

Civile Ord. Sez. 1 Num. 16074 Anno 2022

Presidente: SCOTTI UMBERTO LUIGI CESARE GIUSEPPE

Relatore: D'ORAZIO LUIGI

Data pubblicazione: 18/05/2022



## LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

### PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta da

Umberto L.C.G. Scotti	- Presidente -	Oggetto: espropriazione
Clotilde Parise	- Consigliere -	R.G.N.
Giulia Iofrida	- Consigliere -	Cron.
Rosario Caiazzo	- Consigliere -	CC – 30/03/2022
Luigi D'Orazio	- Consigliere Rel.-	

ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. \_\_\_\_\_ R.G. proposto da \_\_\_\_\_  
, in persona del legale rappresentante  
pro tempore, rappresentata e difesa, dall'Avv. Alberto Costantini e  
dall'Avv. Antonella Altieri, giusta mandato redatto su foglio separato  
e materialmente congiunto al ricorso, elettivamente domiciliata  
presso lo studio del primo Avvocato, in Roma, Via \_\_\_\_\_  
- *ricorrente* -  
contro \_\_\_\_\_  
, succeduta a titolo universale





l'indennità dovuta alla opponente per l'espropriazione dell'area. In particolare, la Corte d'appello evidenziava che i terreni non avevano natura edificabile, in quanto l'area era interessata da vincoli paesaggistici e fascia di rispetto della viabilità. Si aggiungeva che l'esclusione della vocazione edificatoria dell'area poteva considerarsi pacifica e non oggetto di contestazione tra le parti. Le aree espropriate risultavano trasformate in sede stradale per l'ampliamento della via . Inoltre, il CTU aveva evidenziato che sui terreni espropriati insistevano alberi di alto fusto di varie essenze e che il terreno adiacente a quello espropriato, sempre di proprietà della , era utilizzato come area "adibita a vivaio di piante". Il valore dell'area era stato stimato con l'utilizzo sia del criterio di stima per comparazione sia con quello per capitalizzazione, pervenendo a risultati identici, con determinazione del valore venale dell'area in euro 37.500,00. Il soprassuolo veniva, poi, valutato in euro 195.953,00, con riferimento alla consulenza redatta per la da un agronomo, il dott. , che inizialmente aveva stimato gli alberi in euro 255.588,99, oltre che in relazione al "verbale di consistenza e immissione in possesso". La valutazione del soprassuolo era condivisa dalla Corte, in quanto era parte del valore individuato dalla consulenza tecnica di parte del dott. , redatta nel 2007, ossia prima della trasformazione del suolo espropriato, con congrua riduzione in ragione della quantità di alberi riportata nel verbale di consistenza e immissione in possesso, senza valutazione del costo di ripristino, perché alla data dell'accertamento del CTU non risultava effettuato. Rigettava, poi, la Corte la doglianza in ordine alla violazione dell'art. 38, comma 2-bis, del d.P.R. n. 327 2001, per omessa considerazione delle istanze di sanatoria presentate dalla , ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio con riferimento a



manufatti insistenti sulle aree espropriate; da un lato, evidenziava che tali manufatti non constavano dalla espletata CTU e, dall'altro, la destinazione urbanistica della zona era caratterizzata dalla esistenza di vincoli paesaggistici, ricadendo in ambito "sistema ambientale; parchi-parchi istituiti", con esclusione della "sanabilità delle opere", sicché non vi era alcuna violazione di tale disposizione. Il valore dell'area espropriata era determinato in euro 7,70 m<sup>2</sup>, con il metodo comparativo, mentre l'opponente indicava il valore in euro 11,11 al metro quadrato. Quanto alla perdita di valore dell'area non espropriata, ai sensi dell'art. 33, primo comma, del d.P.R. n. 327 del 2001, l'opponente ha evidenziato la ragguardevole perdita di valore a causa dell'espropriazione di una parte del bene immobile, derivante dal fatto che l'ingresso carrabile dell'azienda veniva a collocarsi in prossimità della rotatoria, sì da impedire la sosta dei camion in attesa di carico-scarico lungo la strada interpodereale. L'impresa aveva dovuto sostenere costi per il ripristino di detti spazi, che avevano inciso sul valore dell'area non espropriata. La Corte d'appello ha rigettato tale doglianza evidenziando che non poteva tenersi conto del complesso dei beni organizzato per l'esercizio di una specifica e ben individuata impresa agricola da intendersi nel senso di cui all'art. 2555 c.c., e quindi di tutte le conseguenze pregiudizievoli, ivi compreso il mancato guadagno, a causa del ridimensionamento e/o della cessazione dell'attività imprenditoriale; tale tematica era del tutto estranea alla nozione stessa di indennità di espropriazione, rapportata dall'art. 42 della Costituzione solo al valore del bene espropriato, con esclusione di ogni altro pregiudizio a carattere personale e indiretto subito dall'espropriato. Dovrebbe tenersi conto soltanto dell'effettiva diminuzione del valore venale del bene su cui era allocata l'azienda agricola; il CTU ha escluso, anche alla luce dei rilievi fotografici, che le aree espropriate fossero adibite



