

Sentenza n. 125/2024

pubbl. il 23/01/2024

RG n. 285/2021

Repert. n. 154/2024 del 23/01/2024

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Carmine Di Fulvio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 285/2021 r.g. e vertente

TRA

S. SRL (C.F. ...), in persona del legale rappresentante p.t., con il patrocinio dell'avv. D. G., giusta procura in atti,

PARTE ATTRICE

E

Comune di P. (C.F. ...), in persona del Sindaco p., con il patrocinio dell'avv. L. P., giusta procura in atti,

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: restituzione immobile - risarcimento danni da provvedimento illegittimo della P-A.

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

La S. S.p.A. ha presentato, in data 21.1.2021, ricorso ex art. 702 bis c.p.c. nei confronti del Comune di P. nel quale ha formulato, per le ragioni che si stanno per esaminare, le seguenti conclusioni:

“A) accertare e dichiarare l’illegittimità dell’occupazione e dell’intervento modificativo, come descritto in premessa, operato dal Comune di P. sul terreno di proprietà della ricorrente, ubicato in P. e distinto in Catasto al fg. (...), p.lla (...), sub 8, 9 e 10, e, per l’effetto,

condannare il Comune di P., in persona del Sindaco p.t., alla restituzione in favore di S. S.p.a. del terreno medesimo, previa riduzione in pristino dello stesso allo status quo ante l'illegittima occupazione o, in subordine, al pagamento sempre in favore di S. S.p.a. delle spese necessarie per la rimessione in pristino, pari ad € 45.020,00, o di quell'altra somma, maggiore o minore, che sarà ritenuta di giustizia, anche da determinarsi in via equitativa;

B) condannare altresì il Comune convenuto al risarcimento dei danni in favore della ricorrente, in termini di danno da illegittima occupazione, pari ad € 33.600,00, o di quell'altra somma, maggiore o minore, che sarà ritenuta di giustizia, anche da determinarsi in via equitativa, calcolate nel periodo da gennaio 2017, di inizio dell'intervento, fino al mese di gennaio 2021, oltre alle successive mensilità, pari ad € 700,00 ciascuna, dovute fino alla riconsegna dell'immobile, già rimesso in pristino o, comunque, in caso di riconsegna con condanna al rimborso delle spese necessarie al ripristino, calcolando quale data finale anche il tempo necessario ad eseguire l'intervento;

C) condannare ancora il Comune convenuto al risarcimento dei danni in favore della ricorrente, in termini di danno da lucro cessante, pari ad € 12.600,00, o di quell'altra somma, maggiore o minore, che sarà ritenuta di giustizia, anche da determinarsi in via equitativa, calcolato, come rappresentato in premessa, nel periodo dal mese di agosto 2019, allorché sarebbe stata conclusa la realizzazione dei posti auto, fino al mese di gennaio 2021, oltre alle successive mensilità, pari ad € 700,00 ognuna, dovute fino alla riconsegna dell'immobile, già rimesso in pristino o, comunque, in caso di riconsegna con liquidazione per le necessarie spese, calcolando quale data finale anche il tempo necessario ad eseguire l'intervento;

D) in ogni caso, condannare il convenuto al pagamento delle spese e competenze del presente procedimento, ivi comprese quelle relative al procedimento di mediazione”.

Parte convenuta si è tempestivamente costituita in giudizio con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 29.3.2021, nella quale ha concluso in via pregiudiziale per la trasformazione in rito ordinario e nel merito nella disponibilità del Comune di P. alla restituzione del terreno con ripristino dello status quo ante, nel rigetto della domanda di risarcimento danni così come formulata da parte attrice, nel rigetto della domanda di risarcimento danni da lucro cessante ed infine, in via subordinata, in caso di accoglimento delle domande risarcitorie di parte attrice, ha concluso chiedendo l'accoglimento dell'eccezione di compensazione formulata dal Comune di P. e la dichiarazione

dell'estinzione, per compensazione, del credito risarcitorio spettante alla S. S.p.A., con vittoria di spese, diritti ed onorari o con la loro compensazione.

Parte attrice a sostegno della propria domanda ha dedotto in fatto quanto segue:

1) di essere proprietaria del terreno ubicato in P., distinto in Catasto al fg.(...), p.lla (...), sub 8, 9 e 10, derivante da atto di compravendita notar M. di Pescara del 23 giugno 2003 e successivi frazionamenti (docc.1-10); l'acquisto effettuato da S. S.p.a. dell'immobile sopra indicato costituiva porzione di un progetto di realizzazione di un intero comparto ("Comparto 9.03") adempiuto a mezzo di concessioni rilasciate dal Comune di P. e portato a completa definizione, ivi comprese le cessioni delle aree di urbanizzazioni primarie e secondarie; residuava in proprietà alla ricorrente il solo appezzamento di terreno sopra indicato, che sin dall'origine era destinato alla realizzazione di un parcheggio privato con posti auto coperti da locare o vendere; il compimento di tale intento era però stato ritardato dalla crisi economica sopraggiunta, che aveva costretto la S. S.p.a. a richiedere l'accesso alla procedura di concordato preventivo con continuità aziendale, iscritta al n. 3/2013 Reg. Conc. Prev. presso il Tribunale di C., ammessa con provvedimento del 3 luglio 2013;

