo (Cass. 8.5.2008, n. 11480; 21.6.2010, n. 14939; 19.3.2013, n. 6798), e comunque la nuova disciplina di cui all'art. 37, comma 1, d.p.r. 8.6.2001 n. 327, come modificato dall'art. 2, comma 90, l. 24.12.2007 n. 244, è ispirata al valore venale.

L'unico limite, dettato dal principio di legalità, è costituito dalla disciplina urbanistica del suolo indennizzabile, giacché le regole di mercato non possono travalicare la destinazione che al bene è imposta dalla razionale programmazione del territorio, anche in vista del raggiungimento dell'interesse pubblico alla conservazione di spazi a beneficio della collettività, e per la realizzazione di servizi pubblici.

Il che comporta, soprattutto, che il terreno agricolo, e il suolo che secondo la disciplina urbanistica è da considerare inedificabile in virtù dell'imposizione di un vincolo conformativo, non possono ricevere surrettizie valorizzazioni edificatorie.

La svincolo dalla rigidità delle formule mediane e dei parametri tabellari, induce ora a dare rilievo a ciò che

contribuisce a connotare l'identità fisica e urbanistica del suolo, tenendo conto delle possibili componenti idonee a conferirgli particolari condizioni di sicurezza, utilità e amenità. La stessa legge fondamentale sulle espropriazioni, che torna ad essere applicabile con la dichiarazione di incostituzionalità dei criteri riduttivi dell'indennità, dispone (art. 43) che nel computo dell'indennità debba tenersi conto "delle costruzioni, delle piantagioni e delle migliorie", purché non apprestate allo scopo di far lievitare l'indennità: analogamente il d.p.r. 8.6.2001 n. 327, nel formulare le disposizioni generali nella determinazione del valore del bene (art. 32 comma 2).

Come si vede, qualora le piantagioni che insistono sul suolo espropriato contribuiscano a connotarne le caratteristiche fisiche, tanto da incidere sul valore e contribuire all'appetibilità dello stesso ove inserito in un mercato virtuale, del relativo valore occorre tenere conto. Così come questa Corte ha resto rilevato già in relazione ai manufatti insistenti su di un terreno agricolo (Cass. 8.8.2001, n. 10930; 17.10.2000, n. 13782), ovvero edificatorio che siano tali da incrementarne il valore (Cass. 12.12.2005, n. 27381; 10.6.1997, n. 5183). La fattispecie in esame costituisce tipica esemplificazione di detta disposizione legislativa, atteso che il bosco di

querce che la sentenza rileva sul terreno oggetto di stima, presenta stretta connessione con il vincolo idrogeologico che grava sulla zona, oltre che rappresentare, presumibilmente, interesse paesaggistico, secondo la previsione dell'art. 142, comma 1, lett. g) d.lgs. 22.1.2004 n. 42.

La sentenza è dunque da cassare con rinvio alla sezione distaccata della Corte d'appello di Cagliari, che nel provvedere sulla domanda di determinazione dell'indennità di esproprio si atterrà al seguente principio di diritto: "Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio per suoli che, quale ne sia la destinazione, dispongano di un soprassuolo arboreo idoneo a conferire particolari condizioni di sicurezza, utilità e amenità, dovrà tenersi conto dell'aumento di valore di cui il suolo viene a beneficiare".

Il terzo motivo è assorbito, dovendo il giudice di rinvio provvedere ad una nuova regolamentazione delle spese del giudizio di merito, oltre che a quelle di questo giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, assorbito il terzo. Rigetta il primo motivo. In relazione alla censura accolta cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche

per le spese di questo giudizio, alla Corte d'appello di Cagliari.

Così deciso in Roma il 29.1.2014

Il Consigliere estensore



Il Presidente

