

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VITRONE Ugo - Presidente -  
Dott. FORTE Fabrizio - Consigliere -  
Dott. GIULIANI Paolo - Consigliere -  
Dott. BENINI Stefano - rel. Consigliere -  
Dott. NAPOLEONI Valerio - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO**, in persona del Presidente pro tempore,  
domiciliata in ROMA VIA DEI PORTOGHESI 12, presso L'AVVOCATURA  
GENERALE DELLO STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- ricorrente -

contro

**ALBERGO POSTA CAVALLINO BIANCO S.P.A.;**

- intimata -

e sul 2^ ricorso n. 01851/2003 proposto da:

**HOTEL POSTA CAVALLINO BIANCO S.P.A.**, in persona del legale rappresentante pro  
tempore, elettivamente domiciliata in ROMA VIA F. CONFALONIERI 5, presso l'avvocato  
MANZI LUIGI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato PLATTER PETER, giusta  
procura a margine del controricorso e ricorso incidentale;

- ricorrente -

contro

**PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO;**

- intimata -

avverso la sentenza n. 66/2002 della Corte d'Appello di TRENTO, depositata il 05/02/2002;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica Udienza del 01/12/2005 dal Consigliere Dott.  
BENINI Stefano;

udito per il ricorrente incidentale, l'avvocato ALBINI, con delega, che ha chiesto il rigetto del ricorso principale e l'accoglimento dell'incidentale;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ABBRITTI Pietro che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

## **FATTO**

Con la sentenza depositata il 13/02/2002, oggetto della presente impugnazione, la Corte d'Appello di Trento, in parziale riforma di sentenza del Tribunale di Trento, ha condannato l'Anas al risarcimento del danno da occupazione appropriativa di suoli utilizzati per la costruzione della strada di circonvallazione della (OMISSIS), a favore dell'Hotel Posta Cavallino Bianco s.p.a. di Ortisei. La liquidazione del credito risarcitorio è stata compiuta dalla Corte in base ad una valutazione dei terreni pari a L. 330.000/mq. nel 1981, sulla ritenuta natura edificatoria di tutti i suoli occupati: essi infatti facevano parte del comparto edificatorio (OMISSIS), destinato alla costruzione di un autosilo e di un centro direzionale di enormi dimensioni, con indice di edificabilità di mc. 2,3/mq. E' inoltre stata equitativamente liquidata una somma di L. 100.000.000 a titolo di deprezzamento dell'immobile destinato ad albergo. Contro questa sentenza la Provincia autonoma di Bolzano, quale successore ex lege dell'Anas, ha proposto ricorso per Cassazione affidato a tre motivi, resistiti da controricorso dell'Hotel Posta Cavallino Bianco s.p.a., che ha anche proposto ricorso incidentale, fondato su due motivi.

## **DIRITTO**

Deve preliminarmente disporsi la riunione dei procedimenti ai sensi dell'art. 335 c.p.c., avendo essi ad oggetto ricorsi avverso la stessa sentenza.

Con il primo motivo di ricorso, la Provincia autonoma di Bolzano, denunciando omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, censura la sentenza impugnata per aver liquidato il danno da occupazione appropriativa sul presupposto dell'inserimento di tutte le particelle oggetto di occupazione, di proprietà dell'Hotel Posta Cavallino Bianco s.p.a., nel comparto (OMISSIS) derivante dal frazionamento della zona (OMISSIS) del p.d.f. di Ortisei; diversamente, risultava dagli atti, in particolare dal piano di attuazione, che la maggior parte dei terreni occupati esulava dal comparto (OMISSIS), avendo semplice destinazione agricola, ed il Giudice di merito basava il proprio assunto sulla ricostruzione del c.t.u., che a sua volta si era affidato ad una piantina in atti.

Con il secondo motivo di ricorso, la Provincia autonoma di Bolzano, denunciando omessa pronuncia, violazione e falsa applicazione del D.P.R. n. 616 del 1977, art. 82, come modificato dal D.L. n. 312 del 1985, conv. in L. n. 431 del 1985, e inoltre omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, censura la sentenza impugnata per non aver tenuto in alcun conto l'osservazione mossa con specifico motivo di appello, secondo cui due delle particelle, le nn. 569/2 e 572/2, costituiscono la sponda del fiume Gardena, mentre è noto che tale situazione ingenera un vincolo di inedificabilità di natura paesaggistica.

