



# **Indennità di espropriazione ed esproprio parziale. Profili problematici e rapporto con l'indennità spettante al titolare di bene non espropriato.**

Vicenza, 28 aprile 2023

## L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO IN GENERALE

NELL'INTRODURRE BREVEMENTE L'ISTITUTO DELL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ, NELLA SUA CONTRAPPOSIZIONE – PER DIRE COSÌ – AL DIRITTO DI PROPRIETÀ, MERITA RICORDARE CHE GIÀ LO STATUTO ALBERTINO DEL 1848 – ALL'ART. 29 – STABILIVA CHE *«Tutte le proprietà, senza alcuna eccezione, sono inviolabili. Tuttavia quando l'interesse pubblico legalmente accertato, lo esiga, si può essere tenuti a cederle in tutto o in parte, mediante una giusta indennità conformemente alle leggi».*

NEL CODICE CIVILE, LA **FUNZIONE SOCIALE DELLA PROPRIETÀ** È PRECISATA NELL'**ART. 834**, IN FORZA DEL QUALE *«Nessuno può essere privato in tutto o in parte dei beni di sua proprietà se non per causa di pubblico interesse, legalmente dichiarata, e contro il pagamento di una giusta indennità».*

L'**ART. 42 COST.** STABILISCE ALTRESÌ CHE LA PROPRIETÀ PRIVATA, CHE HA CARATTERE DI DIRITTO ASSOLUTO, *«può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale».*

QUINDI, LA PROPRIETÀ PRIVATA, PUR INVIOLABILE, PRESENTA UNA SUA FUNZIONE SOCIALE, MA IL RICONOSCIMENTO DI UN GIUSTO INDENNIZZO A FAVORE DEL SOGGETTO ESPROPRIATO, CONSEGUENTE AL PREGIUDIZIO CORRELATO ALLA PERDITA DEL BENE, COSTITUISCE, OVVIAMENTE, LA CONDIZIONE NECESSARIA ED IMPRESCINDIBILE DEL LEGITTIMO ESERCIZIO DELLA POTESTÀ ABLATORIA DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

L'INDENNIZZO, TUTTAVIA, NON RAPPRESENTA:

- NÉ UNA FORMA DI "RISARCIMENTO DANNI", CONSIDERATO CHE L'ESPROPRIAZIONE LEGITTIMAMENTE PORTATA A TERMINE NON COSTITUISCE UN "FATTO ILLECITO" COMMESSO DALLA P.A.,
- NÉ IL "PREZZO" DELL'ESPROPRIO, DATO CHE NON SI TRATTA DI UNA VENDITA, LIBERA O FORZATA CHE SIA, E LO STESSO VALORE DELL'INDENNIZZO SI DISCOSTA DAL VALORE RELATIVO AD UNA LIBERA CONTRATTAZIONE DI MERCATO.

## Come e in quale momento determinare il valore del bene

PER INIZIARE A PARLARE DI INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE, MERITA PARTIRE CHIARAMENTE DAL DISPOSTO DELL'**ART. 32** (RUBRICATO "*Determinazione del valore del bene*") DEL TESTO UNICO, IL CUI PRIMO COMMA STABILISCE:

*«l'indennità di espropriazione è determinata **sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio**, valutando **l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista**, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù».*

QUINDI, DA UN PUNTO DI VISTA TEMPORALE, AI FINI DELL'INDENNITÀ, VA CONSIDERATO ED ACCERTATO IL VALORE DEL BENE AL TEMPO DELL'ADOZIONE DEL DECRETO DI ESPROPRIO, O DI SOTTOSCRIZIONE DELLA CESSIONE BONARIA.

TALE VALORE, TUTTAVIA, **NON PUÒ ESSERE CALCOLATO TENENDO CONTO DEL BENEFICIO DERIVANTE DALLA DESTINAZIONE DEL BENE ALL'ESPROPRIO**, E CHE POTREBBE DETERMINARE, IN ASTRATTO, UN AUMENTO DEL VALORE STESSO.

COSÌ, PER ESEMPIO, UN TERRENO AGRICOLO NON PUÒ ESSERE CONSIDERATO "EDIFICABILE" SOLO PERCHÉ IL VINCOLO FINALIZZATO ALL'ESPROPRIO PREVEDE CHE, SU QUELL'AREA, VENGA REALIZZATA, PER ESEMPIO, UNA PALESTRA, UNA PISCINA, UNA SCUOLA O, COMUNQUE, UN INTERVENTO EDIFICATORIO.

LA NORMA PRECISA, INFATTI, CHE, AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DELL'INDENNITÀ:

- SI DEVE VALUTARE L'INCIDENZA DEI VINCOLI DI QUALSIASI NATURA **NON AVENTI NATURA ESPROPRIATIVA**;
- MA **NON SI DEVONO CONSIDERARE GLI EFFETTI DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E QUELLI CONNESSI ALLA REALIZZAZIONE DELL'EVENTUALE OPERA PUBBLICA PREVISTA.**

DI QUI, SECONDO LA GIURISPRUDENZA, «**Un'area può essere ritenuta edificabile solo quando è in tal modo classificata al momento della vicenda ablativa dagli strumenti urbanistici; le possibilità legali di edificazione tuttavia vanno escluse tutte le volte in cui, in base allo strumento urbanistico vigente all'epoca in cui deve compiersi la ricognizione legale, la zona sia stata concretamente vincolata a un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.), poiché tali classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, da intendere come estrinsecazione dello ius aedificandi connesso al diritto di proprietà, ovvero con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area, come tali, soggette al regime autorizzatorio previsto dalla vigente legislazione edilizia» (Cass. civile, sez. I, 03.03.2021, n. 5798).**

DEL TUTTO ANALOGA LA DECISIONE Cass. civile, sez. I, 07.09.2020, n. 18589, MA ANCHE Cass. civile, sez. un., 19.03.2020, n. 7454.

A TAL PROPOSITO, SI DEVE TENER CONTO DELLA DISTINZIONE FRA **VINCOLI CONFORMATIVI** E **VINCOLI ESPROPRIATIVI**, LADDOVE I PRIMI, MA NON GIÀ I SECONDI, CONCORRONO A DETERMINARE L'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE.

*«In tema di liquidazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, **affinché possano considerarsi edificabili le aree ricomprese nella zona F di cui al D.M. n. 1444 del 1968** (destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale), non è sufficiente che l'intervento pubblico sia realizzabile in linea astratta, anche ad iniziativa privata, **essendo necessaria la specifica previsione di tale possibilità da parte dello strumento urbanistico**, quale espressione di una scelta di programmazione politica finalizzata a dotare il territorio di attrezzature e servizi ritenuti realizzabili secondo tali modalità. (Principio affermato dalla S.C. con riguardo all'espropriazione di aree destinate a servizi sovracomunali, per le quali le norme tecniche di attuazione escludevano l'attività edificatoria ad iniziativa privata, riservandola al Comune, in maniera diretta o attraverso un soggetto convenzionato)» (Cass. civile, sez. I, 12.08.2022, n. 24744).*

E DAL VINCOLO CONFORMATIVO, DERIVA LA NATURA EDIFICABILE DELL'AREA: «In tema di indennità di esproprio, **allorché** le aree espropriate rientrano in una zona destinata dal PRG a spazi pubblici attrezzati a verde e sport, ma **le norme tecniche** di adozione del piano **consentano**, con riguardo alle modalità attuative delle attrezzature pubbliche, **l'intervento diretto da parte dei proprietari dell'area in regime di convenzione, a tali aree deve essere riconosciuta natura edificabile**» (Cass. civile, sez. I, 15.11.2021, n. 34205).

AL CONTRARIO, L'ESISTENZA DI UN VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA ESCLUDE OGNI POSSIBILITÀ LEGALE DI EDIFICAZIONE: «La determinazione dell'indennità di espropriazione deve avvenire ... **sulla base ... della ricorrenza** – ai sensi dell'articolo 37, comma 4, del Dpr n. 327 del 2001 – **delle possibilità legali di edificazione al momento del decreto espropriativo. Tali possibilità devono ritenersi del tutto escluse quando l'area risulti sottoposta a un vincolo di inedificabilità assoluta** previsto dalla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio che abbia precluso il rilascio di atti abilitativi della realizzazione di edifici manufatti di natura privata» (Cass. civile, sez. I, 18.06.2018, n. 16080).



CIÒ CHE RILEVA NON È, POI, LA TIPOLOGIA DEGLI ATTI PIANIFICATORI CHE IMPONGONO LA DESTINAZIONE, MA LA FINALITÀ PERSEGUITA DAGLI STESSI:

*«La distinzione tra vincoli conformativi ed espropriativi cui possono essere assoggettati i suoli, non dipende dal fatto che siano imposti mediante una determinata categoria di strumenti urbanistici, piuttosto che di un'altra, ma deve essere operata in relazione alla finalità perseguita in concreto dall'atto di pianificazione. Ove mediante lo stesso si provveda ad una zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche, il vincolo ha carattere conformativo, mentre, ove si imponga solo un vincolo particolare, incidente su beni determinati, in funzione della localizzazione di un'opera pubblica, lo stesso deve essere qualificato come preordinato alla relativa espropriazione e da esso deve, pertanto, prescindersi nella qualificazione dell'area, e ciò in quanto la realizzazione dell'opera è consentita soltanto su suoli cui lo strumento urbanistico ha impresso la correlativa specifica destinazione, cosicché, ove l'area su cui l'opera sia stata in tal modo localizzata abbia destinazione diversa o agricola, se ne impone sempre la preventiva modifica» (Cass. civile, sez. I, 25.03.2022, n. 9736). IDEM, sez. I, 11.06.2021, n. 16563.*

## Il criterio del "valore venale" del bene espropriato

ATTUALMENTE, COM'È NOTO – ANCHE A SEGUITO DELLA GIURISPRUDENZA FORMATASI PRESSO LA CORTE EUROPEA DEI DIRITTI DELL'UOMO E DEL REITERATO INTERVENTO DELLA CORTE COSTITUZIONALE, CHE HA "BOCCIATO", NEL CORSO DEL TEMPO, DIVERSE DISPOSIZIONI NORMATIVE CHE PREVEDEVANO UN'INDENNITÀ DA ESPROPRIO ECCESSIVAMENTE PENALIZZANTE – VIGE IL CRITERIO DEL **VALORE VENALE DEL BENE**.

A TALE PUNTO DI ARRIVO, SI È PERVENUTI DOPO CHE, PER DECENNI, L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO HA RAPPRESENTATO QUASI UN VUOTO SIMULACRO, RISULTANDO LONTANA ANNI LUCE DAL "GIUSTO INDENNIZZO" DI CUI AL SUCCITATO ART. 834 C.C.

SENZA DILUNGARSI IN UN'ECESSIVA RICOSTRUZIONE STORICA, È SUFFICIENTE, IN QUESTA SEDE RICORDARE **DUE DELLE PRINCIPALI PRONUNCE DELLA CONSULTA, CHE SONO INTERVENUTE SULL'ARGOMENTO**.

PER QUANTO RIGUARDA LE **AREE EDIFICABILI**, L'ORIGINARIA FORMULAZIONE DELL'ART. 37 DEL T.U. RIPRENDEVA LA VECCHIA FORMULA DELLE SEMISOMMA, RIDOTTA DEL 40%, DEL VALORE VENALE DEL BENE E DEL REDDITO DOMINICALE NETTO, RIVALUTATI, RICALCATA SULLA PREVISIONE DELL'ART. 5-BIS, D.L. 333/1992, CONVERTITO IN L. 359/1992

COM'È NOTO, LA **SENTENZA CORTE COST. N. 348/2007** NE HA DICHIARATO L'INCOSTITUZIONALITÀ «... *nella parte in cui, nel determinare la misura dell'indennità da corrispondere ai proprietari espropriati, individuano una soglia inferiore a quella minima accettabile di ristorazione congrua, seria ed adeguata*» PER INCOMPATIBILITÀ CON L'ART. 1 DEL PRIMO PROTOCOLLO ADDIZIONALE (firmato a Parigi il 20 marzo 1952) ALLA CONVENZIONE EUROPEA PER LA SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DELL'UOMO (CEDU), FIRMATA A ROMA IL 04.11.1950 E, QUINDI, PER CONTRASTO CON L'ART. 117, COMMA 1, DELLA NOSTRA CARTA FONDAMENTALE.

