

Danni - Risarcimento per illecita occupazione abusiva da parte di un Comune - Accertamento prodromico sull'esercizio del potere amministrativo in materia urbanistica ed edilizia esplicito attraverso il rilascio di concessioni edilizie asseritamente illeggi

Autore:

In: Diritto civile e commerciale

La domanda di condanna di un Comune al risarcimento dei danni per l'illecita occupazione abusiva di parte del proprio fondo rientra nel campo applicativo degli artt. 34 e 35 del d.lgs. 80/98, come modificato dall'art. 7 comma primo della legge 205/00, in quanto postula un accertamento prodromico sull'esercizio del potere amministrativo autoritativo in materia urbanistica ed edilizia - esplicito attraverso il rilascio delle concessioni edilizie, di cui si assume l'illegittimità, agli assegnatari dei lotti (cfr. pag. 4 atto di citazione) - riservato alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, competente altresì a disporre, anche attraverso la reintegrazione in forma specifica, il risarcimento del danno patrimoniale consequenziale.

Non vale a smentire tale conclusione il riferimento all'asserita espropriazione di fatto avvenuta sulla base di un'implicita dichiarazione di pubblica utilità, approvata con delibera del Consiglio comunale, cui non avrebbe fatto seguito il decreto di esproprio. Anche tale allegazione, infatti, non ha ad oggetto un "comportamento" illecito dell'ente convenuto (che sarebbe escluso, in quanto tale, dal novero delle materie attratte alla giurisdizione esclusiva amministrativa, ai sensi della sent. n. 204/04 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art 34 comma primo del d.lgs citato nella parte in cui include nella riserva di giurisdizione anche i meri comportamenti della p.a. in materia urbanistica ed edilizia) ma sempre un'attività amministrativa attuativa di un provvedimento amministrativo, sia pure implicito, dell'ente convenuto.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MARSALA
SEZIONE CIVILE

in persona del giudice unico, dott. *****, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 1010 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 1996, posta in deliberazione all'udienza del 5.10.2005 e vertente

TRA

*****, elett.te dom.ta in Marsala, via dei ***** 87, presso lo studio dell'Avv. *****, che la rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

E

Comune di P., in persona del Sindaco pro tempore, elett. te dom.to in Marsala, via S. n. 30, presso lo studio dell'avv.to S. P., rappresentato e difeso dall'Avv. *****, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

NONCHE'

G. Giuseppa, *****, **, Sf. Grazia, Gl. *****, elett.te domiciliati in P.via V. E. n. 68, presso lo studio dell'Avv. ***** che li rappresenta e difende per mandato in calce alla copia notificata dell'atto di citazione

CONVENUTI

NONCHE'

*****, nata a P.il 3.9.1933, ivi resid. in via B. C.;

Iz. ****ò, nato a P.il 3.9.1934, ivi resid. in *****;

 *****a, nata a P.il 23.7.1936, ivi resid. in via B. C.;

S. Giovanna, nata a P.il 20.8.1915, ivi resid., in persona del procuratore generale

F. Vincenzo, nato a P.il 3.11.1970, ivi resid. in piazza M. n. 3;

*****, nato a P.il 16.7.1929, ivi resid. in via B. C. n. 32;

*****, nato a P.il 2.4.1940, ivi resid. in via R. n. 42/B;

*****, nata a P.il 22.10.1933, ivi resid. in piazza G. C. n. 4;

*****, nata a P.il 25.1.1946, ivi resid. in via V. n. 13

CONVENUTI CONTUMACI

OGGETTO: occupazione abusiva immobile

CONCLUSIONI

All'udienza in data 5.10.2005
i procuratori delle parti così concludevano:

parte attrice: come in atto di citazione e, precisamente, chiede che piaccia al Tribunale: 1) ritenere e dichiarare che l'attrice ha subito l'occupazione abusiva ed illegittima della porzione di terreno estesa complessivamente mq 796 ad opera dei convenuti, e da parte di ciascuno di essi per la porzione specificatamente appresso indicata; 2) ritenere e dichiarare il convenuto Comune di P.diretto responsabile ed autore dell'occupazione abusiva subita da P., per avere posto in essere e consentito l'usurpazione da parte dei concessionari e per l'effetto condannare il medesimo Comune al risarcimento dei danni subiti dall'attrice, da commisurarsi al valore venale ed attuale di mq 796 di terreno occupato ed irreversibilmente trasformato, determinato dal CTU in £ 71.640.000, pari ad euro 36.998,97, nonché al risarcimento dell'ulteriore danno (depauperamento del terreno residuo per costituzioni servitù) qualificato dal CTU il £ 15.000.000, pari ad euro 7.746,85, somme da rivalutare alla data della sentenza e con l'aggiunta degli interessi legali sino all'effettivo soddisfo; 3) il linea subordinata, qualora dovesse ritenersi il Comune non responsabile dell'occupazione illegittima, ritenere e dichiarare i singoli assegnatari e convenuti responsabili, ciascuno per la porzione di terreno occupato, e per l'effetto condannare ciascuno di essi al risarcimento dei danni, tenuto conto della irreversibile trasformazione dei fondi e della esplicita domanda formulata in tal senso dai convenuti costituiti, causati dalla perdita delle porzioni di terreno occupato e dal depauperamento del terreno residuo per effetto della costituzione di servitù e, precisamente, assumendo il valore per mq indicato dal CTU (£ 90.000, pari ad euro 46,48) da quantificarsi come segue:

per ***** , occupazione mq 16, pari ad euro 743,68;

***** (ex B.), occupazione mq 59, pari ad euro 2.742,32;

D. ***** , occupazione mq 71, pari ad euro 3.300,08;

D. Angela, occupazione mq 71, pari ad euro 3.300,08;

L.R.Francesca, occupazione mq 63, pari ad euro 2.928,24, oltre ad euro 1.549,37 per costituzione della servitù;

Iz. *****ò occupazione mq 84, pari ad euro 3.904,32;

F. Maria, occupazione mq 84, pari ad euro 3.904,32;

F. Vincenza (ex S.),
occupazione mq 84, pari ad euro 3.904,32, oltre ad euro 1.549,37 per costituzione della servitù;

Gl. *****, occupazione mq 70, pari ad euro 3.253,60, oltre ad euro 1.549,37 per costituzione della servitù;

R. Pasquale e *****, occupazione mq 40, pari ad euro 1.859,20;

S. Vito, occupazione mq 84, pari ad euro 3.904,32, oltre ad euro 1.549,37 per costituzione della servitù;

Sf. Grazia, occupazione mq 70, pari ad euro 3.253,60, oltre ad euro 1.549,37 per costituzione della servitù.

Ed ancora la rivalutazione delle suddette somme dalla data della CTU alla data della sentenza e gli interessi legali sino all'effettivo soddisfo;

4) in linea ancora più subordinata, qualora non dovesse ritenersi di accedere alla domanda di restituzione per equivalente, condannare ciascuno dei predetti convenuti alla restituzione della porzione di terreno occupata illegittimamente, come dianzi indicata per ognuno, nonché alla eliminazione e demolizione di tutte le opere che ivi insistono e delle servitù di passaggio (L.R., F. V., S. V., Sf.), di veduta (S.) e di distanza (Gl.);

5) condannare in ogni caso tutti i convenuti, ciascuno nell'ambito delle riconosciute responsabilità e chi per essi di ragione, alla refusione di tutte le spese di giudizio.

Per i convenuti *****, Sf. Grazia, Gl. *****, *****, *****: come nelle rispettive memorie di costituzione;

Per il Comune di P.: come in atti e verbali di causa, vinte le spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 5-8/7/1996, P. Orsola - premesso di essere proprietaria di un vasto appezzamento di terreno sito in P., C.da C, esteso mq 13.685, che costituiva la parte relitta di una maggiore estensione a sua volta espropriata con decreti prefettizi del 1973 e del 1980 ed acquisita al Demanio dello Stato; che una parte del terreno espropriato, ricadente nell'ex part. 416, in applicazione della legge 241/68 e del Piano parziale di trasferimento dell'abitato di P., adottato a seguito del terremoto del 1968, era stata lottizzata ed i 24 lotti ricavati, contraddistinti nel Comparto n. Variante "D" con i nn. da 1125 a 1148,

erano stati assegnati ad alcuni privati, i quali, dopo aver conseguito dal Comune la concessione edilizia, vi avevano edificato; che l'attrice aveva constatato, a seguito di tale attività edificatoria, l'occupazione abusiva di almeno 831 mq di terreno di sua proprietà, pur in assenza di provvedimenti espropriativi - tanto premesso, conveniva in giudizio dinanzi all'adito Tribunale il Comune di P. e ciascuno degli assegnatari dei lotti, deducendo la responsabilità di questi ultimi quali materiali autori dell'illegittima occupazione e del primo in virtù della competenza specifica a decidere sull'assegnazione dei lotti ai privati per l'esecuzione del Piano di trasferimento parziale dell'abitato e per la sua funzione di controllo della conformità dei lavori di costruzione ai disegni ed agli atti approvati dalla Commissione competente. Concludeva quindi per l'adozione dei provvedimenti sopra indicati.