ad area di sosta dei veicoli commerciali, risultando destinate solo a "spazio espositivo". L'opponente, dunque, aveva chiesto un inammissibile risarcimento del danno all'impresa, pretendendo che nelle indennità si computassero anche i costi per il ripristino degli spazi per ufficio ed espositivi; si trattava della prospettazione della perdita di un valore che non poteva dirsi proprio del terreno agricolo espropriato, ma semmai connesso alla destinazione nell'ambito del complesso aziendale florovivaistico dell'impresa esercitata. Peraltro, non vi è stato smembramento dell'originario compendio unitario, né interclusione o trasformazione in appezzamenti isolati inadeguati a garantire autonomamente la funzione originaria, quanto piuttosto una mera riduzione dello spazio espositivo del vivaio.

3. Avverso tale sentenza propone ricorso per cassazione la società

4. Ha resistito con controricorso la  
, succeduta a titolo universale alla  
,  
depositando anche memoria scritta.

5. La società ha resistito con controricorso al ricorso incidentale, depositando anche memoria scritta.

### CONSIDERATO CHE:

1. Anzitutto, si rileva infondatezza dell'eccezione sollevata dalla controricorrente di tardività del ricorso per cassazione.

Invero, poiché la sentenza è stata depositata in data 4 febbraio 2016, il termine semestrale di decadenza dal gravame di cui all'art. 327 c.p.c., scadeva il 24 agosto 2016, dovendosi effettuare il calcolo *ex nominatione dierum*, prescindendo cioè dal numero dei giorni da cui è composto ogni singolo mese o anno, ai sensi dell'art. 155, secondo comma, c.c., e non *ex numeratione dierum* (Cass., sez. 5,



11 agosto 2004, n. 15530; Cass., sez. 5, 15 luglio 2020, n. 15029, Cass., sez. 5, 4 ottobre 2013, n. 22699); va poi conteggiato il periodo di sospensione feriale dei termini processuali, pari a 31 giorni nell'anno 2016, sicché il termine finale per la spedizione del ricorso per cassazione era il 25 settembre 2016. La società ha provveduto a consegnare all'ufficiale postale il ricorso per cassazione per la notifica il 23 settembre 2016, quindi nei termini di legge.

1.1. Con il primo motivo di impugnazione la società deduce "in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.-violazione dell'art. 38, comma 2 e comma 2-bis, del testo unico espropri, in combinato disposto con gli articoli 31 e 32 della legge n. 47 del 1985 e s.m.i. - Violazione dell'art. 115 c.p.c.-*Error in iudicando* per omessa valutazione della prova decisiva". La società, in particolare, ha evidenziato di avere allegato e prodotto varie domande di condono edilizio presentate nel 1986 e sensi della legge n. 47 del 1985. La commissione di cui all'art. 21 del d.P.R. n. 327 2001, in violazione dell'art. 38, comma 2-bis del testo unico espropriazione, non avrebbe tenuto minimamente in considerazione l'istanza di sanatoria dei manufatti per oltre metri quadri 3000 di superficie effettiva, nonostante la presentazione di tali istanze. La sentenza della Corte d'appello ha rigettato la doglianza degli oppositori in quanto fuorviata da due fattori: da un lato il silenzio della relazione peritale sul punto; dall'altro la pretesa insistenza sull'area di vincoli paesaggistici che avrebbero in ogni caso escluso in astratto la possibilità di accogliere domande di condono dei detti manufatti anche se praticamente presenti. La Corte ha ritenuto di escludere la condonabilità a prescindere da qualsiasi considerazione in ordine alla natura e alla portata del vincolo, nonché dell'incidenza delle opere oggetto di condono edilizio rispetto al valore paesaggistico tutelato. In realtà, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge n. 47 del 1985,