2) superata la fase di crisi aziendale, all'inizio dell'anno 2019, nell'intento di realizzazione dei posti auto coperti da porre quantomeno in locazione sul detto terreno, la S. aveva incaricato un tecnico di fiducia di redigere il relativo progetto e, pertanto, di effettuare un sopralluogo sull'immobile, al fine di avviare il procedimento amministrativo necessario all'intervento; la S. S.p.a. da circa due anni non aveva avuto occasione di visionare l'immobile per le già menzionate circostanze di crisi aziendale e per la notevole distanza esistente tra la sede della società (C.) e il luogo in cui è collocato l'immobile (P.); il tecnico incaricato, all'atto del necessario sopralluogo sui luoghi di causa, aveva riferito che il terreno in questione era stato coperto con un manto di asfalto ed erano stati realizzati dei parcheggi all'apparenza liberi, dotati di segnaletica orizzontale; al fine di individuare il responsabile dell'illegittimo comportamento era stato effettuato un accesso agli atti presso il Comune di P. nel mese di settembre 2019 e si era constatato che tale intervento era stato effettuato proprio dal Comune di P., in via del tutto illegittima, non esistendo alcun atto amministrativo giustificativo dell'occupazione abusiva, finanche in assenza di una qualsivoglia dichiarazione di pubblica utilità; il suddetto intervento era stato effettuato in realizzazione del "Piano Triennale LL.PP. 2016-2018" e sulla base di una dichiarazione generica di disponibilità dell'area in capo alla

detta Amministrazione, circostanza assolutamente non corrispondente al vero; invero, dall'esame delle immagini allegate al suddetto Piano si evincevano chiaramente le condizioni dell'immobile oggi reclamato prima dell'intervento, privo di qualsivoglia copertura e che si trovava al centro di un'area completamente realizzata;

3) il Comune di P. era stato, dunque, diffidato all'immediato ripristino dello stato del terreno di proprietà S. S.p.a., con riserva di quantificare e richiedere tutti i danni subiti e subendi e la comunicazione era stata riscontrata, per conoscenza, dal Direttore Generale del Comune di P. in data 5 dicembre 2019, ma, nonostante il riconoscimento dell'Amministrazione dell'illegittimità dell'occupazione effettuata e la diffida del dirigente alla soluzione dell'accaduto nei confronti dei preposti dell'amministrazione comunale, nulla era stato effettuato; pertanto, in mancanza di un adempimento spontaneo, la ricorrente aveva promosso il procedimento di mediazione avanti alla Camera di Conciliazione Forense dell'Ordine degli Avvocati di Pescara, che tuttavia aveva avuto esito negativo.

Ed ha quindi sostenuto in diritto l'illegittimità dell'operato del Comune di P. per avere, in carenza assoluta di poteri autoritativi, occupato e trasformato il terreno oggetto del presente giudizio sottraendolo alla disponibilità del proprietario, il quale aveva diritto a chiederne la restituzione, previa rimessione allo stato pristino, con salvezza del diritto al risarcimento dei danni per il periodo dell'occupazione illegittima e degli eventuali danni ulteriori in quanto:

a) Secondo giurisprudenza consolidata "In caso di occupazione abusiva dell'immobile della PA, quanto alla facoltà di autodeterminazione del privato – e corrispondente all'alternativa posta in termini funzionali all'amministrazione – la stessa resta conformata (sul piano legislativo, ex art. 42, secondo e terzo comma, Cost.) nel senso che al medesimo è attribuita la facoltà di compulsare la pubblica amministrazione, attraverso una correlativa istanza/diffida, all'esercizio del potere/dovere di porre comunque termine alla situazione di illecito permanente costituita dall'occupazione senza titolo e ricondurla a legalità secondo la seguente alternativa: - o adottando il provvedimento di acquisizione sulla base degli stringenti criteri motivazionali delineati dal comma 4 dell'art. 42-bis del T.U. 8 giugno 2001, n. 327, verso la corresponsione dell'indennizzo parametrato ai criteri stabiliti nel precedente comma 1; - oppure, in mancanza dell'acquisizione, disponendo la restituzione del bene previa rimessione allo stato pristino (con salvezza, in entrambe le ipotesi, del diritto al risarcimento dei danni per il periodo dell'occupazione illegittima e degli eventuali danni ulteriori)" (Cons. Stato, sez.

