

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

III.mo Signor Giudice Dott.ssa Annamaria Saullo
TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

OGGETTO: causa civile N°.....vertente tra e

PARTE PRIMA

Incarico e cronologia delle fasi di indagini

1.0 - Incarico

Con provvedimento del 28 Febbraio 2002 il sottoscritto Ing. Giuseppe Infusini, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°890 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°1391, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza in oggetto, ed invitato a comparire all'udienza del 14.03.2002 per il conferimento dell'incarico.

Dopo aver prestato giuramento, la S.V. formulava i seguenti quesiti:

- 1) *descriva lo stato dei luoghi;*
- 2) *descriva le opere realizzate;*
- 3) *accerti il C.T.U., quali fossero le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti alla data di inizio ed alla data di scadenza dell'occupazione legittima e relative al terreno in oggetto, determinandone la destinazione agricola o edificatoria;*
- 4) *accerti il C.T.U., l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità edilizia previsto nei piani urbanistici attuativi del Comune vigenti alla data di ultimazione dei lavori e quelli attuali, se diversi, nella zona in questione e nelle zone limitrofe;*
- 5) *accerti il C.T.U. la esistenza nella zona, o in zone limitrofe, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, preesistenti e diverse da quelle realizzate dal Comune nel terreno in oggetto, nonché la presenza di costruzioni ed abitazioni di tipo civile, ed in genere, lo sviluppo edilizio in atto nelle zone immediatamente adiacenti, nonché le infrastrutture e servizi pubblici preesistenti, al fine di determinare la c.d. "vocazione edificatoria" del terreno in oggetto;*
- 6) *accerti se sia stata iniziata la procedura espropriativa e sia intervenuto, ed in che data, verbale di immissione in possesso e decreto di occupazione di urgenza da parte dell'Ente competente;*
- 7) *accerti, altresì, la data di ultimazione delle opere realizzate dall'Ente pubblico sul terreno occupato;*
- 8) *determini il controvalore del bene occupato dal Comune (o valore di mercato), stimato*

alla data di scadenza del periodo di occupazione legittima, ovvero, in mancanza di decreto di occupazione, alla data di ultimazione dei lavori, rivalutando la somma (valore di mercato) con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'Istat; qualora si tratti di terreno agricolo, determini il valore del bene secondo il criterio del c.d. valore agricolo medio dettato dalla Legge n°865/1971;

9) determini il valore venale del bene tenendo conto degli eventuali vincoli urbanistici generali di inedificabilità imposti alla zona dalla Legge (ad esempio la Legge n°431/85 cosiddetta legge Galasso) e di una eventuale zonizzazione contemplata nel P.R.G. del Comune della zona in questione;

10) determini l'ammontare dell'indennità di occupazione legittima (se è intervenuto decreto di occupazione) commisurato al tasso degli interessi legali maturati in ragione annua sul valore venale del bene determinato al momento della scadenza del periodo di occupazione legittima, ovvero, alla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se trattasi di terreno agricolo, in misura pari ad un dodicesimo dell'indennità di espropriazione determinabile in base al valore agricolo medio, in ragione annua;

11) utilizzi il C.T.U., quale metodi di stima del bene, quello sintetico-comparativo, facendo riferimento ai prezzi di mercato della aree omogenee, cioè ai prezzi ai quali queste aree sono realmente vendute, utilizzando i prezzi praticati in compravendita di immobili vicini, previo motivato riscontro della rappresentatività di tali contratti; e cioè, accertando che essi riguardino terreni muniti di caratteristiche analoghe, tanto con riferimento all'obiettiva natura e consistenza morfologica, quanto in relazione alla disciplina urbanistica applicabile; nel caso la equiparazione ai valori dei terreni di riferimento non sia possibile, utilizzi il metodo analitico-ricostruttivo relativo alla sola caratterizzazione del fondo occupato;

12) indichi se sono residuati reliquati

13) determini il danno subito dalla proprietà per la diminuzione del valore del residuo, previo accertamento di un rapporto immediato e diretto tra la parziale ablazione ed il danno medesimo;

14) determini, altresì, il valore delle aree alla luce della normativa di cui alla Legge 23.12.1996, n°662, art. 3, comma 65, c.d. finanziaria.

Per il deposito per il deposito della relazione peritale, la S.V. concedeva 60 giorni.

Nello stesso giorno fissavo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22.03.2002 alle ore 15:30 sui luoghi di causa.

I verbali delle visite di sopralluogo e delle indagini esperite sono allegati con il n°1.

2.0 - Cronologia delle fasi di indagini.

Nel primo sopralluogo, il sottoscritto CTU avvalendosi dell'aiuto di altro tecnico

ausiliario, autorizzato dal Sig. Giudice, provvedeva ad una prima ricognizione dei luoghi, effettuando fotografie e misure, in modo da rappresentare in maniera esauriente il terreno interessato (Verb. n°1).

Al fine di reperire atti e documenti non contenuti nel fascicolo di causa e ritenuti necessari per lo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto CTU si è dovuto recare più volte presso gli Uffici del Comune di Cosenza, precisamente nei seguenti giorni:

- in data 8.04.2002 e 15.04.2002 presso l'Ufficio Espropri
- in data 17.04.2002 e 22.04.2002 presso l'Ufficio Archivio e l'Ufficio Lavori Pubblici
- in data 24.04.2002 e 10.05.2002 presso l'Ufficio Urbanistica

In data 13.05.2002 il sottoscritto chiedeva al signor Giudice una proroga di 30 giorni del termine per il deposito del proprio elaborato peritale.

