

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. TIRELLI Francesco – Presidente  
Dott. SAMBITO Maria Giovanna – Consigliere  
Dott. MARULLI Marco – Consigliere  
Dott. MERCOLINO Guido - rel. Consigliere  
Dott. CIRESE Marina – Consigliere  
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24348/2013 R.G. proposto da:

COMUNE DI MONTEPARANO, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. (OMISSIS), con domicilio eletto in (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS);

- ricorrente e controricorrente -

contro

(OMISSIS) e (OMISSIS), rappresentati e difesi dall'Avv. (OMISSIS), con domicilio eletto in (OMISSIS);

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce, Sezione distaccata di Taranto, n. 426/12 depositata il 9 luglio 2012.

Udita la relazione svolta nella Camera di consiglio del 7 febbraio 2018 dal Consigliere Dott. Guido Mercolino.

FATTI DI CAUSA

1. (OMISSIS) ed (OMISSIS), già proprietari di un fabbricato sito in (OMISSIS), e riportato in Catasto al foglio (OMISSIS), particella (OMISSIS), convennero in giudizio il Comune di Monteparano, proponendo opposizione alla stima dell'indennità liquidata ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, articolo 21, per l'espropriazione dell'immobile, disposta per l'esecuzione di lavori relativi alla viabilità di via (OMISSIS).

Si costituì il Comune e resistette alla domanda, chiedendone il rigetto.

1.1. Con sentenza del 9 luglio 2012, la Corte d'appello di Lecce, Sezione distaccata di Taranto, ha accolto parzialmente la domanda, determinando l'indennità di espropriazione in Euro 44.154,00, dando atto dell'avvenuto versamento dell'importo di Euro 40.400,00 da parte del Comune e condannandolo al versamento dell'ulteriore importo di Euro 3.754,00, oltre interessi, presso la Cassa Depositi e Prestiti.

Premesso che l'immobile, ormai demolito, consisteva in un fabbricato per civile abitazione di vecchia costruzione, composto dal solo piano terra, la Corte ha ritenuto condivisibile la stima effettuata dal c.t.u. sia con criterio sintetico-comparativo che con criterio analitico, reputando corretto il calcolo della superficie netta effettuato sulla base di una piantina catastale e di un rapporto tra superficie dei muri e superficie lorda valutabile in misura pari al 20-25%. Rilevato

inoltre che la stima era stata eseguita sulla base del canone locatizio praticato per immobili siti nel centro di (OMISSIS) ed aventi caratteristiche similari, estrapolato dalla banca dati dell'Agenzia del territorio, ha ritenuto corretta l'esclusione dalla valutazione dell'area residuale non espropriata, evidenziando l'estraneità all'oggetto del giudizio dei profili risarcitori della domanda, sottratti alla sua competenza. Ha ritenuto invece fondate le critiche mosse alla relazione del c.t.u., nella parte riguardante l'epoca da assumere come riferimento ai fini della valutazione dell'immobile, osservando che la stessa doveva essere effettuata con riguardo alla data di notificazione del decreto di determinazione dell'indennità.

2. Avverso la predetta sentenza il Comune ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un solo motivo. Il (OMISSIS) e la (OMISSIS) hanno resistito con controricorso, proponendo ricorso incidentale condizionato, articolato in due motivi, al quale il Comune ha resistito a sua volta con controricorso.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo del ricorso principale, il Comune denuncia l'omessa, erronea e insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, osservando che, nel recepire la stima effettuata dal c.t.u. in base alla media dei valori determinati con metodo sintetico-comparativo, con metodo analitico e con riferimento alle tabelle pubblicate dall'Agenzia del territorio, la sentenza impugnata non ha considerato che, a fronte delle reiterate contestazioni di esso ricorrente, il consulente aveva rifiutato d'indicare le fonti da cui aveva attinto i predetti valori, riconoscendo di non aver effettuato ricerche presso gli archivi notarili, ed affermando di essersi limitato ad assumere informazioni presso tecnici ed imprenditori operanti nella zona, dei quali non aveva reso noti i nominativi. Aggiunge che, per effetto dell'istituzione e del continuo aggiornamento della banca dati dell'Agenzia del territorio, il ricorso al metodo sintetico-comparativo ed a quello analitico ha assunto un carattere meramente residuale, non potendosi prescindere, nella valutazione degli immobili, dai valori risultanti dalla predetta banca dati, frutto di un'elaborazione sistematica e generalizzata effettuata con lo stesso metodo un tempo seguito dai singoli consulenti.