Con il terzo motivo di ricorso, la Provincia autonoma di Bolzano, denunciando omessa, insufficiente, e contraddittoria motivazione su punti decisivi, censura la sentenza impugnata per non aver tenuto conto dell'esistenza di vincoli generali non preordinati all'espropriazione, incidenti sulla valutazione dei terreni occupati, affermando invece, ingiustificatamente, la natura espropriativa di tutti i vincoli.

Con il primo motivo del ricorso incidentale, l'Hotel Posta Cavallino Bianco s.p.a., denunciando insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, censura la sentenza impugnata per non aver adeguatamente valutato il deprezzamento dell'albergo, a seguito della costruzione della strada, non potendo disporre di un proprio giardino riservato ai clienti, non potendo ampliare la costruzione così aumentando la ricettività, e soffrendo dei rumori indotti dalla nuova viabilità.

Con il secondo motivo del ricorso incidentale, l'Hotel Posta Cavallino Bianco s.p.a., denunciando insufficiente e contraddittoria motivazione su punti decisivi, censura la sentenza impugnata per non aver tenuto conto della diminuita possibilità edificatoria delle aree residue dopo la costruzione della strada di circonvallazione, per la diminuzione della superficie ai fini dello sfruttamento volumetrico. Il primo motivo è infondato.

Il Giudice del merito, quando aderisce alle conclusioni del consulente tecnico che nella relazione abbia tenuto conto, replicandovi, ai rilievi dei consulenti di parte, esaurisce l'obbligo della motivazione con l'indicazione delle fonti del suo convincimento; non è quindi necessario che egli si soffermi sulle contrarie deduzioni dei consulenti di fiducia che, anche se non espressamente confutate, restano implicitamente disattese perchè incompatibili con le argomentazioni accolte. Le critiche di parte, che tendano al riesame degli elementi di giudizio già valutati dal consulente tecnico, si risolvono in tal caso in mere allegazioni difensive, che non possono configurare il vizio di motivazione previsto dall'art. 360 c.p.c., n. 5 (Cass. 13/09/2000, n. 12080; 14/09/1999, n. 9814; 03/04/2002, n. 4763).

Nella specie il Giudice d'Appello ha bensì considerato le obiezioni mosse alla classificazione urbanistica delle particelle occupate, ed ha a tal fine disposto un supplemento di consulenza, mediante la quale ha confermato che tutti i fondi erano inseriti del comparto (OMISSIS), e quindi interessati dalla valutazione dipendente dalla attribuzione generalizzata della prerogativa di edificabilità, sotto il profilo del necessario riscontro del requisito dell'edificabilità legale, e della collocazione oggettiva in situazione peculiare, conferente elevatissimo pregio, sotto il profilo, integrativo, dell'edificabilità di fatto.

Il secondo motivo di ricorso è fondato.

Il vincolo di inedificabilità di tipo paesistico, che rivela una qualità insita nel bene, sì che la proprietà su di esso è da intendere limitata fin dall'origine, è da considerare vincolo conformativo, non soggetto a decadenza, che incide sul valore del bene in sede di determinazione dell'indennizzo per un'eventuale espropriazione, tanto da rendere irrilevante la definizione, sempre ai fini della valutazione del bene, del regime imposto su di esso dalla disciplina urbanistica, che comunque è tenuta a uniformarsi alla pianificazione paesistica (Corte Cost. 13/07/1990, n. 327; Corte Cost. 09/05/1968, nn. 55 e 56, Cass. 03/05/2000, n. 5513). Dette situazioni limitative possono derivare dalle previsioni di un piano paesistico (Cass. 19/07/2002, n. 10542), od essere inerenti alla natura dei beni (Cass. 11/02/2003, n. 1978; Cass. 23/09/2005, n. 18681: quest'ultima con riferimento al vincolo archeologico), o derivare, in via predeterminata e generale, dalla ubicazione degli stessi, secondo le previsioni del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, art. 82, come modificato dal D.L. 27 giugno 1985, n. 312, art. 1, conv. in L. 8 agosto 1985 n. 431, c.d. legge Galasso (Cass. 23/11/2004, n. 22117. Vedi ora il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142 codice dei beni culturali e del paesaggio, comma 1, lett. c) nel territorio della provincia autonoma di Bolzano, riguardo ai corsi d'acqua con le sponde per un'ampiezza di m. 150, dispone la L.P. 25 luglio 1970, n. 16, art. 1, come modificato dalla L.P. 23 dicembre 1987, n. 35, art. 1, che ha adeguato la legislazione provinciale alla Legge Galasso.