IV, 6/11/2020 n. 6833). Tale richiesta era stata avanzata con la diffida del 21 novembre 2019 e tuttavia non si era avuto alcun riscontro da parte della Comune di P.; in ordine alla riduzione in pristino prevista, S. S.p.a., al fine di scongiurare ulteriori attese nei confronti della P.A. e nell'urgenza della realizzazione dei posti auto auspicati, si sarebbe resa disponibile a provvedere in prima persona allo smantellamento delle opere abusivamente realizzate dal convenuto, previa però liquidazione in proprio favore della somma necessaria a tale titolo, ammontante ad € 45.020,00=, come da consulenza allegata, redatta dal geom. Maurizio D'Aloisio;

b) quanto al risarcimento del danno, nel caso di occupazione illegittima di un immobile, il danno subito dal proprietario sarebbe "in re ipsa", discendendo dalla perdita della disponibilità del bene, la cui natura è normalmente fruttifera, e dalla impossibilità di conseguire l'utilità da essa ricavabile (sul punto Cass. civ., sez. II, ord. 6/08/2018 n. 20545); la ricorrente avrebbe diritto al risarcimento del danno anche in virtù dell'operazione edilizia auspicata, con la realizzazione dei posti auto coperti, che quantomeno avrebbe posto in locazione; ebbene, secondo il progetto redatto dal tecnico, sarebbero stati realizzati n. 10 posti auto, locabili, secondo la stima rispondente sempre ai termini d'uso, ad € 70,00= mensili ciascuno, per un totale di ulteriori € 700,00 netti mensili, guadagno perso a causa dell'illegittima occupazione perpetrata dal Comune convenuto sul terreno di proprietà di S. S.p.a.

Parte convenuta ha replicato quanto segue:

< A) Si premette che il Comune di P., nel dare esecuzione alla delibera di G.C. Numero 649 del 27/09/2016 denominata "MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMABILE DELLE VIE DELLA CITTA' ACCORDO QUADRO. 1 STRALCIO. APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO.", per mero errore, includeva il terreno della società attrice tra gli immobili di proprietà comunale, effettuandovi i lavori menzionati. ...Ciò premesso mentre non sorge contestazione sull'illegittima occupazione del terreno, per mero errore ritenuto di disponibilità dell'Ente, si contesta, invece, il dies a quo dal quale far decorrere l'occupazione usurpativa ai fini della risarcibilità del danno. Spetterà, pertanto, a controparte provare la decorrenza precisa dell'occupazione e soprattutto la sussistenza dei "presunti danni" conseguenti alla suddetta occupazione. Inoltre, stante la scelta della proprietaria di ottenere la restituzione del terreno, l'ente convenuto, asseconderà tale facoltà.

In punto però di restitutio in integrum il Comune contesta la necessità e finanche l'opportunità di dar luogo allo smantellamento dell'asfalto. Si rammenta, infatti, che nelle premesse del ricorso la S. s.p.a. ha dichiarato di voler realizzare sul terreno occupato, a decorrere dal 2019, “ posti auto coperti da porre quanto meno in locazione”. Ebbene, in quest'ottica allora, non appare utile lo smantellamento del manto di asfalto, anzi la segnaletica orizzontale, attualmente esistente sul terreno, facilita la realizzazione dei parcheggi coperti, dovendosi preoccupare la proprietaria solo di ultimare le opere con la realizzazione della copertura. Nell'eventualità, comunque, che la S. s.p.a. intendesse, invece, insistere per la restitutio in integrum, la somma a tal fine richiesta appare oltremodo eccessiva e l'Ente, sin d'ora, si dichiara disponibile a curare autonomamente le operazioni di smantellamento. Ne consegue che la richiesta di ottenere l'importo di €. 45.020,00 non può trovare accoglimento.

B) La difesa di parte ricorrente chiede condannarsi l'ente al pagamento del risarcimento dei danni da illegittima occupazione, che quantifica in €. 33.600,00, a decorrere dal 2017, epoca presunta dell'occupazione, fino al mese di gennaio 2021, oltre alle successive mensilità pari ad €. 700,00 da calcolarsi sino alla data della riconsegna dell'immobile. Ebbene la domanda posta in questi termini è totalmente pretestuosa ed ultronea. La S. s.p.a. ha ammesso di aver beneficiato, in seguito alla sua crisi finanziaria, della procedura di concordato preventivo in continuità aziendale. Sostiene, inoltre, che agli inizi del 2019 sarebbe tornata “ in bonis” e, quindi, si sarebbe adoperata per costruire sul terreno, per cui è causa, parcheggi coperti. La narrazione dei fatti non appare totalmente veritiera. In primis, va sottolineato, che la procedura di concordato preventivo è ancora pendente. Tant'è vero che con Nota prot. 36947 del 04.03.2021 il liquidatore Giudiziale, dr. F. C., ha comunicato sia alla Società, sia al Commissario Giudiziale, sia al Comitato dei creditori di attivarsi per la trasmissione del rendiconto di gestione. Dalla disamina della suddetta Nota e dagli allegati si evince che: 1) sul conto della procedura vi è una somma in attivo pari ad €. 95.476,87; 2) che è stato presentato un ricorso da parte della società Stiger spv srl per l'annullamento del concordato; 3) che la scadenza del termine - per l'attuazione del piano concordatario era previsto per il 31.12.2019. Ad oggi, quindi, nonostante la procedura concordataria stia per concludersi, sempre che non intervenga un fallimento, il Comune non ha conoscenza della sorte dei suoi crediti, ammontanti ad €. 131.983,59, (Cfr. Pec del 17.07.2020 e Pec del 18.03.2021), non avendo inteso né il liquidatore, né la Società riscontrare le missive inviate, né avendo ricevuto