DI QUI, CON L. 24.12.2007 N. 244, IL LEGISLATORE SI È ADEGUATO, RISCRIVENDO IL PRIMO COMMA DELL'ART. 37, CON UN TESTO DEL SEGUENTE TENORE:

*«1. **L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.** Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare **interventi di riforma economico-sociale**, l'indennità è ridotta del venticinque per cento».*

AD OGGI, QUINDI, **IL CRITERIO DEL VALORE VENALE RAPPRESENTA LA REGOLA GENERALE** E, SOLO NEL CASO DI INIZIATIVE AVENTI RILEVANTE INTERESSE ECONOMICO-SOCIALE, L'INDENNITÀ – PUR RIMANENDO ANCORATA AL VALORE VENALE, COME BASE DI PARTENZA – PUÒ ESSERE RIDOTTA DEL 25% IN RAGIONE DEL PARTICOLARE FINE DI UTILITÀ SOCIALE PERSEGUITO DALLA **PROCEDURA ESPROPRIATIVA DI RIFORMA ECONOMICO-SOCIALE** (espressione molto vaga e generica, che si presta ad un utilizzo distorto).

POI, NELLA PRASSI, SAPPIAMO CHE GLI ENTI ESPROPRIANTI PROVANO SPESSO AD INVOCARE LA FINALITÀ DI RIFORMA ECONOMICO-SOCIALE PER RIDURRE DI 1/4 L'INDENNITÀ, MA QUESTO È UN ALTRO DISCORSO.

A TAL PROPOSITO, INVECE, LA GIURISPRUDENZA TENDE A RICHIEDERE UNA PREVISIONE NORMATIVA AD HOC: «*Il valore venale del bene da espropriare per pubblica utilità non può essere ridotto del 25%, in ragione dell'intervento di riforma economico-sociale, **senza che ciò sia oggetto di una previsione normativa che individui, in linea generale o per il territorio in questione, l'utilizzo dell'area espropriata quale intervento di riforma economico-sociale***» (Cass. civile, sez. I, 31.12.2020, n. 29989). IDEM Corte App. Potenza, 26.06.2020, n. 461.

NON VI RIENTRA, PER ESEMPIO, L'ESPROPRIO FUNZIONALE A REALIZZARE UN P.E.E.P O UN P.I.P.: «*In tema di espropriazione per pubblica utilità, ove il procedimento sia adottato per realizzare un piano di zona per l'edilizia economica e popolare, **non sussiste il presupposto dell'intervento di riforma economico-sociale, che giustifica la riduzione del 25 per cento del valore venale del bene ai fini della determinazione dell'indennità, dovendo esso riguardare l'intera collettività o parti di essa geograficamente o socialmente predeterminate ed essere, quindi, attuato in forza di una previsione normativa che in tal senso lo definisca***» (Cass. civile, sez. I, 27.12.2022, n. 37788). IDEM Cass. civile, sez. I, 07.09.2020, n. 18587.

ANCHE PER QUANTO RIGUARDA LE **AREE AGRICOLE**, È INTERVENUTA LA CONSULTA, CON LA NOTA **SENTENZA CORTE COST. N. 181/2011**, CHE HA DICHIARATO L'INCOSTITUZIONALITÀ DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO (nello specifico anche l'art. 40, commi 2 e 3, del d.P.R. 327/2001) LADDOVE PREVEDEVA CHE, NEL CASO DI ESPROPRIO DI UN'AREA NON EDIFICABILE NON COLTIVATA, L'INDENNITÀ DI ESPROPRIO VENISSE DETERMINATA IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE AGRICOLO MEDIO (c.d. V.A.M.) CORRISPONDENTE AL TIPO DI COLTURA PREVALENTE NELLA ZONA O IN ATTO NELL'AREA DA ESPROPRIARE. SECONDO I GIUDICI COSTITUZIONALI, «***È, infatti, costituzionalmente necessario che la determinazione dell'indennità di stima avvenga avendo riguardo alle caratteristiche essenziali del bene ablato***».

ANCHE PER TALI AREE, DUNQUE, DEV'ESSERE APPLICATO ESCLUSIVAMENTE IL CRITERIO DEL **VALORE VENALE**, OSSIA IL VALORE DEL BENE CON RIFERIMENTO ALLE SUE CARATTERISTICHE ESSENZIALI, RESE PALESI DALLA SUA POTENZIALE UTILIZZAZIONE ECONOMICA, SECONDO LA DISCIPLINA DI LEGGE.

SUL PUNTO, DEL RESTO, LA GIURISPRUDENZA RISULTA UNIVOCA:

«In tema di espropriazione per pubblica utilità, **l'attuale sistema indennitario e risarcitorio è fondato sul valore venale del bene, applicabile non soltanto ai suoli edificabili**, da ritenersi tali sulla base del criterio dell'edificabilità legale **ma anche**, alla luce della sentenza della Corte costituzionale n. 181 del 2011, **ai suoli inedificabili**, assumendo rilievo per tale ultima categoria ai fini indennitari e risarcitori la possibilità di utilizzazioni intermedie tra l'agricola e l'edificatoria (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative e altro) sempre che siano assentite dalla normativa vigente sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative» (così Cass. civile, sez. VI, 26.04.2022, n. 13040, MA ANCHE L'ANALOGA DECISIONE Cass. civile, sez. I, 23.02.2022, n. 5900, E ANCORA Cass. civile, sez. I, 06.09.2021, n. 24005).

E CIÒ IN QUANTO «**Nelle espropriazioni per pubblica utilità**, quali che siano le modalità e gli istituti mediante i quali l'Amministrazione espropriante pervenga all'acquisizione dell'immobile privato, **il suo obbligo di pagare un corrispettivo correlato al valore venale del bene deriva direttamente dall'art. 42, comma 3, Cost.**» (Cass. civile, sez. I, 12.02.2021, n. 3655).

RICAPITOLANDO, LA DISCIPLINA DI SETTORE STABILISCE CHE L'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE VADA RAPPORATA AL VALORE VENALE DEL BENE, SIA PER QUANTO RIGUARDA LE AREE EDIFICABILI, SIA CON RIFERIMENTO A QUELLE AGRICOLE (O "INTERMEDIE", COME SI È VISTO).

IN TUTTI I CASI, IL MECCANISMO DI CALCOLO DELL'INDENNITÀ GENERALMENTE SI FONDA SULL'**INDIVIDUAZIONE DI UN PREZZO UNITARIO A METRO QUADRATO, MOLTIPLICATO, POI, PER LA SUPERFICIE CONCRETA ASSOGGETTATA AL PROCEDIMENTO ABLATORIO.**

SE QUESTA METODOLOGIA APPARE RELATIVAMENTE SEMPLICE OVE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA SIA UN FONDO UNITARIO, CHE VENGA ESPROPRIATO PER INTERO, DISCORSO BEN DIVERSO SI HA QUANDO IL PROCEDIMENTO VA AD INCIDERE SOLO IN PARTE SU UNA PROPRIETÀ PIÙ AMPIA.

IN QUESTO CASO SIAMO POTENZIALMENTE DI FRONTE ALL'IPOTESI DEL c.d. "**ESPROPRIO PARZIALE**", CHE – COME SAPPIAMO – PRESENTA UNA DISCIPLINA SUA PROPRIA E CRITICITÀ APPLICATIVE NON INDIFFERENTI.



## L'INDENNITÀ IN CASO DI ESPROPRIO PARZIALE

LA QUANTIFICAZIONE DELL'INDENNITÀ, NELL'IPOTESI DI **ESPROPRIAZIONE PARZIALE DI UN BENE UNITARIO** È DISCIPLINATA NELL'ART. 33 DEL TESTO UNICO, LA CUI FORMULAZIONE È RIMASTA INALTERATA DAL 2001.

«1. *Nel caso di esproprio parziale di un bene unitario, il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore.* (L)

2. *Se dall'esecuzione dell'opera deriva un vantaggio immediato e speciale alla parte non espropriata del bene, dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio.* (L)

3. *Non si applica la riduzione di cui al comma 2, qualora essa risulti superiore ad un quarto della indennità dovuta ed il proprietario abbandoni l'intero bene. L'espropriante può non accettare l'abbandono, qualora corrisponda una somma non inferiore ai tre quarti dell'indennità dovuta. In ogni caso l'indennità dovuta dall'espropriante non può essere inferiore alla metà di quella che gli spetterebbe ai sensi del comma 1.* (L)».

SIAMO, CIOÈ, DI FRONTE AD UNA **VICENDA ESPROPRIATIVA CHE INVESTE SOLO IN PARTE UN COMPLESSO IMMOBILIARE APPARTENENTE AL MEDESIMO SOGGETTO**, E CHE È CARATTERIZZATO DA UNA UNITARIA DESTINAZIONE ECONOMICO-FUNZIONALE, **COMPORTANDO, PER IL PROPRIETARIO, UN PREGIUDIZIO DIVERSO ED ULTERIORE RISPETTO ALLA SEMPLICE PERDITA DI UNA PARTE DI PROPRIETÀ.**

IN QUESTO CASO, POICHÉ LA PROCEDURA ABLATORIA VA A COMPROMETTERE O, COMUNQUE ALTERARE IN SENSO NEGATIVO, LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZO DELLA RESTANTE PORZIONE DI PROPRIETÀ, CON CONSEGUENTE DEPREZZAMENTO DELLA STESSA, ECCO CHE L'INDENNIZZO – PER ESSERE CONGRUO E SODDISFACENTE – NON PUÒ LIMITARSI A RISTORARE ESCLUSIVAMENTE LA SUPERFICIE EFFETTIVAMENTE ESPROPRIATA.

NE CONSEGUE CHE, IN QUESTE IPOTESI, L'INDENNITÀ VA QUANTIFICATA **TENENDO CONTO (ANCHE) DELLA DIMINUIZIONE DI VALORE DELLA PORZIONE DI PROPRIETÀ CHE RIMANE NELLA DISPONIBILITÀ DEL PRIVATO A SEGUITO DELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA**, GIUSTO IL PRIMO COMMA DEL CITATO ART. 33.

TALE PREVISIONE NORMATIVA, DEL RESTO, **APPARE COERENTE CON QUANTO PRECISATO DALLA GIURISPRUDENZA COSTITUZIONALE E COMUNITARIA**, SECONDO LA QUALE «*non solo il sistema indennitario deve essere improntato al riconoscimento del valore venale del bene ablato, ma **l'indennizzo dovuto al proprietario** [...] **riguarda anche la compromissione o l'alterazione delle possibilità di utilizzazione della restante porzione del bene rimasta nella disponibilità del proprietario stesso**, in tutti i casi in cui il distacco di una parte del fondo e l'esecuzione dell'opera pubblica influiscano negativamente sulla proprietà residua, in modo da compensare il pregiudizio arrecato dall'ablazione ad essa» (COSÌ, PER ES., LA PARTE MOTIVA DI Cass. civile. sez. I, 02.07.2020, n. 13598, MA ANCHE Cass. civile, sez. I, 31.12.2019, n. 34745).*

IN TAL SENSO, LA GIURISPRUDENZA SUL PUNTO: «*In tema di espropriazione parziale, **il pregiudizio alla porzione di fondo rimasta in proprietà all'espropriato derivante dall'opera pubblica realizzata è suscettibile di indennizzo** ai sensi dell'art. 33 d.P.R. n. 327 del 2001, **poiché l'indennità di espropriazione comprende l'intera diminuzione patrimoniale subita dal destinatario del provvedimento ablativo**» (Cass. civile, sez. I, 11.10.2021, n. 27555).*

IN TAL MODO, L'INDENNITÀ DISCIPLINATA AI SENSI DEL CITATO ART. 33 «*copre ogni danno, diretto ed indiretto, conseguente all'esproprio, quali, ad esempio, quello derivante dall'**interclusione e/o divisione del suolo dell'espropriato**, ovvero dalla **perdita di accesso alla zona rimasta interclusa** a seguito della realizzazione dell'opera di pubblica utilità sulla parte di fondo all'uopo occupata, ovvero, ancora (come nella specie) derivante dallo smottamento conseguente all'afflusso delle acque pluviali dalla zona a monte nell'altra a valle dell'area parzialmente espropriata dopo l'attraversamento della strada (per la cui realizzazione si procedette ad esproprio), **sempre che tali danni derivino dalla divisione del terreno e dalla costruzione dell'opera pubblica tout court**» (Cass. civile sez. I, 06.03.1999, n. 1928)*

