



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche nelle persone dei Sigg.ri:



GIUDICI

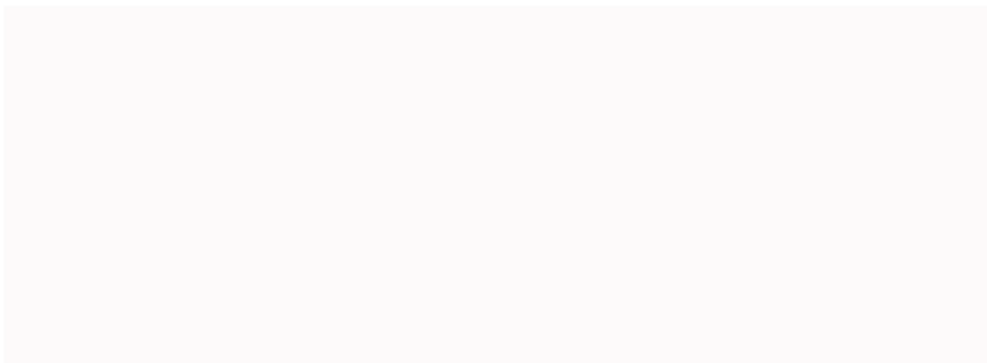
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nelle cause riunite, in sede di appello, iscritte nel Ruolo Generale dell'anno
2023 ai numeri 121 e 115,

TRA

Per la causa n. R.G. 121/2023



APPELLANTE

CONTRO





Per la causa n. R.G. 115/2023

TRA



NONCHE' CONTRO



OGGETTO PER ENTRAMBE LE CAUSE: APPELLO avverso la sentenza non definitiva del TRAP di Firenze n. 2146/2020, emessa in data 27.10.2020 e pubblicata in data 23.11.2020, resa nel giudizio n. R.G. 2105/2018 e avverso la sentenza definitiva n. 1027/2023, emessa in data 29.03.2023 e pubblicata in data 15.05.2023, resa nel medesimo giudizio.

CONCLUSIONI

Le parti all'udienza del 12 novembre 2025 hanno concluso come nei rispettivi atti introduttivi del giudizio di appello.

Fatti di causa

La Pian di Loto s.r.l. e il Comune di Rio hanno proposto reciproci appelli avverso le sentenze non definitiva n. 2146/2020 del 23 novembre 2020 e definitiva n. 1027/2023 del 15 maggio 2023 rese dal Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche presso la Corte d'appello di Firenze, con rispettivi atti di costituzione degli appellati.

È rimasta contumace la Terra Uomini e ambiente società agricola cooperativa.

Si è costituita la Unipolsai Assicurazioni s.p.a., cui i gravami sono stati notificati in funzione di sola "*litis denuntiatio*".

La causa è stata proposta dalla Pian di Loto s.r.l. dapprima dinanzi al Tribunale di Livorno, quindi dinanzi alla Corte d'appello di Firenze ed infine riassunta dinanzi al Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche presso la



Corte d'appello di Firenze. Sono contro le somme spettanti alla Pian di

Loto s.r.l. e dovute dal Comune di Rio a titolo di indennità per l'acquisizione disposta da quest'ultimo, con determinazione n. 414 del 22 agosto 2013 adottata ai sensi dell'art. 42-bis del d.P.R. n. 327/2001, relativamente a terreni di proprietà della società in località Nisporto del Comune di Rio nell'Elba, oggetto dell'esecuzione di un intervento di messa in sicurezza del Bacino di Nisporto approvato nel 2003 ed attuato a far tempo dal 2004 dall'amministrazione comunale, con conseguente occupazione delle aree senza l'adozione di alcun provvedimento espropriativo.

La sentenza non definitiva n. 2146/2020 del 23 novembre 2020, dopo aver estromesso dal processo la Unipolsai Assicurazioni s.p.a., ha respinto le eccezioni pregiudiziali del Comune di Rio in punto di inammissibilità della riassunzione eseguita nei suoi confronti e dell'opposizione alla stima ed ha dichiarato prescritto il credito o comunque infondata la domanda di cui al punto 2 dell'atto di riassunzione.

La sentenza definitiva n. 1027/2023 del 15 maggio 2023 ha quindi condannato il Comune di Rio al pagamento in favore della Pian di Loto s.r.l. della somma di € 88.328,98, oltre interessi legali dalla domanda, così determinata: indennità ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327/2001 pari ad € 125.816,96, di cui € 91.837,20 per danno patrimoniale, € 9.183,720 per danno non patrimoniale, € 24.796,04 per occupazione illegittima; € 2.278,58 di indennizzo per servitù; indennità per occupazione legittima € 25.561,80; detratto il pagamento già eseguito dal Ministero dell'Economia e delle Finanze per complessivi € 65.327,40. È stata respinta la pretesa risarcitoria per danni ulteriori.



