

N. R.G. 3631/2014



Rep. 829/parz

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE PRIMA CIVILE

nelle persone dei seguenti magistrati:

Alberto Vigorelli
Maria Iole Fontanella
Francesca Fieconni

Presidente rel. est.
Consigliere
Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella causa iscritta al n. r.g. 3631/2014

TRA

COMUNE DI BEREGAZZO CON FIGLIARO (C.F.: 00596540138), in persona del sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avv.ti Massimo Bottinelli e Claudio Linzola ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in via Hoepli n. 3, Milano

RICORRENTE

CONTRO

E. C., C. C., I.C., M.P. C.

e BOZZENTE S.R.L. (C.F.: 03550850154) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dagli avv.ti Maria Sala e Claudio Sala ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in via Hoepli n.3, Milano

RESISTENTI

E CONTRO

M. V., A.C. C. e C. C.

difesi dagli avv.ti Paolo Riva, Mario Levatelli e Monica Riva ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultima in Piazzetta Bossi n. 3, Milano

RESISTENTI

E CONTRO

A. B., L.M.C. C. e M. C.

rappresentate e difese dall'avv. Elena Monti ed elettivamente domiciliate presso il suo studio in via Mentana n. 15, Como

RESISTENTI

E CONTRO

S. C.

in persona dell'amministratore di sostegno

D.B. rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Riva ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Monica Riva in Piazzetta Bossi n. 3, Milano

RESISTENTE

NONCHÉ CONTRO

R.O. V., e C.C.

RESISTENTI CONTUMACI
AVVERSO

"determinazione dell'indennità relativa all'esproprio degli immobili siti in Comune di Beregazzo con Figliaro necessari per i lavori di realizzazione del Centro Sportivo 1° lotto ai sensi del DPR 327 del 8.06.2001 e successive modifiche ed integrazioni" emessa dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Como Prat. N. 42254/14 in data 3.10.2014, trasmessa in data 16.10.2014 a mezzo di posta certificata dal Responsabile Servizio Demanio/Espropri della Provincia di Como e protocollata dal Comune di Beregazzo con Figliaro in data 17.10.2014 al n. 4572/2014.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER IL COMUNE DI BEREGAZZO CON FIGLIARO

in via principale: accertare e dichiarare l'illegittimità e la non congruità della determinazione dell'indennità di esproprio dei terreni di proprietà dei signori V.O.R., C.E.,

C.C., C.I., C.C., C.M.P., V.M., C.A.C.,

C.C., C.P., e la ditta Bozzente S.r.l. (site nel Comune di Beregazzo con Figliaro - CO - e censite al NCT, foglio 4, mappalo 3692, 3694, 3695, 3697, 3698, 1253, 3452, 1950) così come valutata dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Como, prat. n. 42254/14 DEL 3.10.2014;

e, per l'effetto:

- rideterminare l'indennità di esproprio dei terreni di proprietà dei signori V.O.R., C.E., C.C., C.I., C.C., C.M.P.,

V.M., C.A.C., C.C., C.P. e la ditta Bozzente S.r.l. (site nel Comune di Beregazzo con Figliaro - CO - e censite al NCT, foglio 4, mappalo 3692, 3694, 3695, 3697, 3698, 1253, 3452, 1950), in misura inferiore a quella valutata dalla Commissione Provinciale Espropri.

In ogni caso:

- procedere ai sensi e per gli effetti dell'art. 54 del DPR 327/2001 alla determinazione giudiziale dell'indennità di esproprio dei terreni di proprietà dei signori V.O.R.,

C.E., C.C., C.I., C.C., C.M.P.,

V.M., C.A.C., C.C., C.P.

e la ditta Bozzente S.r.l.

(site nel Comune di Beregazzo con Figliaro - CO - e censite al NCT, foglio 4, mappalo 3692, 3694, 3695, 3697, 3698, 1253, 3452, 1950).

Con vittoria delle spese di causa.