## Presupposti di applicazione dell'art. 33

AI FINI DELL'APPLICABILITÀ DELLA NORMA, DEVE TUTTAVIA INDIVIDUARSI LA PRESENZA CONTEMPORANEA DI DIVERSI PRESUPPOSTI:

**1) IL PROPRIETARIO DELLA PORZIONE “ESPROPRIATA” E DELLA PORZIONE “RESIDUA” DEV’ESSERE IL MEDESIMO.**

*«In tema di espropriazione per pubblica utilità, quella parziale per la quale l'indennità va determinata sulla base della differenza fra il valore dell'unico bene prima dell'espropriazione ed il valore della porzione residua [...] si verifica **quando la vicenda ablativa investa parte di un complesso immobiliare appartenente allo stesso soggetto**» (Cass. civ., sez. I, 15.07.2020, n. 15040)*

*«**Non si ha espropriazione parziale quando manchi il presupposto dell'identità del proprietario.** (Fattispecie in cui la S.C. ha escluso la natura parziale dell'espropriazione di una particella adibita a parcheggio a servizio di una struttura alberghiera, appartenente a soggetto diverso dal proprietario del terreno su cui insisteva l'albergo)» (Cass. civile, sez. I, 31.01.2008, n. 2424). IN TAL CASO, IPOTESI DANNO INDIRETTO?*

**2) TRA LA PORZIONE DI IMMOBILE ESPROPRIATO E QUELLA NON INTERESSATA DALLA PROCEDURA DEVE SUSSISTERE UNA “CONNESSIONE FUNZIONALE”, OSSIA LE DUE PORZIONI DEVONO CONSIDERARSI UN CORPO UNICO DAL PUNTO DI VISTA FUNZIONALE ED ECONOMICO.**

L'ESPROPRIAZIONE PARZIALE «... si configura quando la vicenda ablativa investa parte di un complesso immobiliare caratterizzato da una destinazione economica unitaria e da un nesso di funzionalità tra ciò che è stato oggetto del provvedimento ablativo e ciò che è rimasto nella disponibilità dell'espropriato» (Cass. civ., sez. I, 09.01.2020, n. 215), COSICCHÉ VA «...accertata l'unità funzionale tra la parte espropriata e quella rimasta in proprietà del privato» (Cass. civ., sez. I, 23.05.2022, n. 16528).

«In presenza di una procedura espropriativa che non riguardi l'intera proprietà del soggetto inciso, va applicato il meccanismo di calcolo differenziale di cui all'art. ... 33 d.p.r. n. 327 del 2001, in costanza dei 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» (Cass. civ., sez. I, 15.06.2017, n. 14891).

## ESEMPI DI UNITÀ ECONOMICA E FUNZIONALE

SECONDO CASS. CIVILE, SEZ. I, 28.10.2010, N. 22108, IN RAPPORTO ALLA NATURA UNITARIA DELLE AREE ESPROPRIATE CON LE RESIDUE SUPERFICI E IL FABBRICATO DI CUI COSTITUISCONO PERTINENZA, LA SUPREMA CORTE HA DISTINTO:

- PER LE PERTINENZE, comunque valutabili come aree libere anche in sede espropriativa, data la loro autonomia rispetto agli altri immobili di cui sono a servizio, QUALORA ESSE SIANO URBANISTICAMENTE EDIFICABILI, PUÒ CERTAMENTE DARSI LUOGO AD UNA VALUTAZIONE COMPLESSIVA, SUL PRESUPPOSTO DELLA UNITARIETÀ DI FUNZIONE ECONOMICA DEI BENI ABLATI TUTTI ESPROPRIABILI PER IL LORO VALORE VENALE E IN RAGIONE DEL LEGAME FUNZIONALE SUSSISTENTE TRA TALI BENI (Cass. n. 21352/2004 E n. 2728/2000).
- **NON PUÒ, INVECE, CONSIDERARSI UNITARIAMENTE AL FABBRICATO, DI CUI COSTITUISCE PERTINENZA, L'AREA LIBERA URBANISTICAMENTE CLASSIFICATA COME NON EDIFICABILE,** ESSENDO PALESE LA DIVERSITÀ DI FUNZIONE ECONOMICA DI ESSA RISPETTO AI BENI EDIFICATI VALUTATI CON LE AREE DI SEDIME, DA SOLA OSTATIVA ALLA LORO CONSIDERAZIONE UNITARIA (Cass. n. 16983/2006).

## ESEMPI DI UNITÀ ECONOMICA E FUNZIONALE segue

Cass. civile, sez. I, 09.01.2020, n. 215: IL TERRENO ESPROPRIATO ERA PARTE DI UNA PIÙ AMPIA AREA CORTILIZIA (RESEDE) ESCLUSIVA DI UN EDIFICIO ED UNA PORZIONE DI UN GRADONE POSTO AD UNA QUOTA INTERMEDIA TRA LA PREDETTA AREA CORTILIZIA PROSPICIENTE L'ABITAZIONE E LA STRADA, GIÀ ASSOGGETTATO A FASCIA DI RISPETTO STRADALE, DI FATTO PRIVO DI POSSIBILITÀ DI SFRUTTAMENTO EDILIZIO, COMMERCIALE O INDUSTRIALE, UTILIZZABILE AD ORTO O A PIANTUMAZIONE DI ALBERI/SIEPI.

LA CASSAZIONE HA CONFERMATO LA DECISIONE DELLA CORTE DI MERITO, SECONDO LA QUALE NON POTEVA ESSERE RICONOSCIUTO UN IMPORTO ULTERIORE PER LA DIMINUZIONE DI VALORE DEL BENE NON ESPROPRIATO, COSTITUITO DA EDIFICIO RESIDENZIALE CON TERRENO, [...] IN QUANTO NELLA SPECIE **LA PORZIONE ESPROPRIATA NON COSTITUIVA PARTE INTEGRANTE DI UN BENE UNITARIO, NON AVENDO UN'UNITARIA DESTINAZIONE ECONOMICA CON L'ABITAZIONE** (mancava, quindi, uno dei presupposti per la configurabilità dell'esproprio parziale).



## ESEMPI DI UNITÀ ECONOMICA E FUNZIONALE segue

Cass. civile, sez. I, 15.07.2020, n. 15040: ESPROPRIAZIONE DI PARTE DI ALCUNI TERRENI PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI MODIFICA DEL TRACCIATO DI UNA S.S.: SI TRATTA ANCHE IN QUESTO CASO, DI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE CON ANNESSI TERRENI CIRCOSTANTI, A DESTINAZIONE AGRICOLA, PER UNA PARTE COLTIVATI E PER UNA PARTE COSTITUENTI RESEDE DELL'IMMOBILE. **LA CASSAZIONE RITIENE FONDATA L'INTERPRETAZIONE DELLA CORTE DI MERITO CHE AVEVA ESCLUSO L'UNITARIETÀ DEL BENE PARZIALMENTE ESPROPRIATO RISPETTO AI FABBRICATI RESIDENZIALI.**

DI SEGNO CONTRARIO Cass. civile, sez. I, 10.03.2000, n. 2728: NELL'IPOTESI DI **ESPROPRIAZIONE DI UN'AREA GIARDINO, ANNESSA AD UNA VILLA**, PER L'ESECUZIONE DI UN'OPERA DI PUBBLICA UTILITÀ DALLA QUALE ERANO ANCHE DERIVATI DANNI ALL'EDIFICIO STESSO (UN MURO D'ARGINE CHE AVEVA CREATO, TRA L'ALTRO, UNA INTERCAPEDINE SOVRASTANTE L'INTERO PIANO TERRENO DEL FABBRICATO), **LA CORTE DI MERITO E POI LA CASSAZIONE HANNO RAVVISATO UN'ESPROPRIAZIONE PARZIALE, APPLICANDO IL CRITERIO DIFFERENZIALE.**

## ESEMPI DI UNITÀ ECONOMICA E FUNZIONALE segue

SECONDO Cass. civile, sez. I, 18.02.2000, n. 1806, È STATA RAVVISATA L'UNITARIETÀ DEL COMPENDIO INIZIALE, NEL CASO DELL'ESPROPRIO DI TALUNI **TERRENI FACENTI PARTE DI UN'UNICA AZIENDA AGRICOLA**, PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO, A FRONTE DEL FATTO CHE, A SEGUITO DELLA PROCEDURA ABLATORIA, **L'AZIENDA ERA RIMASTA SMEMBRATA IN DUE CORPI NON COLLEGATI**.

Cass. civile, sez. I, 12.05.2017, n. 11917: ESPROPRIAZIONE PARZIALE (PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERPORTO) DI UNA VASTA AREA DI TERRENO SULLA QUALE VENIVA ESERCITATA L'ATTIVITÀ DI PRODUZIONE VINICOLA. SECONDO LA CORTE, **RILEVA L'UNITARIETÀ COSTITUITA DALLA DESTINAZIONE A SERVIZIO DELL'AZIENDA AGRICOLA**.

Cass. civ., sez. I, 23.05.2022, n. 16528: ESPROPRIAZIONE (PER LA COSTRUZIONE DI UN CASELLO AUTOSTRADALE) DI UNA PARTE DI MAPPALI SEPARATI MA ADIACENTI (COSTITUENTI UN **UNICO FONDO**), APPETIBILI COMMERCIALMENTE IN QUANTO IRRIGUI, CHE – A SEGUITO DELL'ESPROPRIAZIONE – HANNO PERDUTO TALE CARATTERISTICA, IN QUANTO I MAPPALI RESIDUI NON RISULTANO PIÙ COLLEGABILI CON TUBAZIONE PROVENIENTE DAL FIUME.

**3) IL DEPREZZAMENTO DELLA PORZIONE RESIDUA DEVE RICOLLEGARSI DIRETTAMENTE, OSSIA IN FORZA DI UN NESSO DI CAUSALITÀ IMMEDIATO E DIRETTO, AL DISTACCO DELLA PARTE DI IMMOBILE ESPROPRIATO.**

SI RAVVISA L'ESPROPRIAZIONE PARZIALE QUANDO «...*il distacco di una parte di esso abbia influito, oggettivamente (con esclusione, dunque, di ogni valutazione soggettiva), in modo negativo sulla parte residua*» (Cass. civ., sez. I, 15.06.2017, n. 14891)

E, INFATTI, CON RIGUARDO ALLA «...*espropriazione parziale per pubblica utilità, l'indennità prevista dall'art. 33 d.P.R. n. 327 del 2001 si applica esclusivamente ai fondi frazionati, poiché la diminuzione di valore è indennizzabile solo nel caso in cui sussista un rapporto immediato e diretto tra la parziale ablazione e il danno*» (Cass. civile, sez. VI, 15.09.2021, n. 25005).

PER QUESTO MOTIVO, «*In tema di espropriazione parziale e di determinazione della relativa indennità espropriativa non sono computabili le diminuzioni di valore della porzione residua le quali non derivino, in forza di un nesso di causalità diretta e immediata, dall'espropriazione*» (Cass. civile, sez. I, 07.02.2008, n. 2938).

## Metodologie di calcolo dell'indennizzo

PER QUANTIFICARE L'INDENNITÀ DOVUTA AL PRIVATO NELL'IPOTESI DI ESPROPRIO PARZIALE, ABBIAMO VISTO CHE, IN BASE ALL'ART. 33, 1° COMMA, «*il valore della parte espropriata è determinato tenendo conto della relativa diminuzione di valore*».

SI TRATTA DEL c.d. “**CRITERIO DIFFERENZIALE**”, secondo il quale «*La liquidazione della indennità per l'espropriazione parziale è commisurata alla differenza tra il giusto prezzo dell'immobile prima dell'esproprio e il giusto prezzo della parte residua dopo l'esproprio stesso*» (Cass. civile, sez. I, 20.11.2019, n. 30189).

