

N. R.G. 2125/2016



LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione Prima civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Amedeo Santosuosso | Presidente |
| Rossella Milone | Consigliere |
| Silvia Giani | Consigliere relatore |

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

nella causa iscritta al n. r.g. **2125/2016** promossa

DA

..... (C.F.), con il
patrocinio degli avv.ti CLAUDIO SALA e MARIA SALA, presso il cui studio in VIA
HOEPLI 3 20121 MILANO, è elettivamente domiciliata, giusta procura in atti

RICORRENTE

CONTRO

..... (C.F.),
con il patrocinio dell'avv. Prof. GIUSEPPE FRANCO FERRARI, presso il cui studio in
via LARGA 23 20122, MILANO, è elettivamente domiciliata, giusta procura in atti

RESISTENTE

Oggetto: espropriazione

Ha emesso la seguente

ORDINANZA

Premesso che:



8. La impresa _____ instaurava dinanzi alla Corte d'Appello di Milano giudizio di opposizione alla stima, iscritto al n.r.g. 2125/2016.
9. Con successiva comunicazione del 15.6.2016, _____ comunicava alla proprietà il Provvedimento della Commissione Espropri sopra citato e la Società _____ proponeva dinanzi alla Corte d'Appello di Milano ulteriore ricorso di opposizione alla stima avverso il medesimo atto di determinazione, iscritto con n.r.g. 3198/2016.

Rilevato che:

10. In data 13.12.2016, la Corte d'Appello di Milano riuniva le due cause e ammetteva CTU, disponendo la nomina dell'Arch. _____ a cui era formulato il seguente quesito:

“dica il CTU, letti gli atti e i documenti di causa, ed esperito ogni ulteriore opportuno accertamento e sopralluogo, a quanto ammonti l'indennità correlata agli atti di occupazione d'urgenza e all'atto finale di definitiva espropriazione dell'area contraddistinta al foglio 59, mappale 230, Comune di Paderno Dugnano, di proprietà della ricorrente e comprendente l'area di 1.832 mq., valutandola in relazione al giudizio preventivamente espresso dalla Commissione Espropri; indichi il CTU anche l'eventuale deprezzamento dell'area residua e il relativo valore d'indennizzo.

11. Le parti discutevano la causa all'udienza del 21.11.2018 e la Corte si riservava la decisione.

Ciò premesso, la Corte osserva quanto segue.

12. Preliminarmente è palesemente infondata l'eccezione sollevata dalla resistente d'improcedibilità, “per violazione del principio del *ne bis in idem*”, per avere la ricorrente proposto due ricorsi di opposizione alla stima, ex art. 54 DPR 327/2001, aventi identici *petita e causae petendi*.

Nel caso di procedimenti relativi alla stessa causa, il rimedio processuale idoneo ad evitare conflitti di giudicato, se le cause sono pendenti davanti al medesimo giudice, da intendersi come ufficio giudiziario, è la riunione, che deve essere disposta anche d'ufficio (art 273 c.p.c.). Quando invece le cause siano pendenti davanti a uffici giudiziari diversi, allora l'autorità giudiziaria, davanti alla quale sia stata radicata la seconda causa, deve dichiarare la litispendenza e disporre la cancellazione della causa dal ruolo, in conformità al disposto dell'art. 39 c.p.c.. Tale norma, nel caso di specie, erroneamente invocata dalla resistente, non è applicabile, poiché le due



controversie –oggetto di riunione- erano pendenti davanti allo stesso Ufficio giudiziario.

Pertanto, non ricorre alcuna ipotesi d'improcedibilità della causa e non sussiste neppure un pericolo di conflitto di giudicati, perché esso è stato risolto con la disposta riunione dei due procedimenti, che erano pendenti davanti al medesimo ufficio giudiziario, in conformità al disposto dell'art. 273 c.p.c..