il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo; tale norma dimostra che l'esistenza di un vincolo sull'area su cui insiste il manufatto abusivo non esclude il rilascio della concessione in sanatoria. Tra l'altro per giurisprudenza amministrativa si è fatta applicazione del principio di tolleranza nella valutazione delle domande di condono da parte dei comuni interessati. La Corte, avendo assunto come vera la circostanza della non condonabilità dei manufatti insistenti sull'area espropriata, sarebbe incorsa nella violazione dell'art. 115 c.p.c., avendo dimenticato la prova documentale circa l'esistenza dei detti manufatti, offerta dall'opponente e non fatta oggetto di alcuna contestazione da parte dell'ente espropriante.

## 2. Il motivo è fondato.

2.1. Invero, l'art. 38, comma 2-*bis*, del d.P.R. n. 327 del 2001 stabilisce che "ove sia pendente una procedura finalizzata alla sanatoria della costruzione, l'autorità espropriante, sentito il Comune, accerta la sanabilità ai soli fini della corresponsione delle indennità".

Si è, dunque, ritenuto che, in tema di espropriazione di area su cui insista una costruzione abusiva, ed alla stregua dell'art. 38, comma 2-*bis*, del d.P.R. n. 327 del 2001, il diritto all'indennità non è escluso dall'originaria abusività dell'edificazione, ove l'immobile, alla data dell'esproprio, sia stato fatto oggetto di una domanda di sanatoria non ancora scrutinata dalla P.A., dovendo, in tal caso, quest'ultima effettuare una valutazione prognostica circa la sua condonabilità; il cui esito, se positivo, impone di tener conto di esso nella quantificazione di quella indennità, altrimenti restando la stessa rapportata non già alle caratteristiche oggettive del bene sottoposto



ad esproprio, ma ad una circostanza affatto casuale ed insignificante, quale l'aver la P.A. deciso o meno sull'istanza di condono, anche se - per ipotesi - in violazione dei termini all'uopo previsti (Cass., sez. 1, 23 settembre 2016, n. 18694; Cass., sez. 1, n. 3794/2019).

Si è anche ritenuto, in precedenza, che, ai fini della determinazione dell'indennità per l'espropriazione di terreno edificato, vigendo il principio generale, desumibile dall'art. 16, nono comma, della legge n. 865 del 1971, collegato all'art. 15 della legge n. 10 del 1977, e consistente nell'elisione di qualsiasi effetto dell'abusivismo, viene meno, in presenza di un fabbricato abusivo, il criterio della liquidazione unitaria dell'immobile, al valore venale complessivo dell'edificio e del suolo su cui il primo insista, dovendosi valutare la sola area nuda, con applicazione dell'art. 5 bis d.l. 333 del 1992, conv. in l. 359 del 1992, mentre se trattasi di porzione non autonoma, inserita in fabbricato per il resto munito dei prescritti provvedimenti autorizzatori, il suo valore deve essere detratto da quello complessivo in cui è inglobata, sì da evitare che l'abusività possa anche in tal caso concorrere ad accrescere il valore del fondo (Cass., sez. 1, 30 novembre 2006, n. 25523).

È stato dunque richiamato il principio generale fissato dalla legge n. 865 del 1971, in ordine alla lotta all'abusivismo, evidenziando che, ai fini della determinazione dell'indennità per l'espropriazione di terreno edificato, vigendo il principio generale, desumibile dall'art. 16, comma 9, della legge n. 265 del 1971, collegato all'art. 15 della legge n. 10 del 1977, e consistente nell'elisione in qualsiasi effetto dell'abusivismo, deve venir meno, in presenza di un fabbricato abusivo, il criterio della liquidazione unitaria dell'immobile in base al valore venale complessivo dell'edificio e del suolo.

È evidente, che la Corte d'appello non ha tenuto conto in alcun modo delle istanze di condono presentate dalla società nel 1986,



indicate analiticamente nel primo motivo di ricorso (cfr. pagina 6 del ricorso per cassazione "il tutto comprovato dalle copie delle dette domande, presentate nel 1986 ai sensi della legge n. 47/1985 e prodotte come documento 7 del fascicolo di parte nel giudizio di opposizione").