PER *C. S.*

Nel merito

- accertare e dichiarare l'inammissibilità del ricorso per contrasto con il giudicato di cui alla sentenza del T.A.R. Lombardia-Milano n. 7131/2010
- rigettare l'opposizione alla stima, in quanto infondata in fatto ed in diritto

Con vittoria di spese, diritti ed onorari- Iva e Cpa come per legge

PER *C.C. C.I. C.E. M.P.C. e*

PER *BOZZENTE S.R.L.*

Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello di Milano, *contrariis rejectis*, così giudicare:
previa ogni verifica in punto di ammissibilità e procedibilità del giudizio introdotto,

A) in via principale e nel merito:

- 1) accertare e dichiarare la legittimità e la correttezza della determinazione della Commissione Provinciale Espropri di Como, limitatamente al presupposto adottato della edificabilità delle aree oggetto di valutazione, e quindi in applicazione dei criteri indennizzativi di cui all'art. 37 del DPR n. 327/01 s.m.i.;
- 2) conseguentemente respingere tutte le domande attoree siccome infondate in fatto e in diritto;

B) in via riconvenzionale:

- rideterminare l'indennità di esproprio delle aree edificate espropriate agli odierni convenuti secondo il valore stimato nella Relazione Tecnica, che si deposita sub doc. 6, e cioè con un valore pari a euro 150/mq, e come riferito alle aree a vocazione residenziale;
- determinare le indennità aggiuntive, ai sensi dell'art. 37, comma 9, del DPR n. 327/01 s.m.i., a favore del *Sig. E. C.*, in qualità, oltre che di proprietario, di imprenditore agricolo, coltivatore diretto e affittuario delle aree espropriate;
- dichiarare il Comune di Beregazzo con Figliaro tenuto a corrispondere, con conseguente corresponsione nelle forme di legge agli aventi titolo, le indennità di cui sopra, maggiorate della rivalutazione monetaria dalla debenza - 18/10/2008 - data del decreto di esproprio, sino al saldo effettivo e degli interessi legali sulle somme così rivalutate dalla debenza al saldo.

PER: *L.M.C. C., A.B. e M.C.*

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Milano, rigettata ogni avversa pretesa o eccezione così giudicare:

In via preliminare: per tutti i motivi e le causal di cui in premessa, accertato e dichiarato che le A.B., L.M.C.C. e M.C. NON sono eredi del sig. C.P.

, dichiarare la carenza di legittimazione a contraddirre in capo alle stesse e per l'effetto estrometterle dal presente giudizio, con rifusione delle spese e compensi professionali anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 96 c.p.c.;

Nel merito, in vi subordinata: nella denegata ipotesi in cui la Corte d'Appello ritenesse sussistente la legittimazione passiva in capo alle odierni convenute, accertato che la morte del sig. C.P.

è avvenuta in data 09.02.2012, accertata altresì l'omessa notifica all'erede legittima C.C.

, dichiarare l'intervenuta decadenza, nei confronti dell'erede e/o degli eredi di C.P.
dell'opposizione alla stima da parte del Comune di Beregazzo.

In ogni caso: Con vittoria di spese e compenso professionale del presente grado di giudizio.

PER: M.V., A.C.C. e C.C.

Nel merito: - accertare e dichiarare l'inammissibilità del ricorso per contrasto con il giudicato di cui alla sentenza del TAR Lombardia - Milano n. 7131/2010; - rigettare l'opposizione alla stima, in quanto infondata in fatto e in diritto; **in via riconvenzionale:** determinare l'indennità di esproprio a favore di M.V., A.C.C. e C.C. 8per i mapp. Ex 496, ex 497 ed ex

1112, fg. 4, fg. Logico 9 C.T.) secondo il valore di mercato dei terreni edificabili; **in subordine,** confermare la stima della Commissione Provinciale Espropri.