l'Avvocatura notizie sul piano di riparto approvato ed omologato. In disparte le considerazioni sulla posizione creditoria dell'Ente, preme far rilevare, in tale contesto, che S. s.p.a. non avrebbe potuto utilizzare il terreno prima del 31.12.2019, (data presunta di scadenza programmata per l'adempimento delle obbligazioni del piano concordatario). Dunque l'eventuale risarcimento, in favore della ricorrente, potrà decorrere solo dalla chiusura della procedura concordataria (che ad oggi non sussiste) o comunque non prima del 01.01.2020. Occorre poi considerare che i parcheggi da vendere o da locare non erano già stati realizzati ma S. s.p.a., avrebbe dovuto intraprendere le opportune procedure amministrative volte al rilascio dei permessi a costruire e, solo in seguito, avrebbe potuto dar luogo alla costruzione dei suddetti parcheggi. Ne consegue che, tenuto conto delle tempistiche amministrative e realizzative, la società non avrebbe potuto veder realizzati i parcheggi coperti prima della fine del 2020. Inoltre sicuramente non ne avrebbe avuto un riscontro economico prima del primo semestre 2021, anche in considerazione dell'emergenza pandemica. Dunque la stima del risarcimento danni, quantificata in €. 33.600,00 appare del tutto spropositata: sia perché il danno lo si fa decorrere dal 2017, allorché S. s.p.a. non poteva in alcun modo disporre dell'immobile essendone la gestione riservata al Liquidatore per l'adempimento degli obblighi concordatari, sia perché la stima di €. 700,00 quale valore locatizio dei parcheggi coperti è oltremodo eccessiva e comunque non supportato da alcuna prova.

C) Tale voce di danno ad avviso di questa difesa non compete. Infatti non vi è la prova che la società ricorrente avesse concordato con terzi la futura locazione di parcheggi coperti, né c'è certezza che, una volta realizzati, gli stessi sarebbero stati locati per il prezzo preteso. La grave emergenza sanitaria iniziata dal febbraio 2020, attualmente ancora in atto, ha avuto gravi ripercussioni anche a livello economico su tutto il territorio nazionale: intere famiglie, infatti, si sono ritrovate senza lavoro, altre, hanno subito consistenti riduzioni delle entrate patrimoniali. Per l'effetto le aspettative di S. s.p.a. di poter vendere o locare i parcheggi coperti appena realizzati costituiscono una voce di danno sfornita di prova, non oggettiva, improbabile e, quindi, non indennizzabile. Si chiede, pertanto, il rigetto della domanda.

D) Il Comune di P. è creditore nei confronti di S. S.p.a. della somma di 131.983,59 di cui €. 71.796,96 a titolo di sorte capitale, €. 26.340,24 a titolo di interessi (fino al 30.06.2020), €. 1.362,75 per spese legali derivanti dal D.I. n° 1394/05; €. 2.378,16 per spese di registrazione,

€ 10.335,77 per spese legali da sentenza n. 198/09; € 19.769,71 per spese legali derivanti dalla sentenza della Corte di Appello n. 322/2017 R.G. Tali somme non sono mai state pagate dalla S. s.p.a., nonostante derivino da titoli giudiziali risalenti nel tempo. Peraltro la vicenda giudiziaria si è conclusa con la sentenza emessa nel 2017 dalla Corte di appello di L'Aquila. Di tali somme, che in gran parte dovevano essere ricomprese nel piano concordatario (Cfr. Relazione dello Studio legale Roberto Vitale datato 19.06.2013), il Comune di P. nulla ha percepito, neanche in moneta concordataria, sicché, qualora il Tribunale dovesse parzialmente accogliere le domande risarcitorie della società ricorrente, si eccepisce la compensazione dell'eventuale credito con le somme dovute in favore del Comune di P.”.

E' stata disposta la trasformazione del rito da sommario a ordinario e con la prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c. parte attrice in relazione all'eccezione di compensazione formulata dal convenuto ha dedotto quanto segue:

< nelle more del presente procedimento, è stata inviata al Comune di P. una nota esplicativa, redatta dal Prof. Avv. V. D., istruttore della domanda di Concordato Preventivo con continuità aziendale ex art. 161, c. 6, L.F., ammesso dal Tribunale di C. con procedura iscritta al n. 2/2013, in riscontro alla richiesta di pagamento inoltrata dal Comune creditore. Il professionista ha illustrato che, risalendo il credito rivendicato a data anteriore rispetto al deposito per concordato preventivo da parte di S. S.p.a. (avvenuto in data 13 febbraio 2013), esso trae origine in fatti generatori accaduti in precedenza (cd. titolo o causa anteriore ex art. 168 L.F.), per cui deve essere soddisfatto nella misura prevista a piano (chirografo con trattamento al 23%), anche nella parte relativa ai suoi accessori (in quanto direttamente connessi al credito principale; es. spese legali), in virtù del principio accessorium sequitur principale e nel solco di consolidata giurisprudenza di legittimità e di merito richiamata nella missiva. Nella domanda di Concordato presentata al Tribunale di C. e da questo ammesso, invero il credito reclamato dalla parte resistente è stato inserito nel trattamento riservato ai crediti chirografari, con trattamento al 23%, in quanto non essenziale alla continuità, peraltro nel comparto “fondo rischi”, in quanto all'epoca della presentazione del piano era oggetto di contestazione, stante la pendenza della controversia giudiziale. Infine, in merito agli interessi rivendicati, il professionista ha altresì evidenziato che gli stessi devono essere calcolati considerando, quale termine finale, la data di deposito della domanda di concordato (13 febbraio 2013), in ossequio alla previsione dell'art. 169 L.F. Di conseguenza, in virtù dei

sopra esposti chiarimenti illustrati dal professionista, il credito vantato ad oggi dal Comune di P., immodificabile anche nella parte relativa agli interessi, ammonta ad € 29.510,06 e può essere oggetto di compensazione all'esito del presente giudizio. >.

