

**CONTRIBUTO
UNIFICATO**

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dai magistrati:

dott. Roberto Cimorelli Belfiore	Presidente
dott. Diego Pinto	consigliere
dr.ssa Raffaella Tronci	consigliere rel.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in unico grado di merito iscritta al n. 4377 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2010, trattenuta in decisione all'udienza del 30 settembre 2015, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c., vertente

TRA

Cereagricola Romana 80 s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv.ti Alberto Costantini e Antonella Altieri ed elettivamente domiciliata in Roma, piazza del Biscione 95 presso il loro studio, come da procura in atti CF. - 03752600584

OPPONENTE

E

Città Metropolitana di Roma Capitale (già Amministrazione provinciale di Roma), in persona del vice sindaco legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma, via IV novembre 119/A presso gli Uffici dell'Avvocatura dell'ente e rappresentata e difesa per procura in calce all'atto di costituzione in data CF. - 80034390585

17.3.15 dall'avv. Giovanna De Maio

OPPOSTA

OGGETTO: opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione

CONCLUSIONI come da verbale della udienza del 30/9/15

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione in opposizione alla stima dell'indennità di esproprio ex art 54 d.P.R. 327/2001, notificato il 12 luglio 2010, la società a r.l Cereagricola Romana 80 conveniva in giudizio la Provincia di Roma, oggi Città Metropolitana di Roma Capitale, chiedendo di "accertare, anche a seguito di CTU ... il valore effettivo delle porzioni immobiliari dei beni di proprietà della Cereagricola Romana 80 srl: Foglio 1152 particella 1621 (ex 518, ex 808); Foglio 1152 particella 1621 (ex 518, ex. 809); Foglio 1152 particella 1623 (ex 517); Foglio 1152 particella 1626 (ex 800); Foglio 1152 particella 1646 (ex 1646); Foglio 1152 particella 1652 (ex 1625); Foglio 1152 particella 1653 (ex 1625); Foglio 1652 particella 1648 (ex 1627); Foglio 1652 particella 1644 (ex 1623); Foglio 1152 particella 1626 (ex 518 ex 808), per una superficie complessiva di 5070 mq – comprensiva dei relitti- ed assoggettate ad espropriazione in forza dei decreti di esproprio emessi dalla Provincia di Roma –dipartimento VII "Viabilità ed Infrastrutture". 443/2007, n. 3659/2008 e n. 2223/2010, anche con riferimento alla diminuzione di valore della parte di proprietà non assoggettata ad esproprio e alle essenze arboree ivi presenti, per l'effetto dichiarare illegittima ed ingiusta l'indennità di esproprio così come determinata nella relazione tecnico - estimativa redatta dalla Commissione nominata ex art. 21 del d.P.R. 327/2001 in favore della Cereagricola

Romana 80 srl e, conseguentemente, determinare l'indennità definitiva d'esproprio in conformità agli artt. 37 e 33 del d.P.R. n. 327/2001, e quindi in misura pari ad € 1.151.916,69 e condannare la Provincia di Roma, in persona del Suo Presidente legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore della Cereagricola Romana 80 srl della indennità definitiva di esproprio in misura pari a € 1.151.916,69.

La Provincia di Roma si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione del 30 novembre 2010 chiedendo che fosse dichiarata la corretta determinazione dell'importo dell'indennità di esproprio come calcolata nella Relazione tecnico-estimativa ex art. 21TU espropriazioni depositata il 31/5/2010.

2. La vicenda espropriativa in oggetto si colloca nell'ambito della procedura di espropriazione per pubblica utilità, finalizzata alla riorganizzazione della viabilità sul G.R.A. di Roma.