Si costituivano in giudizio *****, *****, *****, *****, *****, i quali deducevano: di aver utilizzato per la realizzazione del proprio immobile e delle pertinenze esclusivamente l'area assegnata loro dalla Commissione comunale, in qualità di concessionari della superficie risultante da alcuni atti di permuta stipulati con il Comune; che, comunque, era stata data all'area espropriata alla P. una irreversibile destinazione pubblicistica, per cui poteva al più trovare accoglimento la richiesta di risarcimento del danno per equivalente, da formulare nei confronti del Ministero dei Lavori Pubblici o, in subordine, del Comune; che, in ogni caso, essi assegnatari avevano costruito in buona fede ed erano pertanto carenti di legittimazione passiva; in subordine, risalendo le costruzioni al 1993, che doveva essere loro riconosciuta, ad ogni buon conto, la proprietà del terreno occupato, previo pagamento di quanto per legge dovuto; che anche in tale ipotesi era il Comune che doveva sostenere le spese, ivi comprese quelle legali. Concludevano per il rigetto delle domande attoree e, in subordine, in caso di loro accoglimento, per la condanna del Comune a tenere indenni gli assegnatari da ogni conseguenza derivante dall'errore nell'assegnazione dei lotti; con vittoria di spese di lite.

Si costituiva anche il Comune di P., il quale eccepiva, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto non era litisconsorte necessario nel giudizio di riconoscimento della condotta abusiva degli assegnatari, ai quali non era mai stata rilasciata alcuna concessione edilizia avente ad oggetto i lotti

di terreno ricadenti nella proprietà P.; che, in ogni caso, non era di competenza dello stesso accertare in sede di rilascio della concessione edilizia l'eventuale sconfinamento dei proprietari dei lotti assegnati, anche perché l'autorizzazione all'edificazione si intende rilasciata con salvezza dei diritti dei terzi, nei confronti dei quali sono responsabili solo i concessionari. Concludeva, quindi, anch'esso, per il rigetto della domanda attorea, con vittoria delle spese di lite.

Dopo la rinnovazione della notifica dell'atto di citazione nei confronti del convenuto B., la causa, istruita con la produzione di documenti e con l'espletamento di CTU (con richiamo del consulente per rispondere ai quesiti posti dalle parti), sulle sopra menzionate conclusioni adottate dalle parti, veniva trattenuta in decisione, con assegnazione alle stesse dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusionali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare deve essere dichiarata la contumacia dei convenuti L.R.Francesca, Iz. *****, F. Maria, S. Giovanna, in persona del procuratore generale

*****, *****, *****, ***** e *****, regolarmente citati e non costituitisi.

Sempre in via preliminare, deve essere anche accolta l'eccezione sollevata dal Comune convenuto solo in sede di comparsa conclusionale, ma rilevabile in ogni caso d'ufficio in qualsiasi stato e grado del processo, ex art. 37 c.p.c., di difetto di giurisdizione del Tribunale adito in merito alla domanda formulata dall'attrice di condanna dell'ente pubblico al risarcimento dei danni per l'illecita occupazione abusiva di parte del proprio fondo.

Detta domanda, infatti, rientra nel campo applicativo degli artt. 34 e 35 del d.lgs. 80/98, come modificato dall'art. 7 comma primo della legge 205/00, in quanto, così come è formulata dall'attrice, postula un accertamento prodromico sull'esercizio del potere amministrativo autoritativo in materia urbanistica ed edilizia - esplicito attraverso il rilascio delle concessioni edilizie, di cui si assume l'illegittimità, agli assegnatari dei lotti (cfr. pag. 4 atto di citazione) - riservato alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, competente altresì a disporre, anche attraverso la reintegrazione in forma specifica, il risarcimento del danno patrimoniale consequenziale (cfr. Cass., sez. un. n. 13712/05 e, a contrario, Cass. sez. un. n. 4805/05, in una fattispecie in cui, invece, la giurisdizione doveva ritenersi radicata in capo al giudice ordinario sul presupposto che il provvedimento amministrativo era stato dichiarato illegittimo dal giudice penale e da quello amministrativo, sia pure, quest'ultimo, in funzione consultiva).