Il Comune nella prima memoria ex art.183 comma 6 c.p.c.:

1) ha opposto che già con Pec del 17.07.2020 aveva redatto propri calcoli dai quali scaturiva un ammontare complessivo, in suo favore, pari ad €. 131.983,59 o comunque non inferiore ad €. 129.337,32 (senza detrarre la percentuale riservata ai creditori chirografari) e che ne conseguiva che il credito da opporre in compensazione - sebbene oggetto di falcidia - dovrebbe essere quanto meno di €. 29.747,58;

2) Ha allegato di essere venuto a conoscenza della circostanza che A. R. s.p.a., società affidataria della riscossione delle entrate tributarie e patrimoniali dell'Ente, aveva notificato recentemente a S. s.p.a. n. 5 provvedimenti di Accertamento IMU, per parziale versamento dell'imposta, relativamente agli anni 2016-2017-2018-2019-2020, nonché n. 1 Provvedimento per Omessa Dichiarazione TARI dal 2015 al 2019; detti provvedimenti IMU, al lordo di sanzioni ed interessi, accertavano un credito complessivo di €. 8.010,00 in favore del Comune di P., invece, l'Omessa Denuncia della Tassa sui Rifiuti, accertava un credito attuale, in favore dell'Ente, pari ad €. 19.939,00 se corrisposto entro i successivi 60 giorni, mentre, in mancanza di adesione e pagamento nel termine suddetto, il credito IMU ammonterebbe ad €. 33.839,00;

3) Ha, dunque, eccepito in compensazione anche tale credito.

All'esito dell'istruttoria le parti hanno così precisato le seguenti conclusioni:

parte attrice

< Voglia l'Ill.mo Giudice adito, in accoglimento della richiesta avanzata da S. S.r.l., già S. S.p.a.:

1. accertare e dichiarare l'illegittimità dell'occupazione e dell'intervento modificativo, come descritto nelle premesse del ricorso introduttivo del giudizio, operato dal Comune di P. sul terreno di proprietà esclusiva della ricorrente, ubicato in Pescara e distinto in Catasto al fg. (...), p.lla (...), sub 8, 9 e 10;

2. per l'effetto, condannare il Comune di P., in persona del Sindaco p.t., alla restituzione in favore di S. S.r.l. del terreno medesimo, previa riduzione in pristino dello stesso allo status quo ante l'illegittima occupazione;

3. in subordine, nel caso di condanna alla restituzione del terreno in favore di S. S.r.l. nello stato in cui si trova e in assenza di ripristino, condannare il Comune di P. al pagamento sempre in favore di S. S.r.l. delle spese necessarie per la rimessione in pristino, pari ad € 30.613,12=, come calcolati dal CTU negli allegati A e B della relazione redatta, oltre oneri di legge (IVA e Cap), o di quell'altra somma, maggiore o minore, che sarà ritenuta di giustizia, anche da determinarsi in via equitativa, oltre, in ogni caso, interessi nella misura di cui all'art. 5 del D.Lgs. 231/2002 dalla data di restituzione dell'immobile all'effettivo pagamento;
4. condannare altresì il Comune convenuto al risarcimento dei danni in favore della ricorrente, in termini di danno da illegittima occupazione, come determinato dal CTU, giusta correzione del calcolo dedotta all'udienza del 14 giugno 2022, pari ad € 88.735,62, o di quell'altra somma, maggiore o minore, che sarà ritenuta di giustizia, anche da determinarsi in via equitativa, calcolata nel periodo a decorrere da gennaio 2017, di inizio dell'intervento, o in subordine dalla data del 27 marzo 2017, data di consegna dei lavori alla ditta appaltatrice, fino al mese corrente di febbraio 2023 (pari a 74 mensilità), oltre alle successive mensilità, pari ad € 1.199,13 ciascuna, dovute fino alla riconsegna dell'immobile, già rimesso in pristino o, comunque, in caso di riconsegna con condanna al rimborso delle spese necessarie al ripristino, calcolando quale data finale anche il tempo necessario ad eseguire l'intervento, il tutto oltre interessi nella misura legale dal dovuto al saldo;
5. condannare il Comune convenuto al risarcimento dei danni in favore della ricorrente, in termini di danno da lucro cessante, pari ad € 27.472,20, o di quell'altra somma, maggiore o minore, che sarà ritenuta di giustizia, anche da determinarsi in via equitativa, calcolato nel periodo a decorrere dal 1° settembre 2019, allorché sarebbe stata conclusa la realizzazione dei posti auto, come calcolata dal CTU nella relazione depositata, fino al corrente mese di febbraio 2023 (pari a 42 mensilità), oltre alle successive mensilità, pari ad € 654,10 ciascuna, dovute fino alla riconsegna dell'immobile, già rimesso in pristino o, comunque, in caso di riconsegna con liquidazione per le necessarie spese, calcolando quale data finale anche il tempo necessario ad eseguire l'intervento, il tutto oltre rivalutazione ed interessi nella misura di cui all'art. 5 del D.Lgs. 231/2002, dalle singole mensilità al saldo;
6. condannare il Comune convenuto a rimborsare a S. S.p.a. le spese corrisposte al CTU, giusta liquidazione del Giudicante, pari ad € 2.976,60, come da fatture n. 1/2022 e 6/2022, emesse dall'arch. D. C.;

