

# usicivici/demanio/risorse

beni comuni, proprietà collettive, diritto demaniale e delle risorse naturali

[usicivici.it](http://usicivici.it)

## Giurisprudenza

### **T.A.R. Lazio Roma Sez. II ter, Sentenza 8 luglio 2014 n. 7270.**

sul ricorso numero di registro generale 3760 del 2010, proposto da:

G.G.C. e S.P., rappresentate e difese dall'avv. Gianluigi Lallini, con domicilio eletto presso Gianluigi Lallini in Roma, viale Pasteur, 77 P. 2 Int. 9;

contro

Universita' Agraria di Colonna, rappresentata e difesa dagli avv. Maria Athena Lorizio, Roberto Renzi, con domicilio eletto presso Maria Athena Lorizio in Roma, via Dora, 1;

per l'annullamento della deliberazione n. 3, datata 5 gennaio 2010, con la quale l'Università Agraria ha approvato la perizia redatta dal dr Piero Morandini per l'alienazione del terreno sito nel comune di San Cesareo per il valore di Euro 77.666,00.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'Universita' Agraria di Colonna;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 26 marzo 2014 il cons. Giuseppe Rotondo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

### **Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Con il ricorso in esame, le ricorrenti hanno impugnato la deliberazione n. 3 del 5 gennaio 2010 con la quale l'Università Agraria ha approvato - ai sensi dell'art. 8 della L.R. Lazio n. 1 del 1986 - la perizia redatta dal dr Piero Morandini per l'alienazione del terreno di mq 2000 circa edificato, sito nel comune di San Cesareo, catasto comune di Zagarolo, F. 19, part. 1208, per il valore di Euro 77.666,00.

Le interessate espongono che:

-il loro dante causa, R.S. (rispettivamente, marito e padre delle ricorrenti) era assegnatario della quota n. 242 dell'Università Agraria di Colonna della superficie di mq 2000, sito in San Cesareo, F.19, part. 1208;

-nell'agosto del 2005, esse comunicavano all'Amministrazione il decesso del sig. S.R. chiedendo il subentro in quota e l'aggiornamento della perizia n. 37438 del 1986 predisposta dal perito C.M., tenendo conto che nelle more era stata costituita sul terreno in oggetto una servitù di elettrodotto che veniva a gravare sulla quota;

-con avviso pubblico, l'Università Agraria, avvertiva che su alcuni terreni risultavano immobili edificati abusivamente e che, ai sensi dell'art. 8 delle L.R. n. 1 del 1986 e L.R. n. 6 del 2005, gli interessati potevano inoltrare domanda per l'alienazione dei suddetti lotti del terreno;

-le ricorrenti, in conformità all'avviso pubblico, presentavano in data 27 febbraio 2009 istanza di alienazione con specifica richiesta per l'aggiornamento della precedente perizia demaniale;

-in data 5 febbraio 2010, veniva loro notificata copia integrale della perizia redatta dal tecnico agronomo e della delibera dell'Ente Agrario n. 3/2010 di approvazione della perizia medesima.

Nel gravarsi avverso i suddetti atti, le ricorrenti contestano i presupposti di fatto in base ai quali l'intimata Amministrazione si è determinata nel senso di approvare una nuova perizia del terreno - con determinazione ex novo del valore di alienazione fissato in Euro 77.666,00 - anziché procedere all'aggiornamento della stima effettuata nel 1986 dal perito C. M. per l'ammontare di (vecchie) L. 15.503.580.

I fatti di causa originano dall'Avviso pubblico mediante il quale l'intimata Università ha avvertito "Tutti gli interessati" della possibilità di presentare domanda per l'alienazione dei fondi edificati gravati da uso civico.

In particolare, il Presidente dell'Ente "Considerato che alcuni lotti di terreno gravati da uso civico ... risultano abusivamente edificati; Che ai sensi dell'art. 8 delle L.R. n. 1 del 1986 e L.R. n. 6 del 2005, gli interessati possono inoltrare domanda per l'alienazione dei suddetti lotti di terreno; ... che ai fini di procedere secondo la suddetta normativa il perito demaniale regionale all'uopo incaricato dovrà effettuare la perizia allo scopo di stabilire il valore del fondo da alienare; che le perizie già eseguite negli anni 1985-1986 sono rimaste prive di riscontro, creando notevoli difficoltà a questa Amministrazione, dal momento che i possessori di tali lotti non si sono determinati per una soluzione legale della loro posizione" avvertì tutti gli interessati che, ove avessero voluto risolvere la propria condizione, avrebbero potuto presentare domanda per l'alienazione dei fondi edificati entro il 28 febbraio 2009, mediante l'apposita modulistica, avvertendo, altresì, "I titolari di perizie risalenti agli anni 1985-1986, ove gli immobili non abbiano subito variazioni, che possono chiedere l'aggiornamento delle perizie stesse ...".

