

6  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

N° 14363/03 Sentenza

RISOGGIO DIRITTO DI REGISTRAZIONE  
(L. 6/4/1984 N. 57) 2.8.00

N° 101854 Cronologico/A

REPUBBLICA ITALIANA

CPON



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Reg. 10654

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ. III bis CIVILE

il giudice unico: ex L. 22.7.1997, n. 276

dott. Franco Cesareo

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 24319

del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 1992

posta in deliberazione all'udienza del 22.11.2002

e vertente

TRA

S.r.l. S.I.M.P. (attrice)

elett. domicilio in Roma, Via dei tre orologi n. 20

presso lo studio del procuratore e avvocato Paolo Picozza

che la rappresenta e difende per

delega a margine dell'atto di citazione

E

COMUNE DI ARDEA (convenuto)

elett. te dom. t o in Roma, Via della Giuliana n. 32

presso lo studio del procuratore avv. t o. Fabrizio Alessandro

Passarini che lo rappresenta e difende per

delega in calce all'atto di costituzione, unitamente  
all'Avv. Remo Roscioni.



OGGETTO: Illegittima occupazione aree-Risarcimento  
danni.

#### CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 22.11.2002

i procuratori delle parti ~~non~~ concludevano come da verbale.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 27.3.1992,  
la S.r.l. SIMP, in persona del suo legale rappresen=  
tante, premesso di aver acquistato dalla S.p.a. Mari=  
na Tor San Lorenzo un appezzamento di terreno della  
superficie di ha 13.24.60; che con delibera consilia=  
re n.1097 del 19.10.1984, il Comune di Ardea aveva de=  
ciso l'occupazione d'urgenza delle aree contraddistin=  
te nel C.T. al foglio 55, part.2080 e 17/parte, facen=

ti parte della maggior superficie di cui sopra; che, in data 6.5.1985 veniva occupata la suddetta superficie di terreno sulla quale venivano poi costruiti un campo di calcio ed una scuola; che i termini originariamente previsti per la procedura espropriativa (5 anni) erano decorsi senza emanazione del decreto di esproprio; che in conseguenza dei fatti sopra esposti si era verificato, nella fattispecie, il fenomeno della c.d. "occupazione appropriativa" o "accessione invertita" di stretta elaborazione giurisprudenziale; che tale fenomeno appare inconciliabile con il principio di legalità, cui è vincolata la P.A.; tutto ciò premesso, conveniva in giudizio, davanti al Tribunale civile di Roma, il Comune di Ardea, per ivi sentirlo condannare alla riduzione in pristino del fondo occupato, tramite rimozione dell'opera realizzata e con risarcimento dei danni a qualsiasi titolo cagionati, da liquidarsi nella misura di £ 5 miliardi o in quella maggiore o minore, ritenuta di giustizia; in via subordinata, sentir riconoscere il diritto del proprietario del fondo a ritenere le opere ivi realizzate, dietro pagamento del valore di esse; in via ulteriormente subordinata, sentir condannare il convenuto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito nella misura di £ 10 miliardi o in quella maggiore o



g

Considerato che per l'avvenuta realizzazione delle progettate opere pubbliche si è determinata, nella fattispecie, l'irreversibile trasformazione delle aree occupate, va, innanzitutto, accertato quale tipo di accessione, se appropriativa od usurpativa, si sia verificato, con riguardo all'una ed all'altra delle opere eseguite.

"Nulla quaestio" per quanto riguarda l'acquisizione, da parte del Comune, del terreno sul quale è stato realizzato il campo sportivo: anche parte attrice, in sede di comparsa conclusionale (pag. 3), concordando sulla natura appropriativa dell'accessione, essendo stata l'opera pubblica ultimata entro il termine previsto nel provvedimento di occupazione d'urgenza.

Per quanto riguarda, invece, la costruzione della scuola, parte attrice sostiene che, essendo stati ultimati i lavori oltre il termine di scadenza inizialmente fissato, la realizzazione dell'opera, avvenuta in periodo di occupazione illegittima, avrebbe comportato l'insorgere dell'irreversibile trasformazione del suolo in tale periodo ed avrebbe determinato, quindi, il fenomeno giuridico della c.d. "espropriazione usurpativa", che darebbe luogo ad un risarcimento del danno commisurato al valore pieno del ter-

reno.

