

## Giurisprudenza

Data udienza 14 ottobre 2022

Integrale

# ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' O PUBBLICO INTERESSE - INDENNITA'

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCOTTI Umberto Luigi - Presidente

Dott. PARISE Clotilde - Consigliere

Dott. MARULLI Marco - Consigliere

Dott. CAIAZZO Rosaria - Consigliere

Dott. D'ORAZIO Luigi - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

## ORDINANZA

sul ricorso n. r.g. 18777/2017 proposto da:

Comune di Colognola ai Colli, in persona del Sindaco pro tempore, autorizzato con la delibera del giunta comunale n. 64 del 22/5/2017, rappresentato e difeso, per procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS).

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), tutti rappresentati e difesi dall'Avv. (OMISSIS), giusta mandato a margine del controricorso, unitamente all'Avv. (OMISSIS), elettivamente domiciliati presso quest'ultima in (OMISSIS).

- controricorrenti-

avverso l'ordinanza della Corte di appello di Venezia, n. 79/2017, depositata in data 16 gennaio 2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/10/2022 dal Consigliere Dott. D'Orazio Luigi.

## RILEVATO IN FATTO

CHE:

1. Il Comune di Colognola ai Colli con decreto n. 10/2015, facendo seguito al vincolo espropriativo apposto con delibera della Giunta Comunale 115/2011, procedeva ad espropriazione del terreno dei signori (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) ciascuno proprietario di quota pari a 18/69 - e (OMISSIS), proprietario per la quota di 15/69, della superficie di mq. 7.064 (foglio (OMISSIS), mappali (OMISSIS), al fine di costruire una scuola primaria.

I terreni oggetto di ablazione, coltivati a vigneto, rientravano nella destinazione urbanistica di zona F2 già dall'anno 2008.

La Commissione provinciale adita, con determinazione n. 714 del 20.01.2015, quantificava l'indennità di esproprio in Euro 169.536,00 pari ad Euro 24,00 al mq - sulla scorta di metodo sintetico-comparativo fondato su atti di compravendita di aree simili nella medesima zona.

2. I signori (OMISSIS) proponevano opposizione alla stima ritenendo incongrua l'indennità determinata dalla commissione.

3. La Corte d'appello di Venezia, per quel che ancora qui rileva, aderendo in toto all'espletata CTU, qualificava le aree come agricole, escludendo l'edificabilità legale e di fatto ad opera dei privati, come previsto dalle N. T.O. (norme tecniche operative) allegate ai certificati di destinazione urbanistiche per le zone F1 ed F2.

Veniva altresì vagliata ed esclusa la fattispecie di espropriazione parziale.

Il valore delle aree oggetto di esproprio, utilizzato il metodo sintetico comparativo, veniva fissato in Euro 37,00/mq quale media risultante da sei atti di compravendita del periodo 2011- 2014 aventi ad oggetto terreni limitrofi e con destinazione analoga, nonché tenendo conto del valore pari ad Euro 36,98/mq indicato nella relazione generale allegata al progetto definitivo approvato con la suindicata delibera di G.Euro 115/2011 e del valore di Euro 12,20/mq dei terreni a vigneto D.O.C. della tabella V.A.M..

Pertanto, la Corte d'appello di Venezia quantificava l'indennità di espropriazione in complessivi Euro 261.368,00, oltre agli interessi dalla data del decreto di esproprio sulla maggior somma accertata.

4. Il Comune di Colognola ai Colli ha proposto ricorso per cassazione avverso il suddetto provvedimento affidando le proprie doglianze ad un unico motivo di ricorso e depositando memoria scritta.

5. I signori (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) hanno resistito con controricorso, depositando anche memoria scritta.

## CONSIDERATO IN DIRITTO

CHE:

1. Con il primo ed unico motivo di impugnazione il ricorrente deduce la "violazione Decreto del Presidente della Repubblica n. 327 del 2001, articolo 40, per omesso esame di fatti decisivi per il giudizio ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5)". Il Comune lamenta l'errata determinazione del valore venale dell'area in quanto fondata sul confronto di alcuni atti aventi ad oggetto terreni inconferenti con quello in esame, nonché sull'omessa valutazione delle caratteristiche del bene. Il Comune contesta, altresì, l'adesione acritica alla CTU ad opera della Corte d'appello, nonché l'omessa risposta alle eccezioni sollevate in tal senso. In particolare, il CTU non avrebbe dovuto considerare l'atto di compravendita del 17 dicembre 2012, per notaio (OMISSIS), avente ad oggetto un terreno ubicato in zona E1/B del Comune di Colognola ai Colli, il cui valore dichiarato pari ad Euro 43,75 m2 si riferiva ad un bene di soli 400 m2, destinati all'ampliamento del giardino di un'abitazione confinante con la zona agricola;

inoltre, analoga doglianza riguardava l'atto di compravendita del 26 giugno 2014, per notaio (OMISSIS) di Soave, che riguardava la vendita di alcuni terreni entrambi ubicati in zona agricola E2/C, in quanto l'acquirente era la (OMISSIS), ed i terreni, confinanti con la sede della cantina, erano stati acquistati per l'ampliamento dell'opificio industriale. Inoltre, il terreno, coltivato a vigneto DOC, uliveto e frutteto, stimato in Euro 58,38 al mq, era sito nel diverso comune di Illasi, il cui territorio era incluso nella zona doc di Valpolicella, con un valore del vino piu' elevato. Tale terreno, peraltro, era rimasto invenduto.

## 2. Il motivo e' infondato.

2.1. Invero, per questa Corte, qualora il giudice del merito aderisca al parere del consulente tecnico d'ufficio, non e' tenuto ad esporre in modo specifico le ragioni poiche' l'accettazione del parere, delineando il percorso logico della decisione, ne costituisce adeguata motivazione, non suscettibile di censure in sede di legittimita', ben potendo il richiamo, anche "per relationem" dell'elaborato, implicare una compiuta positiva valutazione del percorso argomentativo e dei principi e metodi scientifici seguiti dal consulente; diversa e' l'ipotesi in cui alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio siano state avanzate critiche specifiche e circostanziate, sia dai consulenti di parte che dai difensori: in tal caso il giudice del merito, per non incorrere nel vizio ex articolo 360 c.p.c., n. 5, e' tenuto a spiegare in maniera puntuale e dettagliata le ragioni della propria adesione all'una o all'altra conclusione (Cass., sez. 1, 13 ottobre 2020, n. 22056; Cass., sez. 1, 11 giugno 2018, n. 15147; Cass., sez. 5, maggio 2021, n. 11917); pertanto, il giudice del merito, dunque, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto replicandovi, dei rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento (Cass., 3 aprile 2007, n. 8355; Cass., sez. 6-3, 2 febbraio 2015, n. 1815; Cass., sez. 1, 24 dicembre 2013, n. 28647).

2.2. Si e' chiarito, peraltro, che il giudice del merito non e' tenuto a giustificare diffusamente le ragioni della propria adesione alle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio, ove manchino contrarie argomentazioni delle parti o esse non siano specifiche. Inoltre se il giudice di merito ha aderito alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicando, dei rilievi dei consulenti di parte, l'obbligo della motivazione e' soddisfatto con l'indicazione delle fonti del suo convincimento, senza che il giudice debba necessariamente soffermarsi anche sulle contrarie allegazioni dei consulenti tecnici di parte, che, sebbene non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perche' incompatibili, senza che possa configurarsi vizio di motivazione, in quanto le critiche di parte, che tendono al riesame degli elementi di giudizio gia' valutati dal consulente tecnico, si risolvono in mere argomentazioni difensive (Cass., sez. 6-3, 2 febbraio 2015, n. 1815; Cass., sez. 1, 13 ottobre 2020, n. 22056; Cass., sez. 1, 3 aprile 2007, n. 8355). In tali casi, le critiche di parte che tendono al riesame degli elementi di giudizio gia' valutati dal consulente tecnico si risolvono in mere argomentazioni difensive, che non possono configurare il vizio di motivazione previsto dall'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (Cass., sez. 1, 9 gennaio 2009, n. 282).

2.3. Per un diverso indirizzo giurisprudenziale, nell'ipotesi in cui alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio fossero state mosse critiche specifiche e circostanziate, sia dai consulenti di parte, sia dei difensori, il giudice del merito, per non incorrere nel vizio di motivazione dovrebbe spiegare in maniera puntuale e dettagliata le ragioni della propria adesione all'una o all'altra conclusione (Cass., sez. 1, 11 giugno 2018, n. 15147; Cass., sez. 1, 21 novembre 2016, n. 23637; Cass., sez. 1, 13 dicembre 2006, n. 26694).