Le ricorrenti, come sopra anticipato, hanno presentato in data 27 febbraio 2009 istanza di alienazione con specifica richiesta per l'aggiornamento della precedente perizia demaniale.

Con l'impugnata deliberazione l'Università Agraria, "Accertato che il sig. S. aveva presentato domanda di alienazione dei terreni abusivamente occupati ed edificati, a seguito della quale fu redatta perizia da parte del perito demaniale C.M., mai accettata dall'interessato perché ritenuta esosa"; Viste le nuove domande di alienazione presentate ... dagli eredi del sig. S.R. ... in data 27/2/2009 prot. 35, a seguito delle quali il dr Piero Morandini ha redatto una nuova perizia oggetto della presente deliberazione ..."; ha approvato la perizia di stima del terreno de quo attribuendogli il valore di Euro 77.666,00.

Le interessate censurano il provvedimento per eccesso di potere sotto vari profili sintomatici:

a) la quota di alienazione era stata già valutata con perizia demaniale eseguita dal perito C.M. nominato dalla Regione Lazio;

b) non è accoglibile la tesi dell'Amministrazione, esposta nella deliberazione impugnata, secondo la quale tale valutazione (pari a L. 15.503.580) "non avrebbe più alcun valore giuridico perché ... mai accettata dagli interessato perché ritenuta esosa": il sig. S. si limitò, all'epoca, a rifiutare la notifica della perizia, aspetto del tutto insufficiente per poter porre nel nulla l'accertamento che il perito M. aveva eseguito sul terreno;

c) nell'incaricare il nuovo perito Morandini, si afferma testualmente una divisione netta tra gli immobili già sottoposti a perizie, che non abbiano subito variazioni ad oggi, ed immobili non sottoposti a perizia: mentre per questi ultimi il perito avrebbe dovuto sottoporli ad un'ordinaria perizia per verificarne il valore, per gli altri, tra cui quello delle ricorrenti, è scritto testualmente "... che i titolari di perizie risalenti agli anni 1985-1986, ove gli immobili non abbiano subito variazioni, potranno richiedere l'aggiornamento delle perizie stesse";

d) è evidente che per "aggiornamento" non si possa intendere che debbano essere sottoposte ad una valutazione ex novo, altrimenti il termine "aggiornamento" perderebbe di significato; piuttosto, il termine vuole intendere che gli immobili debbano essere sottoposti ad un aggiornamento de vecchio valore venale che gli era stato attribuito;

e) non corrisponde al vero, tanto che non esiste documentazione al riguardo, che la perizia del tecnico C.M. non fu mai accettata dal sig. R.S. perché ritenuta esosa; vero è, che il de cuius rifiutò la notifica della perizia ma tale rifiuto non poteva pregiudicare il procedimento posto in essere (ovvero, la valutazione della quota da parte dell'agronomo M.), la cui perizia deve ritenersi tuttora valida perché mai dichiarata nulla;

f) il perito Morandini ha redatto una nuova, ordinaria perizia anziché limitarsi all'aggiornamento della precedente;

g) nel merito, la perizia è comunque insufficiente e contraddittoria in quanto:

-non fa alcun riferimento alla presenza dell'elettrodotto da 150 KV costruito nel 2004

sopra le quote a servizio del funzionamento della Linea Alta Velocità;

-non tiene conto dell'intera area, una sorta di rettangolo formato dai lotti di mq 2000 cadauno;

-non tiene conto che si era in presenza di uno ius casalinandi e non di terreni da cui trarre un reddito agricolo per mantener le proprie famiglie;

-non sono riportati nella relazione i valori unitari utilizzati per la redazione della perizia;

-non si fa alcun riferimento alla zona in cui è posto il fabbricato;

-si omette di descrivere la tipologia del fabbricato delle ricorrenti;

-si omette, altresì, di determinare il calcolo della superficie utile equivalente (SUE), indicandola in mq 255,48 metratura erronea in cui, probabilmente, viene introdotta anche la copertura dell'immobile.

Si è costituita in giudizio l'Università Agraria per resistere al ricorso depositando documenti e memoria.

All'udienza del 26 marzo 2014, la causa è stata trattenuta per la decisione.

La domanda delle ricorrenti - determinata sulla scorta della individuazione della causa pretendi - ha ad oggetto, nella sostanza, la congruità economica (valore di stima) della perizia redatta dal dr. Piero Morandini per l'alienazione del terreno gravato da usi civici di mq 2000 circa edificato, sito nel comune di San Cesareo, catasto comune di Zagarolo, F. 19, part. 1208, per il valore di Euro 77.666,00.