7. in ogni caso, condannare il convenuto al pagamento delle spese e competenze del presente procedimento, ivi comprese quelle relative al procedimento di mediazione;

8. infine, rigettare integralmente le avverse istanze.>;

parte convenuta

< Nel Merito: A) stante la scelta della società, darsi atto della disponibilità dell'Ente a restituire il terreno, senza la necessità del ripristino dello status quo ante, in quanto le opere realizzate non sono di ostacolo alla realizzazione di parcheggi coperti; In subordine: - qualora il Tribunale ritenesse necessario il ripristino dello status quo ante darsi atto della disponibilità dell'Ente a curare detto ripristino; Sulla richiesta di danni: B) dichiarare infondata la richiesta di risarcimento danni, come quantificata dalla società attrice; C) dichiarare infondata la richiesta di risarcimento danni da lucro cessante perché sfornita di prova e puramente presuntiva; In Via subordinata: D) qualora il Tribunale ritenesse di accogliere anche parzialmente le domande risarcitorie formulate da controparte, constatato il maggior credito dell'Ente e il mancato pagamento delle somme in suo favore, a seguito della procedura concordataria, nonché constatati i provvedimenti di Accertamento IMU e TARI, emessi dalla Società Adriatica Risorse s.p.a. per conto del Comune di P., accogliere l'eccezione di compensazione formulata dal resistente/convenuto e quindi dichiararsi estinto, per compensazione, il credito risarcitorio spettante a S. s.p.a.; Il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari o con la loro compensazione >.

.....

La domanda di accertamento dell'occupazione illegittima e di condanna alla restituzione del terreno.

L'occupazione illegittima e la conseguente trasformazione del terreno oggetto di causa, di proprietà di parte attrice, ad opera del Comune di P. è pacifica, in quanto ammessa dallo stesso convenuto, che non si è opposto alla domanda di restituzione del bene.

In proposito va rilevato che il Comune convenuto ha in via principale chiesto di disporre la restituzione del terreno senza ripristino dello status quo ante, ritenendo che le opere ivi realizzate non siano di ostacolo alla realizzazione di parcheggi coperti, e in subordine ha dichiarato la disponibilità a curare il ripristino dello status quo ante.

Il CTU ha accertato quanto segue: nell'area in discussione sono stati realizzati dei parcheggi con pavimentazione in asfalto e dei marciapiedi rialzati con pavimentazione in betonella; tali

marciapiedi sono in parte appartenenti alle aree oggetto di causa e in parte no, in particolare quelli più ampi non fanno parte dell'area; sulla parte lineare dei marciapiedi sono montati due pali per l'illuminazione notturna; il parcheggio presenta anche degli alberi piantati tutti sui marciapiedi più ampi e quindi non facenti parte dell'area; per ripristinare lo status quo ante sarà necessario demolire l'asfalto ed i marciapiedi, rimuovere i pali dell'illuminazione, rimuovere la linea acque bianche, successivamente sarà necessario effettuare uno scavo di sbancamento propedeutico alla posa in opera di uno strato di misto granulare stabilizzato con una spesa descritta nel Computo Metrico Estimativo allegato (Allegato A).

Il Comune non ha formulato osservazioni tecniche nel termine assegnatogli, salvo muovere solo nella comparsa conclusionale critiche alla predetta valutazione (il CTU ...dichiara inoltre che per il ripristino dello status quo ante occorre rimuovere la linea delle acque bianche, non specificando però quale pregiudizio possa arrecare tale linea di raccolta, atteso che l'intervento realizzato, prima facile, potrebbe costituire una miglioria in favore del proprietario. Peraltro tutte le voci dei lavori a misura riportate sono eccessive) generiche e tardive, che, come tali, non possono essere prese in considerazione, atteso anche che comunque in detta comparsa il Comune ha ribadito la disponibilità al ripristino della situazione precedente al suo intervento (Ad ogni modo avendo controparte scelto la tutela risarcitoria in forma specifica sarà onere dell'ente riconsegnare l'area nello stato preesistente). Dunque le domande attoree di accertamento dell'occupazione illegittima e del successivo intervento modificativo e di condanna del convenuto alla restituzione del terreno vanno accolte.

