



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

La Corte, composta dai sigg. Magistrati

Dott. Maria Grixoni	Presidente
Dott. Cristina Fois	Consigliere- relatore
Dott. Cinzia Caleffi	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in unico grado, iscritta al n. 146 del Ruolo Generale per gli affari contenziosi dell'anno 2024, promossa da:

CO.PI.CA s.a.s. di Cossu Giovanni Andrea e Pierazzini Sonia (c.f/p.Iva 01294470909) in persona del legale rappresentante Cossu Giovanni Andrea, rappresentati e difesi dall'avv. Sergio Deiana, come da procura in atti;

RICORRENTE

CONTRO

Comune di Calangianus (82005750904), in persona del Sindaco in carica e legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. Fabio Maria Fois, come da procura in atti;

RESISTENTE

oggetto: determinazione indennità di acquisizione sanante.

All'udienza del 10 ottobre 2025 la causa è stata trattenuta in decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse della società ricorrente:

“1) Accogliere il ricorso e, per l'effetto, determinare l'ammontare dell'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, ai sensi dell'art. 42-bis D.P.R. 327/2001, in favore della ricorrente in relazione al terreno, identificato in catasto terreni del Comune di Calangianus al Foglio 44, particella 2073 e per l'effetto: A) determinare il valore venale del terreno in € 11.240,00, il danno non patrimoniale in € 1.124,00, il danno da occupazione illegittima in € 13.432,00 più gli interessi legali ed in aggiunta, anche in via equitativa: B) riconoscere e quantificare il risarcimento del danno da deprezzamento dell'area residua; 2) accordare l'aumento del dieci per cento ai sensi dell'art. 37, comma 2, D.P.R. 327/2001; 3) in ogni caso, condannare la parte resistente alle spese di giudizio e al compenso di causa (avuto riguardo alla presenza di più ricorrenti), oltre accessori e rimborso forfetario, da distrarsi a favore del sottoscritto avvocato antistatario ai sensi dell'art. 93 c.p.c.”.

Nell'interesse del Comune di Calangianus:

“in via pregiudiziale: rilevare il difetto di giurisdizione, a favore del Giudice Amministrativo, in merito alla domanda di risarcimento del danno da occupazione illegittima; nel merito: rigettare le domande proposte da CO.PI.CA s.a.s. di Cossu Giovanni Andrea e Pierazzini Sonia in quanto infondate in fatto e in diritto, ovvero, in via subordinata, accertare le indennità spettanti alla ricorrente nella misura accertata dal CTU in corso di causa, limitando il calcolo dell'indennità da occupazione illegittima agli ultimi cinque anni di occupazione; in ogni caso con vittoria di compensi professionali e spese di lite”.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. e 54 D.P.R. 327/2001, depositato il 22 aprile 2024, CO.PI.CA s.a.s. di Giovanni Andrea Cossu e Sonia Pierazzini (d'ora in poi anche solo CO.PI.CA o la società) ha proposto opposizione alla stima dell'indennità di acquisizione sanante disposta dal Comune di Calangianus con determinazione n. 2 dell'8 marzo 2024, notificata in pari data.

Ha esposto di essere proprietaria di un terreno, situato in comune di Calangianus, loc. “Ignazioni/Cappa di Coggiu”, in catasto al Fg 44, mapp. 17014 di mq 3113, interessato per l'estensione di 281 mq da una procedura di esproprio per *la canalizzazione acque fognarie di Calangianus Luras Nuchis Tempio Pausania a protezione del Liscia*, iniziata con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera in data 28.4.1987 e mai conclusa nonostante l'ultimazione dell'opera.

La società ricorrente ha contestato l'indennità determinata nel decreto in complessivi €1.234,68 (equivalente ad € 5,00 mq per il solo valore del terreno), sia perché esigua rispetto ai valori di mercato sia perché mancante della liquidazione del danno da deprezzamento della porzione residua e di quello da occupazione illegittima per il periodo precedente al quinquennio. Il Comune avrebbe

anche omesso di liquidare l'aumento del 10 % ai sensi dell'art. 37 co. 2 T.U. Espropri per non essere addivenuti alla cessione volontaria "per fatto non imputabile all'espropriato".