Tra l'altro, in dottrina si ritiene che, una volta intervenuta l'espropriazione, la procedura di condono debba comunque essere conclusa, data la necessità di applicare le sanzioni penali ed amministrative.

2.3. Resta l'ulteriore delicato aspetto relativo alla sussistenza della possibilità della concessione della sanatoria.

2.4. L'art. 33 della legge n. 47 del 1985 stabilisce che "le opere di cui all'art. 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano imposti prima della esecuzione delle opere stesse: a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici; b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali; c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna; d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree".

L'art. 32 della legge n. 47 del 1985 prevede (opere costruite su aree sottoposte a vincolo), poi, che "fatte salve le fattispecie previste dall'art. 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso".



Nella specie, non emerge dagli atti di causa la natura del vincolo posto sull'area ove sono ubicati gli immobili per i quali sono stati richiesti i titoli in sanatoria.

Tra l'altro, non è possibile la sanatoria delle opere realizzate in fasce di rispetto stradale o autostradale (Cass., sez. 1, 4 dicembre 2013, n. 27114; Cass., sez. 2, 3 novembre 2010, n. 22422) oppure per l'esistenza del vincolo cimiteriale (Cons.Stato., sez. VI, 10 aprile 2020, n. 2370) o se il fabbricato è realizzato all'interno della fascia di servitù idraulica (Cons.Stato., sez. VI, 5 agosto 2019, n. 5537). Peraltro, per la giurisprudenza amministrativa il procedimento preordinato al rilascio del condono o della sanatoria di abusi edilizi incidenti su aree tutelate, ai sensi dell'art. 32, della legge n. 47 del 1985, è subordinato al parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo a prescindere dall'epoca della sua introduzione (Cons.Stato., sez. II, 9 ottobre 2020, n. 5994; Cons.Stato, 10 dicembre 2020, n. 7897).

2.5. Pertanto, ogni valutazione dovrà essere rimessa al giudice del rinvio, che dovrà tenere conto della concreta situazione dei luoghi e dei vincoli di inedificabilità, se assoluti o meno, oltre che della valutazione della pubblica amministrazione sulle istanze in sanatoria presentate dalla società.

3. Con il secondo motivo di impugnazione la società deduce "in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c. – violazione di legge-violazione dell'art. 33 del d.P.R. n. 327 del 2001". La Corte d'appello non avrebbe tenuto conto che, per effetto dell'intervenuto esproprio, l'ingresso carrabile dell'azienda, svolgente attività florovivaistica, veniva a collocarsi in prossimità della rotatoria, impedendo così la sosta dei camion in attesa del carico-scarico lungo la strada interpoderale; inoltre, sempre a seguito dell'espropriazione, lo spazio di manovra interno all'azienda si era



considerevolmente ristretto; come pure si erano considerevolmente ristretti gli spazi espositivi e per uffici; erano stati necessari costosi interventi di adeguamento funzionale della parte non espropriata. Attraverso i bilanci della società relativi agli anni 2007, 2008 e 2009, vi era stato un notevole calo del fatturato annuo proprio in coincidenza con l'espropriazione. La Corte d'appello ha ritenuto che l'ordinamento giuridico in tema di espropriazioni non consentiva la valutazione del complesso dei beni organizzato per l'esercizio di impresa, escludendo quindi la possibilità di indennizzo delle conseguenze pregiudizievoli arrecate dall'esproprio all'attività di impresa, quali il mancato guadagno, il ridimensionamento dell'attività imprenditoriale e l'aumento di costi di investimento e di gestione. Tali assunti però urtano contro principi costituzionali che sanciscono la libertà di iniziativa economica e con il riconoscimento della povera privata. Tra l'altro la mancata indennizzabilità del valore dell'azienda sarebbe in contrasto anche con i principi stabiliti dalla Corte europea dei diritti dell'uomo, essendo l'impresa un "bene" che rientra nella tutela dell'art. 1 del Protocollo n. 1 del Trattato di Roma.

4. Con il terzo motivo di impugnazione la società lamenta "l'omesso esame circa il fatto decisivo relativo alla natura agricola dell'attività florovivaistica, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c. ".

5. I motivi secondo e terzo, che vanno trattati congiuntamente per strette ragioni di connessione, sono infondati.

5.1. Deve, infatti, osservarsi che per questa Corte, nel caso in cui, a seguito di espropriazione parziale per pubblica utilità, risulti impedito l'ulteriore svolgimento di un'impresa che utilizzava l'immobile espropriato per l'esercizio della propria attività, la determinazione dell'indennità di esproprio dev'essere effettuata, secondo il criterio dettato dall'art. 40 della legge 25 giugno 1865, n.