IL CRITERIO DI STIMA DIFFERENZIALE È RIVOLTO A GARANTIRE CHE L'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE RIGUARDI L'INTERA DIMINUZIONE PATRIMONIALE SUBITA DAL SOGGETTO PASSIVO DEL PROVVEDIMENTO ABLATIVO E, QUINDI, ANCHE IL DEPREZZAMENTO SUBITO DALLE PARTI RESIDUE DEL BENE ESPROPRIATO... «*detraendo dal valore venale che l'intero cespite aveva prima dell'esproprio il valore successivamente attribuibile alla parte residua (non espropriata)*» (cfr. sempre Cass. n. 30189/2019).

TALE CRITERIO, PERALTRO, SAREBBE SEMPRE APPLICABILE ANCHE NEL CASO IN CUI LE DUE DIVERSE PORZIONI PRESE IN ESAME RISULTINO DIFFERENTI DAL PUNTO DI VISTA DELLA CONCRETA DESTINAZIONE URBANISTICA:

*«In tema di espropriazione parziale, la circostanza che la porzione espropriata e quella residua abbiano diversa destinazione urbanistica **non preclude la liquidazione dell'indennità di espropriazione secondo il sistema differenziale**» (Cass. civile, sez. I, 04.06.2015, n. 11572).*

DI DIVERSO AVVISO, INVECE, SEMBRA LA PRONUNCIA Cass. civile, sez. I, 28.10.2010, n. 22108: *«L'indennità di espropriazione parziale di un'area (nella specie, giardino), non edificabile, annessa o pertinente ad un fabbricato di civile abitazione, non va liquidata sulla base della differenza fra il valore unitario dei beni prima dell'espropriazione e il valore della porzione residua, dal momento che **il criterio di stima differenziale ... per l'espropriazione parziale è inapplicabile quando non sia possibile considerare le due aree in modo unitario, stante la diversità di funzione economica e di natura dei beni espropriati, con la conseguenza che l'indennità dell'area non edificabile va liquidata sulla base dei valori agricoli medi**».*

NON È, INFATTI, UNANIME LA GIURISPRUDENZA NEL CONSIDERARE IMPRESCINDIBILE IL PREDETTO CRITERIO DIFFERENZIALE APPENA ESAMINATO.

PER ALCUNE DECISIONI, È SENZ'ALTRO L'UNICO CRITERIO ADOTTABILE, DATO CHE, IN CASO DI ESPROPRIO PARZIALE «*alla parte espropriata è dovuta un'unica indennità, ricavata dalla differenza tra il giusto prezzo che l'immobile avrebbe avuto prima dell'espropriazione ed il giusto prezzo della parte residua dopo l'espropriazione stessa, in modo da ristorare l'intera diminuzione patrimoniale subita dal soggetto passivo del provvedimento ablativo, ivi compresa la perdita di valore della porzione residua, non essendo, invero, concepibile, in presenza di un'unica vicenda espropriativa, l'attribuzione di distinte somme, imputate l'una a titolo di indennità di espropriazione e l'altra a titolo di risarcimento del danno per il deprezzamento subito dai residui terreni*» (Cass. civile, sez. I, 15.06.2017, n. 14891).

*IDEM*, PER ESEMPIO, LE DECISIONI Cass. civ., sez. I, 11.04.2016, n. 7074, NONCHÈ Cass. civ., Sez. un., 25.06.2012, n. 10502.

SECONDO ALTRA PARTE DELLA GIURISPRUDENZA, IL CRITERIO DIFFERENZIALE DIANZI ESAMINATO NON È TUTTAVIA VINCOLANTE, GIACCHÉ SI PUÒ GIUNGERE ALLO STESSO RISULTATO APPLICANDO CRITERI DIVERSI.

*«In tema di espropriazione parziale, ...il criterio di stima differenziale ivi previsto (che sottrae all'iniziale valore dell'intero immobile quello della parte rimasta in capo al privato) non è vincolante, potendo essere sostituito dal criterio che procede al calcolo del deprezzamento della sola parte residua, per poi aggiungerlo alla somma liquidata per la parte espropriata, purché si raggiunga il risultato di compensare l'intero pregiudizio arrecato dall'ablazione alla proprietà residua» (Cass. civile, sez. I, 31.12.2019, n. 34745).*

INVERO, L'INDENNIZZO RAPPORATO ALL'INTERO PREGIUDIZIO SUBITO DAL PRIVATO PUÒ QUANTIFICARSI ANCHE «*mediante il computo delle singole perdite, ovvero aggiungendo al valore dell'area espropriata quello delle spese e degli oneri che, incidendo sulla parte residua, ne riducono il valore*» (Cass. civile, sez. I, 20.11.2019, n. 30189).

## Le riduzioni dei commi 2 e 3 dell'art. 33 T.U.

LE DISPOSIZIONI DEL SECONDO E TERZO COMMA DELL'ART. 33 DISCIPLINANO CASI PARTICOLARI DI ESPROPRIAZIONE PARZIALE.

PIÙ SPECIFICAMENTE, IL DISPOSTO DEL COMMA 2 STABILISCE CHE «*Se dall'esecuzione dell'opera deriva un **vantaggio immediato e speciale** alla parte non espropriata del bene, **dalla somma relativa al valore della parte espropriata è detratto l'importo corrispondente al medesimo vantaggio**»*

LA NORMA TROVA LA PROPRIA *RATIO* NEL PRINCIPIO GENERALE DI NATURA CIVILISTICA DELLA *COMPENSATIO LUCRI CUM DAMNO*, SECONDO IL QUALE **LA DETERMINAZIONE DEL RISARCIMENTO DEL DANNO DEVE TENER CONTO DEGLI EFFETTI VANTAGGIOSI CHE LA CONDOTTA ILLECITA HA CONTESTUALMENTE RECATO AL SOGGETTO DANNEGGIATO** (ANCHE SE, IN QUESTO CASO, NON SIAMO DI FRONTE AD UNA CONDOTTA "ILLECITA" DELL'AUTORITÀ ESPROPRIANTE).



LA DISPOSIZIONE IN ESAME TROVA, OVVIAMENTE, LA SUA RAGION D'ESSERE NELLA NECESSITÀ DI EVITARE CHE IL GIUSTO RISTORO DELL'EQUILIBRIO PATRIMONIALE, LEGATO ALL'ESPROPRIO, SI TRASFORMI IN UN ARRICCHIMENTO INDEBITO PER L'ESPROPRIATO.

SECONDO LA GIURISPRUDENZA, LA DISCIPLINA IN ESAME «*consente la detrazione, dalla somma liquidata a titolo di indennità, del vantaggio che dall'esecuzione dell'opera di pubblica utilità possa derivare alla parte residua del fondo espropriato, purché esso presenti il duplice requisito della specialità e dell'immediatezza e non si risolva, cioè, nel vantaggio generico e comune che tutti gli immobili ubicati nella zona ottengono per effetto dell'opera*» (Cass. civile, sez. I, 23.07.2021, n. 21206).

NEL CASO ESAMINATO DALLA DECISIONE CITATA, LA CORTE NON HA RICONOSCIUTO LA SUSSISTENZA DI ALCUN VANTAGGIO, «*poiché l'utilità derivante dalla realizzazione delle opere infrastrutturali arreca un vantaggio generico e comune a tutti gli immobili vicini che beneficiano, di fatto, delle suddette opere*».

DI ANALOGO TENORE LA DECISIONE Cass. civile, sez. I, 04.05.2011, n. 9756.

DEL PARI, CON LA PRONUNCIA Cass. civile, sez. I, 03.03.2010, n. 5171, IN APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DIANZI ESPOSTO, *«la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che, in relazione all'espropriazione parziale di un fondo per la realizzazione di una strada, non aveva tenuto conto del vantaggio arrecato alla parte residua, coincidendo lo stesso con il fine generale che l'opera mirava a realizzare»*.

E, INFATTI, LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA STRADA MIRAVA PROPRIO A MIGLIORARE LA VIABILITÀ E L'ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA, DIVENTANDO UN VANTAGGIO GENERICO E COMUNE PER TUTTI GLI IMMOBILI UBICATI NELL'AREA. NON POTEVA QUINDI ESSERE CONSIDERATO UN "VANTAGGIO SPECIALE ED IMMEDIATO" IN FAVORE DEL BENE RESIDUO DEL PROPRIETARIO ESPROPRIATO.

NON VI ERA, DUNQUE, ALCUN VANTAGGIO DA METTERE IN DETRAZIONE DAL QUANTUM DELL'INDENNITÀ DOVUTA PER L'ESPROPRIO PARZIALE.

## L'ESPROPRIAZIONE LARVATA EX ART. 44 T.U.

IL *GENUS* DELLE ESPROPRIAZIONI REALI NON SI ESAURISCE CON L'IPOTESI DELLA RADICALE ABLAZIONE – TOTALE O PARZIALE – DEL DIRITTO DOMINICALE, MA COMPRENDE ANCHE VICENDE CHE INCIDONO NEGATIVAMENTE SUL DIRITTO DI PROPRIETÀ E CHE NE COMPRIMONO LE FACOLTÀ, PUR SENZA GIUNGERE ALL'AZZERAMENTO *TOUT COURT* DEL DIRITTO DEL PROPRIETARIO.

È QUELLA CHE SI DEFINISCE ANCHE “**ESPROPRIAZIONE LARVATA**”, OSSIA LA DIMINUZIONE DI VALORE DI UN IMMOBILE O LA LIMITAZIONE DI UN DIRITTO A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DI UN'OPERA PUBBLICA, SU AREA CONTIGUA.

TALE SITUAZIONE È DISCIPLINATA, NEL TESTO UNICO, AL **CAPO VIII**, RUBRICATO “*Indennità dovuta al titolare del bene non espropriato*”, E, PIÙ SPECIFICAMENTE DALL'UNICO ARTICOLO DEL CAPO, **L'ART. 44**, LA CUI RUBRICA, INVECE, RISULTA PIUTTOSTO IMPRECISA, O QUANTOMENO PARZIALE: “*Indennità per l'imposizione di servitù*”.

TALE IMPRECISIONE È DOVUTA VEROSIMILMENTE AL FATTO CHE L'ART. 44, DEL T.U. CONDENSA, IN UN'UNICA DISPOSIZIONE, LE PREVISIONI CONTENUTE NEGLI ARTT. 45 E 46 DELLA LEGGE FONDAMENTALE SULLE ESPROPRIAZIONI N. 2359/1865, DISCIPLINANDO, QUINDI, DUE IPOTESI DISTINTE.

IN QUESTA SEDE, COMUNQUE, CONCENTRIAMO L'ATTENZIONE SULLA FATTISPECIE DEL VECCHIO ART. 46 DELLA LEGGE DEL 1865 E – A TAL PROPOSITO – IL PRIMO COMMA DELL'ART. 44, D.P.R. 327/20201 COSÌ STABILISCE:

*«È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà».*

IN BUONA SOSTANZA, IL FATTO CHE LA REALIZZAZIONE DI UN'OPERA PUBBLICA ABBA INCISO NEGATIVAMENTE SULLA SFERA PRIVATISTICO-DOMINICALE DI UN PRIVATO CONFINANTE/CONTIGUO, POSTULA L'INDEFETTIBILE NECESSITÀ – PER LA P.A. ESPROPRIANTE – DI CORRISPONDERGLI UN RISTORO ECONOMICO.

## Fondamento dell'indennità

LA *RATIO* DELL'OBBLIGO DI INDENNIZZO EX ART. 44, RISIEDA NEL **PRINCIPIO PUBBLICISTICO DELLA c.d. "GIUSTIZIA DISTRIBUTIVA"**, CHE POSTULA L'OBBLIGO DI INDENNIZZARE IL SACRIFICIO IMPOSTO AL SINGOLO PER SODDISFARE UN INTERESSE DELLA COLLETTIVITÀ.

*«L'obbligo di indennizzo si fonda sul principio pubblicistico di giustizia distributiva, secondo cui le conseguenze economiche pregiudizievoli causate da opere dirette al conseguimento di vantaggi pubblici non possono ricadere su un solo privato o su una ristretta cerchia di privati, ma devono essere sopportate dalla collettività»* (Cass. civile sez. III, 03.07.2014, n. 15223). Cfr. anche Corte appello L'Aquila, sez. I, 29.09.2021, n. 1439.