Nell'atto di appello il Comune ricorrente ha puntualmente allegato l'ubicazione di due delle particelle occupate, le nn. 569/2 e 572/2, sulla sponda del torrente Gardena, e dunque presumibilmente interessate da regime di inedificabilità ai sensi della Legge Galasso. Tale aspetto non è stato considerato dalla Corte d'Appello di Trento, che invece ha accomunato le aree in questione nell'accertamento dell'elevata edificabilità attribuita in modo generalizzante a tutto il comparto (OMISSIS): nè può intendersi ricompreso, tale aspetto, nella generale considerazione, compiuta dal Giudice di merito, della idoneità delle fasce di rispetto a determinare la superficie

complessiva ai fini del calcolo della cubatura. Le fasce di rispetto - a prescindere dalla correttezza di quest'ultima tesi - sono da considerare come tecnicamente concepite a protezione di (o da) entità, naturali o artificiali, contigue alle aree, mentre è indubbio che la Legge Galasso protegge le aree considerate di per sè: le rive dei fiumi potrebbero essere considerate fasce di rispetto sotto il profilo idrogeologico, ma sono oggetto di diretta protezione sotto il profilo paesaggistico. In definitiva, il Giudice di rinvio dovrà procedere ad una riconsiderazione del regime specifico delle particelle indicate, e all'eventuale riliquidazione del danno, ove ne verifichi l'inedificabilità paesaggistica.

Riguardo al terzo motivo, esso è inammissibile.

In tema di specificità dei motivi di ricorso per Cassazione, quando si denuncia il difetto di motivazione, oltre alla precisazione del punto della controversia al quale detto difetto si riferisce, è necessaria anche l'indicazione delle questioni che si assumono obliolate nella sentenza (Cass. 25/07/2002, n. 10945): orbene, a parte il vincolo paesaggistico delle aree in fregio al fiume, non è dato comprendere a quali vincoli, prospettati come influenti sulla valutazione del fondo, la ricorrente voglia riferirsi, né tale indicazione pare recuperabile nello stesso contesto dell'atto di impugnazione, ove, nella premessa sullo svolgimento processuale, si accenna ai vincoli di inedificabilità in vista della realizzazione della strada di circonvallazione. Non è dato comprendere infatti se la censura attenga alle caratteristiche dell'intervento urbanistico in vista del quale fu disposta l'occupazione, ma allora era richiesta l'indicazione delle specifiche caratteristiche dell'opera di viabilità, in rapporto alle previsioni di piano (Cass. 07/12/2001, n. 15519); oppure alle fasce di rispetto, ma allora si sarebbe dovuto specificare se ci si riferisse a quelle costituite dal nuovo tracciato, o da eventuali limitazioni contigue a viabilità preesistenti.

I due motivi del ricorso incidentale, che vanno esaminati congiuntamente, attesa la connessione e la parziale ripetitività, sono infondati.

Va osservato, in primo luogo, che la Corte d'Appello ha proceduto ad una liquidazione equitativa del danno derivante dal deprezzamento delle residua proprietà, pari a L. 100.000.000, oltre interessi e rivalutazione. L'Hotel Posta Cavallino Bianco s.p.a., evidentemente inappagata del quantum della liquidazione (il Tribunale aveva liquidato a tale titolo la somma di L. 500.000), assume con il ricorso incidentale, che la diminuzione della superficie disponibile si riversa inevitabilmente in un deprezzamento del complesso alberghiero, anche sotto il punto di vista delle prospettive di ampliamento qualitativo e quantitativo della struttura esistente) contesta inoltre l'attendibilità delle considerazioni svolte dal Giudice di merito, volte a riconoscere il danno per la sola diminuzione del valore della struttura alberghiera, ed a minimizzare il preteso disturbo risentito dalla clientela dell'albergo, in rapporto alla distanza della nuova strada di circonvallazione.