In particolare dalla documentazione in atti risulta che con Ordinanza R.U. 575 del 15/09/2006 il Presidente della provincia di Roma ha approvato l'accordo di programma sottoscritto il 28/07/2006 tra la Regione Lazio, la Provincia di Roma, i Comuni di Roma, Ardea, Pomezia e Roma Natura per realizzare l'intervento viario "Cod. d 1.35 S.p. Laurentina dal GRA al km 28+200 - Adeguamento alle norme tecniche del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, alla categoria B dal GRA al km 14+000, al tipo C1 dal km 14+00 al km 28+200" con approvazione del progetto preliminare, variazione degli strumenti urbanistici, apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree necessarie ai lavori e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. Con decreto dirigenziale n.443 del 21.12.2007 veniva disposto, unitamente alla determinazione in via provvisoria dell'indennità, l'esproprio delle aree necessarie all'esecuzione delle opere. Nel corso dei lavori, veniva modificato il progetto originario, spostando la rotonda, già prevista prima del cimitero Laurentino, in corrispondenza dei fogli

catastali 1152 e 1155. Conseguentemente con decreto dirigenziale n.3659 del 05.06.2008, venivano rettificata le aree oggetto di espropriazione, tra le quali alcune di proprietà della Cereagricola. Con determinazione dirigenziale n.4621 del 28.07.2008, veniva ordinato il deposito amministrativo delle indennità non accettate da parte di alcune ditte espropriate, tra le quali Società opponente, per un importo complessivo pari ad €.35.230,62. Indi la Cereagricola si avvaleva del procedimento previsto dall'art. 21 comma 2 del D.P.R. n. 327/2001 per la determinazione definitiva dell'indennità di esproprio. Il 22/1/2008 ed il 1°/7/2008, la Provincia procedeva all'immissione in possesso ed alla contestuale redazione dei diversi stati di consistenza, nei quali si dava atto che sui terreni insistevano alcune alberature di alto fusto messe a dimora dai proprietari nel corso degli anni per scopi paesaggistici ed, in particolare, un filare di lecci lungo tutto il confine della proprietà con la via Trigoria e filari di olivi lungo il confine nord con i terreni di proprietà dell'Azienda Agricola industriale ed edilizia Laurento. Con decreto dirigenziale n.2223 del 25.03.2010, è stato disposto l'esproprio della particella 1621 del foglio 1152 di mq.809 iscritta al catasto del Comune di Roma e il 28.04.2010 è avvenuta l'immissione in possesso. Infine la Commissione nominata ex art.21 dpr 2001/327 redigeva Relazione tecnico-estimativa degli immobili di proprietà della Cereagricola depositata in data 31.5.10, quantificando in "€.37.562,62 il valore del suolo (esproprio + relitti), in €.99.263,04 il valore del soprassuolo" determinando quindi l'indennità dovuta in complessivi €.136.825,66.

2. L'opposizione è fondata nei limiti di seguito indicati .

Alla luce dell'elaborato del CTU, esente da vizi logici e congruamente motivato (vedi CTU a firma ing. Pasquale Ricciardi depositata in data 17.7.13) risulta che la superficie espropriata di mq. 4.846,00 come dagli atti amministrativi riportati la cui identificazione catastale è riportata alle pagine 12 e 13 della CTU, cui si rinvia, è sito

nel Comune di Roma, Pianura Arrone , adiacente la Strada provinciale 95/b al di fuori del GRA . La zona e la stessa area espropriata non presentano aree urbanizzate ed edificate da edilizia pubblica e privata , nel suo complesso l'immobile ha giacitura in piano . Il CTU ha quindi escluso la natura edificabile ricadendo altresì l'area in zona interessata da vincoli paesaggistici e fascia di rispetto della viabilità (vedi CTU pagg. 13 e 14) . La esclusione della vocazione edificatoria dell'area può peraltro dirsi pacifica e non oggetto di contestazione tra le parti .

Le aree espropriate risultano trasformate in sede stradale per l'ampliamento della Via Laurentina. Il CTU ha inoltre dato atto che sui terreni espropriati , come emerge dal verbale di immissione in possesso (vedi fasc.Provincia) , insistevano alberi di alto fusto di varie essenze e che il terreno adiacente a quello espropriato è sempre di proprietà della Cereagricola Romana 80 usata come area adibita a *vivato piante*.