1.1. È infondata l'eccezione sollevata dalla difesa dei controricorrenti, secondo cui le predette censure non possono trovare ingresso in questa sede, in quanto non sollevate nel primo atto difensivo o nella prima udienza successiva al deposito della relazione da parte del c.t.u., ma in una memoria depositata dopo ulteriori udienze.

In tema di c.t.u., occorre infatti distinguere tra i rilievi concernenti la regolarità delle operazioni, che, in quanto aventi ad oggetto nullità di carattere relativo, devono essere formulati, ai sensi dell'articolo 157 c.p.c., nella prima difesa o nella prima udienza successiva al deposito della relazione, e quelli riguardanti il merito delle indagini svolte dal consulente, la cui proposizione resta sottratta al predetto termine, trattandosi di mere argomentazioni difensive, ancorché di carattere tecnico (cfr. Cass., Sez. lav., 26/07/2016, n. 15418; Cass., Sez. 2, 24/01/2013, n. 1744; Cass., Sez. 1, 10/12/2010, n. 24996). Nei giudizi come quello in esame, instaurati in epoca anteriore all'entrata in vigore della L. 18 giugno 2009, n. 69, tali rilievi potevano essere formulati anche dopo il deposito della relazione da parte del consulente, non trovando applicazione l'articolo 195 c.p.c., comma 3, nel testo sostituito dall'articolo 46, comma 5, della predetta legge, che ha introdotto a carico del c.t.u. l'obbligo di trasmettere alle parti un progetto di relazione, affinché possano formulare le proprie osservazioni prima che la stessa venga depositata (cfr. Cass., sez. lav., 11/03/2011, n. 5897; 7/12/2010, n. 24792). Tali rilievi potevano quindi essere proposti anche successivamente, purché nel contraddittorio delle parti, e quindi fino all'udienza di precisazione delle conclusioni, non potendo ritenersene consentita la formulazione in comparsa conclusionale o nella memoria di replica, che avrebbe comportato la sottrazione degli stessi al dibattito processuale (cfr. Cass., Sez. 1, 19/02/2016, n. 3330; 3/07/2013, n. 16611; Cass., Sez. 2, 22/03/2013, n. 7335).

1.2. Il motivo, peraltro, è solo parzialmente fondato.

Ai fini della liquidazione dell'indennità di espropriazione, la sentenza impugnata ha infatti recepito integralmente le conclusioni del c.t.u., il quale, come rilevato dalla Corte distrettuale, aveva determinato il valore del fabbricato espropriato facendo ricorso sia al metodo analitico-ricostruttivo, fondato sulla capitalizzazione del reddito dell'immobile, che al metodo sintetico-comparativo, fondato sul riferimento al prezzo di mercato d'immobili aventi caratteristiche similari ed ubicati nella medesima zona di quello espropriato, e tenendo conto anche dei valori risultanti dalla banca dati dell'Agenzia del territorio.

Non può condividersi, in proposito, l'assunto del Comune, secondo cui la disponibilità dei valori forniti dalla predetta banca dati, gestita dall'Osservatorio del mercato immobiliare istituito con Decreto Ministeriale 23 dicembre 1992, comporta il superamento dei tradizionali metodi di stima, la cui utilizzazione deve ritenersi ormai meramente residuale e sussidiaria, in quanto consentita esclusivamente in assenza di dati disponibili: è noto infatti che le indagini di mercato costituiscono soltanto una parte delle complesse operazioni di stima, nell'ambito delle quali occorre procedere alla valutazione di ulteriori elementi, quali le caratteristiche specifiche dell'immobile, la sua vetustà, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'esistenza di eventuali vincoli e tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene da parte di eventuali acquirenti; tali elementi non sono ovviamente tenuti presenti nella determinazione dei valori inseriti nella banca dati, i quali, costituendo il risultato dell'acquisizione e dell'elaborazione di informazioni di carattere tecnico-economico riguardanti la generalità degli immobili situati nell'area considerata, si configurano evidentemente come valori medi, e pertanto, nonostante l'accuratezza delle rilevazioni e la provenienza da una fonte particolarmente qualificata, risentono di un'intrinseca astrattezza, che impedisce di porli in via esclusiva a base della stima, senza procedere ad ulteriori verifiche. La conferma di tale insufficienza si rinviene nel provvedimento adottato dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate in data 27 luglio 2007, che, nell'individuare i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui alla L. 27 dicembre 2006, n. 296, articolo 1, comma 307, ai fini dell'applicazione delle norme in materia di IVA, imposte sui redditi ed imposta di registro, prevede che i valori determinati dall'Osservatorio del mercato immobiliare devono essere integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio, ivi compresi i prezzi risultanti da compravendite fra privati per la stessa zona e nello stesso periodo temporale e dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione, nonché quelli emergenti da offerte di vendita o da analoghe vendite del soggetto controllato o da offerte di vendita al pubblico tramite i media.