2359, tenendo conto della differenza tra il valore dell'area espropriata, comprensivo di quello degli edifici che vi insistono, ed il valore dell'azienda, non potendo costituire oggetto di indennizzo il pregiudizio che il proprietario o il titolare di altro diritto subisce per non poter più esercitare l'impresa in quel luogo, in quanto l'indennità di espropriazione è commisurata al valore venale del bene, non a quello dell'azienda. Pertanto, le costruzioni esistenti sull'area vanno considerate nel loro valore in sé, non per il diverso valore che possono avere in rapporto alla particolare destinazione connessa all'attività d'impresa e dunque alla circostanza di essere adibite a sede dell'azienda – in applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, che, ai fini della determinazione dell'indennità dovuta per l'espropriazione di un'area destinata a stazione di rifornimento di carburanti per autoveicoli, aveva tenuto conto della redditività dell'azienda sulla stessa insistente – (Cass., sez.1, 6 aprile 2009, n. 8229; Cass., sez. 1, 25 novembre 2010, n. 23967). Si è chiarito che, dopo l'intervento delle sezioni unite di questa Corte (Cass., sez.un., 8 giugno 1998, n. 5609), l'indennità di espropriazione non può superare in nessun caso il valore determinabile con l'applicazione del criterio legale, senza che abbia rilievo il reale pregiudizio che il proprietario od altro titolare di minore diritto di godimento risentono come effetto del non potere ulteriormente svolgere, mediante l'uso dello stesso immobile, la precedente attività; ne consegue che, estinto il diritto di proprietà, ove risulti impedito sul luogo l'ulteriore svolgimento dell'impresa che utilizzava gli immobili per fornire propri servizi, l'espropriazione non si estende al diritto dell'imprenditore su di essi, sì che il valore del bene espropriato debba comprendere quello dell'azienda in sé considerata, quale complesso funzionale organizzato, risultante da una pluralità di elementi. Pertanto, nel caso di espropriazione di



terreno destinato a parcheggio al servizio di struttura alberghiera, le perdite aziendali lamentate dall'espropriato non sono suscettibili di indennizzo, e l'applicazione del criterio legale previsto nel caso di espropriazione parziale è sufficiente a compensare la perdita subita.

Si è anche affermato, in altra pronuncia, che la legge, come accade a proposito dell'espropriazione di terreni su cui sono insediati coltivatori diretti, costretti dall'espropriazione ad abbandonarli, ben potrebbe prevedere che all'imprenditore spetti un'indennità per il fatto di vedere dissolta l'organizzazione aziendale di cui costituiva elemento il diritto di godimento sull'immobile espropriato; ma "per quanta attenzione il problema meriti *"de iure condendo"* l'attuale sistema (recepito dal d.P.R. 327 del 2001) non prevede tale ulteriore contributo riparatorio". La legge dunque, non consente la valutazione del complesso dei beni organizzato per l'esercizio di una specifica e bene individuata impresa da intendersi nel senso di cui all'art. 2555 c.c., e quindi di tutte le conseguenze pregiudizievoli-ivi compreso l'avviamento o il mancato guadagno (lucro cessante)-del ridimensionamento e/o della cessazione dell'attività imprenditoriale che resta del tutto estranea alla nozione stessa di indennità di espropriazione, rapportata all'art. 42 della Costituzione solo al valore del bene espropriato, con esclusione di ogni altro pregiudizio a carattere personale e indiretto subito dall'espropriato, ivi compreso il pregiudizio all'attività di impresa, ancorché insistente nell'immobile soggetto ad espropriazione (Cass., sez. 1, 4 maggio 2009, n. 10217; Cass., 26 giugno 1995, n. 7224; Cass., 13 novembre 1974, n. 3596).

6. Tuttavia, nella medesima pronuncia (Cass, sez. 1, 6 aprile 2009, n. 8229) si evidenzia come eccezione la circostanza che l'impresa espropriata abbia natura agricola, perché "assum[ono] le perdite aziendali rilevanza autonoma rispetto alla perdita dominicale solo nella diversa ipotesi di espropriazione di azienda agricola ex art.



