

N. 00166/2012 REG.PROV.COLL.  
N. 00082/2009 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna**

**sezione staccata di Parma (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 82 del 2009, proposto da:

Dina Cantarelli, Massimiliano Cantarelli, Roberto Cantarelli,  
Annamaria Frattini, rappresentati e difesi dagli avv. Pierluigi Allegri,  
Vincenzo Cecere, con domicilio eletto presso lo studio del primo in  
Parma, borgo Giacomo Tommasini,18;

***contro***

Comune di Reggio Nell'Emilia, rappresentato e difeso dall'avv. Santo  
Gnoni, con domicilio eletto presso l'avv. Giorgio Pagliari in Parma,  
borgo Antini 3;

***per l'annullamento***

della deliberazione I.D. n. 266 DEL 21/11/2008 del Consiglio  
Comunale di Reggio Emilia;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Reggio  
Nell'Emilia;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 4 aprile 2012 il dott. Ugo De  
Carlo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

I ricorrenti in qualità di proprietari di alcuni terreni oggetto di  
acquisizione ex art. 43 DPR 327\2001 da parte del Comune di Reggio  
Emilia per consentire la costruzione di una pista ciclabile  
impugnavano l'atto con cui, all'esito di una lunga trattativa che  
avrebbe dovuto inizialmente condurre alla cessione bonaria delle aree,  
veniva disposta l'acquisizione sanante.

I terreni in questione erano stati inizialmente oggetto di  
un'occupazione temporanea asseritamene avente lo scopo di  
consentire l'installazione del cantiere da utilizzare per la costruzione  
della pista ciclabile che doveva essere realizzata su terreni di proprietà  
comunale.

Successivamente era sorta la necessità, in virtù di alcune variazioni  
progettuali, di acquisire parte delle aree occupate temporaneamente e,  
a tale scopo, era iniziata una trattativa con i proprietari per una  
cessione bonaria che non si era conclusa per volontà del Comune, che  
alla fine aveva proceduto all'acquisizione delle aree in questione ex

art. 43 DPR 327\2001 sulla base di una stima effettuata dal Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, con quantificazione del risarcimento del danno in € 50.300, somma ritenuta non soddisfacente dai ricorrenti che impugnavano il provvedimento sulla base di quattro motivi di ricorso.

Il primo lamenta la violazione dell'art. 43 DPR 327\2001 e l'eccesso di potere per travisamento dei fatti in quanto la stima operata dal Comune è assolutamente incongrua ed assunta in violazione dei parametri fissati dall'art. 43 per la determinazione del valore del bene che deve tener conto della destinazione urbanistica e del reddito ordinariamente ricavabile da esso.

Va tenuto inoltre conto del lucro cessante che la costruzione dell'opera pubblica ha determinato per l'azienda agricola che si trova ormai con il proprio spaccio per la vendita alimentare a ridosso della pista ciclabile divenendo meno visibile dalla strada circostanza che determinerà una sicura diminuzione del fatturato.

Deve essere infine sottolineato che le trattative sono state interrotte unilateralmente dal Comune quando si era giunti ad una bozza di accordo preliminare che prevedeva quale corrispettivo per la vendita la somma di € 270.000.

Il secondo motivo denuncia l'eccesso di potere per illogicità della motivazione, ingiustizia manifesta, difetto di istruttoria.

Nella motivazione del provvedimento per giustificare l'esiguità del risarcimento si precisa che i terreni acquisiti hanno interessato solo la scarpata di sostegno della pista ciclabile con danno minimale rispetto

alla residua proprietà.

E' illogico sostenere che la scarpata di sostegno che ha determinato l'acquisizione di una superficie pari a mq. 1.300 sia un elemento secondario dell'opera realizzata.

Il terzo motivo censura l'eccesso di potere per illogicità manifesta e violazione del principio di proporzionalità per il fatto che il Comune ha in un primo momento tentato di raggiungere un accordo proponendo un prezzo ben più alto di quello successivamente determinato ingenerando affidamento nei ricorrenti poi deluso in virtù della corresponsione di un risarcimento contrario ad ogni principio di proporzionalità.

Il quarto motivo contesta la violazione delle norme procedurali e dei principi generali dell'attività amministrativa in quanto la quantificazione del danno è avvenuta senza dare comunicazione dell'avvio del relativo procedimento, detta quantificazione è coincisa con l'entità delle risorse pubbliche a disposizione del Comune.

Si costituiva in giudizio il Comune di Reggio Emilia che, dopo aver premesso che la declaratoria di incostituzionalità dell'art. 43 DPR 327 \2001 *medio tempore* intervenuta non comportava effetti nel caso di specie, concludeva per il rigetto del ricorso.

All'udienza del 6.4.2011 veniva disposta con ordinanza istruttoria una verifica affidata a funzionari dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Reggio Emilia ed all'esito della stessa la causa veniva trattenuta in decisione alla successiva udienza del 4.4.2012.

## DIRITTO

La controversia è incentrata, al di là dell'articolazione dei motivi di ricorso, sulla quantificazione del risarcimento ex art. 43 DPR 327\2001, considerando che l'unica censura estranea all'entità della stima operata dal Comune riguarda la violazione del disposto dell'art. 7 L. 241\90, censura palesemente infondata in quanto l'ente locale comunicò l'avvio del procedimento con nota del 20.5.2008 nr. 734, rendendo possibile per i ricorrenti formulare le proprie osservazioni di cui vi è traccia anche nella motivazione del procedimento impugnato.