Quanto al valore dell'area il consulente ha stimato l'area espropriata, mediante il criterio di stima per comparazione e per capitalizzazione pervenendo a risultati identici(vedi ctu pag. 22) ha quindi assunto il valore venale dell'area come pari ad euro 37.500,00 , sul punto quindi sostanzialmente confermando la stima della Commissione, ha tuttavia ritenuto di stimare il soprassuolo in misura pari ad euro 195.953,00 richiamandosi a consulenza a suo tempo redatta per la Cereagricola da un agronomo dott.Milito (che aveva stimato gli alberi in euro € 255.588,99) ed al verbale di consistenza e immissione in possesso .

3. L'opponente lamenta innanzitutto la violazione dell'art. 38 , comma 2bis , del T.U espropri, per omessa considerazione delle istanze di sanatoria presentate dalla Cereagricola Romana 80 srl, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio con riferimento a manufatti insistenti sulle aree espropriate (circostanza che non consta dalla espletata CTU).

Ora al di là della prova della insistenza di manufatti sui terreni espropriati, la destinazione urbanistica della zona come accertata dal CTU (vedi pag. 14 sub paragrafo 5 ctu) e segnatamente la rilevata esistenza di vincoli paesaggistici (la zona ricadeva in ambito *Sistema ambientale: Parchi -Parchi istituiti*) esclude la sanabilità delle opere sicché non si riscontra alcuna violazione dell'art.38 co 2 bis TU espropri .

In secondo luogo la parte attrice contesta la valutazione compiuta dalla Commissione con riguardo alle essenze arboree presenti nell'area espropriata; evidenziando un particolare che la valutazione economica compiuta dall'agronomo Dott. Franco Milito, avesse valutato le essenze arboree espropriate in complessivi € 255.588,99, mentre la Commissione era giunta ad una valutazione pari a € 99.263,04.

Ritiene la Corte che la valutazione del soprassuolo espressa dal CTU, in misura pari ad euro 195.953,00, vada condivisa in quanto essa parte dal valore individuato dalla CTP Milito , redatta nel dicembre 2007 ossia prima della trasformazione del suolo espropriato e ampiamente argomentata e documentata , congruamente riducendolo in ragione della quantità di alberi riportata nel Verbale di consistenza e immissione in possesso e non valutando il *costo di ripristino*, perché alla data dell'accertamento del CTU non effettuato .

L'opponente lamentata , in ordine al valore da attribuire all'area espropriata, che il CTU ha tenuto presente, nell'applicazione del metodo comparativo, una quotazione media dei terreni agricoli pari a 7,70 €/mq non dando adeguato rilievo alla circostanza che sul terreno oggetto di esproprio si svolgeva un'attività florovivaistica compatibile si con la vocazione agricola, ma sicuramente di maggiore valore rispetto ad un normale terreno agricolo . Rileva l'opponente che lo stesso CTU riporta valori aventi una notevole variabilità, ovvero 8,25-19,50 €/mq (vendite medie di agenzia) e 3,10-23,25 €/mq (borsa immobiliare di Roma). Sicché secondo l'opponente sarebbe più congruo il

valore indicato dal CTP di 11,11 euro/ mq .

Ritiene tuttavia la Corte che le conclusioni del CTU vadano condivise poiché il risultato della stima mediante metodo comparativo (euro 37.500,00) ha trovato conferma anche nel criterio di stima per capitalizzazione , applicato con criteri logicamente congrui (vedi ctu pag.22) .