In data 30.05.2002 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (ex UTE) per il rilascio delle necessarie visure catastali.

In data 30.04.2002, sul luogo di causa è stato effettuato un ulteriore sopralluogo (Verb. n°2) al fine di esperire rilievi topografici ed indagini più dettagliate dell'area, utilizzando uno strumento topografico elettrottrico (Mod. Trimble DR 5600 - stazione totale); i risultati di detto rilievo sono allegati alla presente relazione con il n°2 (Tav. n°1-2-3-4).

PARTE SECONDA

Risposte ai quesiti

2.1 – QUESITO N°1

Il terreno interessato si raggiunge, a partire da Viale della Repubblica, imboccando la Via T. Arnone, dopo averla percorsa per circa 700 ml; da questo punto in poi, coincidente con l'area antistante la struttura dell'acquedotto Merone, la strada prosegue, in leggera salita, attraversando il suddetto terreno per poi raggiungere il complesso ospedaliero INRCA, in direzione sud-ovest.

Per meglio comprendere la descrizione dello stato dei luoghi, riferendosi al tratto ricadente sul terreno oggetto di causa, si ipotizza di percorrere la strada nella direzione che porta verso l'INRCA.

La strada risulta confinata verso valle da un muro di sostegno di altezza variabile da ml 6,00 a ml 3,50 (misura rilevata rispetto alla scarpata sottostante) e da una cunetta a monte, il cui cordolo inizialmente ha un'altezza di cm 30, per poi aumentare fino a circa ml 1,50. Essa si presenta pavimentata con conglomerato bituminoso, completa di marciapiedi lungo il lato sinistro, ed ha una larghezza di ml 7,00. Lungo il tracciato viario sono stati rilevati dei pozzetti per la raccolta di acque bianche nonché pozzetti relativi al collettore fognario ed alla rete idrica per come rappresentato nell'allegato n°2 (Tav. n°3).

Il rilievo fotografico (All. n°3 – foto n°1-2-3-4) rappresenta esaurientemente lo stato dei luoghi (nota: per l'individuazione dei punti di vista fotografici si confronti l'allegato n°2 –

Tav. n°3). La superficie occupata dalla strada, nel tratto in cui attraversa il terreno oggetto di causa, è evidenziata in colore azzurro nell'allegato n°2 (Tav. n°1); detta superficie è individuata catastalmente al N.C.T. al foglio di mappa n°....., di superficie 400 mq, ancora censita in ditta (All. n°4 – certificati catastali)

Oltre alla struttura costituente l'acquedotto Merone, sono presenti, sul lato destro, un fabbricato di vecchia costruzione adibito a ristorante, mentre sul lato sinistro, a quota inferiore rispetto alla sede stradale, delle case di civile abitazione che si infittiscono verso valle, in direzione di Viale della Repubblica. Di fatto, oltre il terreno interessato e nelle sue immediate vicinanze, nella direzione che porta verso l'INRCA, non esistono altri edifici.

La realizzazione della strada, dunque, ha impegnato solo una parte del fondo originario ed anzi lo divide lasciando la parte rimanente in due "spezzoni", le cui caratteristiche sono di seguito descritte.

2.1.1.) *Quoziente di terreno residuo lungo il lato sinistro della strada, in Catasto Terreni al fogliodi superficie mq 120 (evidenziata in giallo nell'all. n°2 – Tav. n°1 ed indicata nel rilievo fotografico allegato n°3, foto n°1-3-4).*

Tale terreno ha una forma triangolare ed il suo andamento è "a scarpata" a partire dalla base del muro di sostegno (Allegato n°2 – Tav. n°4 sezione altimetrica) fino al muretto di recinzione di pertinenza del fabbricato sottostante.

Il suo piano di campagna risulta essere posto ad una quota inferiore rispetto alla soprastante sede stradale, cosa che in effetti accade sempre quando la viabilità viene progettata e collocata "a mezza costa" rispetto al versante collinare interessato.

Infatti (come si evince dai rilievi fotografici e topografici), l'intero lotto, originariamente, aveva una sua naturale pendenza in direzione trasversale alla tracciato viario realizzato.

La presenza, infine, di un ulteriore muro di sostegno sul lato nord (confr. allegato n°3, foto n°3) fa sì che questo, di fatto, sia intercluso in quanto non comunicante con alcuna via d'accesso se non passando da un altro fondo.

2.1.1.) *Quoziente di terreno residuo lungo il lato destro della strada, in Catasto Terreni al foglio n°10, p.lla n°705 di superficie mq 455 (evidenziata in giallo nell'all. n°2 – Tav. n°1 ed indicata nel rilievo fotografico allegato n°3, foto n°1).*

Questo quoziente di terreno, di maggiori dimensioni rispetto al precedente, ha forma di un quadrilatero irregolare, leggermente acclive in direzione ovest-est, e si presenta in evidente stato di abbandono ed incolto, con presenza di cespugli ed sterpaglie. Esso confina a valle con la sottostante strada, a monte con la strada di servizio dell'acquedotto Merone e dagli altri lati con proprietà di terzi.

Le superfici sopra descritte (sede stradale e quozienti di terreno residui) derivano dal tipo di frazionamento redatto dal Comune di Cosenza, regolarmente approvato dall'U.T.E. di Cosenza con n°..... (Allegato n°5), che ha interessato l'originaria particella n° 276 del foglio n°10, di superficie mq 975.