Le domande di condanna al risarcimento dei danni e l'eccezione di compensazione

Come chiarito dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza 22958/2022, contrariamente a quanto previsto nella comune fattispecie di occupazione abusiva d'immobile, nell'ipotesi di occupazione sine titolo da parte della pubblica amministrazione non è richiesta l'allegazione della concreta possibilità di esercizio del diritto di godimento che è andata persa.

Ciò perché si tratta “ di fattispecie retta da criteri del tutto differenti rispetto alla comune occupazione abusiva. L'art. 42-bis del d.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 prevede che, in caso di utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico e di successivo provvedimento di acquisizione, sia corrisposto al proprietario un indennizzo per il pregiudizio

patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

L'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37 del medesimo d.P.R. n. 327. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore del bene come appena determinato. “ e “ Anche nel caso di mancanza di formale acquisizione ai sensi dell'art. 42-bis, o di procedimento non conclusosi con un valido ed efficace decreto di esproprio o con un accordo di cessione, è configurabile per la giurisprudenza un danno per il mancato godimento del fondo illegittimamente occupato “ che tuttavia è “abituamente determinato in via equitativa in favore del privato, ove non sia fornita la prova di un danno maggiore, in base al criterio degli interessi legali per ogni anno di occupazione sulla somma corrispondente all'indennità di espropriazione o sul prezzo di cessione volontaria del bene (fra le tante Cass. 20 novembre 2018, n. 29990; 6 agosto 2018, n. 20545; 4 marzo 2005, n. 4797; 27 agosto 2004, n. 17142). La determinazione legislativa in via forfettaria dell'indennizzo, senza esigere dal proprietario l'allegazione della mancata possibilità di godimento nel periodo di occupazione senza titolo, salva la possibilità per entrambe le parti del giudizio di dimostrare la diversa entità del danno in concreto (in melius o in pejus rispetto a quel limite – per il proprietario ad esempio la perdita di occasioni particolari di profitto), costituisce una valutazione legale tipica di pregiudizio e di relativa compensazione. Si tratta di una valutazione, come anche quella del diritto vivente appena richiamato, tipizzata di pregiudizio al bene della vita, il cui presupposto di fatto è l'esplicazione del rapporto fra privato e pubblica amministrazione, istituzionalmente asimmetrico dal punto di vista del potere, secondo modalità ablatorie non rispettose della legge. Come spiega Cass. Sez. U. 20 luglio 2021, n. 20691, «nella materia espropriativa l'agire amministrativo è cadenzato da atti formali che sono, di per sé, evocativi di conseguenze pregiudizievoli per il privato, apprezzabili secondo l'id quod plerumque accidit, nel caso in cui la pubblica amministrazione non eserciti il potere autoritativo nei tempi e modi previsti dalla legge»“.

Occorre, allora, applicare tali principi al caso di specie.

In proposito si osserva quanto segue.

Come correttamente dedotto dalla difesa di parte attrice nelle note depositate il 19.1.2022 (ai fini della proposizione di quesiti al CTU), dalla documentazione depositata in data 24 novembre 2021 dalla parte convenuta a seguito di ordine di esibizione di questo giudice, emerge che la data di inizio dei lavori fatti eseguire dal Comune di P., e quindi di decorso dell'occupazione illegittima dell'immobile oggetto di causa, è individuabile al 27 marzo 2017, come risultante dal verbale di consegna dei lavori e dal certificato di esecuzione degli stessi.

Il testimone escusso, geom. M. D'A., ha confermato di avere, su incarico della S., redatto la bozza di progetto, prodotta da parte attrice sub. 14, per la realizzazione di n.10 garage con area di pertinenza, da vendere o concedere in locazione, di essersi quindi recato all'inizio dell'anno 2019 sul terreno interessato, di proprietà della S. S.p.a., ubicato in Pescara e distinto in Catasto al fg. 31, p.lla 1056, sub 8, 9 e 10, di avere trovato il terreno asfaltato e dotato di segnaletica orizzontale distintiva del parcheggio, come raffigurato dalle fotografie prodotte da parte attrice sub 15/18, dal medesimo scattate nell'occasione e di aver effettuato ricerche sul responsabile dell'intervento, riuscendo nel settembre 2019 ad ottenere dal Comune di P. la documentazione comprovante che appunto si era trattato di intervento fatto eseguire dal medesimo Comune.

Si può, dunque, ritenere che se la S. avesse avuto la disponibilità del terreno di sua proprietà vi avrebbe realizzato i 10 garage con area di pertinenza, che avrebbe potuto concedere in locazione. Quanto ai tempi necessari per la realizzazione di tali opere, comprensivi di quelli necessari per ottenere i prescritti permessi di costruzione, tenuto anche conto della situazione economica non propriamente florida della S. - all'epoca ancora in concordato preventivo con continuità aziendale ex art. 161, co. 6° L.F., ammesso dal Tribunale di C. con procedura iscritta al n. 2/2013 - e del fatto che l'intervento ben più semplice di esecuzione del parcheggio scoperto eseguito per conto del Comune di P. ha richiesto, come risulta dalla documentazione depositata in data 24 novembre 2021 dalla parte convenuta, 9 mesi (con circa 70 giorni di sospensione dei lavori), essi si possono stimare ragionevolmente in 12 mesi, potendosi, perciò, ritenere che all'inizio del 2020 la S. avrebbe potuto contare sulla disponibilità dei manufatti.