In data 3.10.2024 si è costituito in giudizio il Comune di Calangianus e, previa eccezione del difetto di giurisdizione con riferimento al danno da occupazione senza titolo, ha insistito per la congruità dell'indennità sia sulla scorta dei prezzi di vendita praticati negli atti *tertia comparationis* sia per le condizioni del mercato dei fondi agricoli al momento dell'acquisizione sanante, eccependo in ogni caso la prescrizione dell'indennità da occupazione illegittima per il tempo anteriore al quinquennio.

La causa, istruita con prove documentali e consulenza tecnica d'ufficio, è stata trattenuta in decisione all'udienza del 10 ottobre 2025 ai sensi dell'art 281 sexies ult. co. c.p.c. con riserva di deposito della sentenza nel termine di trenta giorni.

Sulla giurisdizione, anche con riferimento all'indennità da occupazione illegittima, osserva preliminarmente la Corte che le controversie sulla determinazione e corresponsione dell'indennizzo, globalmente inteso, previsto per la c.d. acquisizione sanante sono devolute, in unico grado, alla corte di appello, secondo una regola generale dell'ordinamento di settore per la determinazione giudiziale delle indennità espropriative, in relazione alle diverse voci contemplate nell'art. 42 bis, dovendosi interpretare in via estensiva l'art. 29 del d. lgs. 1° settembre 2011 n. 150 (Cass. SU n. 15343/2018).

Nel merito, l'opposizione è fondata nei limiti e per le ragioni di seguito esposte.

Nella determinazione n. 2 dell'8/3/2024 l'amministrazione ha stimato in € 1.234,68 il valore venale dell'area acquisita, comprensivo del pregiudizio non patrimoniale e del danno da occupazione illegittima per l'ultimo quinquennio, commisurato agli interessi legali sul valore venale del terreno.

Ebbene, come evidenziato dalla consulenza tecnica si tratta di una somma non conforme ai criteri di legge.

Il consulente, all'esito di operazioni condotte con metodologia tecnicamente valida e immune da vizi logici, ha stimato l'indennità spettante alla società ricorrente per l'acquisizione del mappale 2073 di 168 mq in € 4.024,84 per valore venale, € 402,48 per danno non patrimoniale, € 7.043,47 o € 1.006,21 per occupazione senza titolo a seconda che si consideri l'intero periodo (dal 1989 al 2024) ovvero soltanto gli ultimi cinque anni, mentre non ha evidenziato danni da deprezzamento della porzione residua, domanda a dire il vero non meglio specificata e provata neppure dalla ricorrente.

Si tratta di un risultato corretto, per la metodologia impiegata dall'ausiliario, e che resiste alle critiche formulate dalla difesa del Comune. La stima è stata infatti correttamente condotta con metodo comparativo, attraverso la rilevazione del prezzo di vendita di più lotti con caratteristiche simili, alcuni addirittura limitrofi, e attraverso il confronto con i dati dell'osservatorio del mercato dei terreni agricoli.

Il consulente, così come richiesto dal quesito, ha rilevato come l'area in esame ricade all'interno della sottozona D/1 per circa il 23,34% (pari a mq. 39,21) mentre la rimanente parte ricade all'interno della viabilità per circa il 76,66% (pari a mq. 128,79), ossia a servizi per la collettività, e non sia pertanto edificabile per il privato.

Per la porzione ricadente in sottozona D/1, *ipoteticamente edificabile, destinata ad impianti produttivi, piccolo industriale, artigianale, etc., con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq./mq. e specifico rapporto di copertura nella misura di $\frac{1}{2}$* , il ctu, sull'assunto dell'edificabilità nella sua interezza, ha individuato il più probabile valore di mercato in €. 31,70/mq, ricavandolo con metodo comparativo attraverso la rilevazione del prezzo di vendita di più lotti con caratteristiche simili (€. 33,56 + €. 30,00 + €. 31,53: 3). *Un primo dato probante sarebbe costituito dal valore che il medesimo Comune di Calangianus ha attribuito nel 2015 alle aree ricadenti in zona D per la determinazione dei valori relativi all'IMU, la cui tabella, approvata dalla medesima amministrazione, riportava un valore per le zone D pari a €. 24,02/mq., la cui consistenza derivava da una Delibera della Giunta Comunale di Calangianus n. 26 del 12.10.2001 (aggiornata fino all'anno 2003): detto valore deve essere attualizzato mediante l'applicazione degli indici ISTAT fino all'08.03.2024, con un risultato finale pari ad €. 33,56/mq. Un ulteriore dato probante può essere identificato dalla produzione di parte appellante di una perizia in atti nella procedura 234/2022 pendente presso la Ill.ma Corte d'Appello di Sassari (doc.17 fascicolo Avv. Deiana), nella quale, il C.T.U. Dott. Mauro Mario Milia, stima un terreno in sottozona "D" – industriale nel centro urbano di Calangianus, nella misura di €. 30,00/mq. Altra produzione degna di nota risulta essere la perizia dell'Ing. Fabio Massimo Satta, il quale, nel 2014, su incarico del Comune di Calangianus odierno appellato (Doc. 13 fascicolo Avv. Deiana), ha provveduto a stimare un'area preordinata all'esproprio ricadente in sottozona D/2.1 nella misura di €. 27,65, i quali, aggiornati al 2024 attraverso gli indici ISTAT, determinano un valore pari ad €. 31,53/mq.*