Infine l'opponente censura la CTU per il mancato calcolo della perdita di valore della rimanente area non espropriata in violazione dell'art. 33, comma 1, del T.U.. La Cereagricola assume che l'area non espropriata dall'Amministrazione Provinciale ha subito una ragguardevole perdita di valore a causa dell'espropriazione di una parte del bene immobile, derivante dal fatto che l'ingresso carrabile dell'azienda viene a collocarsi in prossimità della rotatoria, sì da impedire la sosta dei camion in attesa di carico-scarico lungo la strada interpodereale, se non a costo di un inammissibile ed impraticabile blocco del traffico fluente sulla rotatoria stessa; lo spazio di manovra interno all'azienda si è considerevolmente ristretto; si sono considerevolmente ristretti o sono comunque destinati ad essere sacrificati gli spazi per ufficio ed espositivi. I costi necessari al ripristino di detti spazi vanno direttamente ad incidere sul valore dell'area non espropriata, dal momento che gravano comunque su colui - proprietario o eventualmente acquirente - che volesse ricostituire la funzionalità del complesso aziendale. E ciò perché non vi può essere dubbio alcuno che il bene immobile di proprietà della Cereagricola Romana 80 srl costituisca un bene unitariamente destinato all'esercizio dell'attività vivaistica.

La tesi della opponente non può essere condivisa.

In ipotesi di espropriazione parziale di bene unitario il valore della parte espropriata deve determinarsi tenendo conto della relativa diminuzione di valore (art.33 TU espropri). La disposizione recepisce i principi di cui all'art.40 della legge

1865/n.2359 , tuttavia essa non impone più di pervenire alla determinazione della indennità con il c.d. criterio differenziale (indennità uguale alla differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile prima dell'esproprio ed il giusto prezzo che potrà avere l'area residua dopo l'esproprio) , ma solo di tener conto della diminuzione di valore della parte del bene non espropriato. L'art.40 co.1 del TU espropri prevede poi che il valore agricolo del fondo va apprezzato *anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola* .

Con riferimento alla legislazione previgente al TU espropriazioni si ricorda che la giurisprudenza della Suprema Corte ha sempre affermato che l'art.15 della legge 1971/865, inerente alla azienda agricola, si pone in rapporto di specialità con l'art.40 della legge 1865/ 2359 , imponendo di valutare l'incidenza della espropriazione nei riguardi dell'azienda agricola . Con la precisazione che *ciò non significa che la norma consenta la valutazione del complesso dei beni organizzato per l'esercizio di una specifica e ben individuata impresa agricola da intendersi nel senso di cui all'art. 2555 cod. civ., e quindi di tutte le conseguenze pregiudizievoli - ivi compreso il mancato guadagno (lucro cessante) - del ridimensionamento e/o della cessazione dell'attività imprenditoriale; tematica che è del tutto estranea alla nozione stessa di indennità di espropriazione, rapportata dall'art. 42 Cost. solo al valore del bene espropriato, con esclusione di ogni altro pregiudizio a carattere personale e indiretto subito dall'espropriato, ivi compreso il pregiudizio all'attività di impresa, ancorché insistente sull'immobile soggetto ad espropriazione. (cfr. Cass. 2010/ 23967 in motivazione)*. L'indennità di espropriazione è infatti unica ed è destinata a tener luogo del bene espropriato, pertanto essa non può superare in nessun caso il valore del bene , ossia il valore cioè che il proprietario ne ritrarrebbe se decidesse di porlo sul mercato.

Ne consegue che il termine di riferimento dell'unica indennità è quindi rappresentato

dal valore di mercato dell'immobile espropriato quale gli deriva dalle sue caratteristiche naturali, economiche e giuridiche e non anche (all'infuori delle ipotesi previste dalla L. n. 865 del 1971, menzionato art. 15) dal pregiudizio che il proprietario risente come effetto del non potere ulteriormente svolgere mediante l'uso dello stesso immobile la precedente attività. *Sicché anche quando sull'immobile espropriato siano stati costruiti edifici ed installate attrezzature, al fine di imprimergli una destinazione industriale, il fatto che, estinto il diritto di proprietà, risulti impedito sul luogo l'ulteriore svolgimento dell'impresa che utilizzava gli immobili per fornire i propri servizi, non comporta che l'espropriazione si estenda al diritto dell'imprenditore, ne' che sia acquisita all'espropriante l'azienda da costui organizzata, sì che il valore del bene espropriato debba comprendere quello dell'azienda (Cass.2010/ 23967 cit.) .*