DA CIÒ DERIVA L'ACCOSTAMENTO, PUR CON GLI OPPORTUNI DISTINGUO, FRA L'INDENNITÀ CHE STIAMO VEDENDO E QUELLA DERIVANTE DALL'ESPROPRIAZIONE VERA E PROPRIA DEL DIRITTO REALE.

## Presupposti/condizioni dell'indennità ex art. 44 T.U.

AI FINI DEL RICONOSCIMENTO DELL'INDENNIZZO EX ART. 44 IN ESAME, DEVE SUSSISTERE LA PRESENZA DI TRE DISTINTE CONDIZIONI, O PRESUPPOSTI, COSTANTEMENTE INDIVIDUATI DALLA GIURISPRUDENZA IN MATERIA:

- 1) L'ATTIVITÀ LECITA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE CONSISTENTE NELLA MATERIALE REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA;
- 2) L'IMPOSIZIONE DI UNA SERVITÙ O LA PRODUZIONE DI UNA PERMANENTE DIMINUZIONE DI VALORE CHE SI CONCRETI NELLA PERDITA O NELLA DIMINUZIONE DI UN DIRITTO;
- 3) UN NESSO DI CAUSALITÀ OGGETTIVA FRA L'ESECUZIONE DELL'OPERA PUBBLICA E IL DANNO, CHE DEV'ESSERE SEMPRE CAUSALMENTE RICONDUCIBILE ALL'INTERVENUTA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.

Cfr., *ex plurimis*, Cassazione civile, sez. III, 03.07.2014, n. 15223.

VEDIAMO PARTITAMENTE I SINGOLI PRESUPPOSTI:

- 1) QUANTO ALL'**ATTIVITÀ LECITA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**, CONSISTENTE NELLA MATERIALE REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA, la disposizione di cui all'art. 44 in esame «...**non può trovare applicazione nell'ipotesi in cui l'esecuzione dell'opera pubblica costituisca un fatto illecito nei confronti del danneggiato, o perché l'opera stessa sia stata realizzata su un'area di proprietà di questo sulla quale la p.a. non aveva, in virtù di un titolo riconosciuto idoneo a tal fine dall'ordinamento, la facoltà di costruirla o perché, nel realizzarla, la p.a. sia incorsa in colpa**» (Cass. civile, sez. I, 30.03.1979, n. 1833).

QUALORA, INFATTI, CI SI TROVASSE DI FRONTE AD UN'ATTIVITÀ LATO SENSU ILLEGITTIMA DELLA P.A., **LA FATTISPECIE SAREBBE RICONDUCEBILE AL DANNO DA FATTO ILLECITO ED IL PRIVATO LESO AVREBBE AZIONE DIRETTA AI SENSI DELL'ART. 2043 C.C..**

SI TRATTA CHIARAMENTE DI DUE AZIONI DISTINTE, CHE PRESENTANO *PETITUM* E *CAUSA PETENDI* DIVERSI ED AUTONOMI, CON CONSEGUENZE NON INDIFFERENTI DAL PUNTO DI VISTA SOSTANZIALE E PROCESSUALE.

FRA LE PRINCIPALI DIFFERENZE POSSIAMO RICORDARE:

➤ IL DIVERSO TERMINE DI PRESCRIZIONE:

- **IL DIRITTO ALL'INDENNIZZO PER ATTO LECITO** (espropriazione parziale o asservimento) **SCONTA IL TERMINE ORDINARIO DECENNALE**, DECORRENTE DALLA DATA IN CUI MATURINO, IN CAPO AL “DANNEGGIATO”, PRESUPPOSTI DI SUFFICIENTE CERTEZZA IN ORDINE ALLA SUSSISTENZA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DEL DIRITTO AZIONATO, SÌ CHE GLI STESSI POSSANO RITENERSI, DAL MEDESIMO, CONOSCIUTI O CONOSCIBILI: in tal senso *cfr.* Cass. civile, sez. un., 04.09.2018, n. 21589;
- INVECE, NEL CASO DI **RISARCIMENTO DEL DANNO** DA ATTO ILLEGITTIMO, IL RELATIVO DIRITTO SI PRESCRIVE NEL **TERMINE QUINQUENNALE**: in tal senso *cfr.* Corte Appello, Potenza, 06.06.2022, n. 361; sul momento da cui inizia a decorrere la prescrizione si veda, per esempi, Cass. civile, sez. I, 07.10.2020, n. 21581.



## IL DIVERSO ONERE DELLA PROVA:

- **NEL CASO DI ATTO LECITO** (espropriazione parziale o asservimento), **È SUFFICIENTE DARE PROVA DELL'OGGETTIVITÀ DEL "DANNO"**, AVENTE LE CARATTERISTICHE DI SIGNIFICATIVA COMPRESSIONE DELLA CAPACITÀ ABITATIVA, O DELLA CAPACITÀ PRODUTTIVA AZIENDALE, NONCHÉ DELL'OGGETTIVA RIDUZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL BENE COLPITO, **E DELL'ORIGINE CAUSALE** (APPUNTO, L'ATTIVITÀ LECITA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE) **DEL DANNO STESSO** (in tal senso Cass. civile, sez. I, 04.09.2009, n. 19229);
- INVECE, PER IL RICONOSCIMENTO DELLA RESPONSABILITÀ DELLA P.A. PER IL **DANNO INGIUSTO** CAGIONATO DA ATTO ILLEGITTIMO, **IL PRIVATO È TENUTO A DIMOSTRARE ANCHE LA COLPA E LA NEGLIGENZA DELL'AMMINISTRAZIONE** DANNEGGIANTE, NELL'ATTIVITÀ REALIZZATIVA O IN QUELLA PROGETTUALE (vedi, *ex multis*, T.A.R. Lazio, Latina, sez. I, 14.01.2015, n. 35).

DALLA DIVERSITÀ DI AZIONE, SI RINVENGONO PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI MOLTO RIGOROSE, SECONDO LE QUALI IL GIUDICE NON PUÒ RIQUALIFICARE LA DOMANDA: «*La P.A., la quale, modificando le condizioni di una pubblica strada, sia pure per ragioni di interesse generale, elevi o abbassi il suolo stradale in modo da rendere l'accesso ai fabbricati in relazione alla loro destinazione sensibilmente più difficoltoso e meno agevole, ovvero venga di riflesso ad imporre a carico dei fondi latitanti oneri diversi, è tenuta ad indennizzare il privato che dalle dette modificazioni venga leso: ciò in base al principio generale contenuto nell'art. 46 della legge sull'espropriazione per pubblica utilità, dovendo ricondursi a tale norma, con criteri di analogia, tutte le ipotesi di danno permanente alle private proprietà immobiliari, legato all'opera pubblica da un nesso di causalità obiettiva. Conseguente che, **configurando tale disposizione una forma di responsabilità per atto legittimo, che si differenzia nettamente dal risarcimento dei danni derivanti da attività illecita, il giudice adito con l'azione aquiliana ex art. 2043 c.c. non può emettere pronuncia sulla responsabilità per atto lecito della p.a. ex art. 46 della legge n. 2359 del 1865, trattandosi di azioni che si distinguono tanto per il petitum quanto per la causa petendi**».* Così Cass. civile. sez. III, 02.04.2001, n. 4790.

È STATA COMUNQUE RICONOSCIUTA LA POSSIBILITÀ **DI PROPORRE LE DUE AZIONI IN VIA ALTERNATIVA:**

*«La domanda di condanna della p.a. al risarcimento del danno per fatto illecito ex art. 2043 c.c. e la domanda di condanna dell'amministrazione medesima al pagamento dell'indennizzo ex art. 46 l. 25 giugno 1865 n. 2359 [ora art. 44 del Testo Unico] integrano azioni diverse per petitum e per causa petendi. Tuttavia **non è precluso al soggetto che abbia subito un pregiudizio proporre in via alternativa entrambe le azioni, demandando al giudice l'interpretazione e la qualificazione delle richieste formulate al fine di determinare l'effettivo contenuto e l'appropriata collocazione nell'ambito del diritto sostanziale**» (Cass. civile, sez. I, 09.10.1998, n. 10012).*

2) L'IMPOSIZIONE DI UNA SERVITÙ O LA PRODUZIONE DI UNA PERMANENTE DIMINUZIONE DI VALORE CHE SI CONCRETI NELLA PERDITA O NELLA DIMINUZIONE DI UN DIRITTO.

IN BASE ALLA GIURISPRUDENZA RISALENTE, «*Con riferimento alla seconda condizione, il danno permanente è soltanto quello effettivamente ed oggettivamente cagionato al fondo dall'esecuzione dell'opera pubblica; va inteso non già nel senso che deve essere perpetuo ed irreparabile, ma in quello che dev'essere non transitorio, e cioè che deve avere una durata uguale a quella della situazione di fatto creata dall'opera pubblica; e deve consistere non già nella perdita di una mera utilità economica, ma nella perdita o nella diminuzione di un diritto, il che si verifica sia nel caso in cui un fondo, rustico o urbano, oggetto di un diritto, sia materialmente danneggiato, sia nel caso in cui risulti soppressa o compromessa una condizione di fatto essenziale per il godimento o l'utilizzazione del fondo, sia infine, nel caso in cui pur in mancanza di un danneggiamento materiale del fondo, venga meno, o sia menomato nelle sue possibilità di esercizio, un diritto inerente al fondo che ne renda possibile o ne accresca il godimento o l'utilizzazione*» (Cass. civile, sez. I, 30.03.1979, n. 1833).

ANCHE PIÙ DI RECENTE, LA CASSAZIONE HA CHIARITO: «*Ai fini del diritto alla corresponsione dell'indennità ..., il requisito della "permanenza" del danno, valutato con riguardo al momento dell'apprezzamento delle cause lesive in base ad un giudizio prognostico ispirato ad un criterio di normalità causale, sussiste non solo se lo stesso appaia definitivo, ma anche qualora non vi siano elementi per ritenere che la deminutio del diritto sia temporanea*» (Cass. civile, sez. III, 03.07.2014, n. 15223)

IL CRITERIO ADOTTATO DAI GIUDICI SEMBRA, CIOÈ, ESSERE A CONTRARIIS, NEL SENSO CHE IL DANNO (recte, la **DIMINUZIONE DI VALORE**, secondo il testo della norma attuale) SI CONSIDERA “PERMANENTE” OGNIQUALVOLTA NON VI SIANO ELEMENTI TALI CHE PERMETTANO DI RITENERLO “TEMPORANEO”.

«*La disposizione di cui all'art. 44 del d.P.R. n. 327 del 2001 ... non implica l'indennizzabilità del solo danno perpetuo o irreparabile, essendo permanente anche quello che si produce periodicamente e ad intervalli o che dura fino a quando permane la causa lesiva, individuabile non solo nell'opera pubblica – che può mostrare il suo carattere pregiudizievole pure dopo l'ultimazione dei lavori –, ma anche in lavori di modificazione o di completamento della stessa*» (Cass. civile, sez. I, 12.03.2020, n. 7112).

PER CONCLUDERE SU QUESTO REQUISITO, MERITA EVIDENZIARE CHE, BENCHÈ LA GIURISPRUDENZA CONTINUI DI SOLITO, A PARLARE DI “DANNO PERMANENTE”, QUESTA ERA L’ESPRESSIONE USATA NELL’**ART. 46** DELLA **VECCHIA L. 2359/1865** : «È dovuta una indennità ai proprietari dei fondi, i quali dall'esecuzione dell'opera di pubblica utilità vengano gravati di servitù, o vengano a soffrire un danno permanente derivante dalla perdita o dalla diminuzione di un diritto».

LA FORMULAZIONE DELL’ODIERNO **ART. 44 T.U.** PRECISA INVECE: «È dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell’opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà».

**DEVE RITENERSI CHE NON VI SIA UNA SOSTANZIALE DIFFERENZA FRA I DUE PRESUPPOSTI.** CON LA NORMA DEL TESTO UNICO, IL LEGISLATORE HA SOLO VOLUTO VEROSIMILMENTE EVITARE UNA INDEBITA COMMISTIONE FRA LE CONSEGUENZE INDENNITARIE E I CONCETTI PROPRI (“DANNO”) DEL TERRENO RISARCITORIO.