16 legge 22 ottobre 1971, n. 365" (Cass., 31 gennaio 2008, n. 2424, Cass., sez.1, 21 maggio 2007, n. 11782).

Si è, poi, più recentemente ritenuto che nei casi di espropriazione parziale la liquidazione dell'indennità è commisurata alla differenza tra il giusto prezzo dell'immobile prima dell'esproprio ed il giusto prezzo della parte residua dopo l'esproprio stesso, dovendo, in specie, tenersi conto oltre che del valore della porzione ablata, anche del decremento della parte di fondo residua all'espropriazione, ciò comporta, per i suoli agricoli, l'attribuzione di un valore complementare, che, nel caso di esercizio di azienda agricola, compensa anche i maggiori oneri di conduzione aziendale, in quanto la legge introduce quale componente essenziale dell'indennità anche il ristoro del pregiudizio subito dall'azienda (Cass., sez. 1, 3 novembre 2017, n. 26243; Cass., sez.1, 31 gennaio 2008, n. 2424). Il solo caso in cui è riconosciuta autonoma rilevanza alla perdita aziendale, in aggiunta a quella dominicale, è quello dell'azienda agricola, in cui si fa luogo all'attribuzione di un valore "complementare", non strettamente coincidente con il valore agricolo medio determinabile attraverso le tabelle cui fa rinvio l'art. 16 della legge n. 865 del 1971 (Cass., sez. 1, 31 gennaio 2008, n. 2424; Cass., sez. 1, 25 luglio 2018, n. 19753), ma non si ristora il lucro cessante o la diminuzione di reddito dell'impresa agricola.

Va, infatti, evidenziato che l'art. 40 del d.P.R. n. 327 del 2001, al primo comma, prevede che "nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibilità o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola".



Si è ritenuto che tale norma, che prevede l'indennità aggiuntiva in favore dei soggetti che traggono i propri mezzi di sussistenza dalla coltivazione del suolo (fittavolo, mezzadro, colono, con partecipante, proprietario coltivatore diretto) condiziona la concreta erogazione del beneficio alla utilizzazione "agraria" del terreno, con conseguente esclusione dal novero dei soggetti aventi diritto non soltanto dell'affittuario esercente attività diverse dalla coltivazione e produzione agricola, ma anche dell'imprenditore agricolo, ossia di colui che eserciti la coltivazione e produzione agricola con prevalenza del fattore capitale su quello lavoro e con impegno prevalente di manodopera subordinata, tanto individuale, quanto costituito sotto forma di società di capitali, senza che tale esclusione possa dirsi in contrasto con i principi costituzionali di cui all'art. 3 della Carta fondamentale, attesa la oggettiva differenza tra tali soggetti e quelli espressamente menzionati dalla norma; è stata, dunque, rigettata la richiesta di indennità aggiuntiva avanzata da esercenti attività vivaistica di tipo imprenditoriale su di un fondo oggetto di esplorazione parziale (Cass., sez. 1, 27 aprile 1999, n. 4191; Cass., sez. 1, 19 febbraio 2003, n. 2477).

7. Nella specie, il giudice di merito, pur tenendo conto della circostanza che l'impresa florovivaistica esercitata dalla società costituiva un'azienda agricola, ha correttamente escluso l'indennizzo per la perdita di valore dell'azienda agricola, attenendosi ai principi giurisprudenziali di legittimità stratificati.

Del resto, l'art. 2135 c.c. che dà la definizione di imprenditore agricolo, dispone che "è imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse". Si stabilisce, poi, al secondo comma, che "per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un



ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine". L'impresa agricola viene favorita dal legislatore, anche ai fini della dichiarazione di fallimento, da cui è esentata, proprio per la sussistenza del doppio rischio, biologico e imprenditoriale, anche se il primo, nel corso degli anni, con l'utilizzo di serre, è diminuito rispetto al passato. Tuttavia, ai fini espropriativi, non può essere riconosciuto alcun indennizzo per la perdita di redditività dell'azienda agricola.

