



1

AVVOCATURA

Num. Ord. Del Giorno

Li 28 NOV. 2017

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI
CONSIGLIO COMUNALE****Oggetto:**

CORTE di Appello di Bari – Giudizio civile n.155/2016 R.G. promosso da LATTANZIO Patrizia c/ Comune di Andria, avente ad oggetto: "determinazione e condanna dell'Ente Comunale al pagamento delle giuste indennità di espropriazione e di occupazione delle aree espropriate per la realizzazione di un'area mercatale polifunzionale e connesse infrastrutture in Via Bisceglie – 1° stralcio funzionale", definito con ordinanza n.1762/2017 del 27/04/2017 e pubblicata l'08/05/2017. Riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio ai sensi e per gli effetti dell'art. 194, lettera a) del D.L.vo n° 267/2000 e ss.mm.ii.

Fogli aggiunti n. _____

Avv. Giuseppe DE CANDIA
Responsabile dell'Avvocatura P.O.F.

Il Responsabile dell'Avvocatura Comunale

Visto: per presa visione l'Assessore

SETTORE AFFARI GENERALI ed ISTITUZIONALI

La proposta è pervenuta il _____

Alla proposta sono allegati i seguenti documenti:

La presente proposta viene trasmessa alla _____ Commissione permanente il _____, ai sensi del vigente Regolamento

La _____ Commissione Consiliare Permanente in seduta del _____ ha emesso parere

La deliberazione diviene esecutiva

- a) decorso l'undicesimo giorno dalla sua pubblicazione il cui periodo va dal _____ al _____
b) immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.to L. vo 267/2000

Consigliere assenti:

IL SEGRETARIO GENERALE

CONSEGNA COPIE DELIBERE

All'ufficio _____	il _____ per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____ per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____ per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____ per ricevuta _____
All'ufficio _____	il _____ per ricevuta _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- **che, la Sig.ra LATTANZIO Patrizia**, nata a Barletta il 23/10/1973 (C.F.: LTTPRZ73R63A669M) e residente in Andria, a mezzo dell'Avv. Maurizio SAVASTA, del Foro di Trani, con ricorso ex art.702 bis cpc di opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione, presentato dinanzi alla Corte di Appello di Bari e notificato a questo Ente in data 24/02/2016, contestualmente al decreto di fissazione dell'udienza per il giorno **28/06/2016**, disposta dal Presidente della Prima Sezione Civile della Corte di Appello di Bari, ha chiesto di sentir accogliere l'atto introduttivo del giudizio, per tutte le argomentazioni ivi dedotte e, conseguentemente, condannare l'Ente Comunale al pagamento delle giuste indennità di espropriazione e di occupazione delle arre espropriate per la realizzazione di un'area mercatale polifunzionale e connesse infrastrutture in Via Bisceglie - 1° stralcio funzionale”;
- **che** il Comune di Andria, a mezzo del proprio difensore Avv. Giuseppe DE CANDIA, si/costituiva ritualmente nel relativo giudizio contrassegnato ai nr.155/2016 R.G., opponendosi alla domanda avversa chiedendo il rigetto della stessa, perché infondata e/ inaccoglibile per tutte le argomentazioni ivi dedotte;)
- **che**, in corso di causa, la Prima Sezione Civile della Corte di Appello di Bari con ordinanza resa in data 05/07/2016 disponeva la consulenza Tecnica di Ufficio, nominando l'ing. Luigi Marcello MAIORANO da Bari, al quale, dopo l'accettazione dell'incarico, veniva formulato il seguente quesito: *“.....CTU volta a stabilire la concreta vocazione urbanistica dell'area espropriata, il valore della stessa e l'eventuale diminuzione di valore dei fondi relitti e finitimi dovuto alla vicinanza dell'insediamento e tutte le altre voci indennitarie”* ;
- **che**, il C.T.U. incaricato Marcello MAIORANO, a conclusione delle operazioni peritali, depositava presso la Cancelleria della Prima Sezione Civile della Corte di Appello di Bari l'elaborato peritale con acclusi i relativi allegati;
- **che**, la causa, a conclusione dell'istruttoria, passava in decisione in seguito al deposito delle memorie conclusive e repliche depositate dalle parti in causa, a sostegno delle rispettive proprie tesi difensive;
- **che**, la Prima Sezione Civile della Corte di Appello di Bari, con successiva ordinanza n.1762/2017 del 27/04/2017 (**All.1**), depositata in Cancelleria il 08/05/2017: *“1) determinava l'indennità di esproprio dovuta dal Comune di Andria a LATTANZIO Patrizia complessivamente in €.115.737,60, oltre interessi dalla presente decisione al soddiso; 2) determinava l'indennità di occupazione legittima (dal 29/11/2013 al 29/12/2015) dal Comune di Andria a LATTANZIO Patrizia, complessivamente in €. 1.986,57 interessi dalla scadenza di ogni singola annualità, fino al soddisfo; 3) ordinava al Comune di Andria di versare le somme presso la Cassa Depositi e Prestiti a disposizione dei ricorrenti, detratto quanto eventualmente già versato; 4) Condannava il Comune di Andria al pagamento di 2/3 delle spese processuali in favore della ricorrente liquidate, per l'intero, in €.13.635,00 oltre esborsi (€.259,00) e rimborso forfettario spese generali nella misura del 15% e ulteriori accessori di legge; compensava fra le parti il rimanente 1/3; 5) poneva a carico del Comune di Andria le spese di CTU”*;
- **Dato atto** che contabilmente il pagamento delle somme dovute dall'ordinanza di cui al sub precedente, da riconoscersi a favore della Sig.ra LATTANZIO Patrizia, presuppone il riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio;
- **Letto** l'art. 194, lettera a) del Decreto Legislativo n. 267/2000 e ss.mm.ii., che demanda al Consiglio Comunale la competenza a riconoscere la legittimità dei debiti fuori bilancio,