2.2 – QUESITO N°2

Le opere realizzate, in parte già descritte nella risposta al primo quesito, consistono in:

- a) strada e relative opere d'arte (muri di sostegno, cunette, marciapiedi)
- b) collettore fognario
- c) collettore acque bianche
- d) rete idrica

Il progetto per l'esecuzione di dette opere fu redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Cosenza ed approvato con delibera Consiliare n°3313 del 16.11.1985 per l'importo complessivo di £ 690.000.000 (All. n°6). Nella gara di licitazione privata esperitasi presso il Comune di Cosenza in data 17.02.1987, i lavori rimasero aggiudicati all'impresa con il ribasso del 24,66%. Vennero stipulati due contratti:

-quello originario in data 25.05.1987 rep. n°3140 registrato a Cosenza il 12.06.1987 al n°5862, relativo al progetto originario;

-quello aggiuntivo in data 16-12-1987 rep. n°3989 serie 3 Mod. 2, relativo alla Perizia di Variante.

Prima osservazione alla risposta al quesito n°2

In effetti, per come risulta dagli atti tecnici visionati presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Cosenza, si rileva che sebbene il progetto fosse denominato "Lavori di costruzione di un collettore fognante a servizio del complesso INRCA in Muoio Piccolo", i relativi lavori prevedevano anche la realizzazione di una strada di collegamento quale prosecuzione della Via T. Arnone fino al complesso ospedaliero INRCA.

Quanto sopra risulta dalla planimetria allegata al progetto di Variante delle suddette opere (Allegato n°7), nonché dalla designazione dei lavori esposti nello stato finale (Allegato n°8) e dal relativo certificato di collaudo (Allegato n°9).

Seconda osservazione alla risposta al quesito n°2

La planimetria catastale d'esproprio reperita presso l'Ufficio Espropri del Comune di Cosenza, (Allegato n°15 in cui si evidenzia in colore giallo il terreno in esame) rappresenta un tracciato della condotta fognaria che non corrisponde allo stato attuale. In effetti, con la Perizia di Variante al progetto principale prima citata (cfr. All. n°7) è stato realizzato un diverso tracciato, successivamente perfezionato con l'approvazione del tipo di frazionamento n° 24/90 (cfr. Allegato n°5).

2.3 – QUESITO N°3

Nel periodo di occupazione legittima, sia all'inizio che alla fine, le prescrizioni urbanistiche in vigore erano quelle del Piano Regolatore Generale, cosiddetto Vittorini, adottato con delibera Consiliare n°653 del 25.02.1970 ed approvato dal Presidente della Giunta Regionale della Calabria con decreto n°75 del 23.10.1972. Il terreno oggetto di perizia ricadeva in ZONA C3 di espansione intensiva (cfr. certificato di destinazione urbanistica – All. n°10), cioè in zona edificatoria in cui il Piano si attuava

attraverso strumenti urbanistici di esecuzione su una superficie minima individuata nelle tavole di PRG, applicando i seguenti indici:

It = indice di fabbricabilità territoriale = 0,5 mc/mq

UT = indice di utilizzazione territoriale = 1.500 mq/Ha

If = indice di fabbricabilità fondiario = 1,00 mc/mq

Aree verdi di vicinato = 5 mq/100 mc

Aree per urbanizzazione privata (strade e parcheggi) = 10 mq/mc

Aree per urbanizzazione secondaria = 6 mq/mc

H = altezza massima = ml 7,50

Tali indici sono stati desunti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cosenza in data 24.04.2002 prot. div. n°0738, corredato dallo stralcio PRG con indicata la zona in cui ricade il terreno (Allegato n°10, Tav. n°1).

Nelle zone immediatamente limitrofe i terreni avevano la stessa destinazione di quello oggetto di causa.

La data di occupazione legittima del terreno in oggetto deve farsi coincidere con l'effettiva data di immissione in possesso che è quella del 25 marzo 1988, data in cui è stato redatto il verbale di occupazione d'urgenza, stato di consistenza ed immissione in possesso (Allegato n°11 con copia del F.A.L., pag. 906 del 24.10.1987, in cui è stato pubblicato l'avviso di espropriazione per causa di pubblica utilità n°1675).

La durata dell'occupazione legittima, come risulta dal decreto del Sindaco n°105 del 04.02.1988 (Allegato n°12), era stata fissata in anni 5, con l'obbligo per il Comune di Cosenza di convertirla in espropriazione definitiva nei termini fissati dalla Legge. In tale decreto si precisava che l'indennità di occupazione sarebbe stata determinata con successivo provvedimento con i criteri stabiliti dall'art. 20 della Legge 22.10.1971, n°865 e succ. mod. ed int..

Considerato che i lavori relativi alle opere realizzate sono terminati in data 31.10.1989, come accertato dal certificato ultimazione richiamato nella relazione di collaudo dei lavori (Allegato n°9) si evince che essi sono stati ultimati ampiamente prima della scadenza dell'occupazione legittima.

Osservazione alla risposta al quesito n°3

Nel periodo di occupazione legittima, le prescrizioni urbanistiche in vigore secondo la destinazione di Piano, sia all'inizio che alla fine dell'occupazione legittima, il terreno interessato era dunque di natura edificatoria, anche se non poteva attuarsi l'edificazione con un intervento diretto.