Spese rifuse.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta n. 1 del 23/01/2004, il Comune di Beregazzo con Figliaro approvava il progetto preliminare relativo al primo lotto del centro sportivo di via Roma sulle aree distinte ai mappali nn. 3692, 3694, 3695, 3697, 3698, 3452 e 1950 per una superficie di circa 12.000 mq.
 - Dette aree erano classificate dal P.R.U.G. previgente del Comune di Beregazzo come *standard residenziali (SR3) "per parcheggi pubblici e spazi a parco e sport"* (sub doc. 1 fascicolo del Comune).
- Le stesse venivano successivamente destinate a zona F1.1 "*usi pubblici a servizio della residenza*" da una Variante al P.R.U.G. adottata dal Comune con delibera del 29/10/2004 e approvata in data 30/03/2005.
- In data 17/01/2005, l'Amministrazione comunale comunicava ai proprietari, i sig.ri i sig.ri V. la società Bozzente S.r.l., l'avvio della procedura espropriativa, conclusasi in data 18/10/2008 con l'emanazione del decreto di esproprio.
 - Su richiesta dell'ente espropriante, la Commissione Provinciale Espropri di Como, con la determinazione n. 42254/14 del 3/10/14 riconosceva il valore edificabile delle aree espropriate determinandolo in euro 45/mq.

Tutto ciò premesso, il Comune di Beregazzo ha proposto ricorso *ex art. 702 bis c.p.c.* avanti la Corte d'Appello di Milano per sentir accertare e dichiarare l'illegittimità e la non congruità della determinazione dell'indennità di esproprio dei terreni di proprietà dei sig.ri O.R. V.,

E.C., C.C., I.C., C.C., M.P.C.

M.V., A.C.C., C.C., P.C. e della ditta Bozzente S.r.l. così come valutata dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Como.

In particolare, il Comune ricorrente ha censurato *i)* l'erroneità dell'applicazione, da parte della Commissione Provinciale Espropri, dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, per errata qualificazione delle aree in questione come edificabili; *ii)* l'erroneità dell'indennità stimata in rapporto al reale valore venale o di mercato delle aree espropriate.

I sig.ri M.P.C., C.C., I.C., E.C.

e la società Bozzente S.r.l. si sono costituiti in giudizio per contestare le censure *ex adverso* sollevate e per opporsi anch'essi alla stima delle aree espropriate come determinata dalla Commissione Provinciale Espropri.

Le sig.re M.C., L.M.C.C., A.B. e S.C.

si sono costituite in giudizio per veder accertata e dichiarata la carenza di legittimazione passiva in capo alle stesse.

Si sono costituiti altresì i sig.ri A.C.C., C.C. e M.V.

per contestare

le censure formulate dal Comune ricorrente e per opporsi anch'essi al valore dell'indennità di esproprio determinato dalla Commissione.

Le sig.re sono rimaste contumaci.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente il Collegio dà atto che tra il Comune di Beregazzo con Figliaro ed i sig.ri

A.C.C., C.C. e M.V. è intervenuto un accordo transattivo. Pertanto, tra le suddette parti dev'essere dichiarata cessata la materia del contendere.

Il giudizio prosegue per le domande proposte dal Comune di Beregazzo nei confronti dei sig.ri E.C., C.C., I.C., M.R.C., L.M.C.C.,

A.B., S.C., M.C. e della società Bozzente S.r.l..

A fronte delle opposte critiche mosse dal Comune ricorrente e dai proprietari resistenti alla stima dell'indennità di espropriazione come determinata dalla Commissione Provinciale Espropri si osserva quanto segue.

Considerato che il ricorso del Comune si incentra sulla presunta inedificabilità – legale e di fatto – delle aree oggetto di stima da parte della Commissione è necessario indagare, innanzitutto, la natura delle aree di cui si discute al fine di determinare la giusta indennità dovuta per l'espropriazione dei terreni di cui è causa.

Sulla edificabilità dei terreni valga quanto segue.

L'art. 37 c. 3 D.P.R. n. 327/2001, ai fini della qualificazione dell'area soggetta ad esproprio come edificabile, prevede che "*sì considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione*".