Va anche premesso che, in ogni caso, il ricorrente per cassazione, in ossequio al principio di autosufficienza del ricorso, e' tenuto ad indicare specificamente le circostanze e gli elementi rispetto ai quali invoca il controllo di logicita', trascrivendo integralmente nel ricorso almeno i passaggi salienti e non condivisi della relazione e riportando il contenuto specifico delle critiche ad essi sollevate, al fine di consentire l'apprezzamento dell'incidenza causale del preteso difetto di motivazione, atteso che, diversamente, una mera disamina dei vari passaggi dell'elaborato peritale, corredata da notazioni critiche, si risolverebbe nella prospettazione di un sindacato di merito inammissibile in sede di legittimita' (Cass., sez. 1, 3 giugno 2016, n. 11482; Cas., sez. 1, 17 luglio 2014, n. 16368; Cass., sez. 3, 28 marzo 2006, n. 7078).

3. La giurisprudenza piu' recente di questa Corte ritiene tuttavia che tali assunti non siano conciliabili con il nuovo testo dell'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5 e con lo specifico vizio di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, nel quale non e' inquadrabile la censura concernente l'omessa valutazione di deduzioni difensive

(Cass., sez. 1, 18 ottobre 2018, n. 26305); si e' in particolare affermato che non e' carente di motivazione la sentenza che recepisce per relationem le conclusioni ed i passi salienti di una relazione di consulenza tecnica d'ufficio della quale dichiara di condividere il merito, ancorche' si limiti a riconoscere quelle conclusioni come giustificate dalle indagini esperite e dalle spiegazioni contenute nella relativa relazione (Cass., sez. 6-3, 14 febbraio 2019, n. 4352).

Pertanto, il ricorrente non puo' limitarsi a dolersi del vizio di motivazione per omesso esame di fatto decisivo per il solo fatto che il giudice del merito abbia recepito adesivamente le conclusioni attinte dal consulente tecnico d'ufficio, senza affrontare e confutare le specifiche critiche rivolte all'elaborato peritale dal difensore o dal consulente tecnico di parte, ma deve individuare ed evidenziare un preciso fatto storico (o piu' precisi fatti storici), sottoposto alla dialettica del contraddittorio dalla difesa, legale o tecnica, di natura decisiva, tale cioe' da ribaltare o modificare significativamente l'esito della lite, che il giudice del merito abbia omesso di considerare. Non e' la critica, in se' per se', alla consulenza tecnica recepita dal giudice che rileva ai fini della deduzione di omesso esame di fatto decisivo ex articolo 360, comma 1, n. 5 e del novellato mezzo di ricorso per vizio motivazionale, ma il fatto storico, decisivo, che sia stato oggetto di discussione e sia stato fatto valere dalla parte interessata attraverso le critiche rivolte all'elaborato del perito (Cass., sez. 1, 16 marzo 2022, n. 8584; Cass., sez. 1 13 ottobre 2020, n. 22056).

4. Tra l'altro, questa Corte, con riferimento all'omesso esame della stessa consulenza tecnica d'ufficio ha svolto un ragionamento analogo. Infatti, l'articolo 360 c.p.c., comma 1, n. 5, come riformulato dal Decreto Legge n. 83 del 2012, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, nel cui ambito non e' inquadrabile la consulenza tecnica d'ufficio-atto processuale che svolge funzioni di ausilio del giudice nella valutazione dei fatti e degli elementi acquisiti (consulenza c.d. deducente) ovvero, in determinati casi (come in ambito di responsabilita' sanitaria), fonte di prova per l'accertamento dei fatti (consulenza c.d. percipiente) -in quanto essa costituisce mero elemento istruttorio da cui e' possibile trarre il fatto storico, rilevato e/o accertato dal consulente (Cass., sez. 6-3, 24 giugno 2020, n. 12387).