2.4 – QUESITO N°4

La data di ultimazione dei lavori è il 31.10.1989. A quella data, come già detto, le prescrizioni urbanistiche in vigore erano quelle del Piano Regolatore Generale; pertanto per la risposta alla prima parte di questo quesito si rimanda integralmente al contenuto

della risposta fornita al quesito n°3.

Per quanto attiene lo stato attuale, le prescrizioni urbanistiche in vigore sono quelle della Variante al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Giunta Regionale con decreto n°856 del 19.12.1995.

Il terreno oggetto di perizia ricade in ZONA I (Piano Particolareggiato Muoio Piccolo). Trattasi di zona edificatoria assoggettata a Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica. I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

$I_t = 0,7 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml } 9,50$

Abitanti per $H_a = 30$

In caso di inerzia dell'Amministrazione Comunale, gli aventi causa e titolo potranno procedere alla redazione di Piani Particolareggiati di iniziativa privata per come descritto nelle N.T.A..

La suddetta ZONA I, comprendente il terreno interessato, è stata oggetto di Piano Particolareggiato adottato con delibera Consiliare n°34 del 29.11.2001 e le particelle di terreno in cui è risultato suddiviso il lotto originario hanno le seguenti destinazioni d'uso (cfr. certificato di destinazione urbanistica – All. n°10 completo di stralcio PRG, di P.P. e catastale –Tav. 2-3-4-5):

Foglio n° 10 particella n°705 – ZONA F3B

Foglio n° 10 particella n°706 – VIABILITA'

Foglio n° 10 particella n°707 – ZONA B1

Nelle zone di tipo B1 (sature), che rappresentano le aree totalmente edificate, sono consentiti:

- interventi di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici o di gruppi, con il mantenimento delle volumetrie e degli allineamenti esistenti;
- altezza massima H pari a $\text{ml } 9,50$
- distanza dai confini pari a $0,5$ di H
- rapporto di copertura: 50%
- interventi di ristrutturazione integrale o parziale che non comportino aumenti di volumetria;
- modifiche alle destinazioni d'uso degli immobili con le destinazioni ammesse. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici o studi professionali, negozi, autorimesse, laboratori artigianali non nocivo o non molesti.

Le zone di tipo F3B identificano aree destinate ad attrezzature di carattere pubblico, privato o misto pubblico-privato. In esse sono consentiti interventi di nuova edificazione demolizioni ricostruzioni, rifacimenti ed ampliamenti nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Indice di fabbricabilità = $1,10 \text{ mc/mq}$

Altezza max H=9,50 ml

Superficie coperta Sc= 50%

Distanza dai confini Dc = 5,00 ml

Distanza tra le fronti Df= 10,00 ml

Il 30% della volumetria può essere utilizzato per funzioni residenziali.

Nelle zone circostanti la Variante al PRG, con l'attuazione di detto P.P., prevede:

-una zona di espansione residenziale C3;

-zone B1 sature

-Zone B2 di completamento

-Zone F1 verde attrezzato

Il confronto fra gli indici territoriali dei due Piani (Vittorini e Variante), in definitiva, mostra sostanzialmente che sia il terreno interessato che la zona immediatamente limitrofa, hanno mantenuto le originarie caratteristiche urbanistiche ove si eccettui un leggero incremento dell'indice territoriale (da 0,5 a 0,7 mc/mq) e che l'attuazione del Piano invece che avvenire tramite Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, allo stato attuale, deve avvenire a seguito di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Di fatto, però il Piano Particolareggiato già approvato dal Comune ha suddiviso l'originario lotto di terreno di proprietà del sig. Palermo in tre piccole quote la cui destinazione e consistenza sono quelle già descritte.

2.5 – QUESITO N°5

Nell'allegato n°14 è riprodotto uno stralcio della carta aereofotogrammetrica in scala 1:5.000 restituita da foto aeree risalenti all'anno 1958 (Tav. n°1) relativo all'ambito territoriale esaminato; nello stesso allegato (Tav. n°1-2-3-4-5) vengono riprodotti gli stessi stralci in scala 1:5:000 ed 1:2000 rispettivamente negli anni 1970 (cartografia di P.R.G.), 1974, 1984 e 1996.

Appare evidente dal confronto fra i suddetti rilievi aereofotogrammetrici che l'area compresa tra il terreno interessato e Viale della Repubblica nel corso degli anni, ha subito un graduale sviluppo edilizio evidentemente dovuto alla sua felice posizione rispetto alla città. Infatti essa presenta considerevoli caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali panoramicità, esposizione e posizione rispetto al centro urbano; a ciò si aggiunga che le costruzioni preesistenti erano tipiche di un tessuto urbano di qualità, per la presenza per lo più di villini con annessi giardini.

Il terreno in questione (evidenziato con colore giallo) era l'ultimo punto di arrivo della strada Via T. Arnone, la cui successiva prosecuzione ha permesso all'intera zona una dotazione viaria più efficiente esaltandone ancor più le sue buone peculiarità.

Ciò nonostante, prima dei lavori descritti nella risposta al quesito n°2, l'ambito interessato non godeva di tutte le opere di urbanizzazione primarie. Infatti la Via T. Arnone (che risulta presente sin dagli anni '50 in quanto serviva la struttura

dell'acquedotto) non aveva altri sbocchi e non erano presenti idonei impianti a rete quali la rete fognante e la rete per la raccolta delle acque bianche.