Né vale a smentire tale conclusione il riferimento effettuato dall'attrice in sede di comparsa conclusionale all'asserita espropriazione di fatto avvenuta sulla base dell'implicita dichiarazione di pubblica utilità contenuta nella seconda "variante D", approvata con delibera del Consiglio comunale del 13.11.1989, cui non avrebbe fatto seguito il decreto di esproprio.

Anche tale allegazione, infatti, non ha ad oggetto un "comportamento" illecito dell'ente convenuto (che sarebbe escluso, in quanto tale, dal novero delle materie attratte alla giurisdizione esclusiva amministrativa, ai sensi della sent. n. 204/04 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art 34 comma primo del d.lgs citato nella parte in cui include nella riserva di giurisdizione anche i meri comportamenti della p.a. in materia urbanistica ed edilizia) ma sempre un'attività amministrativa attuativa di un provvedimento amministrativo, sia pure implicito, dell'ente convenuto.

Del resto, dalle risultanze della CTU non è emersa alcuna condotta di cosiddetta espropriazione di fatto da parte del Comune, il quale si è limitato a stipulare con i privati gli atti di permuta dei lotti di terreno ricadenti nella prima "variante D" del Piano di trasferimento parziale dell'abitato, oggetto del decreto di esproprio del 3.3.1980, provvedendo poi a rilasciare agli stessi, con salvezza dei diritti dei terzi, le relative concessioni edilizie per l'edificazione dei fabbricati oggetto del piano urbanistico di ricostruzione, ma sempre con riferimento alle superfici dei lotti (circa mt. 10 x 17) individuate nel primo progetto di variante (cfr. il paragrafo "descrizione dei luoghi" della prima relazione del CTU, l'estensione dei lotti ricavabile dalla planimetria della prima "variante D" allegata agli atti di permuta e assegnazione indicati a pag. 11 della relazione integrativa e le concessioni edilizie S. e Gl. allegate al fascicolo di parte attrice).

La condotta asseritamente abusiva del Comune, in sintesi, come si evince dalla prospettazione dei fatti effettuata dall'attrice nell'atto introduttivo e ribadita in sede di conclusioni (sia pure con l'allegazione integrativa di cui sopra), avrebbe come presupposto l'illegittimo rilascio delle concessioni edificatorie a seguito del decreto prefettizio di esproprio dell'ex part. 416, quindi un'attività propriamente provvedimento dell'ente pubblico la cui valutazione di legittimità, con gli effetti che ne derivano, è sottratta alla giurisdizione del giudice ordinario.

Sempre in punto di rito, deve essere poi dichiarata l'inammissibilità della domanda di garanzia spiegata dai convenuti costituiti nei confronti del Comune, ai sensi dell'art. 269, secondo comma, c.p.c., in quanto nella comparsa di risposta tale domanda viene formulata senza la prescritta richiesta di spostamento della prima udienza, necessaria per consentire

l'esercizio da parte del chiamato in garanzia del diritto di spiegare le proprie difese nei termini di cui all'art. 163 bis c.p.c.. Si osserva infatti che, sebbene già costituito in giudizio con comparsa depositata il 29.10.1996, il Comune ha avuto la possibilità di usufruire dei termini di legge solamente nei confronti della domanda principale dell'attrice e non anche di quella di garanzia avanzata dai convenuti, costituitisi tutti in data successiva (tra il 6 e l'11 novembre 2006). Non rileva, a tal fine, che l'eccezione de qua sia stata sollevata dalla parte (che nel corso del giudizio non ha manifestato di accettare il contraddittorio sul punto) solo in sede di comparsa conclusionale, in quanto è principio affermato dalla giurisprudenza di legittimità e di merito che la decadenza di cui al richiamato art. 269 c.p.c. sia rilevabile d'ufficio, anche in assenza di controversia tra le parti, giacché posta in relazione all'interesse pubblico al sollecito e corretto svolgimento del processo (cfr. Cass. n. 4867/79; Cass. n. 4680/78; Tribunale M., 19 dicembre 1995, in Giur. it. 1997, I, 2, 266).