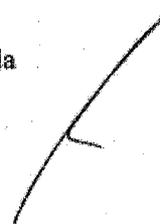
Si è affermato , quindi, con riferimento all'art.15 (ora abrogato dal TU espropri a decorrere dal 2003 , si veda ora l'art.40 co.1 del citato Testo unico) che l'indennizzo debba comprendere il ristoro del pregiudizio arrecato dalla espropriazione all'attività aziendale agricola esistente su quel terreno : *di quello, cioè, avente una incidenza diretta sul fondo, nel senso che esso deve fattualmente consistere in un danneggiamento materiale dell'immobile o nella compromissione di una condizione di fatto essenziale per l'utilizzazione od il godimento dello stesso (Cass.8502/2006;27801/2205; 7224/1995), e deve risolversi sul piano economico in una effettiva diminuzione del valore venale del bene su cui era allocata l'azienda agricola. Per cui, il mancato reddito può apprezzarsi nella valutazione dell'indennità in esame, non già in quanto correlato alla dissoluzione della pluralità degli elementi di questa, nonché dei suoi diversi fattori di produzione (beni, merci, materie, avviamento, brevetti, servizi ecc.), e quindi, quale diminuita attitudine dell'azienda al fine di lucro cui era destinata, come ha ritenuto erroneamente la Corte territoriale; ma soltanto se ed in quanto costituisca un pregiudizio*

conseguente ad una diminuzione o perdita di un valore in precedenza proprie dell'immobile stesso, e direttamente ricavato dalla sua peculiare ed oggettiva destinazione agricola (Cass. 2010/ 23967; Cass. 2007 11782) .

Tenuti presenti tali principi , comunque , tutt'ora validi al fine di individuare il concetto di bene unitario e la nozione di perdita di valore dell'immobile relitto per effetto dell'esproprio , ritiene la Corte che nella specie sia corretta l'esclusione di un oggettivo deprezzamento della proprietà residua nei termini testè descritti .

Ciò trova conferma nella stessa CTU che esclude anche alla luce dei rilievi fotografici dell'epoca (foto Google) che le aree espropriate fossero adibite ad area di sosta dei veicoli commerciali , risultando destinate solo a spazio espositivo. Inoltre parte opponente chiede un inammissibile , per quanto già detto, risarcimento del danno alla impresa , pretendendo che nella indennità si computino i costi per il ripristino degli spazi per ufficio ed espositivi che , secondo la sua tesi , andrebbero direttamente ad incidere sul valore dell'area non espropriata, dal momento che graverebbero sul proprietario (o eventualmente acquirente) che intendesse ricostituire la funzionalità del complesso aziendale. Si tratta con tutta evidenza della prospettazione della perdita di un valore che non può dirsi proprio del terreno agricolo espropriato , ma semmai connesso alla destinazione nell'ambito del complesso aziendale florovivaistico e della impresa ivi esercitata. Infine dalla individuazione e collocazione dell'area espropriata come ricavabile dagli allegati anche fotografici alla CTU non si apprezza una incidenza negativa dell'esproprio sulla porzioni residue : non vi è stato smembramento dell'originario compendio unitario , né interclusione , o trasformazione in appezzamenti isolati inidonei a garantire autonomamente la funzione originaria, quanto piuttosto una mera riduzione dello spazio espositivo del vivaio .

Ne consegue che il CTU poi e la Commissione prima hanno correttamente escluso la



perdita di valore dell'area non espropriata .