### 3) UN NESSO DI CAUSALITÀ OGGETTIVA FRA L'ESECUZIONE DELL'OPERA PUBBLICA E IL DANNO PERMANENTE

IN PROPOSITO, GIÀ LA RISALENTE DECISIONE Cass. civile, sez. I, 30.03.1979, n. 1833 HA PRECISATO: «*Con riferimento alla terza condizione, infine, **l'indennità comprende esclusivamente il danno che trovi la sua causa nell'esecuzione dell'opera pubblica**, con la conseguenza che – ove il fondo subisca una molteplicità di danni, anche se della stessa natura, per effetto di diverse serie causali tra loro autonome ed indipendenti – mentre l'esistenza di altre cause produttive di danno non esclude l'applicabilità dell'art. 46 della l. 25 giugno 1865 n. 2359, l'indennità dovuta al proprietario del fondo a norma dello stesso articolo comprende soltanto quel danno che sia stato cagionato dall'esecuzione dell'opera pubblica*».

## La perdita o ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà

AFFINCHÉ SIA RICONOSCIUTO UN DIRITTO ALL'INDENNITÀ PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITÙ, O COMUNQUE PER I DANNI CHE DERIVINO DALL'ESECUZIONE DI UN'OPERA PUBBLICA, È NECESSARIO CHE VI SIA UNA **SIGNIFICATIVA COMPRESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ**.

«In tema di espropriazione, **l'indennizzo** di cui agli artt. 46 della l. n. 2359 del 1865 e **44 del d.lgs. n. 327 del 2001 spetta se l'opera pubblica abbia realizzato una significativa compressione del diritto di proprietà conseguente alla **riduzione della capacità abitativa**, che può verificarsi sia per effetto di immissioni intollerabili di rumori, vibrazioni, gas di scarico e simili, sia in tutti i casi in cui **il bene subisca un'oggettiva ed apprezzabile riduzione della luminosità, panoramicità e godibilità, purché idonea a tradursi in una altrettanto oggettiva riduzione del suo valore economico**» (Cass. civile, sez. I, 26.05.2017, n. 13368). CONFORME ANCHE Cass. civile, sez. I, 03.07.2013, n. 16619.**



E ANCORA: «A seguito della costruzione di un'opera pubblica, **il proprietario può ben essere privato di utilità che, lungi dall'essere "marginali", ineriscono giuridicamente al contenuto intrinseco della sua proprietà**, quali la luminosità, la panoramicità e, in definitiva, la godibilità dell'immobile, **con conseguente diminuzione della capacità abitativa, che si traduce in una riduzione dell'appetibilità e quindi del suo potenziale valore commerciale**. Quindi va riconosciuto che la privazione di queste utilità o facoltà da parte della Pubblica Amministrazione, determinando una diminuzione o comunque una ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà, **con conseguente diminuzione del valore venale del bene**, comporta l'obbligo d'indennizzare il proprietario per la perdita subita, e ciò proprio in virtù del richiamato principio di giustizia distributiva, desumibile dall'art. 42 Cost., il quale esige che le conseguenze economiche pregiudizievoli causate da opere dirette al conseguimento di vantaggi pubblici non ricadano su un solo privato o su una ristretta cerchia di privati, ma siano sopportate dall'intera collettività» (Tribunale Imperia, sez. I, 29.01.2021, n. 70).

LA VICINANZA ALL'OPERA PUBBLICA NON È SUFFICIENTE, ESSENDO NECESSARIO FORNIRE LA PROVA DELLA SPECIFICITÀ DEL DANNO:

*«Ai fini della liquidazione dell'indennizzo di cui all'art. ... 44, d.P.R. n. 327/2001), la mera vicinanza ad un'opera pubblica non rileva ex se come fatto lesivo, ma in quanto da essa derivino immissioni ovvero **limitazioni delle facoltà di godimento che superano la soglia della normale tollerabilità e che comportano una sensibile compressione delle concrete possibilità di utilizzazione del bene, con conseguente apprezzabile diminuzione del suo valore venale**. È indubbio, quindi, che **il lamentato pregiudizio** subito dal fabbricato per effetto delle suddette immissioni / limitazioni delle facoltà di godimento **deve essere oggetto di specifica allegazione probatoria**. In buona sostanza, ai fini della configurabilità dell'indennizzo in questione, il soggetto che lamenta la lesione deve prospettare la specifica tipologia di danni che assume essersi verificata sul proprio fondo a seguito della realizzazione dell'opera pubblica, non essendo certamente sufficiente invocare genericamente l'impatto di una arteria stradale di una certa importanza nei confronti di un fabbricato ad uso abitativo situato a pochi metri di distanza. Dunque, **ove del tutto priva di allegazione probatoria l'asserita riduzione del valore venale degli immobili, la relativa domanda risarcitoria va rigettata**» (T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. II, 09.02.2019, n. 124)*

RICHIEDE SEMPRE IMMISSIONI CHE SUPERINO LA NORMALE TOLLERABILITÀ, DA APPREZZARSI AI SENSI DELL'ART. 844 C.C.

*«La sensibile compressione delle obiettive possibilità di utilizzazione del fabbricato può invece verificarsi (ed è quindi dovuto l'indennizzo) nel caso di riduzione della capacità abitativa, o nel pregiudizio subito dall'immobile **per effetto di immissioni** di rumori, vibrazioni, gas di scarico e simili, **quando (e solo se) le stesse per la loro continuità ed intensità superino i limiti della normale tollerabilità, da apprezzarsi con i criteri posti dall'art. 844 c.c.** (Fattispecie in cui la S.C., affermato che la legittima costruzione di un asse viario a scorrimento veloce realizzato su piloni alti 15 metri in prossimità di un fabbricato non comporta automaticamente l'obbligo per l'espropriante di corrispondere al proprietario il predetto indennizzo, ha cassato la sentenza di merito per non aver accertato la sussistenza delle indicate condizioni)» (Cass. civile, sez. I, 14.12.2007, n. 26261).*

IN DEFINITIVA, SULLA BASE DELL'INSEGNAMENTO GIURISPRUDENZIALE, **LA RIDUZIONE DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DOMENICALE SEMBRA IDENTIFICARSI NELLA RIDUZIONE DELLA CAPACITÀ ABITATIVA** (O COMUNQUE IN UN PREGIUDIZIO PER L'IMMOBILE), PURCHÉ **IDONEA A TRADURSI IN UN'OGGETTIVA RIDUZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL BENE** (c.d. "DEPREZZAMENTO").

I FATTORI CHE LA POSSONO CAUSARE SONO, PER ESEMPIO: IMMISSIONE DI INTOLLERABILI RUMORI, VIBRAZIONI, GAS DI SCARICO; NONCHÉ UNA RIDUZIONE DELLA LUMINOSITÀ, PANORAMICITÀ, O LA PARZIALE CHIUSURA DELLA VEDUTA PREESISTENTE.

**TALI FATTORI PREGIUDIZIEVOLI DEVONO, PER LA LORO CONTINUITÀ ED INTENSITÀ, SUPERARE I LIMITI DELLA NORMALE TOLLERABILITÀ**, DA APPREZZARSI SULLA BASE DEI CRITERI POSTI DALL'ART. 844 C.C.,

INOLTRE, LA MERA VICINANZA ALL'OPERA PUBBLICA NON È, DI PER SÉ, SUFFICIENTE, TANT'È CHE, **DEL CARATTERE LESIVO DELL'OPERA, DEV'ESSERE DATA PROVA ADEGUATA.**

DI CONSEGUENZA, **LE UTILITÀ "MARGINALI"**, E DUNQUE TUTTO CIÒ CHE NON È ATTRIBUTO CARATTERISTICO E QUALIFICANTE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, **NON POSSONO COSTITUIRE OGGETTO DI INDENNIZZO EX ART. 44 D.P.R. 327/2001.**

## Criteria per la determinazione dell'indennità

AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ EX ART. 44 T.U., IN LINEA GENERALE, LA GIURISPRUDENZA AMMETTE LA FUNGIBILE VALENZA DEI PARAMETRI UTILIZZATI PER IL COMPUTO DELL'INDENNITÀ DA ATTIVITÀ ABLATORIA PERCENTUALMENTE RIDOTTA.

«**L'indennità di asservimento** che spetta al proprietario del fondo gravato dall'imposizione di una servitù di metanodotto e che presuppone un atto legittimo della Pubblica Amministrazione **con conseguente responsabilità indennitaria ex art. 44** del d.P.R. n. 327 del 2001, **va calcolata in una misura percentuale dell'indennità di espropriazione essendo destinata a ristorare il pregiudizio attuale ed effettivo derivante al proprietario non espropriato dalla realizzazione dell'opera pubblica**» (Cass. civile, sez. I, 07.09.2020, n. 18581).

«**L'indennità di asservimento, prevista dall'articolo 44** del Dpr 327/2001, deve essere determinata **riducendo proporzionalmente l'indennità corrispondente al valore venale del bene, in ragione della minore compressione del diritto reale determinata dall'asservimento rispetto all'espropriazione**» (Cass. civile, sez. I, 13.10.2020, n. 22056, e anche Cass. civile, sez. I, 19.06.2019, n. 16495).

TUTTAVIA, LE SOLUZIONI AMMESSE DALLA GIURISPRUDENZA SONO MOLTEPLICI E VARIEGATE.

SECONDO ALCUNE PRONUNCE, INFATTI, PROPRIO PERCHÉ SI TRATTA DI FATTISPECIE IN CUI SI PRESCINDE DALL'ESPROPRIO, NON SONO UTILIZZABILI I RELATIVI PARAMETRI INDENNITARI:

«*Lo speciale indennizzo di cui all'art. 46 L. n. 2359 del 1865 (attuale art. 44 d.P.R. n. 327 del 2001) prescinde dall'esistenza di un provvedimento ablativo, ed anzi postula che non sia intervenuto esproprio e che il privato abbia conservato la titolarità dell'immobile, subendo, peraltro, per effetto dell'esecuzione di un'opera pubblica, la menomazione, la diminuzione o la perdita di una o più facoltà inerenti al proprio diritto dominicale, con pregiudizio permanente; detto indennizzo, pertanto, è commisurato non a criteri predeterminati, come nel caso dell'indennità di esproprio, ma al (variabile) pregiudizio, effettivo ed attuale, subito dal proprietario del fondo, e, attese la funzione lato sensu risarcitoria, ha natura di debito di valore, suscettibile, come tale, di automatica rivalutazione monetaria» (Cass. civile, sez. III, 03.07.2014, n. 15223).*

MERITA, TUTTAVIA, PRECISARE CHE, SECONDO LA FORMULA DELL'ART. 44, IL PREGIUDIZIO INDENNIZZABILE DEVE RIGUARDARE IL BENE IN SÉ, PER L'ASSERVIMENTO O LA PERMANENTE DIMINUZIONE DI VALORE, E NON DERIVARE AL PROPRIETARIO COME INDIRETTA CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA.

NE CONSEGUE LA **TENDENZA DELLA GIURISPRUDENZA A RICONOSCERE COME INDENNIZZABILE IL SOLO DANNO EMERGENTE E NON ANCHE IL LUCRO CESSANTE.**

*«Il diritto all'indennizzo previsto dall'art. 46 della L. n. 2359 del 1865, per i danni che possano derivare al privato rimasto estraneo al procedimento espropriativo in conseguenza della legittima realizzazione di un'opera pubblica, si fonda sul principio pubblicistico di giustizia distributiva, per cui non è consentito soddisfare l'interesse generale attraverso il sacrificio del singolo senza che quest'ultimo ne sia indennizzato, sicché richiede, quale necessario presupposto, che il compimento dell'opera determini un danno di carattere permanente (ossia, una menomazione di qualcuna delle facoltà costituenti il nucleo essenziale del diritto dominicale), **non potendo essere liquidato anche il danno da mancato reddito ritraibile dal bene (cd. lucro cessante)**» (Cass. civile, sez. I, 25.11.2015, n. 24042).*

ANALOGAMENTE, È STATO SENTENZIATO:

*«Il proprietario di un immobile, il cui valore sia diminuito in conseguenza della realizzazione in adiacenza ad esso di un'opera pubblica, ha diritto all'indennizzo previsto dall'art. 46 l. 25 giugno 1865 n. 2359 solo nel caso di riduzione effettiva del valore del suo immobile (ad esempio, per diminuzione della capacità abitativa o per l'intollerabilità delle immissioni), e quindi a titolo di danno emergente, ma non già nell'ipotesi di riduzione degli utili in precedenza ricavati dall'uso dell'immobile (cosiddetto lucro cessante)»*  
(Cass. civile, sez. III, 03.07.2008, n. 18226).