D'altra parte, il suddetto principio di tutela del contraddittorio non risulta rispettato nemmeno attraverso forme equipollenti di comunicazione della domanda di garanzia alla controparte già presente nel medesimo giudizio, quali ad esempio quelle previste dall'art. 170 c.p.c., come ritenuto sufficiente dalla giurisprudenza di legittimità nella vigenza del rito processuale anteriore alla riforma di cui alla legge 353/90 (cfr. Cass. n. 5073/99; Cass. n. 2238/88; Cass. n. 9/69).

Rimane pertanto da esaminare la fondatezza della domanda spiegata dalla parte attrice avente ad oggetto l'accertamento dell'occupazione abusiva della propria porzione di fondo con le consequenziali richieste risarcitorie nei confronti dei convenuti assegnatari dei lotti, ridotte nella fase di precisazione delle conclusioni, in via principale, alla forma di ristoro per equivalente del pregiudizio patrimoniale subito, in adesione alla domanda riconvenzionale spiegata dagli stessi convenuti (sia pure nella sola parte motiva delle comparse di costituzione) di riconoscimento della cosiddetta "accessione invertita" di cui all'art. 938 c.c..

Il CTU, dopo aver ricostruito la vicenda urbanistica che ha portato all'edificazione sulla particella ex 416, facente parte di un'estensione di terreno maggiore appartenente all'attrice ed oggetto di due successivi procedimenti espropriativi (il primo, in data 27.1.1973, in concomitanza con l'elaborazione dell'originario Piano di trasferimento parziale dell'abitato redatto dal Comune per favorire la ricostruzione successiva all'evento sismico del 1968, il secondo, in data 3.3.1980, prodromico all'elaborazione della prima "Variante D" al suddetto piano - a cui fece seguito la seconda variante approvata il 13.11.1989 e rimasta non attuata, essendo in corso di definizione, alla data della CTU, i relativi espropri - tramite la quale furono ricavati i 24 lotti poi trasferiti ai privati attraverso atti di permuta e assegnazione), ha accertato, sulla scorta delle indagini effettuate sul posto, della documentazione richiesta al Comune e di quella tratta dal fascicolo processuale, che c'è stata un'occupazione abusiva e un'usurpazione di porzioni di terreno di proprietà dell'attrice. In particolare, i titolari di alcuni dei lotti ricadenti nella particella 416, frutto dell'esproprio relativo alla prima "variante D", hanno usurpato porzioni di terreno di proprietà dell'attrice facenti parte della particella 354, per una superficie stimata di mq 796 circa.

Per ogni singolo lotto il consulente ha individuato le porzioni di terreno occupate, le servitù abusive esercitate e le opere usurpative realizzate, indicate analiticamente da pag. 12 a pag. 15 della relazione, procedendo quindi alla stima del valore del terreno occupato abusivamente, secondo il criterio sintetico del valore "commerciale" e tenendo in debito conto le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Dai calcoli effettuati, attribuendo ai fondi in esame un prezzo al mq di £ 90.000, è risultata pertanto una stima complessiva di £ 71.640.000, pari ad euro 36.998,97, alla quale si deve aggiungere il danno provocato all'attrice, costituito dal deprezzamento del terreno residuo di sua proprietà per effetto delle servitù abusive esercitate dai lottizzanti (passaggio, veduta e distanza del fabbricato dal confine), per un ammontare complessivo di £ 15.000.000, pari ad euro 7.746,85.

L'importo totale è stato quindi ripartito tra i singoli assegnatari in proporzione alla rispettiva quota di superficie abusivamente occupata e all'effettivo esercizio di servitù sul fondo dell'attrice, individuando in

tal modo il contributo di ognuno di essi all'indennità di occupazione e alla posta risarcitoria dovute alla P. (cfr., sempre, il piano di riparto da p. 12 a p. 15 della prima relazione).