La motivazione della Corte d'Appello è incensurabile sotto il profilo dell'accertamento di situazioni fattuali (assenza di disturbo alla clientela per la costruzione della nuova strada, attesa la considerevole distanza dalle strutture ricettive) e appare del tutto logica e sufficiente, sia nella parte in cui limita il danno ulteriore, rispetto alla mera perdita della proprietà, alla distruzione di un ponte che consentiva l'accesso diretto dei clienti all'albergo, dall'altra sponda del fiume, sia richiamandosi alle considerazioni del Tribunale che desumeva dal pregio e dal prestigio dell'albergo, derivante dalla posizione, dalle caratteristiche, e dalla tradizione, la non configurabilità di un danno per la diminuita possibilità di ampliamento volumetrico della struttura.

A tale riguardo va osservato che a fronte delle considerazioni del Giudice di merito in ordine alla implausibilità di un ampliamento volumetrico dell'albergo, date le sue caratteristiche di pregio e di tradizione, le pretese del ricorrente incidentale concernenti da un lato la pretesa perdita delle possibilità edificatorie della proprietà residua, a seguito della costruzione della strada di circonvallazione, dall'altro il danno risentito dal complesso turistico, per la mancata disponibilità di un giardino riservato ai clienti, siccome volte ad avvalorare una diversa politica imprenditoriale nel senso della massimizzazione delle possibilità ricettive e in genere dello sfruttamento economico, si risolvono in mere allegazioni difensive, tendenti a sostituire il convincimento del Giudice con apprezzamenti soggettivi, che non possono configurare il vizio di motivazione previsto dall'art. 360 c.p.c., n. 5. La prospettazione del ricorrente muove inoltre da un'erronea interpretazione delle regole

d'indennizzo (e di conseguenza, di risarcimento per l'occupazione appropriativa), giacche non è configurabile una perdita della capacità edificatoria e della fruibilità della proprietà residua, separata ed ulteriore alla perdita della proprietà dei suoli oggetto di occupazione e in quanto tale risarcita (o indennizzata) t la potenzialità edificatoria, da concepire come diretta estrinsecazione del diritto dominicale degli immobili transitati alla proprietà pubblica, è il connotato che la legge considera in via esclusiva ed assorbente ai fini indennitari o risarcitori (Cass. 16/02/2005, n. 3119). Se la valutazione del suolo espropriato (od occupato ed irreversibilmente trasformato) ha seguito, con l'eccezione delle aree gravate da vincolo paesaggistico, il criterio delle aree edificabili, il riconoscimento di un deprezzamento per riduzione della potenzialità volumetrica o dell'amenità e fruibilità del residuo, comporterebbe o una duplicazione del risarcimento (o dell'indennità), o l'attribuzione di un valore aggiunto all'immobile occupato, che è ultroneo alla considerazione legislativa.

In accoglimento del secondo motivo del ricorso principale, la sentenza va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Trento, che, provvedendo anche sulle spese di questo giudizio, si atterrà al seguente principio: "il vincolo di inedificabilità di tipo paesistico, che rivela una qualità insita nel bene e può derivare da previsione di legge, per via della ubicazione dello stesso (nella specie, corso d'acqua e relative sponde), sì che la proprietà su di esso è da intendere limitata fin dall'origine, è da considerare vincolo conformativo, non soggetto a decadenza, che incide sul valore del bene in sede di determinazione dell'indennizzo per un'eventuale espropriazione, tanto da rendere irrilevante la definizione, sempre ai fini della valutazione del bene, del regime imposto su di esso dalla disciplina urbanistica, che comunque è tenuta a uniformarsi alla pianificazione paesistica".

#### **P.Q.M.**

La Corte, riuniti i ricorsi, accoglie il secondo motivo del ricorso principale, rigetta il primo e dichiara inammissibile il terzo.

Rigetta altresì il ricorso incidentale. In relazione alle censure accolte cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Trento.

Così deciso in Roma, il 1 dicembre 2005.

Depositato in Cancelleria il 7 febbraio 2006