come quello rinveniente dall'ordinanza di cui innanzi, resa nel giudizio civile in oggetto indicato, nonché le modalità per far fronte alla complessiva spesa di **Euro 124.274,67**, di seguito dettagliatamente indicata, **salvo migliori conteggi e ulteriori interessi, rivalutazione monetaria, oneri e spese occorrente, a maturarsi sino all'effettivo soddisfo, ivi compreso il costo di registrazione della ordinanza civile:**

[A] 1) indennità di espropriazione liquidata dalla Corte	€.	115.737,60
- A dedurre 1 acconto versato alla CC.DD.PP. Il 17/02/2016	- €.	6.720,00
Sommano	€.	109.017,60
2) interessi legali dal 09/05/2017 al 15/10/2017	€.	47,49
Sommano	€.	109.065,09
3) Indennità di occupazione legittima liquidata dalla Corte	€.	1.986,57
4) Interessi legali dal 29/11/2013 al 08/05/2017	€.	38,83
Totale conguaglio indennità esproprio e occupazione		€.111.090,49

[B] Spese di lite liquidate con l'ordinanza della Corte di Appello di Bari:

- Spese processuali 2/3 di €13.376,00	€.	8.917,33
- Rimborso spese generali 15%	€.	1.337,60
- C.A.P. 4%	€.	410,20
- I.V.A. 22%	€.	2.346,39
- Esborsi liquidati nell'ordinanza 2/3 di 259,00	€.	172,66

SOMMANO €. **13.184,18**

TOTALE COMPLESSIVO DA RICONOSCERE €. **124.274,67**

salvo migliori conteggi e ulteriori interessi legali, oneri e spese occorrente, a maturarsi sino all'effettivo soddisfo, ivi compreso il costo di registrazione dell'ordinanza;

Visto il seguente parere espresso dalla 1 Commissione Consiliare Permanente nella seduta del _____

Visto il parere favorevole in linea tecnica espresso sulla proposta dal Responsabile del Servizio Autonomo Avvocatura Avv. Giuseppe DE CANDIA, espresso sulla proposta ai sensi e per gli effetti dell'art.49, comma 1° del D. Lgs. n.267/2000;

Visto il parere in linea contabile espresso sulla proposta ai sensi della succitata legge dal Dirigente del Settore Risorse Finanziarie, Dott.ssa Valentina GUGLIELMO del seguente tenore:

_____;

Letto, infine, il parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti in data _____, giusta allegato verbale n° _____;

Con voti _____;