Ai sensi del comma 4 "*salva la disposizione dell'art. 31 comma 1, non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta*".

Secondo l'amministrazione comunale ricorrente il vincolo di destinazione a zona F.1.1 "usi pubblici a servizio della residenza", in quanto finalizzato ad un uso meramente pubblicistico, inciderebbe sul valore venale delle aree espropriate, le quali non potrebbero dunque essere qualificate come edificabili.

Contrariamente a quanto sostenuto dal Comune, nel caso in esame, dall'esame della disciplina urbanistica vigente al momento dell'emanazione del decreto di esproprio risulta che non è stato impresso alcun vincolo preordinato all'esproprio tale da comportare un'assoluta inedificabilità delle aree.

In particolare, l'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione in allora vigenti, per la realizzazione delle attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" ammetteva l'iniziativa

privata, regolamentata da apposita Convenzione, in tal modo sottraendola all'iniziativa pubblica esclusiva.

Da tale disposto normativo emerge chiaramente che non si è in presenza di aree vincolate ad un utilizzo meramente pubblicistico, come sostiene il Comune ricorrente, in quanto la partecipazione attiva da parte del privato nella realizzazione di strutture di uso e di interesse pubblico (per le quali sono fissati dei parametri di edificabilità), disciplinata sulla base di una convenzione con l'Amministrazione pubblica, esclude che la realizzazione degli interventi su quelle aree sia rimessa esclusivamente all'iniziativa pubblica.

La scelta di politica programmatica operata dalla Variante in vigore era infatti chiaramente impostata su un principio di realizzabilità dei suddetti interventi anche attraverso l'iniziativa economica privata, pur se accompagnati da strumenti di convenzionamento, e quindi non rimessa inderogabilmente alla mano pubblica.

Il concorso del privato all'iniziativa pubblica – come previsto dalla norma tecnica sopra richiamata – conferma, pertanto, la sussistenza del principio della edificabilità legale contestato dal Comune ricorrente.

Lo stesso CTU ha riconosciuto l'edificabilità ai fini indennitari delle aree dei convenuti al momento dell'emissione del decreto di esproprio, vigente la Variante Generale al PRG del 2005.

Il consulente è giunto a tale conclusione sul presupposto della natura conformativa del vincolo della Variante al PRG del 2005 e ha effettuato la valutazione dei terreni sulla base della destinazione a centro sportivo.

Che il vincolo avesse natura conformativa e non ablativa era già stato, peraltro, riconosciuto dallo stesso Comune nell'ambito del contenzioso promosso dalla società Bozzente S.r.l. avverso l'approvazione della Variante Generale del 2005 conclusosi con la sentenza del TAR di Milano n. 7131/10 su cui si è formato il giudicato e che riporta quanto segue: “*(...) il Comune sostiene che si tratta di vincoli a carattere conformativo, che già nel previgente strumento urbanistico erano attuabili non necessariamente mediante esproprio, ma mediante assenso sindacale secondo le disposizioni vigenti. Il rilievo è fondato, in quanto l'art. 33.3 NTA prevedeva tale modalità attuativa per ogni tipo di standard residenziale (SR), comprendente (...) spazi pubblici per il gioco e lo sport (SR3); il che basta da escludere l'inedificabilità assoluta delle aree, la natura espropriativa del vincolo e la sua decadenza*”.

Tale assunto è stato confermato dal TAR di Milano nella sentenza n. 7132/2010 pronunciata sul ricorso proposto dai sig.ri C. e dalla Bozzente S.r.l. avverso l'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica in questione.

Anche il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 3116/2014 pronunciata sull'appello proposto dai convenuti eredi C. e dalla Bozzente S.r.l. avverso la sopra richiamata decisione del TAR di Milano n. 7132/2010, ha ribadito la natura conformativa del vincolo.