Con riferimento all'area ricadente in zona "Viabilità" nl'ausiliario, rifacendosi al concetto di utilizzazione intermedia, tra l'agricolo e l'edificabile (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, etc.), elaborato dalla recente giurisprudenza di legittimità, ha individuato in 21,47 €/mq il più probabile valore venale del terreno con tale connotazione urbanistica, ricavandolo dalla media tra il valore agricolo medio nell'agro di Calangianus (€ 2,04/mq) e il valore medio di un'area

edificabile nel centro urbano di Calangianus (€ 102,28/mq.), quest'ultimo ulteriormente abbattuto del 40% sul corretto assunto che il concetto di utilizzazione intermedia *esprime interventi edilizi di secondaria importanza (parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi, etc.)*, la cui percentuale di applicazione non esubera quella del 40% rispetto ai fabbricati residenziali, per cui, *prudenzialmente, si ritiene di computare il valore delle aree edificabili per immobili di servizio nella seguente misura: €.* $102,28 \times 40\% = €.$ 40,91/mq

Alla luce di tali considerazioni il ctu ha stimato le superfici oggetto del provvedimento di acquisizione sanante come segue:

Area distinta al foglio 44 mappale 2073

Parte ricadente in sottozona D/1 = mq. 39,21 x €.

$$31,70/\text{mq.} = €.$$
 1.242,95

Parte ricadente in viabilità = mq. 128,79 x €.

$$21,74/\text{mq.} = €.$$
 2.799,89

Valore venale complessivo delle aree acquisite **€.** **4.024,84**

Si tratta di una stima che la Corte intende condividere poiché frutto di una metodologia corretta, aderente al quesito e ai principi elaborati dalla recente giurisprudenza costituzionale e di legittimità sul giusto ristoro spettante al privato per l'ablazione delle aree, a maggior ragione all'esito di un'occupazione illegittima protrattasi per oltre trent'anni e alla trasformazione irreversibile del suolo.

Al riguardo, non sono infatti interamente condivisibili le osservazioni critiche formulate dal Comune di Calangianus che, pur ammettendo l'erroneità del valore determinato dall'Agenzia delle Entrate, vorrebbe limitare la comparazione all'atto del 14 aprile 2022, nel quale il terreno in zona D viene venduto ad € 14,44 mq.

Al riguardo l'ausiliario, con argomentazioni condivisibili, ha chiarito che *il terreno oggetto della presente controversia, ricadente in sottozona D/1, poteva usufruire della propria volumetria immediatamente, in quanto detta sottozona risultava già inserita nella perimetrazione del P.U.C. come area ad edificazione diretta, annessa ad un lotto già investito dalla costruzione di un fabbricato industriale da parte degli odierni appellanti (mappale 2378). In buona sostanza, il terreno indicato da parte appellata come riferimento probante, al momento dell'emanazione del provvedimento di acquisizione sanante (08.03.2024), non poteva essere utilizzato per l'edificazione, in quanto non risultava inserito all'interno di un piano attuativo (sottozona D2.4), mentre il terreno oggetto del presente procedimento, poteva disporre della propria volumetria immediatamente (sottozona D/1).*

L'ausiliario, dopo aver evidenziato che le osservazioni di parte appellata si basavano su una comparabile avente differente configurazione urbanistica, non utilizzabile come riferimento, ha confermato i valori indicati nella relazione preliminare inviata alle parti, di €.