Infatti risulta dagli accertamenti eseguiti, che immediatamente dopo il tratto di collettore fognario realizzato, ne è stato realizzato un altro, in prosecuzione, lungo la Via T. Arnone; tanto si evince dalla relazione tecnica e planimetria allegata al relativo progetto dei lavori (Allegato n°16 – Tav. n°1 e 2).

In definitiva sia dallo stato delle infrastrutture e servizi pubblici preesistenti nella zona e nelle sue immediate vicinanze, che dalle previsioni degli strumenti urbanistici, può dedursi la chiara vocazione edificatoria del terreno in oggetto. Tuttavia c'è da precisare che tale natura edificatoria, per la normativa attuativa degli strumenti urbanistici (PRG e successiva Variante al PRG), si concretizza non in maniera diretta, immediata, ma viene subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato).

2.6 – QUESITO N°6

A questo quesito si è in parte risposto con quanto relazionato al quesito n°3.

La procedura espropriativa ha seguito le seguenti fasi:

- a) approvazione del progetto esecutivo dell'opera con delibera di C.C. n°3313 del 16.11.1985 (All. n°6);
- b) approvazione atti espropriativi con delibera di G.M. n°527 del 28.07.1987;
- c) decreto sindacale n°105 del 04.02.1988 di accesso ed occupazione temporanea in via d'urgenza, con specificazione della durata di occupazione in anni 5, emesso ai sensi art. 20 e 10 Legge 22.10.1971 n°865 e 25.06.1865 n°2359, come già specificato nella risposta al quesito n°3 (All. n°12);
- d) pubblicazione atti espropriativi sul F.A.L. della Provincia di Cosenza, n°80, pag. 906, del 24.10.1987 (All. n°11)
- e) verbale di occupazione d'urgenza, stato di consistenza ed immissione in possesso del 25 marzo 1988 (All. n°11).

Nell'allegato n°13 si riporta anche la copia della perizia espropriativa redatta dalla Divisione IV – Lavori Pubblici – Sezione espropriazioni del Comune di Cosenza.

Poichè non sono stati forniti, da parte degli Uffici Comunali, gli altri atti successivi alle fasi sopra descritte, (cfr. richiesta del C.T.U. presso l'Ufficio Espropri del Comune– All. n°17), se ne deduce che la procedura espropriativa non risulta essersi conclusa in tutte le sue fasi.

2.7 – QUESITO N°7

La data di ultimazione delle opere è quella del 31.10.1989 giusto certificato redatto in tale data dal Direttore dei Lavori, per come risulta accertato dalla relazione di collaudo dei lavori redatta dall'Ing. (All. n°9).

2.9 – QUESITO N°9

Il terreno in esame non è soggetto a vincoli di inedificabilità imposti dalla Legge.

Esso era compreso in un'area destinata dal PRG all'edificazione attraverso strumenti urbanistici di esecuzione (Piano di Lottizzazione) secondo parametri ed indici già descritti al punto 2.3 (risposta al quesito n° 3). Pertanto si esamineranno le influenze che la zonizzazione del PRG può esercitare sulla determinazione del valore di mercato del terreni.

Sull'influenza della zonizzazione urbanistica sul valore venale del bene, l'orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione è quello di ritenere – disgiuntamente – rilevanti ai fini della qualificazione edificatoria di un terreno espropriato, la corrispondente connotazione negli strumenti urbanistici ovvero l'inclusione dell'immobile in zona già raggiunta dall'espansione edilizia e dotata delle principali infrastrutture (strade, fognature, rete idrica, elettrica. ecc.), più di una volta specificando – in particolare- che "l'edificabilità legale" non può essere esclusa per il solo fatto della mancanza di dette infrastrutture (che rileva solamente nel senso di deprimere il valore del suolo, ma pur sempre nella scala di quotazioni proprie di terreni edificabili) - Cass.16 marzo 1993 n°3126.

Ed ancora (Cass. sent. n°8035 del 13.6.2000 sez I) "l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo fatto che essa risulti tale in base alle previsioni urbanistiche, indipendentemente da ogni valutazione circa la cosiddetta "edificabilità di fatto", mentre eventuali cause di esclusioni o di riduzione delle possibilità effettive di edificabilità non trasformano il terreno edificabile in terreno agricolo, ma, incidendo sulla sua concreta utilizzazione e , quindi, sul valore di mercato dell'immobile, assumono influenza solo in sede di liquidazione dell'indennità di espropriazione".

In definitiva il vincolo di destinazione, imposto dalla zonizzazione del PRG e concretizzato attraverso la previsione di una "zona C", deve essere considerato come possibile fattore di riduzione, nella misura in cui condiziona l'edificabilità del suolo rispetto ad altre zone del territorio. La limitazione di zonizzazione, di fatto, è un fattore che differisce l'edificabilità nel tempo, subordinandola prima alla redazione e poi all'approvazione di un Piano di Lottizzazione da parte del Comune e della Regione.

2.8 – QUESITO N°8 e 11

I due quesiti possono essere considerati un solo quesito poichè il n°8 indica l'oggetto e l'epoca della stima; con il quesito n°11 si sceglie il metodo di stima.

Alla data di scadenza del periodo di occupazione legittima (24.03.93), per la ricerca del più probabile valore di mercato del terreno, si sono ricercati e consultati diversi documenti (atti di compravendita e cessioni volontarie in procedimenti di esproprio) che riguardano terreni in condizioni confrontabili con quello in esame.

