



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. 82 del Ruolo Generale per gli affari contenziosi dell'anno 2024, promossa da:

Cossu Alessandro (CSSLSN78H22L093S) e Cossu Ambrogio (CSSMRG72A05I452R),
rappresentati e difesi dall'avv. Sergio Deiana, come da procura in atti;

RICORRENTI

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 dei ricorrenti:

“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 dei ricorrenti in relazione al terreno, identificato in catasto terreni del Comune di Calangianus al Foglio 43, particelle 794, 825 e 827 e per l'effetto: A) determinare il valore venale del terreno in € 16.120,00, il danno non patrimoniale in € 1612,00, il danno da occupazione illegittima in € 20.150,00 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 Cossu Alessandro e Cossu Ambrogio in quanto infondate in fatto e in diritto, ovvero, in via subordinata, accertare le indennità spettanti ai ricorrenti 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 7 marzo 2024, Alessandro e Ambrogio Cossu hanno proposto opposizione alla stima dell'indennità di acquisizione sanante disposta dal Comune di Calangianus con determinazione n. 1 del 6 febbraio 2024.

Hanno esposto di essere proprietari di un terreno, situato nella zona D del Comune di Calangianus, loc. “La Sarra”, interessato per l'estensione di 403 mq da una procedura di esproprio, iniziata con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera in data 9.9.1999 e mai conclusa nonostante la realizzazione della strada.

I ricorrenti hanno contestato l'indennità determinata nel decreto in complessivi € 3.129,80 (equivalente ad € 5,70 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 18.6.2024 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. 1 del 6/2/2024 l'amministrazione ha stimato in € 3.129,80 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 ha stimato l'indennità spettante per l'acquisizione dei mappali 794, 825 e 827 fg. 43 (dei quali i ricorrenti sono proprietari pro quota) in € 8.652,41 per valore venale, € 865,24 per danno non patrimoniale, € 10.382,89 o € 2.163,10 per occupazione senza titolo, a seconda che si consideri l'intero ventennio (dal 2004 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 dai ricorrenti.

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'intera superficie ablata, secondo il PUC vigente al momento di adozione del provvedimento di acquisizione sanante, fosse destinata a "viabilità", ossia a servizi per la collettività e non fosse pertanto edificabile per il privato.

A questo punto, 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, il ctu ha individuato in 21,47 €/mq il più probabile valore venale del terreno dei Cossu, ricavandolo dalla media tra il valore agricolo medio nell'agro di Calangianus (€ 2,04/mq) per terreni in zone limitrofe e il valore medio di un'area edificabile nel centro urbano di Calangianus (€ 102,28/mq.), abbattuta 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 43 mappale 825 Intero mappale ricadente in viabilità = mq. 148,00 x €.
21,47/mq. = €.

 3.177,56

Area distinta al foglio 43 mappale 827 Intero mappale ricadente in viabilità = mq. 154,00 x €.
21,47/mq. = €.

 3.306,38

Area distinta al foglio 43 mappale 794 Intero mappale ricadente in viabilità = mq. 101,00 x €.
21,47/mq. = €.

 2.168,47

Valore venale complessivo delle aree acquisite **€.** 8.652,41

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 vent'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. Ebbene, per quanto l'atto non sia stato considerato dal ctu tra le comparabili ai fini dell'individuazione del valore medio, non si tratta di quello maggiormente indicativo, in quanto geograficamente più distante, peraltro ricadente in parte anche in zona E

esclusivamente agricola, e nella restante parte in zona D2, mentre quello espropriato ai Cossu ricade oggi interamente in zona “Viabilità” ed è stato correttamente stimato dal ctu secondo un valore che esprime il possibile utilizzo intermedio, tra l’agricolo e l’edificatorio.

Al valore venale del bene (€ **8.652,41**) deve essere aggiunto l’importo di € **865,24** per danno non patrimoniale, pari al 10% del valore del bene, ed € **2.163,10** 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 nella memoria di costituzione.

Per quanto il concetto dell’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*).

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 ai proprietari per l’acquisizione sanante dei terreni in Comune di Calangianus, in catasto fg. 43 particelle 794-825-827, è pari a complessivi € **11.680,75**, di cui € 8.652,41 per valore venale, € 865,24 per danno non patrimoniale, € 2.163,10 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 ai Cossu 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 ai ricorrenti per l'acquisizione sanante della porzione di fondo sita in Comune di Calangianus fg. 43 particelle 794-825-827 di mq 403, disposta con determinazione n. 1 del 6 febbraio 2024, in complessivi € **11.680,75**, di cui € 8.652,41 per valore venale, € 865,24 per danno non patrimoniale, € 2.163,10 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 giudice estensore

Dr.ssa Cristina Fois

Il Presidente

Dr.ssa Maria Grixoni