13. Venendo al merito, la Corte è chiamata a pronunciarsi sulla correttezza della stima dei beni espropriati, effettuata dalla Commissione provinciale Espropri di Milano, con riguardo ai seguenti profili:

- a. estensione del terreno oggetto di esproprio;
- b. reale natura dei terreni;
- c. omessa valutazione di voci indennitarie, ed in particolare:
 - i. dell'indennità di occupazione a far tempo dall'immissione in possesso decorrente dal 29.7.2014 sino alla data del decreto di esproprio n. 352/2016 del 22.1.2016;
 - ii. dell'indennità per deprezzamento dell'area residua ex art. 33 del D.P.R. 327/2001.

14. Va subito rilevato che i motivi di opposizione alla stima relativi ai punti indicati sub a), b) e c)-1, nonostante la pedissequa ripresa delle domande contenute negli atti introduttivi, non sono più controversi all'esito del giudizio, giacché nel procedimento peritale i consulenti delle parti, dopo ampia ed approfondita discussione nel corso dei numerosi incontri -tutti documentati dai verbali allegati alla relazione peritale- hanno concordemente definito gli importi dovuti, a titolo di indennità da esproprio e di indennità di occupazione, come appresso si vedrà.

15. In particolare, con specifico riguardo ai detti profili, richiamati al punto che precede, l'opponente aveva contestato l'esatta estensione del terreno oggetto di esproprio, che a sua detta era pari a 1870 mq e non a 1832 mq.; la destinazione dei terreni, rilevante per il calcolo indennitario, poichè "non rispecchiava la reale destinazione del complesso immobiliare, chiaramente commerciale". Infine, aveva contestato la omessa determinazione dell'indennità da occupazione per il periodo intercorrente dall'immissione in possesso risalente al 29.7.2014 sino alla data della emissione del decreto di esproprio n. 352/2016 del 22.1.2016.

Orbene, ciò ricordato, con specifico riguardo ai punti a) e b), va evidenziato quanto segue.



16. *Consistenza Area Oggetto di Occupazione e di Esproprio.* Il CTU e i CTP hanno determinato concordemente la superficie dell'area oggetto di occupazione e di esproprio come segue: per l'occupazione d'urgenza hanno congiuntamente indicato la superficie di mq. 1.870,00; per l'esproprio definitivo del 22.1.2016, hanno congiuntamente indicato la superficie di mq. 1.832,00 (cfr. CTU p 24 e all. 2 febbraio 2017).

17. *Indennità da esproprio.* Quanto alla indennità da esproprio, il CTU e i Consulenti di parte, durante le operazioni peritali del 13.06.2017, hanno “*collegialmente*” rilevato che la stima relativa all'indennità definitiva di esproprio, determinata dalla Commissione Provinciale Espropri con provvedimento n. 12/2016, non era corretta, perché “*la destinazione a cui si faceva riferimento era quella residenziale anziché quella produttiva. Il calcolo dell'indennità di esproprio è stato effettuato dal Collegio Peritale in completo accordo*” (cfr CTU p 24 e ss). Esso è stato determinato “*dopo lunga discussione, garantito il contraddittorio tra le parti, in accordo e congiuntamente*” in euro 300.000,00, per un valore medio di 163,75 euro/mq, “*sulla base media delle ipotesi estimative esposte durante le operazioni peritali*” e cioè applicando il metodo di stima del valore di trasformazione e tenendo conto delle caratteristiche del bene alla data del decreto di esproprio ed in particolare dei vincoli che gravavano sul bene espropriato (CTU p 29-31). In tale stima, consensualmente determinata dalle parti, si è tenuto conto dell'incidenza dei preesistenti vincoli sul valore venale del bene, in conformità al disposto dell'art. 32 TUE. Val la pena di precisare, anche per il rilievo che assumerà nel prosieguo, che la stima ha tenuto in considerazione, quanto alla capacità edificatoria, che nella superficie espropriata di mq 1832, rientravano mq 1502 di fasce di rispetto stradale, utilizzabili solo come area scoperta a parcheggio, con la conseguenza che solo mq 330 erano edificabili (CTU p 30 e verbale 13 ottobre 2017).