\*\*\*\*\*

SI RISCOVTRANO, TUTTAVIA, ANCHE **ALCUNE PRONUNCE APPARENTEMENTE PIÙ APERTURISTE VERSO IL c.d. "MANCATO REDDITO"**, MA A PATTO DI CONSIDERARLO COME FATTORE IDONEO A CAGIONARE UNA REALE PERDITA O DIMINUZIONE DELL'IMMOBILE, E NON COME "LUCRO CESSANTE" IN SENSO STRETTO:



«In tema di liquidazione dell'indennità ex art. 44 del d.P.R. n. 327 del 2001, il principio secondo il quale i danni permanenti derivanti dalla perdita o diminuzione del diritto sono quelli effettivamente ed oggettivamente prodotti all'immobile per il tempo in cui si è protratto l'evento lesivo, escluso ogni altro pregiudizio per lucro cessante, **non osta a che il mancato reddito possa considerarsi nella valutazione dell'indennità, ma tale rilevanza può ammettersi non come lucro cessante bensì soltanto se sia derivata una reale perdita o diminuzione dell'immobile, anche se per perdita o diminuzione del valore locativo**» (Cass. civile, sez. I, 12.03.2020, n.7112).

«Il danno cagionato dall'esecuzione dell'opera pubblica, per essere indennizzabile, a norma dell'art. 46 l. 25 giugno 1865 n. 2359, **deve avere una incidenza diretta sul fondo**, ossia deve consistere in un danneggiamento materiale dell'immobile o nella compromissione di una condizione di fatto essenziale per l'utilizzazione ed il godimento dello stesso, così risolvendosi, sul piano economico, in una effettiva diminuzione del valore venale del bene. Ne consegue, che **anche il mancato reddito può essere considerato nella valutazione dell'indennità in esame**, purché si tratti di un pregiudizio conseguente ad una diminuzione o perdita di un reddito in precedenza direttamente ricavato dal bene stesso, **e non già correlato ad un fattore di produzione diverso o ulteriore, quale un'attività di impresa, sia pure allocata nell'immobile**» (Cass. civile, sez. I, 26.06.1995, n. 7224).

## IL RAPPORTO FRA L'ESPROPRIAZIONE PARZIALE E L'INDENNITÀ SPETTANTE AL TITOLARE DI BENE NON ESPROPRIATO

UNA VOLTA ANALIZZATA, DA UN LATO, LA FATTISPECIE DELL'ESPROPRIO PARZIALE (art. 33 T.U.) E, DALL'ALTRO LATO, QUELLA RIGUARDANTE L'INDENNITÀ CHE SPETTA AL TITOLARE DI BENE NON ESPROPRIATO A CAUSA DI UNA SERVITÙ O DELLA DIMINUZIONE DI VALORE DERIVANTE DA UN'OPERA PUBBLICA (art. 44 T.U.), CI SI DEVE CHIEDERE IN CHE RAPPORTO STIANO LE DUE PREVISIONI NORMATIVE:

- PUÒ CAPITARE, CIOÈ, CHE LE DUE NORME VENGAO INVOCATE CONGIUNTAMENTE?
- CUMULANDOLE FRA DI ESSE O IN VIA ALTERNATIVA?

LA RISPOSTA – COME SI VEDRÀ – NON RISULTA DI FACILE, NÉ UNIVOCA, SOLUZIONE.

SICURAMENTE LE DUE DISPOSIZIONI IN ESAME DISCIPLINANO **IPOTESI FATTUALI BEN DISTINTE** L'UNA DALL'ALTRA, CHE – A RIGORE – NON DOVREBBERO POTERSI SOVRAPPORRE.

SECONDO LA GIURISPRUDENZA, «*Nell'ipotesi di occupazione parziale di unitario compendio immobiliare, che comporti diminuzione di valore della residua porzione, deve essere riconosciuta un'indennità per la porzione relitta che tenga conto del valore venale residuo* secondo il criterio di cui all'art. 40 della legge n. 2359/1865 [oggi art. 33, d.P.R. 327/2001], *non potendo applicarsi l'art. 44*, co. 1, d.P.R. n. 327/2001 e il relativo criterio indennitario, *che*, al pari del suo antecedente normativo (art. 46 della legge n. 2359/1865), *riguarda solo il deprezzamento di fondi diversi da quelli espropriati*» (Cons. di Stato, sez. IV, 30.09.2013, n. 4871).

«*L'indennità prevista dall'art. 44 comma 1 T.U. espropriazione non è cumulabile con quella prevista dall'art. 33 D.P.R. n. 327 del 2001* dal momento che la prima norma è rivolta esclusivamente ai terzi titolari di immobili, per i quali la realizzazione dell'opera pubblica su terreni altrui arrechi un danno, mentre la seconda indennità spetta al proprietario del fondo che subisce il provvedimento ablativo» (Tribunale Catania, sez. I, 28.02.2018, n. 948).

PIÙ DI RECENTE, ANCHE LA SUPREMA CORTE HA AVUTO MODO DI CHIARIRE:

«In tema di espropriazione per pubblica utilità, *rispetto al soggetto espropriato non sono concepibili due distinti crediti, l'uno a titolo di indennità di espropriazione e l'altro quale risarcimento del danno per il deprezzamento che abbiano subito le parti residue del bene espropriato*, tenuto conto che *questa seconda voce è da considerare ricompresa nella prima* che, per definizione, riguarda l'intera diminuzione patrimoniale subita dal soggetto passivo per effetto del provvedimento ablativo. (Nella specie, *la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, ai fini della determinazione dell'indennità dovuta sulla base di un esproprio parziale al soggetto espropriato, aveva fatto applicazione, anziché della disposizione di cui all'art. 33 del d.P.R. n. 327 del 2001, di quella contenuta nel successivo art. 44, destinata ad operare in funzione del ristoro del pregiudizio subito dai terzi non espropriati in relazione ai pregiudizi indiretti che immobili non coinvolti nell'espropriazione ricevono per effetto dell'esecuzione dell'opera pubblica*)» (Cass. civile, sez. VI, 18.02.2021, n. 4264).

RIEPILOGANDO, SI PUÒ SOSTENERE QUANTO SEGUE:

I) A FRONTE DI UN ESPROPRIO DI UNA QUOTA PARTE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE UNITARIO, DAL PUNTO DI VISTA FUNZIONALE ED ECONOMICO, LA FATTISPECIE SI CONFIGURA COME **ESPROPRIO PARZIALE**.

**NON È, QUINDI, RAGIONEVOLMENTE APPLICABILE L'IPOTESI DELL'ART. 44.**

TUTTAVIA, NELL'AMBITO DELL'UNITARIA INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE, SULLA SCORTA DELL'ART. 33 T.U., APPLICANDO – PER LO PIÙ – IL CRITERIO DIFFERENZIALE, IL PRIVATO VIENE RISTORATO a) DELLA SUPERFICIE EFFETTIVAMENTE ABLATA E ANCHE b) DELL'EVENTUALE DIMINUIZIONE DI VALORE DELLA RESIDUA PORZIONE DI IMMOBILE CHE GLI RIMANE IN PROPRIETÀ.

*«**Nel caso di espropriazione parziale**, realizzata con la costituzione coattiva del diritto di superficie su una striscia di terreno e comportante l'abbattimento di una porzione del fabbricato dell'espropriato ivi insistente, **l'applicazione del criterio differenziale ... comporta che nella valutazione della parte residua non espropriata del fabbricato siano considerati tutti i danni che traggono origine, sia dall'espropriazione, sia dall'esecuzione dell'opera pubblica o dall'esercizio della pubblica funzione o del pubblico servizio cui l'opera stessa risulti destinata**» (Cass. civile, sez. I, 07.02.2008, n. 2938)*

II) QUANDO, INVECE, CI SI TROVI DI FRONTE AD UNA SIGNIFICATIVA DIMINUZIONE DI VALORE PERMANENTE (O AD UNA SERVITÙ) GENERATA DALL'INTERVENUTA REALIZZAZIONE DI UN'OPERA PUBBLICA ED IL PRIVATO DANNEGGIATO NON ABBA SUBITO ESPROPRIO ALCUNO, **LA FATTISPECIE RICADE NELLA DISCIPLINA DELL'ART. 44 T.U.**, E IN NESSUN CASO PUÒ ESSERE INVOCATO L'ESPROPRIO PARZIALE.

«L'indennità [ora prevista dall'art. 33 T.U.] stabilita nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile prima dell'occupazione e quello concernente la residua parte di esso dopo l'occupazione, **non è dovuta nei casi in cui non vi sia una materiale apprensione, con immissione in possesso, di una porzione del fondo, comportante acquisizione di questa, con riduzione per il danneggiato dell'area residua.** (Nella specie, relativa ad un **viadotto che incideva, in proiezione, solo su un triangolo di mq 55 dell'area della parte ricorrente, in quanto poggiava su pilone costruito in area di terzi**, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso la sentenza di merito che aveva escluso la configurabilità di un'irreversibile trasformazione del bene a seguito dell'occupazione parziale della colonna d'aria sovrastante il fondo, atteso che, ai sensi dell'art. 840 c.c., il proprietario del suolo non può opporsi ad attività che si svolgano ad altezza tale nello spazio sovrastante, che egli non abbia interesse ad escluderle)» (Cass. civile, sez. I, 09.09.2011, n. 18547).

IN QUESTO SECONDO CASO, SI PUÒ INVOCARE SOLO ED ESCLUSIVAMENTE L'INDENNITÀ PREVISTA DAL MEDESIMO ART. 44 T.U., DOVUTA AL TITOLARE DEL BENE NON ESPROPRIATO.

«*Diversa è, invece, l'ipotesi prevista dal D.P.R. n. 327 del 2001, art. 44, che, come risulta chiaro dal suo inserimento nel capo 8 del D.P.R. cit. (rubricato "Indennità dovuta al titolare del bene non espropriato"), riguarda quei soggetti che, quand'anche un procedimento espropriativo vi sia stato, ne siano rimasti completamente estranei (in quanto proprietari di suoli contigui a quelli sui quali è stata eseguita l'opera) e siano rimasti gravati da una servitù, od abbiano subito un danno, non per effetto della mera separazione (per esproprio) di una parte di suolo, ma in conseguenza dell'opera eseguita sulla parte non espropriata ed indipendentemente dall'espropriazione stessa: l'indennizzo dovuto a tale specifico titolo non compete, pertanto, al proprietario del fondo espropriato, ma esclusivamente ai proprietari degli immobili circostanti l'opera pubblica, non assoggettati alla procedura espropriativa. (Cass. n. 6926/016 cit., n. 19972/2009)» (Cass. civile, sez. un., 27.02.2017, n. 4883).*

III) QUANDO CI SI TROVA DI FRONTE ALL'**ESPROPRIAZIONE DI UNA QUOTA PARTE DI PROPRIETÀ PRIVATA, LA QUALE TUTTAVIA** – NEL SUO COMPLESSO – **NON COSTITUISCE UN UNICUM** DAL PUNTO DI VISTA DELLA SUA DESTINAZIONE FUNZIONALE ED ECONOMICA, IN QUESTO CASO, **NON PUÒ RAVVISARSI UN'IPOTESI DI ESPROPRIAZIONE PARZIALE**

E CIÒ PROPRIO PERCHÉ MANCA IL REQUISITO DELL'UNITARIETÀ ECONOMICO-FUNZIONALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, RAGION PER CUI NON PUÒ TROVARE APPLICAZIONE IL CRITERIO DIFFERENZIALE DI CUI ALL'ART. 33 DEL TESTO UNICO.