7.1. Peraltro, si è chiarito recentemente che sin dalla legge del 1865, l'indennità di espropriazione è sempre stata rapportata al "bene immobile" espropriato quale connotato dalle caratteristiche naturali, economiche e giuridiche, e, soprattutto dal criterio previsto dalla legge per apprezzarle; l'unica eccezione a questo sistema si rinviene nel caso dell'espropriazione di terreni non edificatori sui quali si è impiantata l'azienda agricola regolato dall'art. 40 del d.P.R. n. 327 del 2001. Pertanto, la valutazione delle aziende agricole non costituisce un criterio legale di determinazione dell'indennità, quando essa sorga su terreni quali lo strumento urbanistico abbia attribuito destinazione "edificatoria", ai quali si rivolge, invece, l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 37, comma 9, del d.P.R. n. 327 del 2001. La disciplina di cui all'art. 40, primo comma, del d.P.R. n. 327 2001, costituisce un'applicazione di specie del generale principio sancito dal precedente art. 33 relativo alle espropriazioni parziali, mirando a compensare il pregiudizio avente una diretta incidenza sul fondo che si risolve sul piano economico in un'effettiva diminuzione del valore venale del bene espropriato su cui si svolgeva l'azienda agricola; tuttavia, "non copre le conseguenze pregiudizievoli dovute al ridimensionamento o alla cessazione dell'attività imprenditoriale,



che non è in sé oggetto di espropriazione” (Cass., sez. 1, 25 luglio 2018, n. 19753).

8. Con il ricorso incidentale la

deduce “omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa la determinazione dell’indennità dovuta per i soprassuoli, in relazione all’art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.”.

Il CTU avrebbe esagerato nella quantificazione della voce di indennizzo relativa al “soprassuolo” avendo determinato tale valore in euro 195.953,00, pur dichiarando di “non aver visto il soprassuolo” e di avere quindi seguito “per le alberature, quantità, qualità e classe la relazione del dott. [redacted]” e “per la quantità delle alberature il verbale di consistenza ed immissione in possesso del 1° luglio 2008 “. Pertanto, il CTU non ha avuto percezione diretta dei beni da valutare; ha poi dichiarato di utilizzare il metodo svizzero nella sua formula applicativa, ossia la stessa metodologia applicata dai tre periti, ma non ha indicato le modalità di determinazione del prezzo base delle alberature, né specificato quali indici ha seguito nella quantificazione dei lavori, né calcolato gli importi dovuti per singolo albero. Il collegio arbitrale, invece, aveva specificato per ogni albero tali valori: circonferenza del fusto, valutazione paesaggistica/vivaistica, indice del valore estetico, indice di posizione, indice di dimensione, prezzo base. Il CTU si sarebbe limitato ad adottare i valori utilizzati dal perito della società, pur non avendo questi indicato la fonte di determinazione del prezzo di base.

8.1. Il motivo è inammissibile.

Invero, la sentenza del giudice d’appello è stata depositata il 24 febbraio 2016, sicché il vizio di motivazione di cui all’art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., doveva essere declinato quale omesso esame di fatti decisivi e controversi tra le parti, e non con la formula



generica utilizzata dal ricorrente incidentale che si è limitato a dolersi della "omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione".

La ricorrente incidentale non ha indicato alcun fatto storico naturalistico o documentale che non sia stato considerato dal CTU. La motivazione della sentenza del giudice d'appello risulta esaustiva, condividendo le conclusioni proprie del CTU; la Corte d'appello ha precisato che "il CTU ha inoltre dato atto che sui terreni espropriati, come emerge dal verbale di immissione in possesso (vedi fasc. Provincia), insistevano alberi di alto fusto di varie essenze che il terreno adiacente a quello espropriato è sempre di proprietà della  
usata come area adibita a vivaio piante ".

Con riferimento al valore delle piante, il CTU "ha tuttavia ritenuto di stimare il soprassuolo in misura pari ad euro 195.953,00 richiamandosi alla consulenza a suo tempo redatta per la  
da un agronomo dott. (che aveva stimato gli alberi in euro 255.588,99) ed al verbale di consistenza e immissione in possesso ".

Pertanto, come si vede, la motivazione della Corte d'appello è strettamente agganciata a fatti precisi, quali il verbale di immissione in possesso e di consistenza dei beni oltre che alle caratteristiche specifiche di ciascun albero, come riportate nella relazione di parte del perito agronomo dott. .

9. La sentenza impugnata deve, quindi, essere cassata, in relazione al motivo accolto, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

### **P.Q.M.**

accoglie il primo motivo del ricorso principale; rigetta i restanti; dichiara inammissibile il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in ordine al motivo accolto, con rinvio alla Corte d'appello



di Roma, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso art. 1, se dovuto

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 30 marzo 2022

Il Presidente

Umberto Scotti