D E L I B E R A

1. che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di prendere atto, per i motivi espressi in narrativa, **dell'Ordinanza** della Corte di Appello di Bari nr.1762/2017 del 27/4/2017, pubblicata l'08/05/2017, resa nel giudizio civile avente il nr. 155/2016 R.G. promosso dinanzi alla Corte di Appello di Bari – Prima Sezione Civile – da LATTANZIO Patrizia c/ Comune di Andria, avente ad oggetto "determinazione e condanna dell'Ente Comunale al pagamento delle giuste indennità di espropriazione e di occupazione delle arre espropriate per la realizzazione di un'area mercatale polifunzionale e connesse infrastrutture in Via Bisceglie – 1° stralcio funzionale" ;

3. di dichiarare:

- a) la non disponibilità di Avanzo di Amministrazione;
- b) la impossibilità di finanziare il debito con maggiori entrate o riduzioni di spesa;
- c) la inesistenza di proventi derivanti da alienazioni patrimoniali prevedibili e/o destinabili al finanziamento del debito;
- d) la inesistenza di trasferimenti di capitale dallo Stato o da altri Enti Pubblici destinabili al finanziamento del debito;

4. per l'effetto di quanto al precedente punto 2), di riconoscere, per i motivi espressi e innanzi riportati, la legittimità del debito rinveniente dai provvedimenti giudiziali suindicati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 194 lett. a) del D.Lgs. n°. 267/2000 e ss.mm.ii., per complessivi **Euro 124.274,67, salvo migliori conteggi e ulteriori interessi legali e successive spese occorrente a maturarsi sino all'effettivo soddisfo, ivi compreso il costo di registrazione dell'ordinanza**, secondo il conteggio riportato analiticamente in premessa;

5. di imputare la spesa complessiva da riconoscersi come debito fuori bilancio, così di seguito:

- €.111.043,00 quale **spesa per investimenti** (*sorte capitale + interessi legali sino alla pubblicazione dell'ordinanza avvenuta in data 02/12/2016*), con imputazione alla procedura di devoluzione / diverso utilizzo di mutui come stabilito dalla deliberazione di G.C. n.119 del 21/07/2017 e successivamente modificata con deliberazione di G.C. n.188 del 27/11/2017;
- €. 13.231,67 quale **spesa corrente**, con imputazione al Capitolo 126000 "*Spesa per pagamento debiti di cui all'art.194 del D. L.vo n.267/2000 e debiti pregressi*" - PIC 1.10.05.03.0001;

6. di dichiarare il presente provvedimento con separata votazione immediatamente eseguibile;

7. di trasmettere copia alla Corte dei Conti ai sensi dell'art. 23, comma 5 della L. n. 289/2002.

=====

RELAZIONE DELL'UFFICIO

Letta l'ordinanza della Prima Sezione Civile della Corte di Appello di Bari n.1762/2017 del 08/05/2017 resa nel giudizio civile n.155/2016 R.G. promosso da Lattanzio Patrizia c/ Comune di Andria;
 Considerato che si ritiene opportuno riconoscere la legittimità del debito rinveniente dal suindicato titolo giudiziale, per l'importo complessivo di **Euro 124.274,67**, secondo il conteggio riportato analiticamente in premessa e **salvo migliori conteggi, ulteriori interessi legali e successive spese occorrendo a maturarsi sino all'effettivo soddisfo, ivi compreso il costo di registrazione dell'ordinanza**, mediante l'istituto del riconoscimento della legittimità del debito fuori bilancio, ai sensi dell'art.194 lettera a) del D.L.vo n.267/2000 e ss.mm.ii., al fine di evitare l'aggravio di ulteriori oneri a carico del civico Bilancio.

IL TECNICO SERVIZI AMMINISTRATIVI
 Il compilatore

Avv. Giuseppe DE CANDIA
 Il Capo Servizio Avvocatura P.O.P.

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO sulla presente proposta

ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

Vista l'istruttoria espletata, si esprime parere favorevole sul piano della regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49 del D. L.vo n.267/2000.