QUINDI, LA SUPERFICIE CONCRETAMENTE ABLATA VERRÀ INDENNIZZATA SECONDO LE NORME ORDINARIE, A SECONDA CHE SI TRATTI DI AREA EDIFICABILE (art. 37) O DI AREA NON EDIFICABILE (art. 40 e seg.).

SE TUTTAVIA, LA RESIDUA PORZIONE DI IMMOBILE PRIVATO RISULTA DANNEGGIATA DALL'OPERA PUBBLICA (a fronte cioè di una significativa diminuzione di valore permanente, o di una servitù), **IL PROPRIETARIO PUÒ CHIEDERE L'INDENNITÀ PREVISTA DALL'ART. 44 T.U., COME SE SI TRATTASSE DI UN SOGGETTO NON ESPROPRIATO.**



«*L'espropriazione parziale, delineata dall'art. 33 del D.P.R. n. 327 del 2001 (e prima dall'art. 40 della L. n. 2359 del 1865), si configura, invero, soltanto quando la parte espropriata e la parte non espropriata siano elementi di un unicum sotto il profilo funzionale ed economico e, quindi, allorché sia la mera espropriazione della prima, con il conseguente suo distacco dalla parte residua, ad influire oggettivamente in modo negativo su quest'ultima, così da comportare la necessità di indennizzarne la diminuzione di valore. I fatti successivi alla procedura di esproprio ed integrati dalle modalità costruttive e comunque dall'edificata opera pubblica e dal relativo esercizio, non possono, dunque, essere presi in esame nel giudizio di determinazione dell'indennità di espropriazione, potendo semmai essere fatti valere, ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. n. 327 del 2001» (Corte Appello, Bologna, sez. I, 01.06.2018, n. 1503)*

*OVE NE RICORRANO I PRESUPPOSTI IL RICORRENTE POTRÀ AVVALERSI DELLA TUTELA PREDISPOSTA DALL'ART. 44 T.U., «...la quale non richiede necessariamente che la situazione contemplata venga a determinarsi in conseguenza di un procedimento espropriativo, ma è diretta alla tutela dei soggetti che (quand'anche un procedimento espropriativo vi sia stato) o ne siano rimasti completamente estranei (in quanto proprietari di suoli contigui a quelli sui quali è stata eseguita l'opera) o abbiano subito un danno non già per effetto della mera separazione (per esproprio) di una parte di suolo, bensì in conseguenza dell'opera eseguita sulla parte espropriata ed indipendentemente dall'espropriazione stessa» (Cass. civile, sez. I, 22.11.2010, n. 23585).*

IN QUESTA TERZA IPOTESI DOVREBBE RAGIONEVOLMENTE RIENTRARE ANCHE LA VICENDA DEL PARCHEGGIO DELL'ALBERGO APPARTENENTE A SOGGETTO TERZO

È IL CASO DELL'HOTEL CHE UTILIZZI UN FONDO CONTIGUO PER IL PARCHEGGIO DELLE VETTURE DEI CLIENTI, PUR NON ESSENDONE IL PROPRIETARIO (E, QUINDI, A TITOLO DI LOCAZIONE, COMODATO ECC.). QUALORA L'ESPROPRIAZIONE INTERESSI IL TERRENO ADIBITO A PARCHEGGIO, **È CHIARO CHE NON PUÒ TRATTARSI DI UN'ESPROPRIAZIONE PARZIALE, IN QUANTO MANCA IL REQUISITO DELLA UNICA TITOLARITÀ SUL BENE.**

SUL PUNTO, **Cass. civile, sez. I, 31.01.2008, n. 2424** HA ESCLUSO LA NATURA PARZIALE DELL'ESPROPRIAZIONE DELLA PARTICELLA ADIBITA A PARCHEGGIO, COSÌ ESCLUDENDO L'APPLICABILITÀ DELL'ART. 33 T.U. PER RISTORARE IL DANNO SUBITO DALL'ALBERGO (è, comunque, pacifico che l'attività imprenditoriale esercitata nell'hotel abbia subito un pregiudizio – derivante dalla perdita dell'area a parcheggio – in termini di minori servizi offerti alla propria clientela).

**IN TALE IPOTESI, È PRESUMIBILE CHE, NON POTENDOSI APPLICARE L'ART. 33 T.U., LO STESSO “DANNO” SIA RISTORABILE AI SENSI DELL'ART. 44, D.P.R. 327/2001.**

## Differenze processuali e in termini di Giudice competente

UNA RILEVANTE DISTINZIONE FRA L'**INDENNIZZO PER ESPROPRIO PARZIALE EX ART. 33 T.U.** E **QUELLO SPETTANTE AI TITOLARI DEL BENE NON ESPROPRIATO EX ART. 44 T.U.** SI RINVIENE ANCHE DAL PUNTO DI VISTA PROCESSUALE ED IN ORDINE A QUALE SIA IL GIUDICE COMPETENTE.

È NOTO CHE IL GIUDIZIO DI OPPOSIZIONE ALLA STIMA O, COMUNQUE, VOLTO ALLA QUANTIFICAZIONE DELL'INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE – **COMPRESA QUELLA RICONOSCIUTA PER IL CASO DI ESPROPRIAZIONE PARZIALE** – RIENTRA NELLA **COMPETENZA FUNZIONALE IN UNICO GRADO DELLA CORTE D'APPELLO** NEL CUI DISTRETTO SI TROVA IL BENE ESPROPRIATO, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 54 T.U. E DELL'ART. 29, D.LGS 150/2011 (oppure al Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche, ove l'occupazione dei fondi, totale o parziale, permanente o temporanea, avvenga «*in conseguenza dell'esecuzione e manutenzione di opere idrauliche, di bonifica e derivazione e utilizzazione di acque*», ex art. 140, lett. d, R.D. 11.12.1933 n. 1775). Cfr. Cass. civile, sez. un., 06.05.2009, n. 10362.

DIVERSO È INVECE, IL DISCORSO PER QUANTO RIGUARDA L'**INDENNITÀ SPETTANTE AI TITOLARI DEL BENE NON ESPROPRIATO AI SENSI DELL'ART. 44 DEL D.P.R. 327/2001.**

A TAL PROPOSITO, LA GIURISPRUDENZA – PUR CON RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA PREVIGENTE – HA AVUTO MODO DI SENTENZIARE: *«In tema di espropriazione per pubblica utilità, è configurabile una espropriazione parziale, regolata dall'art. 40 della L. n. 2359 del 1865 [ora art. 33 T.U.], quando la vicenda ablativa investa parte di un complesso immobiliare, caratterizzato da un'unitaria destinazione economica, e determini al proprietario un pregiudizio diverso da quello ristorabile mediante l'indennizzo calcolato con riferimento soltanto alla porzione espropriata a causa della compromissione o dell'alterazione delle possibilità di utilizzazione della restante porzione e del connesso deprezzamento, mentre ricorre la diversa ipotesi, per cui è previsto uno speciale indennizzo, di cui al successivo art. 46 [ora art. 44 T.U.] quando il privato abbia subito la menomazione, la diminuzione o la perdita di una o più facoltà inerenti al proprio diritto dominicale a seguito non dell'espropriazione ma dell'esecuzione dell'opera pubblica, sicché la relativa controversia esula dalla competenza in unico grado della corte d'appello ex art. 19 della l. n. 865 del 1971 e rientra nella generale cognizione del tribunale»* (Cass. civile, sez. I, 08.09.2015, n. 17789).

INVERO, POICHÉ LA COMPETENZA SPECIALE DI CUI ALL'ART. 54 T.U. È PREVISTA NELL'IPOTESI DI TUTELA DATA SPECIFICAMENTE AL "PROPRIETARIO ESPROPRIATO" (oltre che al promotore dell'espropriazione e al terzo che ne abbia interesse), NON V'È RAGIONE PERCHÉ DEBBA APPLICARSI ANCHE ALL'INDENNITÀ VOLTA A RISTORARE LA PERDITA DI VALORE DEL BENE IN DIPENDENZA DA UN'OPERA PUBBLICA, MA CHE PRESCINDE COMPLETAMENTE DALL'ESPROPRIO.

COSÌ LA PARTE MOTIVA DI Cass. civile, sez. I, 30.04.2014, n. 9488: «*La controversia inerente allo speciale indennizzo di cui alla L. n. 2359 del 1865, art. 46 [ora art. 44 T.U.], **che prescinde dall'esistenza di un provvedimento ablativo, ed anzi postula che non sia intervenuto esproprio** e che il privato abbia conservato la titolarità dell'immobile, subendo, peraltro, per effetto dell'esecuzione di un'opera pubblica, la menomazione, la diminuzione o la perdita di una o più facoltà inerenti al proprio diritto dominicale, con pregiudizio permanente, **e dunque non compete al proprietario espropriato** (Cass. 16.9.2009, n. 19972), ed **esula dalla competenza in unico grado della Corte d'appello L. n. 865 del 1971, ex art. 19, rientrando nella generale cognizione del Tribunale** (Cass. 20.7.2001, n. 9926)».*

DI ANALOGO TENORE, ANCHE LA SENTENZA Cass. civile, sez. I, 20.07.2001, n. 9926.

ERGO, PER RICHIEDERE IN VIA GIUDIZIALE L'INDENNITÀ PREVISTA DALL'ART. 44 T.U., **NON VA ADITA LA CORTE D'APPELLO, MA IL RELATIVO CONTENZIOSO RIENTRA NELLA GENERALE COGNIZIONE DEL TRIBUNALE.**

L'UNICA ECCEZIONE RIGUARDA LA MATERIA DELLE ACQUE PUBBLICHE: «*Ai sensi dell'art. 140, lett. d), R.D. n. 1775 del 1933 **sussiste la competenza del tribunale regionale delle acque pubbliche sulle controversie** occupazione totale o parziale, permanente o temporanea di fondi **e le indennità previste dall'art. 46 l. n. 2359 del 1865**, in conseguenza della esecuzione o manutenzione di opere idrauliche, di bonifica e derivazione delle acque. Si tratta, quindi, di cause originate dall'esercizio di poteri ablatori finalizzati al compimento di opere idrauliche, che rendano necessaria la occupazione di fondi privati e l'eventuale pagamento delle relative indennità. (La norma, per l'effetto, ha precisato la Suprema corte, non riguarda le controversie su opere o piantagioni eseguite all'interno della zona cosiddetta di rispetto, stabilita dall'art. 133 r.d. n. 368 del 1904)».* Cfr. Cass. civile, sez. II, 22.10.2013, n. 23963.

IN CONCLUSIONE, SE CI SI TROVA DI FRONTE AD UNA SITUAZIONE BORDERLINE, IN CUI SIA DUBBIA LA CONFIGURABILITÀ DI UN ESPROPRIO PARZIALE, E POSSA IPOTIZZARSI – AL CONTRARIO – UN DANNO EX ART. 44 T.U., **NON È COMUNQUE POSSIBILE, PER L'INTERESSATO, PROPORRE ENTRAMBE LE DOMANDE, IN VIA GRADATA O ALTERNATIVA, ALL'INTERNO DEL MEDESIMO GIUDIZIO:**

- NELLA PRIMA IPOTESI, INFATTI, IL PRIVATO DOVREBBE RIVOLGERSI ALLA CORTE D'APPELLO, QUALE GIUDICE COMPETENTE IN VIA FUNZIONALE.
- NEL SECONDO CASO, INVECE, DOVREBBE ATTIVARE UN GIUDIZIO ORDINARIO AVANTI AL TRIBUNALE.

CONSIDERATO, TUTTAVIA, IL BREVE TERMINE DECADENZIALE PER ADIRE LA CORTE IN SEDE DI OPPOSIZIONE ALLA STIMA, APPARE SENZ'ALTRO CONSIGLIABILE AGIRE IN TAL SENSO.

SE, POI, LA CORTE DOVESSE RESPINGERE LA DOMANDA, SOSTENENDO LA NON CONFIGURABILITÀ DI UN ESPROPRIO PARZIALE, L'INTERESSATO POTRÀ ADIRE IL TRIBUNALE (PER IL QUALE VALE IL TERMINE DI PRESCRIZIONE DECENNALE: cfr., per es., Cass. civile, sez. un., 10.03.2008, n. 6273) CHIEDENDO L'INDENNIZZO EX ART. 44 T.U.

***Grazie per l'attenzione***