Quanto alla edificabilità di fatto delle aree espropriate, come risulta dai documenti in atti, i terreni di cui si discute occupano una posizione centrale e strategica, essendo ubicate lungo l'importante arteria viabilistica di C.so Roma e in corrispondenza dei principali edifici e strutture del paese.

Anche il consulente tecnico ha riscontrato la sussistenza di rilevanti caratteristiche dei terreni espropriati, quali la posizione di centralità rispetto al contesto territoriale in cui sono inseriti e la presenza di urbanizzazioni primarie, in tal modo evidenziando e confermando l'edificabilità di fatto dei terreni in questione.

Inoltre, a pag. 20 della relazione peritale il CTU ha altresì rigettato le osservazioni del CTP del Comune ricorrente affermando che "*le caratteristiche dei terreni non riducono la commerciabilità del Centro Sportivo, che anzi è valorizzato nella sua destinazione dalla vicinanza di corsi d'acqua, di verde e dalla strada, rispetto a cui risulta solo in lieve depressione*".

In tal modo, gli elementi evidenziati dal ricorrente come volti a deprezzare la qualità delle aree espropriate e a confutare l'edificabilità di fatto delle stesse, sono state invece valutate positivamente dal CTU, il quale ha ritenuto, per l'appunto, non congrua ed adeguata la stima indennitaria indicata dalla Commissione.

Dunque, considerate la natura conformativa del vincolo apposto dalla Variante al P.R.G. del 2005 e l'edificabilità legale e di fatto delle aree espropriate, il Collegio aderisce alla ipotesi formulata dal CTU che ha valutato i terreni sulla base della destinazione a centro sportivo.

Il valore venale è stato definito sulla base della destinazione urbanistica con il metodo di trasformazione che prevede i seguenti passaggi: i) la definizione della consistenza dell'immobile edificabile secondo le norme urbanistiche e il calcolo del valore dell'immobile; ii) il calcolo di costi, oneri e utili per la costruzione dell'edificio; iii) la differenza tra il valore dell'edificio e la sommatoria di costi, utili ed oneri in rapporto al tempo per la realizzazione.

All'esito di tale calcolo il valore venale delle aree all'ottobre del 2008, secondo il P.R.G. del 2005, con destinazione a sport è stato calcolato in euro 73,41/mq.

Consegue che l'indennità di esproprio è la seguente per i diversi proprietari:

- | | | |
|------|--|---|
| i) | per O.R.V., E.C., C.C., I.C., C.C.,
M.P.C., M.V., A.C., C.C., | per mq 6.360 |
| | è pari ad euro 466.887,60; | |
| ii) | per O.R.V., E.C., C.C., I.C., C.C.,
M.P.C., | , per mq 2.995 è pari ad euro 219.862,95; |
| iii) | per Bozzente S.r.l. è pari ad euro 212.154,90. | |

Circa la posizione del sig. E. C. si osserva quanto segue.
Il sig. E. C., oltre che comproprietario delle aree espropriate, è altresì imprenditore agricolo dal 1990 e coltivatore diretto (*sub doc. 8 fascicolo dei residenti*) nonché affittuario dei terreni di cui si discute.

Considerato che i beni oggetto dell'esproprio risultavano regolarmente coltivati alla data di emissione del decreto di esproprio, al sig. E. C. va riconosciuta, ai sensi dell'art. 40 comma 4 del Testo Unico sugli Espropri, una indennità ulteriore che il CTU ha commisurato al valore agricolo medio del seminativo al 2008 ed ha quantificato in euro 36.857,45.

Occorre esaminare, infine, la posizione giuridica delle sig.re A. B., L.M.C.C. M. C. e S. C.

Il Collegio ritiene che non sussista in capo a tali convenute la legittimazione passiva per le ragioni che seguono.

L'opposizione del Comune è stata proposta contro tutti i soggetti che risultavano proprietari dei terreni espropriati: tra costoro è stato citato anche il sig. P. C. il quale era tuttavia deceduto già in data 9/02/2012.