1.3. In tema di espropriazione per pubblica utilità, lo scopo della stima consiste d'altronde nell'individuazione del più attendibile valore di mercato dell'immobile espropriato, che ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, articoli 36 e segg., costituisce il parametro essenziale per la liquidazione dell'indennità, dovendo quest'ultima rappresentare un effettivo ristoro del sacrificio concretamente imposto al proprietario; a tal fine, nessuno dei metodi di valutazione elaborati dalla scienza estimativa può essere considerato astrattamente prevalente o prioritario rispetto agli altri, dovendo il giudice, e per esso il c.t.u., scegliere il metodo di volta in volta più appropriato alle caratteristiche del bene da stimare ed al contesto in cui è chiamato ad operare, in conformità dei criteri suggeriti dalla letteratura scientifica, e potendo anche procedere al riscontro dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di più criteri diversi, con il solo limite costituito dall'obbligo di motivare convenientemente le proprie conclusioni, sulla base degli elementi acquisiti e delle regole tecniche che disciplinano lo svolgimento di tale attività (cfr. Cass., Sez. 1, 31/03/2016, n. 6243; 22/03/2013, n. 7288; 31/05/2007, n. 12771).

Nella specie, peraltro, il predetto obbligo non può, ritenersi sufficientemente adempiuto, essendosi la Corte distrettuale limitata, nel disattendere le critiche mosse alla relazione di consulenza, a dare atto dell'avvenuta determinazione del valore di mercato dell'immobile espropriato sulla base dei due principali criteri di stima, senza considerare che, come puntualmente eccepito dalla difesa del ricorrente nelle proprie osservazioni, il c.t.u. non aveva adeguatamente giustificato i risultati

ottenuti, avendo ommesso d'indicare le fonti dei dati utilizzati per la stima, in ordine ai quali aveva genericamente richiamato le informazioni assunte presso non meglio individuati tecnici operanti nella zona. La correttezza del metodo utilizzato non esime infatti il giudice, e per lui l'ausiliario, dal dovere d'indicare i dati obiettivi sui quali ha ritenuto di fondare la propria valutazione, e ciò essenzialmente al fine di consentire un controllo sulla congruità della motivazione, poiché, se è vero che rientra nel potere del c.t.u. attingere aliunde notizie e dati, non rilevabili dagli atti processuali e concernenti fatti e situazioni formanti oggetto del suo accertamento, quando ciò sia necessario per espletare convenientemente il compito affidatogli, dette indagini possono concorrere alla formazione del convincimento del giudice soltanto a condizione che ne siano indicate le fonti, in modo da mettere le parti in grado di effettuarne il controllo (cfr. Cass., Sez. 1, 7/10/2016, n. 20232; 28/01/2010, n. 1901; 21/03/2003, n. 4140).

2. Con il primo motivo del ricorso incidentale condizionato, i controricorrenti deducono la violazione e/o la falsa applicazione della normativa UNI 10750/2005 e del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, censurando la sentenza impugnata per aver recepito la stima compiuta dal c.t.u., senza considerare che nella determinazione della superficie dell'immobile espropriato quest'ultimo non aveva calcolato quella del lastrico solare soprastante, e senza tener conto della perdita di valore della area residua non espropriata, la quale aveva perduto ogni potenzialità edificatoria, per l'insufficiente distanza dai fabbricati limitrofi.

3. Con il secondo motivo, i controricorrenti lamentano la violazione e/o la falsa applicazione del Decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001, L. 24 dicembre 2007, n. 244, articolo 2, comma 89 e della L. 25 giugno 1865, n. 2359, articolo 39, nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio, ribadendo che in caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata l'indennità dev'essere liquidata tenendo conto di tutte le caratteristiche che rendono il bene appetibile sul mercato e dello stato in cui si trova al momento dell'esproprio, nonché della perdita di valore dell'area residua, nella specie divenuta priva di valore edificatorio.