18. *Calcolo dell'indennità di occupazione d'urgenza.* Quanto all'indennità di occupazione, il CTU e i CTP, “*accertato che parte convenuta, in data 29 luglio 2014 era entrata in possesso dell'area di metri quadri 1870 e che il decreto di esproprio era stato emesso in data 22.01.201*”, hanno determinato “*in accordo e congiuntamente*” che “*l'occupazione d'urgenza era durata giorni 542*”, quantificando, consensualmente, l'indennità per occupazione d'urgenza in euro 37.892,05.



19. *Omessa valutazione di altre voci indennitarie e nella specie del deprezzamento dell'area residua ex art. 33 del D.P.R. 327/2001.* All'esito del giudizio sono controverse la sussistenza e la misura dell'indennità per deprezzamento dell'area residua.

20. Il CTU ha accertato che la parte non espropriata di proprietà : ha subito, a seguito dell'atto ablatorio, una diminuzione di valore per i seguenti fattori:

- diminuzione della potenzialità edificatoria per la creazione di nuove fasce di rispetto per due nuovi collegamenti stradali e per il trasferimento di una parte di vincoli preesistenti, con un minore valore, secondo l'ipotesi più prudentiale, di euro 112.535,00 (p 38 e 60 CTU);
- minore possibilità di disporre di aree di parcheggio e di aree a verde, nonché spazi di manovra per un minore valore determinato, in accordo con i Consulenti di parte, nella misura di euro 90.000,00.

Con riguardo al primo profilo, il CTU ha osservato che l'area edificabile persa per l'apposizione del nuovo vincolo di fascia di rispetto è pari a mq. 938 (che si aggiungono a quelli preesistenti e non ricompresi nella parte di area espropriata) con una perdita edificatoria che determina un minor valore delle aree che, *"considerati i valori unitari riportati nella tabella predisposta in accordo e congiuntamente ai CTP, risulta pari a: Euro 163,75 (valore unitario a mq. area edificabile complessiva) – Euro 75,00/mq (valore aree esterna a magazzino) = Euro 88,75/mq"*. Secondo l'ipotesi più prudentiale, quindi, l'importo del minor valore viene stimato pari a Euro $88,75 \times \text{mq. } 1268 = \text{Euro } 112.535,00$.

21. L'art. 33 del D.P.R. 327/2001 statuisce che: "nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore". A tale fine è necessario che ricorrano i seguenti presupposti: a) che la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo, tale da conferire all'intero immobile il carattere di un'unità economica e funzionale; b) che il distacco di una parte di esso abbia influito, oggettivamente in modo negativo sulla parte residua, avendo determinato un'indubbia diminuzione di potenzialità edificatoria della parte non espropriata e quindi un suo deprezzamento.

22. Nel caso di specie ricorrono entrambe le ipotesi poiché è pacifico che la parte residua dell'immobile sia funzionalmente collegata con quella espropriata ed inoltre è



accertato che l'espropriazione di una parte dell'immobile ha cagionato un deprezzamento della parte residua dell'area per le ragioni sopra evidenziate.

23. Come emerge dalle fotografie in atti e dall'esito della CTU, che ha natura oltre che deducente anche percipiente secondo giurisprudenza consolidata, il minore valore della parte residua dell'immobile è accertato sulla base del minore spazio utilizzabile per manovre e soprattutto per parcheggi, che sono particolarmente importanti in considerazione della destinazione (anche) commerciale dell'immobile. Infatti, la minore fruibilità delle aree di parcheggio è fondamentale per un'attività che ha tale destinazione.

24. Inoltre, per effetto dell'ablazione la parte residua dell'immobile ha subito una diminuzione di volumetria edilizia dalla quale è derivata una diminuzione effettiva del valore del bene. Il bene parzialmente espropriato è infatti gravato da nuovi vincoli che incidono sul suo valore venale, diminuendone la potenzialità edificatoria residua. Ed invero, nel caso in esame, va evidenziato che il CTU ha rilevato che la densità edificatoria del singolo lotto non può essere utilizzata su altre parti dello stesso lotto né può essere attribuita con cessione di cubatura ad altri lotti appartenenti alla stessa zona omogenea (Cfr. CTU p 36). E ciò in quanto:

-il trasferimento della volumetria persa comporta il superamento dei limiti imposti dal PGT sul lotto residuo;

- la possibilità di cedere a terzi le volumetrie eccedenti è preclusa dalla mancanza di un regolamento locale relativamente ai coefficienti di ponderazione funzionale (cfr CTU p 36-37).