20 NOV. 2017

li,

Avv. Giuseppe DE CANDIA
 Il Capo Servizio Avvocatura P.O.P.
 Il Responsabile del Servizio

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

ai sensi dell'art 49, del D.to L.vo 267/2000

FAVOREVOLE

28.11.2017

li,

IL DIRIGENTE
 DEL SETTORE 6
 Dott.ssa Valentina OUGLIEMO
 Il Responsabile di Settore

11/1.57/2017
LEGI SENTENZE

Ordinanza n. cronol. 1762/2017 del 08/05/2017
RG n. 155/2016

N. R.G. 2016/155



REPUBBLICA ITALIANA

La Corte d'Appello di Bari, Prima Sezione Civile, composta dai signori magistrati:

1. dott. Costanzo Mario Cea Presidente
2. dott. Filippo Labellarte Consigliere
3. dott. Maria Mitola Consigliere - Relatore

Sul ricorso proposto da

LATTANZIO Patrizia [rappresentata e difesa dall'avv. Maurizio SAVASTA]

ricorrente

CONTRO

COMUNE di ANDRIA [avv. Giuseppe DE CANDIA]

resistente

la causa è stata riservata per la decisione in data 7.03.2017 sulle conclusioni dei procuratori delle parti, come da relativo verbale e con concessione, a richiesta, di giorni 30 per il deposito di note.

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato il 23.12.2015, LORUSSO Luigia si opponeva alla stima delle indennità di espropriazione stabilita dal Comune di Andria con Decreto n. 21/2015 prot. 111873 del 29.12.2015, notificato in data 4.01.2016, per la porzione di mq. 209 del suolo edificatorio in Andria alla Contrada Maraldo, avente una superficie catastale complessiva di mq 597, ricadente parte in zona di PRG "B1" ed in parte (per mq 260) in zona "C3", identificato in catasto dei terreni del Comune di Andria al foglio 32, particella 1172, (come da atto di acquisto 667 del con allegato certificato di destinazione urbanistica, prodotti nel fascicolo doc. sub 3), e chiedeva a questa Corte di:

- "Accertare e dichiarare che il suolo oggetto di espropriazione costituisce suolo edificatorio ricadente nel vigente PRG del Comune di Andria;
- Accertare e dichiarare incongrua, inadeguata ed illegittima l'indennità d'espropriazione così come offerta;



- Conseguentemente, determinare le giuste indennità d'espropriazione e di occupazione dovute secondo il valore venale del bene;
- Condannare il Comune di Andria, nella persona del Sindaco pro-tempore a depositare, in favore dell'attrice, l'integrazione dell'indennità di espropriazione, nonché l'indennità di occupazione, maggiorate di interessi legali e del risarcimento del danno ex art. 1224 comma 2 c.c. a far data dall'occupazione della porzione di fondo al soddisfo.
- Condannare il convenuto Comune di Andria al pagamento delle spese e competenze di lite".

A fondamento del ricorso esprimeva che, con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 14/12/2011, il Comune di Andria aveva approvato il progetto preliminare di riqualificazione urbana, avente ad oggetto la realizzazione di una area mercatale polifunzionale e connesse infrastrutture, in Via Bisceglie, in variante allo strumento urbanistico e con apposizione dei vincoli espropriativi. Con successiva Determinazione dirigenziale n. 898 del 08/08/2012 era stato poi approvato il relativo progetto esecutivo (l stralcio); dell'importo complessivo di € 2.500.000,00, costituente a tutti gli effetti di legge dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, ex art. 12 e 13 del DPR 327\2001. La realizzazione dell'opera veniva affidata alla Impresa CO. INVEST srl con sede in Gravina di Puglia alla Via Montanara n. 22.

La Lattanzio, non condividendo le determinazioni dell'Ente, in data 12/12/2011, aveva proposto osservazioni alla procedura espropriativa (doc. n. 4), in parte accolte dal Comune, che aveva limitato le aree oggetto di esproprio a 209 mq complessivi, attribuendo i nuovi numeri di particella 2166 e 2167 (sempre al foglio 32). Quindi in data 29/11/2013, il Comune di Andria aveva notificato verbale di occupazione anticipata, unitamente al verbale di consistenza, in forza di decreto n. 16 del 15/11/2013, per mq 246. (docc. n. 5 e 6 del fascicolo di parte).

Deduceva la ricorrente che la procedura le avesse causato seri danni poiché, su detto suolo aveva già avviato la costruzione di un nuovo manufatto edilizio, regolarmente assentito con permesso n. 22 del 02/08/2012 (documento n. 7), ma, nonostante le sue osservazioni e benché l'opera pubblica non fosse stata completata dopo diversi anni, in data 29/12/2015, il Comune aveva emesso decreto definitivo di esproprio, n. 21/2015 prot. 111873 (documento n. 8) trasmesso con raccomandata a/r pervenuta in data 04/01/2016.