4. I due motivi, da esaminarsi congiuntamente, in quanto aventi ad oggetto questione strettamente connesse, sono infondati nella parte concernente l'omessa valutazione della superficie del lastrico solare.

La violazione delle norme UNI non è infatti deducibile come motivo di ricorso per cassazione ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 3, trattandosi di norme tecniche di applicazione volontaria elaborate dallo Ente Nazionale di Unificazione, associazione privata riconosciuta sia dallo Stato italiano che dall'Unione Europea, ma non aventi efficacia di legge, in quanto destinate ad assumere carattere cogente soltanto nell'ipotesi, nella specie non ricorrente, in cui siano richiamate da provvedimenti normativi, e rilevanti altrimenti esclusivamente ai fini dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nei limiti in cui la loro inosservanza si traduca in un vizio della motivazione in riferimento a questioni di carattere tecnico.

La denuncia di quest'ultimo vizio, nel caso in esame, risulta peraltro carente di specificità, in quanto non accompagnata dall'indicazione della fase o dell'atto in cui la predetta violazione sarebbe stata dedotta, essendosi i controricorrenti limitati a trascrivere, a corredo della censura, un passo della relazione del c.t.u., in cui la questione riguardante la computabilità della superficie del lastrico solare veniva esaminata esclusivamente in riferimento al Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 1998, invocato dal c.t. degli attori, e ritenuta infondata, in virtù dell'osservazione che tale disposizione viene in rilievo soltanto ai fini della determinazione della superficie catastale.

Tale conclusione non merita censura, avuto riguardo alle finalità specifiche del predetto decreto, volto a disciplinare la determinazione del valore degli immobili esclusivamente in funzione del prelievo fiscale, ed ispirato a criteri non necessariamente coincidenti con quelli che presiedono alla

liquidazione dell'indennità di espropriazione. Non è stato d'altronde dedotto, neppure in questa sede, che il lastrico solare potesse costituire oggetto di valutazione economica autonoma, in quanto concretamente utilizzabile a servizio degli spazi sottostanti o suscettibile di sfruttamento a fini di sopraelevazione del fabbricato.

4.1. Sono invece fondate le censure riguardanti la mancata valutazione dell'area residua.

In caso di espropriazione parziale, configurabile quando la vicenda ablatoria investa una parte di un complesso immobiliare caratterizzato da una destinazione economica unitaria e da un nesso di funzionalità tra ciò che è stato oggetto del provvedimento ablatorio e ciò che è rimasto nella disponibilità dell'espropriato, l'indennizzo riconosciuto al proprietario non può essere limitato al ristoro la perdita della porzione espropriata, ma, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001, articolo 33, comma 2, deve riguardare anche la compromissione o l'alterazione delle possibilità di utilizzazione della parte restante, ove quest'ultima sia destinata a subire una menomazione a causa del distacco di una parte del fondo e della realizzazione dell'opera pubblica (cfr. Cass., Sez. 1, 15/06/2017, n. 14891; 7/10/2016, n. 20241; 26/03/2012, n. 4787).

Tale pregiudizio non è stato preso in considerazione dalla sentenza impugnata, la quale, nel procedere alla liquidazione dell'indennità di espropriazione, ha riconosciuto agli attori un importo corrispondente al valore del fabbricato, come accertato nella relazione di consulenza, omettendo di tener conto della circostanza, evidenziata dal c.t.u., che dall'espropriazione era residuata una piccola superficie di 38 mq., già posta verosimilmente a servizio dell'immobile espropriato, la cui utilizzazione avrebbe potuto essere compromessa o limitata dal necessario rispetto delle distanze dai fabbricati limitrofi.

5. La sentenza impugnata va pertanto cassata, nei limiti segnati dalle censure accolte, con il conseguente rinvio della causa alla Corte d'Appello di Lecce, Sezione distaccata di Taranto, che provvederà, in diversa composizione, anche al regolamento delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie parzialmente il ricorso principale e il ricorso incidentale condizionato; cassa la sentenza impugnata, in relazione alle censure accolte; rinvia alla Corte di appello di Lecce, Sezione distaccata di Taranto, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.