Il Comune ha chiesto dunque un termine per notificare il ricorso agli eredi del *de cuius*.

Si sono costituite in giudizio le figlie S. e L. M. C. nonché la nuora A. B. e la nipote M.

Tuttavia, tali soggetti non sono eredi del sig. P. il quale, con testamento, ha istituito quale unica erede la figlia C. A tutt'oggi pende innanzi al Tribunale di Como l'azione giudiziaria per l'accertamento dei diritti delle eredi pretermesse.

Consegue che le sig.re A. B., M. C., L.M.C.C. e S. C.

allo stato non hanno acquistato la qualità di eredi e a loro, pertanto, non può essere riconosciuta alcuna indennità di esproprio.

Quanto alle spese di lite, queste sono a carico dell'amministrazione comunale: del resto le eredi pretermesse si sono costituite in giudizio per effetto della notifica nei loro confronti del ricorso in opposizione del Comune, il quale non si è avveduto del fatto che il sig. P. C. era deceduto sin dal 9/02/2012 e non si è nemmeno curato di verificare lo stato della successione, omettendo i necessari accertamenti per individuare gli effettivi eredi dello stesso.

In conclusione il valore dell'indennità relativa all'esproprio degli immobili siti in Comune di Beregazzo Con Figliaro va rideterminato nella somma complessiva di euro 935.762,9. Trattandosi di debito di valore, sulla predetta somma è dovuta la rivalutazione monetaria dal 18/10/2008 (data di emissione del decreto di esproprio) sino al saldo effettivo.

Circa il regime delle spese di lite, stante la prevalente soccombenza, le spese del giudizio gravano sul ricorrente Comune di Beregazzo con Figliaro, liquidate come in dispositivo.

Per questi motivi

La Corte

disattesa o assorbita ogni contraria o ulteriore domanda, istanza ed eccezione, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti,

- dichiara cessata la materia del contendere tra il Comune di Beregazzo con Figliaro ed i sig.ri A.C.C., C.C. e M.V.
- ridetermina in complessivi euro 935.762,9 l'indennità relativa all'esproprio degli immobili siti in Comune di Beregazzo con Figliaro necessario per i lavori di realizzazione del Centro Sportivo 1° lotto, ripartita come segue:
 - i) per O.R.V., E.C., C.C., I.C.,
C.C., M.P.C., M.V., A.C.,
C.C. per mq 6.360 nella somma di euro 466.887,60;
 - ii) per O.R.V., E.C., C.C., I.C.,
C.C., M.P.C. , per mq 2.995 nella somma di euro 219.862,95;
 - iii) per Bozzente S.r.l. nella somma di euro 212.154,90;
 - iv) per E.C. nell'ulteriore somma di euro 36.857,45, che a lui spetta in quanto imprenditore agricolo
- per l'effetto, ordina al Comune di Beregazzo con Figliaro il deposito, presso la cassa depositi e prestiti, della somma di euro 935.762,9 maggiorata della rivalutazione monetaria dal 18/10/2008 sino al saldo effettivo e degli interessi legali sulle somme così rivalutate dalla debenza al saldo;
- condanna il Comune di Beregazzo con Figliaro al pagamento delle spese di lite, liquidate ex D.M. 19/3/2014 n. 55: i) a favore di E.C., C.C., I.C., M.P.C. e della società BOZZENTE S.R.L. in complessivi euro 17.628,00 oltre accessori tariffari, previdenziali e fiscali di legge; ii) a favore di A.B., L.M.C.C., M.C. in complessivi euro 17.628,00 oltre accessori tariffari previdenziali e fiscali di legge; iii) a favore di S.C. in complessivi euro 17.628,00 oltre accessori tariffari previdenziali e fiscali di legge.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio di questa Corte in data 14/02/2017

CORTE D'APPELLO DI MILANO
Depositate in Cancelleria

13 MAR 2017

Maria Concetta SERIO

Il Presidente rel.
Alberto Longaretti