Le conclusioni a cui è arrivato il CTU, non oggetto di contestazioni dal punto di vista del metodo seguito e del risultato quantitativo ottenuto, appaiono immuni da vizi logici e giuridici e, come tali, condivisibili ai fini dell'accertamento dell'effettiva misura dell'occupazione abusiva e del ristoro monetario dovuto all'attrice per la perdita di parte del proprio fondo. Nella stessa relazione a firma del CT di parte convenuta (assegnatari), arch. L.R., viene confermato il dato dell'occupazione da parte di ciascuno dei convenuti di una superficie maggiore (in profondità) di quella individuabile dalla planimetria allegata alla seconda "variante D" del Piano di trasferimento (circa mt 10 x 17 per ciascuno dei lotti, come stimato dal CTU a p. 11 della seconda relazione), limitandosi soltanto il perito di parte a ricondurre tali sconfinamenti alla seconda variante del piano, circostanza questa che non è stata però oggetto di alcuna allegazione da parte degli stessi convenuti, i quali hanno fondato le proprie difese sull'asserito rispetto della superficie loro originariamente assegnata dal Comune con gli atti di permuta stipulati.

D'altra parte, non può ritenersi rilevante il dato evidenziato dal predetto CTP che le concessioni edilizie siano state rilasciate in data successiva alla delibera del 13.11.1989 di approvazione della seconda "variante D", dal momento che, per un verso, tali concessioni non richiamano detta delibera, né eventuali decreti prefettizi di esproprio delle aree ivi contemplate, per l'altro, lo stesso CTU ha dato atto della mancata attuazione, al momento delle edificazioni dei fabbricati, della delibera in esame, non essendo ancora stati emessi i decreti prefettizi de quibus (inconferente dovendosi ritenere, al riguardo, la generica attestazione resa dal tecnico del Comune, in sede di controdeduzioni alla CTU, della definitiva espropriazione delle aree oggetto del giudizio con i decreti prefettizi del 3.9.98 e del 16.9.99, in quanto priva di documentazione a riscontro della deduzione e resa in data antecedente alla redazione della relazione integrativa del CTU del 28.10.2003, in cui nulla viene aggiunto in più rispetto a quanto accertato nella prima relazione).

Si osserva poi che, nella fattispecie, non ricorrono i presupposti di cui all'art. 938 c.c., in quanto difetta il requisito essenziale della buona fede da parte dei singoli lottisti.

Come è emerso in sede di verifica da parte dell'ausiliario dell'ottemperanza alle previsioni del regolamento edilizio comunale, infatti, tutti i progetti allegati alle richieste di concessione edilizia presentati dagli assegnatari sono carenti dei requisiti contemplati dagli artt. 10, lett. b) e c) e 19 del regolamento (planimetria quotata della località, planimetria del lotto - ad eccezione, per quest'ultima, dei progetti relativi ai lotti L.R.Francesca e S. Grazia, presentati però in forma incompleta e dai quali emerge una superficie occupata superiore a quella assegnata - verbale relativo agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che entro 15 giorni dalla richiesta, mancante anch'essa, avrebbero dovuto essere indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione: cfr. p.10 e ss. seconda relazione).

Tali elementi consentono di ricondurre con verosimile certezza gli accertati sconfinamenti in parte all'erronea occupazione da parte dei lottisti, al momento dell'insediamento delle rispettive fabbriche, di

una superficie superiore rispetto a quella prevista nel titolo di provenienza dei lotti, a causa delle sopra evidenziate carenze dei necessari accertamenti tecnici preliminari all'edificazione e del mancato deposito della documentazione integrativa dei progetti a corredo della richiesta autorizzazione edilizia (in particolare per ciò che attiene all'individuazione dell'esatto confine con i fondi limitrofi), in parte a singole opere abusive realizzate dagli assegnatari al confine con la proprietà dell'attrice (cfr. descrizione CTU delle opere realizzate sulle porzioni occupate e foto allegate alla relazione).

In presenza di una condotta inottemperante alle previsioni del regolamento edilizio comunale, non può pertanto riconoscersi - a prescindere dalle responsabilità addebitabili ai competenti uffici comunali che non possono costituire oggetto, per i motivi sopra esposti, del presente giudizio - la buona fede in capo ai convenuti e, per l'effetto, fatta salva ogni valutazione in merito all'eventuale sopravvenienza nel corso del giudizio di un titolo pubblicistico, deve essere rigettata la domanda riconvenzionale dagli stessi formulata di riconoscimento della acquisizione, ai sensi dell'art. 938 c.c., della proprietà del suolo abusivamente occupato.