Per ciascuno dei casi oggetto degli atti consultati si sono calcolati i valori unitari, che si sono resi omogenei sia riportando la stima alla medesima epoca, applicando gli indici annuali medi di rivalutazione della lira elaborati dall'Istat, sia tenendo conto delle caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) del terreno, quali posizione nel tessuto urbano, caratteristiche morfologiche e destinazione urbanistica, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi.

Si può affermare che, nell'arco temporale, compreso tra la data di occupazione d'urgenza e la scadenza dell'occupazione legittima (1988-1993), non mutano le condizioni di mercato delle aree edificabili, sia perchè non mutano le previsioni urbanistiche sia perchè non variano apprezzabilmente le condizioni generali del mercato immobiliare. Infatti non sono stati rilevati fattori che, nell'arco temporale su citato, consentissero una sensibile variazione di mercato nella zona (per esempio: realizzazione di opere di urbanizzazione secondarie, strutture di richiamo collettivo, aspettative negli attori del mercato edilizio in ordine alla variazione di indici urbanistici, ecc...).

Pertanto si possono riportare i valori unitari desunti dagli atti allo stesso periodo (1993) con la semplice applicazione degli indici annuali medi di rivalutazione della lira elaborati dall'Istat.

Tra i vari documenti reperiti, sono stati considerati più idonei ed attendibili, per la loro fondatezza, i seguenti atti:

ATTO N°1) Atto Notaio Luigi Goffredo del del 2.10.1963 ivi registrato il 14.10.1963 al n°1837 riguardante l'acquisto del lotto di cui è causa (All. n°18); il prezzo della transazione è stato di £ 2.000.000, per un costo unitario di £ 2.050/mq.

Considerazioni sull'atto n°1

Il confronto con lo stato di edificazione della zona nel 1963, all'epoca del contratto, è verosimilmente rappresentata con la cartografia in scala 1:5.000 allegata al PRG Vittorini, risalente all'anno 1970 (All. n°14 – Tav. n°2).

Si nota che la zona è sufficientemente edificata ed in essa è costantemente avvenuto un processo di edificazione ed urbanizzazione, riscontrabile dal raffronto con la rappresentazione cartografica in scala 1:5.000 relativa all'anno 1958 (All. n°14 - Tav. n° 1). Questa constatazione porta a ritenere che il prezzo di 2.050/mq riportato nell'atto, sia rappresentativo di un mercato di aree edificabili già esistente nella zona e che poi si è incrementato nel tempo con le previsioni del PRG Vittorini e successiva vigente Variante al PRG.

Ovviamente, trattandosi del terreno oggetto di causa, non si dovrà applicare alcun indice correttivo della stima.

Calcolo del valore unitario del bene alla data di scadenza del periodo di occupazione

Riportando il valore unitario al 1993 mediante gli indici Istat, si ottiene:

$$£ ('93) = £ ('63) \times I('63)/I('93) = £ 2.050 \times 17,3102/1,2604 = £ 28.154$$

che si arrotonda a £ 28.000/mq (€ 14,46/mq)

ATTO N°2) Atto Notaio Micciulli del 23.04.1981, n°17131 del rep. (All. n°19) per la compravendita di un lotto di terreno edificatorio sito alla contrada Muoio Piccolo di mq 1.020, confinante con il terreno in esame e di stessa destinazione urbanistica; il prezzo della transazione è stato di £ 10.000.000, per un costo unitario di £ 9.800/mq.

Considerazioni sull'atto n°2

Trattandosi di un terreno confinante a quello oggetto di causa, certamente il prezzo della transazione è pienamente rappresentativo del mercato immobiliare della zona. Inoltre non si applicherà alcun indice correttivo della stima in quanto trattasi di terreno che presenta le stesse peculiarità di quello oggetto di causa, anche in termini di estensione. Tale terreno è stato evidenziato in colore verde nella planimetria catastale allegata al tipo di frazionamento (All. n°5).

Calcolo del valore unitario del bene alla data di scadenza del periodo di occupazione

Riportando il valore unitario al 1993 mediante gli indici Istat, si ottiene:

$$£ ('93) = £ ('81) \times I('81)/I('93) = £ 9.800 \times 3,1186/1,2604 = £ 24.248$$

che si arrotonda a £ 24.000/mq (€12,39/mq).

Considerata la rappresentatività dei valori sopra dedotti, si conclude che il più probabile valore unitario di mercato del terreno di cui è causa, alla data di scadenza dell'occupazione legittima (1993), è determinato dalla loro media aritmetica, cioè:

$$(£ 28.000 \text{ mq} + £ 24.000 \text{ mq})/2 = £ 26.000/\text{mq} \text{ (€ 13,43/mq)}$$

E considerando che superficie occupata è di mq 400, *il valore venale del terreno alla data di scadenza dell'occupazione legittima* è:

$$\text{mq } 400 \times £ 26.000/\text{mq} = £ 10.400.000 \text{ (€ 5.371,15)}$$

Riportando tale valore all'attualità (anno 2001), mediante gli indici Istat, con indice 1,0000 per l'anno 2001, si ottiene:

$$£ ('01) = £ ('93) \times I('93)/I('01) = £ 10.400.000 \times 1,2604/1,0000 = £ 13.108.160$$

che si arrotonda a £ 13.100.000 (€6.765,59)

2.10 – QUESITO N°10

L'occupazione del terreno ha avuto inizio il 25.03.1988 e la scadenza dell'occupazione legittima è avvenuta in data 24.03.1993.