5. Va, poi, anche premesso che, per questa Corte, in tema di espropriazione per pubblica utilita', il criterio cd. sintetico-comparativo, che e' quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalita' di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita (Cass., sez. 1, 9 maggio 2018, n. 11196), si risolve nell'attribuire al bene da stimare il prezzo di mercato di immobili "omogenei", con riferimento non solo agli elementi materiali (quali la natura, la posizione o la consistenza morfologica), ma anche alla loro condizione giuridica urbanistica all'epoca del decreto ablativo, sicche' il giudice per applicare correttamente detto criterio deve indicare gli elementi di comparazione utilizzati e documentarne la rappresentativita' in riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe a quello espropriato (Cass., sez. 1, 31 dicembre 2019, n. 34743; Cass., sez. 1, 21 febbraio 2014, n. 4187). Si e' chiarito che, in tema di indennita' di espropriazione, per la corretta applicazione del c.d. criterio "sintetico-comparativo", cio' che rileva non e' la categoria degli atti da cui desumere il probabile valore di mercato dell'area, bensì il preventivo motivato riscontro della rappresentativita' dei dati utilizzati per la comparazione e cioe' l'accertamento che essi riguardino terreni con caratteristiche analoghe, tanto con riferimento alla loro obbiettiva natura ed ubicazione, quanto in relazione alla disciplina urbanistica cui sono soggetti; pertanto il prezzo di mercato puo' essere tratto anche da fonti diverse, quali cessioni volontarie, perizie giudiziarie, accertamenti di valore di natura fiscale, pubblicazioni specializzate di settore, negozi giuridici di natura privatistica, sempre che gli immobili che ne sono oggetto presentino indubbio carattere di omogeneita' con l'immobile da stimare (Cass., sez. 1, 16 marzo 2012, n. 4210).

6. Nella specie, la Corte d'appello non si e' limitata ad aderire alle risultanze della CTU, ma ha in modo convincente giustificato le ragioni della determinazione dell'indennizzo nella misura di Euro 37,00 m<sup>2</sup>, richiamando gli elementi rilevanti ai fini di tale determinazione. In particolare, la Corte territoriale ha tenuto conto anche della "relazione generale allegata al progetto definitivo" approvato con delibera del G.M. n. 115 del 3 novembre 2011, che indicava un valore pari ad Euro 36,98 m<sup>2</sup>, oltre che della tabella V.A.M., che, per i terreni a vigneto DOC indica un valore di Euro 12,20 a metro quadrato. Inoltre, sono stati esaminati "sei atti di compravendita, stipulati negli anni 2011 e 2012, avente ad oggetto terreni limitrofi e a destinazione analoga, nei quali il prezzo e' oscillato tra Euro 23,57 m<sup>2</sup> ed Euro 58,00 al m<sup>2</sup>, cosi' pervenendo a determinare il valore unitario in Euro 37,00/mq".

7. La doglianza di parte ricorrente, contenuta nell'unico motivo di ricorso, si palesa, allora, piu' quale lamentato vizio di motivazione piuttosto che omesso esame di un fatto decisivo. Come detto, gli atti utilizzati ai fini del metodo comparativo sono saldamente collocati temporalmente, afferiscono a terreni limitrofi-come confermato del resto dalla parte ricorrente-nonche' con caratteristiche analoghe.

7.1. Non ricorre, quindi, neppure il vizio di omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti. Invero il ricorrente lamenta l'omessa considerazione delle proprie doglianze inerenti alla presunta inidoneita' di alcuni atti oggetto di comparazione, in quanto presuntivamente afferenti ad aree con caratteristiche diverse da quella oggetto di giudizio. Le argomentazioni del Comune non si palesano fondate su dati obiettivi o su produzioni documentali tali da assurgere a fatto decisivo di cui si lamenta l'omesso esame, piuttosto devono qualificarsi quali mere osservazioni, argomentazioni difensive o presunzioni volte a contrastare la quantificazione dell'indennizzo ed incentrate sulle intenzioni e le finalita' specifiche perseguite dall'acquirente nei contratti di compravendita di cui chiedeva l'esclusione.

Il CTU, inoltre, nel proprio elaborato, ha dato conto e risposto alle osservazioni di entrambi i CTP, laddove ha evidenziato la particolare attenzione, ai fini della stima, alla concreta utilizzazione del terreno ed alla specifica localizzazione dello stesso, a ridosso di una zona residenziale ed in un contesto gia' dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

8. Le spese del giudizio di legittimita' vanno poste, quindi, per il principio della soccombenza, a carico del ricorrente e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte:

rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente a rimborsare in favore dei contro ricorrenti le spese del giudizio di legittimita', che si liquidano in complessivi Euro 7.800,00, oltre Euro 200,00 per esborsi, Iva e cpa, oltre rimborso delle spese generali nella misura forfettaria del 15%.

Ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, da' atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 1, comma 1-bis, se dovuto.