Per tale ragioni il Collegio ha ritenuto di dover disporre una verifica da parte di funzionari tecnici addetti istituzionalmente alle stime degli immobili, non potendo fondare il proprio giudizio sulla perizia giurata di parte allegata agli atti dai ricorrenti.

Prima di esaminare la stima effettuata dai verificatori, va affrontata la questione circa la rilevanza o meno nel giudizio, della declaratoria di incostituzionalità dell'art. 43 DPR 327\2001 ad opera della sentenza 293\2010 della Corte Costituzionale.

La difesa comunale ha correttamente indicato che il ricorso non aveva ad oggetto l'atto di acquisizione in quanto tale ma solo la stima ivi contenuta come si ricava agevolmente dalla lettura dei motivi di ricorso.

Pertanto il trasferimento di proprietà avvenuto con l'atto di acquisizione sanante non è più in discussione poiché diversamente verrebbe meno il presupposto su cui è fondata la stima.

D'altronde proprio le censure dei ricorrenti si incentrano sulla

violazione sostanziale dei criteri previsti dall'art. 43 per determinare l'entità del risarcimento.

Non deve pertanto trovare applicazione la norma inserita nel T.U. sulle espropriazioni all'art. 42 bis per rimediare alla declaratoria di incostituzionalità dell'art. 43 che aveva creato un vuoto normativo tale da riproporre quei problemi che in passato avevano condotto a numerose sentenze di condanna dell'Italia da parte della CEDU.

Infatti secondo una recente pronuncia del Consiglio di Giustizia Amministrativa (sentenza 11\2012), *“In materia di espropriazione per pubblica utilità, l'intervento della Corte costituzionale sull'art. 43 del D.P.R. n. 327 del 2001, non ha fatto altro che eliminare la compressione della tutela restitutoria, mentre nessuna novità ha introdotto con riferimento alla tutela risarcitoria per equivalentè”*. Stesso orientamento si ricava dalla sentenza 4960/2011 del Consiglio di Stato che sul punto così afferma; *“In tema di espropriazione per pubblica utilità, la declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art. 43 T.U. n. 327/2001 non elimina l'obbligo per l'Amministrazione espropriante di ristorare i proprietari espropriati del pregiudizio cagionato dall'occupazione sine titolo, posto che rimane ferma e inderogabile per l'Amministrazione medesima l'esigenza di addivenire a un accordo transattivo con gli interessati che determini il definitivo trasferimento della proprietà dell'immobile, accompagnandosi anche al doveroso risarcimento del danno da occupazione illegittima”*.

Venendo alla quantificazione operata dai verificatori, la stessa risulta, ad avviso del Collegio, correttamente effettuata e pertanto sulla base delle sue risultanze può essere determinata l'entità del risarcimento da

corrispondere ai ricorrenti.

Il metodo adottato per giungere al valore del bene da corrispondere ai proprietari è quello definito sintetico-comparativo che si articola in una fase di indagine di mercato, un'individuazione delle caratteristiche peculiari dell'immobile in esame, stima dei prezzi marginali e conclusiva determinazione del valore di mercato.

I verificatori, partendo dalla destinazione agricola dei terreni sulla cui stima si controverte, hanno analizzato una serie di atti di compravendita di terreni aventi similari caratteristiche nel Comune di Reggio Emilia adottando delle correzioni per eliminare le differenze peculiari che tali immobili hanno rispetto a quelli oggetto di valutazione.

All'esito di tale procedimento hanno individuato il valore a mq. sia del terreno a destinazione agricola che delle aree di pertinenza dei fabbricati in qualità di cortili: è stata poi calcolata la percentuale di deprezzamento degli immobili di proprietà dei ricorrenti prospicienti alla pista ciclabile per effetto dei lavori realizzati giungendo ad un valore finale pari a € 87.626 non molto superiore alla stima comunale e molto distante dai valori della perizia giurata dei ricorrenti.

Alla somma così determinata dovranno essere aggiunti gli interessi legali per il periodo intercorrente tra l'inizio dell'occupazione ( 7.11.2005 ) e quella di emanazione del provvedimento impugnato ( 21.11.2008 ). Sul totale andranno applicati gli interessi moratori commisurati sulla base del tasso legale di interesse a dalla data del provvedimento impugnato e fino al saldo.

Il Comune di Reggio Emilia dovrà pertanto corrispondere ai ricorrenti la differenza tra l'importo complessivo determinato con i criteri sopraindicati e quanto già corrisposto.

In virtù del parziale accoglimento delle doglianze dei ricorrenti va operata una parziale compensazione delle spese di giudizio che verranno liquidate nella misura del 50% con importo pari a € 2.000 oltre accessori e ponendo a carico del Comune il compenso spettante ai verificatori che, in via equitativa, si liquida in € 2.000,00.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna sezione staccata di Parma,

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei sensi e nei limiti di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Reggio Emilia a rifondere le spese di giudizio alla controparte quanto al 50% delle stesse per un importo pari a € 2.000 oltre C.A.P. ed I.V.A. ponendo a suo carico il compenso ai verificatori, liquidato in € 2.000,00.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Parma nella camera di consiglio del giorno 4 aprile 2012 con l'intervento dei magistrati:

Laura Marzano, Presidente FF

Ugo De Carlo, Primo Referendario, Estensore

Marco Poppi, Primo Referendario



**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 08/05/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)