In forza di tale decreto, 209 mq di superficie venivano acquisiti al patrimonio dell'Ente che, tuttavia, aveva determinato la definitiva indennità in soli € 7315,00 (comprensivi di indennità di occupazione) con un valore inferiore agli € 30\mq.

Ritenendo tale indennità irrisoria ed assolutamente incongrua, oltre che non rispondente al valore effettivo dell'area, la LATTANZIO chiedeva a questa Corte di determinare il valore del suolo e le giuste indennità da corrispondere. In via istruttoria chiedeva ammettersi CTU per la stima dei fondi espropriati.

Fissata dal Presidente di questa Sezione l'udienza di comparizione delle parti, si costituiva il Comune di Andria che chiedeva il rigetto del ricorso perché infondato con condanna dei ricorrenti alle spese e onorari di causa.

Con provvedimento del 5.07.2016 questa Corte disponeva C.T.U. volta a stabilire, nel contraddittorio, la concreta vocazione urbanistica dell'area espropriata, il valore della stessa e l'eventuale diminuzione di valore dei fondi relitti e finitimi dovuto alla vicinanza dell'insediamento ed altresì a determinare tutte le altre voci indennitarie richieste nominando l'ing. Marcello MAIORANO, il quale depositava CTU in data 27.02.2017.



All'odierna udienza la causa è stata riservata per la decisione sulle conclusioni dei procuratori delle parti, e con concessione di giorni 30 per note, come da relativo verbale.

Motivi della decisione

Preliminarmente, rileva questa Corte che, ai sensi dell'art. 29 del d.lgs. n. 150 del 2011, in combinato disposto con gli articoli 702 bis e ss. c.p.c., la presente controversia va decisa con ordinanza ai sensi dell'art. 29 cit., entrato in vigore il 1° settembre 2011, e rubricato: *"Delle controversie in materia di opposizione alla stima nelle espropriazioni per pubblica utilità"*.

Tanto premesso va evidenziato che come accertato dal CTU e non contestato, nello specifico, dalla ricorrente, parte del suolo, di maggiore consistenza, di proprietà della LATTANZIO, è stato interessato da esproprio per 192 mq., mentre la restante parte non è oggetto del ricorso.

Ha rilevato, altresì, il CTU che, *"geograficamente le aree sono situate nella zona Est del centro abitato del Comune di Andria (BT) lungo la Via Bisceglie, nelle immediate vicinanze dello svincolo della tangenziale di Andria (Uscita "Bisceglie-Stadio-Centro Andria")*. La particella è inoltre *"baricentricamente individuata dalle coordinate geografiche UTM-WGS84 Fuso33N: 610276 Est – 4.565.017 Nord"*.

La particella n.1172 ha forma trapezoidale e confina a Nord con fabbricati insistenti sulla particella n.1171, a Est con area libera (p.lla n.258), a sud con la Via Bisceglie e a Ovest con Via Tirana.

"L'immobile è compreso in un'area residenziale alle porte del centro abitato con presenza di attività commerciali al dettaglio, lungo un'arteria di rilevante coefficiente di traffico (Via Bisceglie) e nelle vicinanze di importanti direttrici viarie (Tangenziale e Autostrada A14). Secondo certificato di destinazione urbanistica del 29 Luglio 2002 (contenuto nel fascicolo di parte attrice) la particella n.1172 ricadeva parte in Zona C3/16: "Zone Residenziali Estensive" e parte in Zona B1.2: "Zone di Impianto Consolidato", mentre secondo il certificato di destinazione urbanistica del 10 Novembre 2011 (contenuto nel fascicolo di parte convenuta), la suddetta particella ricadeva parte in zona B1-2: "Zone di Impianto Consolidato" su viabilità esistente e parte in zona C3: Zone Residenziali Estensive".

Soltanto il 23/06/2015, con frazionamento della particella 1172 del Foglio 32, si sono create tre diverse particelle: 2165, 2166, 2167.