4. Alla luce di quanto precede l'indennità va complessivamente determinata in euro 233.453 ,00 . Sulla somma così determinata , sono dovuti gli interessi legali. Come ripetutamente stabilito dalla giurisprudenza di legittimità, l'indennità di espropriazione è oggetto di un credito di valuta, al quale si applicano il primo ed il secondo comma dell'art. 1224 c.c.: *"Il debito dell'espropriante di pagare l'indennità di espropriazione costituisce un'obbligazione di valuta ,e sullo stesso sono dovuti, dal giorno dell'espropriazione, gli interessi legali, di natura compensativa, per il solo fatto che la relativa somma e' rimasta a disposizione dell'ente espropriante, a prescindere da una sua colposa responsabilità per il ritardo nel pagamento dell'indennità".* L'eventuale rivalutazione di quest'ultima, per contro, presuppone la mora dell'espropriante e, quindi, un suo comportamento colpevole, idoneo a far sorgere l'obbligo di ulteriore risarcimento ai sensi dell'art. 1224, secondo comma cod. civ. (configurabile, peraltro, solo a partire dall'instaurazione del giudizio di opposizione alla stima), ma tale ulteriore pregiudizio non e' presunto, ma deve essere dimostrato dalla parte interessata, che non può limitarsi ad invocare generiche presunzioni, desunte dalla notoria svalutazione o da non precisati investimenti produttivi." (Cass. 6 febbraio 1997, n. 1113 vedi anche di recente Cass. 2011/ 13456) . Ne consegue che all'espropriato sono inderogabilmente dovuti gli interessi nella misura legale e, solo se lo stesso prova di avere subito un danno maggiore di quello già risarcito dagli interessi legali, anche il risarcimento del danno ulteriore. Prova che difetta nel caso di specie.

Gli interessi, aventi natura compensativa e non moratoria, decorrono dal giorno dell'espropriazione, fino alla data dell'effettivo pagamento (Cassazione civile, sez. I, 30 aprile 2008, n. 10929). In conclusione, va disposto il deposito presso il Ministero

dell'Economia e delle Finanze, Servizio Gestione Depositi, delle indennità sopra indicate, oltre gli interessi legali determinati come sopra e previa detrazione di quanto eventualmente già versato.

Le spese di lite , tenuto conto della divergenza tra la domanda ed il diritto accertato vanno parzialmente compensate in ragione dei 2/3 ; per la restante parte seguono la soccombenza della amministrazione e si liquidano in dispositivo, tenendo conto della natura e del valore della causa, del grado di complessità delle questioni trattate e dell'attività svolta dalla parte vittoriosa nel corso del processo ed in applicazione del DM 55/2014 .

Le spese di CTU sono poste a carico di entrambe le parti in misura paritaria.

P.Q.M.

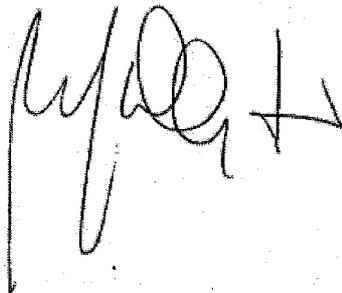
La Corte, definitivamente pronunciando, :

- 1)accoglie la domanda e determina in euro 233.453,00 l'indennità dovuta alla opponente per l'espropriazione dell'area sopra compiutamente descritta, oltre interessi legali su detta somma dalla data del provvedimento espropriativo a quella del versamento ; sulle somme ulteriori dovute rispetto a quelle eventualmente già depositate;
- 2)ordina il deposito della somma, previa detrazione di quanto precedentemente già depositato, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, Servizio Gestione Depositi;
- 3)compensa le spese in ragione di 2/3 e condanna la Citta metropolitana di Roma Capitale alla rifusione di un terzo delle spese di lite in favore della opponente , liquidandole in €39,00 per esborsi ed € 4.445,00 per compensi , ed IVA e CPA e spese generali in misura del 15% ;
- 4) pone la spese di consulenza tecnica già liquidate nel corso del giudizio a carico di

entrambe le parti in misura paritaria.

Così deciso in Roma il 29.12.2015

IL CONSIGLIERE ESTENSORE



IL PRESIDENTE



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi, 24 Feb. 2016.
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Rossana Fiscioli