Le ricorrenti chiedono che il corrispettivo dell'alienazione sia determinato sulla base della perizia redatta nel 1986, il cui valore deve essere soltanto aggiornato contabilmente (e non revisionato), secondo gli indici e coefficienti di rivalutazione monetaria.

### **Il ricorso è inammissibile perché proposto in materia sottratta alla giurisdizione del giudice amministrativo.**

La pretesa azionata dalle ricorrenti ha consistenza di diritto soggettivo non devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo.

Le ricorrenti negano, sostanzialmente, il diritto dell'Amministrazione di pretendere il corrispettivo di Euro 77.666,00 per l'alienazione del terreno.

Contestano, in particolare, la sussistenza dei presupposti di fatto e di diritto fondanti la pretesa creditoria e ciò sotto quattro differenti punti di vista: la revisione non poteva fondarsi, come sostenuto dalla resistente, sulla circostanza secondo cui la perizia originaria non sarebbe stata "accettata dall'interessato perché ritenuta esosa"; l'istanza di alienazione, presentata in data 27 febbraio 2009, conteneva la specifica richiesta per l'aggiornamento della precedente perizia demaniale; l'Amministrazione non poteva dare luogo alla revisione dell'importo per modificare i contenuti sostanziali

della perizia ma solo per aggiornarne il valore, considerata la qualità delle ricorrenti di "titolari di perizie risalenti agli anni 1985-1986"; i criteri tecnici utilizzati per la redazione della nuova perizia sono insufficienti e contraddittori.

Svolgendosi il presente giudizio sulla determinazione del *quantum debeatur*, in sostituzione dell'importo già determinato nel 1986, ovvero sui criteri di computo utilizzati per la stima, le posizioni soggettive che vengono in rilievo, tenuto conto della *causa petendi*, alla luce anche delle censure mosse avverso la deliberazione impugnata, assumono consistenza di diritto soggettivo.

Pertanto, anche a voler tenere in considerazione, peraltro d'ufficio, la norma sancita dall'art. 133, c. 1, lett. f) del c.p.a. - che introduce una previsione di giurisdizione esclusiva in materia di uso del territorio - resta escluso che tale previsione abbia superato la giurisdizione del giudice ordinario competente a decidere la controversia avente ad oggetto l'alienazione dei suoli non più gravati da uso civico che, per effetto della procedura di sdemanializzazione, sono entrati nel patrimonio disponibile del Comune.

La questione oggetto di causa involge, sostanzialmente, la determinazione del corrispettivo dovuto per la cessione del suolo, e con questa i presupposti di fatto (criteri e modalità) in base ai quali detto corrispettivo è stato determinato.

Più in particolare, il *thema decidendum* s'incentra essenzialmente sulla congruità della stima mediante la quale è stato valutato il terreno, ovvero i criteri utilizzati dal Comune per determinare il corrispettivo della vendita.

Le censure mosse alla deliberazione dell'Ente mirano, infatti, sostanzialmente a contestare l'esistenza in capo al Comune della facoltà di determinare liberamente il valore del bene messo in vendita.

Esse non riguardano la contestazione di un atto con cui viene esercitato un potere amministrativo, bensì investono l'attività che attiene all'esercizio di facoltà comprese nel diritto dominicale di proprietà dell'immobile comunale, come tale non riconducibile, neppure mediamente, ad episodi di potere.

Ed invero, esauritasi la fase procedimentale caratterizzata dalla presenza di ambiti di discrezionalità amministrativa (avviso pubblico, domanda di alienazione, atto di ammissione alla procedura, verifica dei requisiti in capo agli acquirenti, atto di assegnazione del bene), la successiva fase di stima economica del terreno - per la determinazione del corrispettivo di vendita - ha perso ogni connotazione di autoritatività impingendo esclusivamente su posizioni di diritto soggettivo patrimoniale pieno, in materia non devoluta alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, per la tutela delle quali il giudice competente è quello ordinario ai sensi dell'art. 113 della Costituzione, dovendosi escludere, peraltro, la competenza del Commissario agli usi civici per essersi ormai esaurita anche la fase di sdemanializzazione (id est, liquidazione) del bene gravato dall'uso civico.

Il ricorso, in definitiva, è inammissibile per difetto di giurisdizione del giudice amministrativo.

Ai sensi dell'art. 11 del c.p.a. va indicato nel giudice ordinario l'autorità giudiziaria competente a conoscere della controversia.

Sussistono giusti motivi, in ragione della complessità della questione, per disporre la compensazione delle spese processuali tra le parti.

**P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Ter) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo dichiara inammissibile, nei sensi in motivazione.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Romanella camera di consiglio del giorno 26 marzo 2014 con l'intervento dei magistrati:

Maddalena Filippi, Presidente

Roberto Caponigro, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere, Estensore