Il 19/02/2007, era stato rilasciato il permesso di costruire n.22 da parte del Comune di Andria alla Sig.ra LATTANZIO su parte del lotto interessato dall'esproprio; il 7/03/2007, era stata ottenuta la proroga al permesso di costruire n.22/p; il 1°/02/2008, vengono iniziati formalmente i lavori assentiti dal PdC n.22 del 19/02/2007 e n.22/p del 07/03/2007; l'11/11/2011, interviene l'avviso del Comune di Andria di deposito del progetto preliminare di riqualificazione urbana per la realizzazione di un'area mercatale polifunzionale e connesse infrastrutture in Via Bisceglie; in data 12/12/2011, la LATTANZIO protocollava osservazioni in merito alla procedura espropriativa; in data 14/12/2011, con Delibera di Consiglio Comunale n.93 veniva approvato il progetto preliminare di riqualificazione urbana finalizzata alla realizzazione di un'area mercatale polifunzionale con connesse infrastrutture sulla Via Bisceglie con contestuale variante allo strumento urbanistico e approvazione dei vincoli espropriativi; in data 08/08/2012, con Determina Dirigenziale n.2898, veniva approvato il progetto esecutivo dei lavori, costituente dichiarazione di pubblica utilità; in data 15/11/2013, con Decreto n.16/2013 era autorizzata l'occupazione anticipata e l'immissione in possesso delle aree oggetto di causa; in data 10/01/2014 avveniva l'immissione in possesso con la stesura del relativo verbale di consistenza; in data 28/12/2015, veniva emesso il Decreto definitivo di



esproprio n.21/2015 con il quale il Comune acquisiva le aree oggetto di causa. In data 21/01/2016, veniva emessa la Rettifica al Decreto di esproprio n.21/2015 (n.01/2016), con la quale si escludeva la particella 2166 del Foglio 32 dalla procedura espropriativa e si annullava l'acquisizione di detta particella al patrimonio comunale che restava, pertanto, nella proprietà della Lattanzio.

Ai fini della determinazione dell'indennità i suoli sono stati considerati, agli effetti di legge, come edificatori, sotto il profilo della edificabilità legale.

Come previsto dagli artt. 32 e 37 del DPR 327/01, il CTU ha poi indicato la destinazione urbanistica vigente al momento del decreto di esproprio, ed in tal senso ha proceduto alla individuazione dell'indice di fabbricabilità fondiario adeguato all'intero comprensorio urbanistico in cui ricade il terreno, senza tener conto delle variazioni derivanti dall'apposizione del vincolo espropriativo), determinato in 5,03 mc/mq.

Nella valutazione delle aree, il CTU ha operato una media tra i risultati dati da una stima sintetica comparativa e quelli di una stima analitica. I primi riferimenti sono stati presi dalle agenzie immobiliari e quindi dagli atti pubblici di trasferimento di beni di analoga condizione e destinazione urbanistica (considerando che i valori riportati sono tendenzialmente inferiori per ragioni di correlata imposizione fiscale a quelli che hanno effettivamente segnato le trattative negoziali).

Infatti, mentre il primo sistema di rilevazione mira a desumere il valore di mercato da una puntuale indagine, afferente alle quotazioni di immobili ubicati nella medesima zona e funzionalmente assimilabili a quello oggetto del procedimento ablatorio, il secondo tende a ricavare il più probabile prezzo di trasformazione del bene dalla differenza tra il probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area interessata e probabile valore di costo dello stesso edificio. E questo senza il vincolo preordinato all'esproprio.

In tale analisi, il CTU, applicando una media tra i due metodi, quello comparativo ed analitico, è giunto a risultati simili. Infatti nell'elaborato di consulenza, basato dapprima solo su indagini esperite presso le agenzie immobiliari cittadine e poi, a seguito delle osservazioni delle parti, anche sulla base dell'esame di altri atti di compravendita nella medesima zona, il consulente ha individuato un valore medio di € 500,00 al mq, valore analogo a quello riveniente dall'analisi dei costi di costruzione e dunque con il criterio analitico (avendo potuto realizzare la ricorrente sull'area espropriata due piani fuori terra di mq 115 ed un ulteriore piano di mq 92 per complessivi mq 322) con un valore medio del suolo al mq di € 596,00/mq.

Il CTU ha, dunque, concluso per un valore dell'area di € 548/mq calcolando l'indennità di esproprio nella somma di € 105.216,00 e l'indennità di occupazione nella somma di € 17.536,00, superiori a quella di € 7.315,00 offerta dal Comune di Andria.