Tuttavia, come evidenziato dal convenuto, è parimenti ragionevole presumere che nel periodo caratterizzato dall'emergenza epidemiologica da COVID19, dalla relativa legislazione e dalle conseguenti incertezze economiche, segnatamente fino all'aprile 2021, difficilmente detta società avrebbe potuto sfruttare economicamente i garage e che solo a partire dal maggio 2021 avrebbe potuto iniziare ad ottenere il corrispettivo della concessione in godimento delle autorimesse.

Ciò precisato, il CTU, con valutazione che appare condivisibile e con calcoli esenti da vizi logici, ha determinato il valore del terreno oggetto di causa e dell'indennità di esproprio in € 150.433,18, che si può arrotondare a € 150.000.

Gli interessi legali dal 27.3.2017 al 30.4.2021 ammontano a € 1.844,80; si tratta certamente di somma di danaro di modesta entità, ma comunque di congruo risarcimento se si considera che fino all'inizio del 2019 la S. si era completamente disinteressata del terreno di sua proprietà, tanto da non sapere nemmeno che vi era stato illegittimamente realizzato un parcheggio dal Comune di P., e che successivamente non avrebbe potuto concederne il godimento a terzi, dovendo realizzarvi i garage, oltre che per quanto già detto.

Per il periodo successivo, da maggio 2021 a tutto aprile 2024 (dovendosi presumere che la riduzione in pristino e la conseguente restituzione non possano avvenire prima della fine di aprile 2024) si può, invece, applicare il criterio del valore locativo, calcolato dal CTU in € 650 mensili, avendosi così la somma di € 23.400 (€ 650 x 36 mesi). In proposito va evidenziato che parte attrice non ha sostanzialmente mosso critiche alla valutazione operata dal CTU, da ritenere comunque condivisibile perché il terreno di cui trattasi si trova in zona periferica di Pescara, in cui la richiesta di garage è modesta, sicché il canone di locazione che si può pretendere è quello indicato dal CTU.

La somma complessivamente dovuta dal convenuto all'attrice ammonta, quindi, a € 25.244,8. Poiché la somma dovuta dalla S. al Comune di P. ammonta, secondo la stessa attrice, all'importo superiore di € 29.510,06 e può essere oggetto di compensazione all'esito del presente giudizio [trattasi secondo quanto specificato anche nelle note difensive depositate in data 29.6.2023 del " credito ammesso al Concordato in favore del Comune di P. (doc. 53), a fronte della sentenze n. 198/2009 resa dal Tribunale di Pescara e n. 322/17 resa dalla Corte d'Appello di L'Aquila, omini-comprendivo " e che " ammonta ad € 128.604,63 ante piano, pari ad € 29.510,06 post falcidia concordataria (trattamento al 23%), come illustrato dal Prof. Avv.

V. D. nella comunicazione del 16 aprile 2021 versata in atti (doc. 42 del fascicolo di parte attrice) “[], in accoglimento dell’eccezione di compensazione formulata dal convenuto, il credito risarcitorio spettante a S. va dichiarato estinto per compensazione.

Le restanti domande ed eccezioni rimangono assorbite.

Le spese di lite e di consulenza tecnica d’ufficio

Atteso l’esito della controversia, le spese di lite, liquidate in dispositivo per causa di valore compreso tra € 52.000 e 260.000 e tenendo conto delle attività difensive compiute, con parametri medi di cui al DM 55/2014, come modificato dal DM 147/2022, vanno poste per metà a carico del convenuto e per la restante metà dichiarate compensate tra le parti.

Le spese di consulenza tecnica d’ufficio, già liquidate in corso di causa, vanno poste a carico delle parti per metà ciascuna.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiara l’illegittimità dell’occupazione e dell’intervento modificativo operato dal Comune di P. sul terreno di proprietà di parte attrice, ubicato in Pescara e distinto in Catasto al fg. 31, p.lla 1056, sub 8, 9 e 10;
- 2) condanna il Comune di P. alla restituzione in favore di parte attrice del medesimo terreno in questione, previa riduzione in pristino allo stato in cui il bene si trovava prima dell’occupazione e dell’intervento modificativo;
- 3) Condanna il Comune di P. a pagare, in favore di parte attrice, a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 25.244,8;
- 4) Accoglie l’eccezione di compensazione formulata dalla parte convenuta e per l’effetto dichiara estinto il credito risarcitorio di cui al punto 3;
- 5) Condanna la parte convenuta a pagare in favore di parte attrice il 50% delle spese del presente giudizio e della procedura di mediazione, che liquida per l’intero in € 1.404,14 per esborsi e in € 17.127,00, oltre a rimborso forfetario nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge;
- 6) Pone definitivamente le spese di consulenza tecnica d’ufficio, già liquidate in corso di causa, a carico delle parti nella misura del 50% per ciascuna.

Pescara, 22 gennaio 2024

Il Giudice

dott. Carmine Di Fulvio