$$31,70/\text{mq.}$$

Per quanto concerne la porzione di terreno ricadente in viabilità, ha evidenziato che *l'atto prodotto da parte appellata riguarda un terreno classificato in parte come D2.4 (industriale) ed in parte come E.5.2 (agricola), e cioè destinazioni urbanistiche diverse da quelli oggetto del presente ricorso (viabilità): ne consegue che trattasi di due aree non comparabili fra loro.*

Al valore venale delle superfici acquisite, pari ad **€. 4.024,84**, deve essere aggiunto quello di € 402,48 (10% valore venale) per danno non patrimoniale ed € 1.006,21 (5% valore venale) a titolo d'indennità per l'occupazione senza titolo, da limitarsi agli ultimi cinque anni, stante la tempestiva eccezione di prescrizione formulata dal Comune di Calangianus sin dalla memoria di costituzione in giudizio.

Per quanto il concetto di unitarietà dell'indennizzo previsto dall'art. 42 bis T.U. Espropri parrebbe deporre nel senso della spettanza dell'indennità per l'intero periodo di occupazione illegittima, dalla giurisprudenza della Cassazione si ricava indirettamente la soggezione del diritto a conseguirla al termine quinquennale di prescrizione (cfr. Cass. ord. n. 25707 del 26/09/2024: *In tema di acquisizione sanante, il giudizio di determinazione dell'indennizzo ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001 non ha natura di impugnazione dell'atto amministrativo che lo ha determinato, poiché non si esaurisce nel mero controllo delle statuizioni adottate in tale sede, ma è diretto a stabilire il quantum effettivamente dovuto, nel quale il giudice compie la valutazione in piena autonomia, seppur nei limiti delle domande e delle eccezioni ritualmente formulate dalle parti, sicché, ove il privato richieda la corretta determinazione del valore del bene e la liquidazione dell'indennità corrispondente al risarcimento del danno da illegittima occupazione, ai sensi del comma 3 del citato art. 42-bis, e l'Amministrazione non eccepisca la prescrizione del credito vantato, l'importo dovuto va calcolato tenendo conto dell'indennità spettante a partire dal momento di inizio dell'occupazione illegittima).*

Infine, trattandosi di provvedimento di acquisizione sanante non è pertinente il richiamo all'art. 37co.2 D.P.R. 327/2001.

In conclusione, la somma spettante alla società per l'acquisizione sanante del terreno in Comune di Calangianus, in catasto fg. 44 mappale 2073 di mq 186, è pari a complessivi **€ 5.433,53**, di cui € 4.024,84 per valore venale, € 402,48 per danno non patrimoniale ed € 1.006,21 per occupazione senza titolo. Trattandosi di debito di valuta, sulle somme non è dovuta la rivalutazione ma solo gli interessi al tasso legale.

Le spese del presente giudizio, liquidate nei valori minimi avuto riguardo all'importo effettivamente liquidato e all'assenza di particolari questioni giuridiche e di fatto, comprese quelle di ctu nella misura liquidata, seguono la soccombenza e sono pertanto interamente poste a carico del Comune convenuto. L'importo riconosciuto a Copica, peraltro dopo oltre trent'anni

dall'occupazione, è infatti sicuramente superiore a quello determinato dal Comune nel provvedimento di acquisizione sanante, ma anche a quello offerto in via transattiva nel corso del giudizio.

PQM

Visto l'art. 281 decies c.p.c.

la Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa deduzione eccezione e domanda,

- liquida l'indennità da corrispondersi alla società ricorrente per l'acquisizione sanante della porzione di fondo sita in Comune di Calangianus fg. 44 mapp. 2073 di mq 186, disposta con determinazione n. 2 dell'8 marzo 2024, in complessivi € **5.433,53**, di cui €. 4.024,84 per valore venale, € 402,48 per danno non patrimoniale ed € 1.006,21 per occupazione senza titolo, oltre interessi legali;
- ordina al Comune di Calangianus in persona del legale rappresentante *pro tempore* il pagamento dell'indennità come sopra liquidata nelle forme di legge;
- pone a carico del Comune di Calangianus le spese del presente giudizio, che liquida in € 2.906 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali, IVA, CPA e spese di ctu nella misura liquidata, da distrarsi in favore del procuratore che si è dichiarato antistatario.

Così deciso in Sassari nella camera di consiglio del 10 ottobre 2025.

Il Consigliere estensore

Dr.ssa Cristina Fois

Il Presidente

Dr.ssa Maria Grixoni