6

Il problema trova soluzione nell'interpretazione delle norme di legge che hanno prorogato i periodi di occupazione legittima: per quel che qui interessa, l'art. 14, comma 2, della legge n. 47/1988, che ha prorogato di due anni il termine di scadenza delle occupazioni d'urgenza in corso e l'art. 22 della legge n. 158/1991, che lo ha prorogato di ulteriori due anni.

Al riguardo, va osservato che sul tema la giurisprudenza è risultata oscillante: ad una prima affermazione della necessità di un'apposita delibera, onde beneficiare del prolungamento del termine, si è sovrapposto il successivo orientamento che ha riconosciuto l'automaticità delle proroghe legali (v., per tutte, Cass. civ. Sez. I<sup>a</sup>, n. 12382 del 9.12.1998); aderendo a tale consolidatosi orientamento, va, allora, riconosciuto che, nel caso di specie, risultando prorogato alla data del 6.5.1994 l'originario termine dell'occupazione d'urgenza scadente il 6.5.1990, anche l'ultimazione dell'opera riguardante la scuola pubblica, avvenuta nel 1992 (v. pag. 15 CTU), è rientrata nel periodo di occupazione legittima.

Deve riconoscersi, dunque, che nei riguardi di ambedue le opere pubbliche si è realizzata la fattispe-

cie della "accessione invertita" e non già quella,  $\neq$   
reclamata dall'attrice per una di esse, della "espro-  
priazione usurpativa".

Ciò posto, per quanto riguarda la determinazione del  
valore del terreno da prendersi a base per la liqui-  
dazione del danno, non può condividersi quanto affer-  
mato dal secondo CTU circa la natura edificatoria  
del terreno occupato.

E' ben vero che, alla luce delle circostanze eviden-  
ziate nel suo elaborato (ubicazione, accessibilità,  
morfologia, sviluppo edilizio già in atto nella zona,  
agevole utilizzazione di collegamenti viari o di al-  
tre infrastrutture o servizi pubblici, sviluppo demo-  
grafico), può riconoscersi una suscettibilità edifi-  
catoria dell'area occupata, ma proprio la sua perma-  
nente destinazione, negli strumenti urbanistici, in  
parte a verde pubblico ed in parte a terreno agrico-  
lo, come tale preclusiva di possibilità legali di edi-  
ficazione, non consente, in questa sede, di prendere in  
considerazione tale accertata suscettibilità, doven-  
dosi tener conto di quanto ormai costantemente affer-  
mato dalla giurisprudenza, a seguito dell'intervento  
della Corte Costituzionale con la sentenza n.261 del  
1997.

Si è, infatti, ritenuto che, in tema di determinazione

delle indennità di esproprio, i terreni non legalmen- 8  
te edificabili, anche se suscettibili di una utiliz-  
zazione differente da quella agricola, devono essere  
valutati secondo parametri omogenei a quelli adotta-  
ti per i terreni agricoli, non potendosi sostenere  
l'esistenza di un "tertium genus", oltre quelli del-  
le aree edificabili e delle aree agricole (v., per  
tutte, Cass. civ., Sez. I<sup>a</sup>, n. 1684 del 15.2.2000).

Una volta fissato tale criterio valutativo, è ovvio  
che non possa tenersi conto delle risultanze del nuo-  
vo elaborato peritale, ove risulta effettuata una va-  
lutazione basata sulla vocazione edificatoria del  
terreno; ciò nonostante, non ritiene il Giudicante  
di dover rimettere la causa sul ruolo per l'espleta-  
mento di una nuova CTU (così come richiesto, in via  
subordinata, da parte attrice), riconoscendo, anche  
sotto il profilo razionale, piena validità al conteg-  
gio operato dal CT di parte convenuta, Ing. Lionello  
Lupi, acquisito agli atti del processo.

Il professionista ha obiettivamente valutato il va-  
lore dell'area occupata dalle due realizzate opere  
pubbliche, assimilando il costo a mq. del terreno con  
destinazione "verde pubblico" a quello del terreno  
agricolo e tenendo conto della migliore qualifica-  
ne del territorio ne ha raddoppiata l'entità, secon-



danna il Comune di Ardea al pagamento, in favore della società attrice, della complessiva somma di Euro 620.000,00=, per i titoli risarcitori di cui in motivazione. Dichiara interamente compensate tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 12.3.2003.

Il G.O.A.

*Frontoni*

Depositario in Cancelleria  
Roma il 30 APR. 2003

IL CANCELLIERE CI

M. Grazia Corigliano



*Corigliano*