Pertanto, considerato il pregiudizio effettivo per la perdita della potenzialità edificatoria e per le cause sopra evidenziate, aventi nesso eziologico con l'atto ablatorio, l'indennità di espropriazione deve tenere conto della relativa perdita di valore del bene rimasto nella titolarità del ricorrente.

26. In tema di espropriazione parziale, qualora il giudice accerti, anche d'ufficio, che la parte residua del fondo sia intimamente collegata con quella espropriata da un vincolo strumentale ed obiettivo, tale cioè da conferire all'intero immobile unità economica e funzionale, e che il distacco di parte di esso influisca oggettivamente in modo negativo sulla parte residua, deve riconoscere al proprietario il diritto ad un'unica indennità da esproprio, in modo da ristorare l'intera diminuzione patrimoniale subita dal soggetto passivo del provvedimento ablativo, ivi compresa la perdita di valore della porzione residua (Cass. n. 14891/2017). Nel caso di specie, vi



è stata una diminuzione di potenzialità edificatoria della parte residua, riferibile non solo al trasferimento di vincoli preesistenti, ma soprattutto alla creazione di nuovi vincoli che hanno comportato, per le ragioni sopra enunciate, un effettivo pregiudizio alla parte titolare del bene espropriato. Tenuto conto della necessità di determinare la stima secondo il valore venale del bene, giusta l'insegnamento della Corte EDU e della Corte costituzionale (348/2007 e 181/2011), considerato il deprezzamento dell'area residua ex art. 33 TU espropriazione e valutato nel caso specifico l'accertato effettivo pregiudizio subito, l'indennità del bene espropriato è determinato in complessive euro 502.535,00 (di cui la somma di euro 390.000 consensualmente e collegialmente determinata dal CTU e dai consulenti di parte, come sopra esposto e come riepilogato nella tabella a pag. 62 CTU). A tale somma si aggiunge quella di euro 37.892,00 dovuta a titolo di indennità da occupazione, anch'essa consensualmente concordata.

27. Il deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti produce effetti liberatori per l'espropriante. Pertanto gli interessi legali vanno calcolati, con riguardo all'indennità da esproprio, sulla differenza tra la somma liquidata e quella depositata (Cass. n. 1823/2005) e, con riguardo all'indennità da occupazione, dalla data di immissione in possesso del 29.7.2014 al saldo.

28. Tenuto conto dell'entità delle somme accertate a titolo di indennità di esproprio e di occupazione, che è superiore a quella determinata dalla Commissione espropri, nonché della debenza dell'indennità da occupazione, le spese del giudizio vengono poste a carico della resistente e liquidate, in conformità ai parametri previsti dal DM 55/2014, considerata l'attività istruttoria espletata, come da dispositivo.

29. Le spese di CTU sono definitivamente poste a carico della resistente, che è tenuta anche alla rifusione delle spese di CTP come documentate dalle fatture e nei limiti dell'importo liquidato al CTU.

PQM

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, nella causa promossa da Società nei confronti di Società -
, così dispone:

- I. determina l' indennità di occupazione in Euro 37.892,05, oltre interessi legali dalla data di immissione in possesso del 29.7.2014 al saldo e l'indennità di esproprio in euro 502.535,00, oltre interessi legali sulla differenza tra la somma



liquidata e quella depositata presso la Cassa Depositi e Prestiti con decorrenza dal 22.01.2016 al saldo.

II. Condanna la resistente al pagamento delle spese di lite in favore della ricorrente Società _____, liquidate in complessive euro 14.500,00 per compensi, euro 1.800,00 per spese, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA, come per legge, nonché alla rifusione in favore della ricorrente delle spese di CTP, subordinatamente alla presentazione delle fatture e nei limiti della somma liquidata al CTU.

III. Pone definitivamente a carico della resistente le spese di CTU.

Così deciso in Milano il 12 febbraio 2019

Il Consigliere est.

Dott. Silvia Giani

Il Presidente

Dott. Amedeo Santosuosso