Deve invece essere accolta, in definitiva, la domanda di accertamento dell'occupazione abusiva da parte dei convenuti di una porzione di terreno di proprietà dell'attrice pari a mq 796 e, per l'effetto, anche quella avanzata in via subordinata da quest'ultima, al capo 3 delle proprie conclusioni, di condanna dei convenuti - ciascuno in proporzione alla rispettiva quota di superficie di terreno di proprietà della P. illegittimamente occupata e alle servitù abusive effettivamente esercitate - al risarcimento dei danni per equivalente, nella misura indicata dal CTU da p. 12 a p. 15 della relazione del 20.11.2001. Per quanto attiene alle servitù, in considerazione della omogeneità di alcune di esse (servitù di passaggio) e della sostanziale incidenza delle altre (servitù di veduta e di distanza del fabbricato dal confine), in pari misura, sulla perdita di valore del fondo residuo di proprietà dell'attrice, l'ammontare complessivo del danno stimato dal CTU (euro 7.746,85.) va suddiviso in parti uguali tra i cinque proprietari titolari dei fondi dominanti.

Trattandosi di debito di valore, l'importo capitale stimato dal CTU deve essere rivalutato ad oggi (secondo il coefficiente di rivalutazione Istat) dalla data dell'evento dannoso e su tale somma sono altresì dovuti i c.d. interessi compensativi (Cass. Civ. Sez. Un. 17.2.1995 n.1712) al saggio legale da calcolare sulla "somma capitale", via via rivalutata di anno in anno, dalla data dell'evento dannoso a quella della presente sentenza, oltre gli interessi legali ad essa successivi sino al saldo.

Le spese di lite, liquidate nella misura indicata in dispositivo, seguono l'inammissibilità delle domande spiegate dall'attrice e dai convenuti costituiti nei confronti del Comune e la soccombenza di tutti i convenuti assegnatari dei lotti nei confronti della domanda principale di risarcimento dei danni spiegata dall'attrice.

Tale soccombenza giustifica anche la definitiva attribuzione delle spese di CTU a carico esclusivo dei predetti convenuti.

- F. Maria, occupazione mq 84, indennità di euro 3.904,41;

- F. ***** (procuratore di S. Giovanna), occupazione mq 84, indennità di euro 3.904,41, oltre a risarcimento danni di euro 1.549,37 per costituzione della servitù di passaggio;

-G. Vincenza, occupazione mq 70, pari ad euro 3.253,60, oltre a risarcimento danni di euro 1.549,37 per costituzione della servitù di distanza del fabbricato dal confine;

-R. Pasquale e ******, occupazione mq 40, indennità di euro 1.859,24;

-S. Vito, occupazione mq 84, indennità di euro 3.904,41, oltre a risarcimento danni di euro 1.549,37 per costituzione della servitù di passaggio e veduta;

-Sf. Grazia, occupazione mq 70, pari ad euro 3.253,60, oltre a risarcimento danni di euro 1.549,37 per costituzione della servitù di passaggio;

6) rigetta la domanda riconvenzionale spiegata dai convenuti ******, ******, ******, ****** e ******,

7) condanna parte attrice e i convenuti ******, ******, ******, ****** e ******, in solido, alla refusione delle spese di lite in favore del Comune di P., liquidate, in assenza di notula, in complessivi euro 3.400,00

di cui euro 1.540,00 per competenze ed euro 250,00 per esborsi, oltre IVA, CPA e rimb. spese generali come per legge; condanna i convenuti ******, ******, ******,

******, ******, ******, F. Maria,

******, ******, ****** e ******, ******, ******, in solido, alla refusione delle spese di lite in favore dell'attrice, liquidate, in assenza di notula, in complessivi euro 4.468,00

di cui euro 1.900,00 per competenze ed euro 350,00 per esborsi, oltre IVA, CPA e rimb. spese generali come per legge;

9) pone le spese della CTU definitivamente a carico dei convenuti ******, ******, ******, ******, ******, ******, ******, F. Maria,

******, ******, ****** e ******, ******, ******, in solido tra loro.

Così deciso in Marsala, il 10.2.2006.

Il Giudice

<https://www.diritto.it/danni-risarcimento-per-illecita-occupazione-abusiva-da-parte-di-un-comune-accertamento-prodromico-sull-esercizio-del-potere-amministrativo-in-materia-urbanistica-ed-edilizia-esplic/>