L'indennità di occupazione è commisurata al tasso degli interessi legali maturati in ragione annua sul valore venale del bene. Pertanto:

$$(£ 10.400.000 \times 5\%) \times 5 \text{ anni} = £ 2.600.000 \text{ (€ 1.342,79)}$$

(calcolo effettuato secondo quanto disposto dalla circolare Regione Calabria n°12308 dell'11.07.1986 e nota n°13314 del 16.09.1998).

Su tale somma, dal 25.03.1993, fino la pagamento, sono dovuti gli interessi legali, nella misura del 10% fino al 31.12.1996, del 5% dall'1.01.1997 al 31.12.1998 e del 2,5%

dal 01.01.1999 ad oggi.

2.12 – QUESITO N°12

Il terreno espropriato, la cui superficie è pari a mq 400, è stato frazionato dalla particella n°276 del foglio n°10, della originaria superficie di mq 975. Ci si trova di fronte, dunque, al classico caso dell'occupazione parziale di un immobile che apporta un deprezzamento alla parte residua.

Infatti, per come si evince dagli allegati tecnici prodotti (All. n°2) e dal repertorio fotografico (All. n°3), l'intervento pubblico ha interessato una percentuale di circa il 41% dell'intera particella originaria, generando due reliquati di terreno, le cui caratteristiche sono state già descritte nella risposta al quesito n°1.

Di seguito si riportano i dati identificativi dei suddetti reliquati:

- 1) *Reliquato di terreno in Catasto Terreni al foglio n°10, p.lla n°707 di superficie mq 120 (evidenziata in giallo nell'all. n°2 – tavola n°1 ed indicata nel rilievo fotografico allegato n°3 - foto n°1-3-4)*
- 2) *Reliquato di terreno in Catasto Terreni al foglio n°10, p.lla n°705 di superficie mq 455 (evidenziata in giallo nell'all. n°2 – tavola n°1 ed indicata nel rilievo fotografico allegato n°3 - foto n° 1).*

2.13 – QUESITO N°13

Considerate le caratteristiche dimensionali ed ubicazionali dei suddetti reliquati, se ne deduce, quasi automaticamente, la scarsa importanza che essi possono avere in un mercato edilizio. Infatti un terreno ha un valore di mercato nella misura in cui può essere venduto, ovvero sia in dipendenza delle sue peculiarità e concrete possibilità di essere edificato. Pertanto, dopo un attento esame, il sottoscritto ritiene che i due reliquati non abbiano alcun valore in un mercato di compravendita di terreni edificabili, ed il danno subito dalla proprietà per la diminuzione del valore del residuo, consiste nel valore dell'intera particella originaria di terreno..

A riprova di tale conclusione si fa notare che l'attuale Piano Particolareggiato, adottato dal Comune di Cosenza, ha destinato il reliquato precedentemente indicato con il n°1 a zona saturata e quello con il n°2 a zona verde.

Per il calcolo di tale danno ci si deve riferire all'art. 40 della Legge 25.06.1865 n°2359: "nei casi di occupazione parziale, l'indennità consisterà nella differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione, ed il giusto prezzo che potrà avere la parte residua di esso dopo l'occupazione".

Il legislatore si è servito della parola "occupazione" per rendere viepiù manifesto il concetto che "l'espropriazione, nei casi indicati dall'art. 40, è compiutamente attuata con l'esecuzione dei lavori e che l'indennità di espropriazione deve essere proporzionata al sacrificio effettivo che ne deriva al proprietario dell'immobile". E conclude questo concetto nella seguente chiara espressione: "per l'esatta osservanza del precetto di

legge occorre insomma valutare ciò che resterà in possesso dell'espropriato, ed il valore della parte residua, nello stato in cui essa verrà a trovarsi dopo l'occupazione, dovrà detrarsi dal valore venale dell'intero fondo (Cass. 11 marzo 1931, in Foro ammin., 1931 II, 118).

Nel calcolare *il valore del bene prima dell'occupazione* si utilizzeranno gli indici Istat in modo da riportare il valore unitario del bene già calcolato all'anno 1993, all'anno 1988.

$$£(88) = £(93) \times I(93)/I(88) = £ 26.000/mq \times 1,2604/1,6662 = £ 19.667/mq$$

valore unitario che si arrotonda a 19.700/mq (€ 10,17/mq).

Il valore del bene prima dell'occupazione in definitiva risulterà:

$$mq \ 975 \times £ \ 19.700/mq = £ \ 19.207.500 \ (€ \ 9.919,85)$$

Valore della residua parte dell'immobile dopo l'occupazione: valore nullo

Pertanto il danno subito sarà uguale a £ 19.207.500 (€ 9.919,85), cioè all'intero valore del bene avanti l'occupazione.