Il CTU non ha riconosciuto invece l'indennizzo ex artt. 44 e 46 del DPR 327/01, non ravvisando un danno indennizzabile per l'esproprio parziale dei suoli di proprietà della Lattanzio, ritenendo che i suoli residui potessero essere autonomamente sfruttati e che l'espropriazione non avesse intaccato in astratto la materiale esecuzione del permesso di costruire già rilasciato dal Comune di Andria.

Il CTU ha altresì confutato le contestazioni formulate dall'Ente Territoriale che aveva opposto che *"la porzione da espropriare è da ritenersi sterile in quanto la progettualità prevista consumava tutta la cubatura ammissibile sulla proprietà della sig.ra Lattanzio"*, affermando, per contro, e dimostrando, che l'area espropriata esprimeva autonoma volumetria ben sfruttabile dalla Lattanzio, distinta e diversa da quella oggetto di progettazione già assentita dal Comune e allocata in altra particella. Evidenziava, infatti, il CTU che, sul lotto residuo potevano insediarsi mc 841,72 (già regolarmente autorizzati), mentre l'intero



suolo avrebbe consentito, nel suo insieme, la realizzazione di 966 mc. Per tali motivi il CTU non ha riconosciuto un danno per la mancata possibilità di realizzare un lotto unitario e più grande.

Ritiene la Corte che le conclusioni del CTU vadano integralmente condivise in quanto l'ing. MAIORANO ha operato secondo criteri di trasparenza attraverso metodologie immuni da vizi.

La bozza della relazione veniva comunicata alle parti, e il CTU dava adeguata risposta alle osservazioni, confermando le valutazioni proposte.

In particolare il CTU, correttamente, aveva fondato le sue conclusioni su quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Sul valore stimato compete altresì alla ricorrente secondo l'art. 2, comma 89 della L. 244/07, la maggiorazione del 10 %, in riferimento al rapporto sussistente tra valore riconosciuto (548,00 €/mq) e valore offerto dalla locale A.C. (30,00 €/mq) pervenendosi ad una stima definitiva pari a 602,8 €/mq.

L'indennità di esproprio risulta quindi pari a € 115.737,60 (192 mq x 602,80 €/mq), valore calcolato all'attualità, oltre interessi dalla presente decisione, al soddisfo. L'indennità di occupazione legittima (dal 29.11.2013 al 29.12.2015) va invece calcolata secondo gli interessi legali sull'ammontare dell'indennità di esproprio (cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 5916 del 24/03/2016 (Rv. 639054 - 01)) e risulta pari a € 1.986,57. Su quest'ultima somma vanno calcolati gli interessi dalla scadenza di ogni singola annualità, fino al soddisfo (cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 9329 del 09/05/2016 (Rv. 639613 - 01)).

Le spese processuali vanno poste per 2/3 a carico dell'Ente resistente e compensate per il resto, in ragione della sua maggiore soccombenza e sono liquidate in dispositivo secondo i parametri di cui al DM 55/14. Le spese di CTU vanno poste a carico del Comune di Andria.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Bari - Sezione Prima Civile,

1. determina l'indennità di esproprio dovuta dal Comune di Andria a LATTANZIO Patrizia complessivamente in € 115.737,60, oltre interessi dalla presente decisione al soddisfo;
2. determina l'indennità di occupazione legittima (dal 29.11.2013 al 29.12.2015) dal Comune di Andria a LATTANZIO Patrizia complessivamente in € 1.986,57 interessi dalla scadenza di ogni singola annualità, fino al soddisfo;
3. ordina al Comune di Andria di versare le somme presso la Cassa DD.PP. a disposizione dei ricorrenti, detratto quanto eventualmente già versato;
4. condanna il Comune di Andria al pagamento di 2/3 delle spese processuali in favore della ricorrente liquidate, per l'intero, in € 13.635,00 oltre esborsi (€ 259,00) e rimborso forfettario spese generali nella misura del 15% e ulteriori accessori di legge; compensa fra le parti il rimanente 1/3.
5. pone a carico del Comune di Andria le spese di CTU.

Così deciso in Bari, il 27.04.2017

Il Consigliere estensore

(dr. Maria Mitola)

Pagina 5



Il Presidente

(dr. Costanzo Mario CEA)