Nota: nel caso si debba rivalutare tale somma all'attualità, si otterrà:

$$£ ('01) = £ ('88) \times I('88)/I('01) = £ 19.207.500 \times 1,6662/1,0000 = £ 32.003.536$$

che si arrotonda a £ 32.000.000 (€ 16.526,62)

2.14 – QUESITO N°14

L'art. 3, comma 65 della Legge n°662 del 23.12.1996 dispone che "in caso di occupazioni illegittime di suoli per causa di pubblica utilità, intervenute anteriormente al 30.09.1996, si applicano, per la liquidazione del danno, i criteri di determinazione dell'indennità di cui al comma 1 dell'art. 5-bis della L. 8 agosto 1992, n°359, con esclusione della riduzione del 40%. In tal caso l'importo del risarcimento è altresì aumentato dal 10%. Le disposizioni del presente comma si applicano anche ai procedimenti in corso non definiti con sentenza passata in giudicato".

A sua volta il sopra richiamato art. 5 bis della L. 8.08.1992, n°359, così recita: "Fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere od interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle provincie, dei comuni e degli altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere od interventi dichiarati di pubblica utilità, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'art.

13, terzo comma, della legge 15.01.1885, n°2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato ai sensi degli artt. 24 e seguenti del T.U. delle imposte dei redditi, approvato con DPR 22.12.1986, n°917. L'importo così determinato è ridotto del 40%".

Di seguito si prospettano due ipotesi di calcolo dell'indennità di espropriazione, una riferita al solo bene occupato (ipotesi "A"), l'altra riferita all'intera particella originaria (ipotesi "B"), considerando il valore venale del bene alla scadenza del periodo di occupazione legittima; ciò in relazione alla stessa data di calcolo del controvalore del bene per come richiesto nel quesito n°8.

Si applica la seguente formula: $I = (Vv + 10Rd)/2$ dove:

I = indennità di esproprio;

Vv= valore venale del bene

Rd = reddito dominicale rivalutato

A) calcolo riferito alla sola superficie occupata (particella n°706 di mq 400)

$I = (£ 10.400.000 + 10 \times 1,25 \times £ 4.400)/2 = £ 5.227.500$ ed applicando l'aumento del 10%, l'indennità di esproprio sarà:

$$I = £ 5.227.500 \times 1.10 = £ 5.750.250 (\text{€} 2.969,76)$$

B) calcolo riferito all'intera superficie originaria (particella ex 276 di mq 975)

$I = (£ 26.000/mq \times 975/mq + 10 \times 1,25 \times £ 10.725)/2 = £ 12.742.031$
che si arrotonda a £ 12.742.000. Applicando l'aumento del 10%, l'indennità di esproprio sarà:

$$I = £ 12.742.000 \times 1.10 = £ 14.016.200 (\text{€} 7.238,76)$$

Alla presente relazione sono allegati e fascicolati a parte:

ALLEGATO N°1 – Verbali delle visite di sopralluogo

ALLEGATO N°2 – Rilievi topocartografici corredati da:

Tav. n°1: Aereofotogrammetria con sovrapposizione dello stralcio catastale

Tav. n°2: Planimetria catastale con sovrapposizione del rilievo effettuato

Tav. n°3: Rilievo topografico on indicazione delle opere realizzate

Tav. n°4: Sezione altimetrica

- ALLEGATO N°3 – Rilievo fotografico (foto n°1-2-3-4)
- ALLEGATO N°4 – Visure catastali
- ALLEGATO N°5 – Copia del tipo di frazionamento
- ALLEGATO N°6 – Copia delibera di C.C. n°3313 del 16.11.1985
- ALLEGATO N°7 – Copia della planimetria dell'opera realizzata allegata al progetto di Variante
- ALLEGATO N°8 - Copia dello stato di avanzamento (finale) relativo alle opere realizzate
- ALLEGATO N°9 – Copia del certificato di collaudo dei lavori eseguiti
- ALLEGATO N°10 – Certificato di destinazione urbanistica del terreno corredato da:
 Tav. n°1: Stralcio del P.R.G. Vittorini del 1970
 Tav. n°2: Stralcio della Variante al P.R.G. del 1995
 Tav. n°3: Stralcio del Piano Particolareggiato adottato con del. di C.C. n°34/2001
 Tav. n°4: Stralcio catastale con indicazione delle particelle interessate
 Tav. n°5: Stralcio catastale della zona
- ALLEGATO N°11– Copia del verbale di occupazione d'urgenza, stato di consistenza ed immissione in possesso – Copia del F.A.L.
- ALLEGATO N°12 - Copia del decreto del Sindaco n°105 del 04.02.1988
- ALLEGATO N°13 – Copia della perizia espropriativa
- ALLEGATO N°14 – Stralci aereofotogrammetrici dell'area interessata corredati da:
 Tav. n°1: Stralcio aereofotogrammetrico del 1958
 Tav. n°2: Stralcio aereofotogrammetrico del 1970
 Tav. n°3: Stralcio aereofotogrammetrico del 1974
 Tav. n°4: stralcio aereofotogrammetrico del 1984
 Tav. n°5: Stralcio aereofotogrammetrico del 1996
- ALLEGATO N°15 – Copia della planimetria catastale d'esproprio allegata al progetto originario
- ALLEGATO N°16 – Copie della relazione tecnica, planimetria e certificato di ultimazione dei lavori relativi ad opere realizzate in Via T. Arnone
- ALLEGATO N°17 – Copia della richiesta di atti prodotta dal C.T.U. all'Ufficio Espropri del Comune di Cosenza
- ALLEGATO N°18 – Atto Notaio
- ALLEGATO N°19 - Atto Notaio

Il sottoscritto, avendo assolto all'incarico conferitogli dal sig. Giudice, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cosenza, li 12.06.2002

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 (Ing. Giuseppe Infusini)