Le parti hanno presentato memorie ad illustrazione delle conclusioni.

Motivi della decisione

1.- Gli appelli RG n. 115 e n. 121 del 2023 proposti dalla Pian di Loto s.r.l. e dal Comune di Rio avverso le sentenze non definitiva n. 2146/2020 del 23 novembre 2020 e definitiva n. 1027/2023 del 15 maggio 2023 rese dal Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche presso la Corte d'appello di Firenze sono stati riuniti giacché proposti avverso le medesime sentenze.

2.- Per ragioni di ordine logico delle questioni, occorre partire dall'esame dei primi tre motivi dell'appello del Comune di Rio.

2.1. - Il primo motivo di tale appello lamenta la violazione degli artt. 50 e 299 e ss. c.p.c. e sostiene l'inammissibilità della riassunzione notificata dalla società Pian di Loto s.r.l. a seguito della sentenza della Corte di appello di Firenze n. 1181/2018, giacché diretta contro il Comune di Rio nell'Elba, sebbene lo stesso fosse estinto da circa nove mesi. Al riguardo, l'appellante richiama la giurisprudenza sulla inammissibilità della impugnazione indirizzata nei confronti di una società estinta.

Il secondo motivo dell'appello del Comune di Rio denuncia altrimenti l'inammissibilità o la nullità della notificazione della medesima riassunzione per violazione dell'art. 29 del d.lgs. n. 150/2011 e dell'art. 702- bis e ss. c.p.c., e cioè per non essere stata la riassunzione operata applicando il rito previsto dalle menzionate disposizioni.

2.2. - Questi primi due motivi, che possono esaminarsi congiuntamente, sono infondati.

2.3. - All'esito della declaratoria di difetto di giurisdizione resa dall'adito Tribunale di Livorno, la Corte d'appello di Firenze, in applicazione dell'art.



353 c.p.c. vigente *ratione temporis*, ha rinviato le parti davanti al Tribunale

Regionale delle Acque Pubbliche indicando il giudice competente in primo grado davanti al quale il processo sarebbe continuato (arg. da Cass. Sez. Un. n. 25949 del 2024) previa riassunzione ai sensi dell'art. 50 c.p.c.

2.4. - Quanto agli effetti sulla validità di detta riassunzione della legge regionale Toscana 5 dicembre 2017, n. 65, recante l'Istituzione del *Comune* di Rio, per fusione dei *Comuni* di Rio Marina e *Rio nell'Elba*, essendosi l'atto rivolto nei confronti del soppresso Comune di *Rio nell'Elba* e non del *Comune* di Rio, succedutogli nei rapporti passivi ed attivi, la nullità per errata identificazione del soggetto passivo della "*vocatio in jus*", che si inquadra tra quelle previste e regolate dall'art. 164 c.p.c., è stata sanata *ex tunc* dalla avvenuta costituzione del Comune di Rio.

2.5. – Quanto al secondo motivo d'appello, trattandosi, appunto, di riassunzione da operare davanti al Tribunale Regionale delle Acque Pubbliche, va ribadito quanto da questo Tribunale Superiore già precisato nella sentenza n. 25 del 17 febbraio 2025.

Il giudizio riassunto dinanzi al TRAP ha, come visto, ad oggetto la determinazione e la corresponsione dell'indennizzo correlato ad oggetto un'acquisizione sanante ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001. Questo giudizio rientra nella competenza del tribunale regionale delle acque pubbliche, contemplata dall'art. 140 lett. d) del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775 in materia di espropriazioni disposte per l'esecuzione di opere idrauliche.

L'art. 208 del r.d. 11 dicembre 1933, n. 1775, per il procedimento dinanzi ai tribunali regionali ed al tribunale superiore delle acque pubbliche, dispone



l'applicabilità delle norme del codice di procedura civile per tutto ciò che non

sia regolato dalle disposizioni del titolo quarto del medesimo testo unico, operando, dunque, un rinvio formale che va riferito alle norme del codice di rito vigente al momento dello svolgimento della procedura stessa.

Non è dunque applicabile dinanzi al tribunale regionale delle acque pubbliche, per le controversie in tema di determinazione e corresponsione dell'indennizzo previsto per l'acquisizione sanante ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001 disposta per l'esecuzione di opere idrauliche, il procedimento di cui all'art. 29 del d.lgs. n. 150 del 2011, che si svolge dinanzi alla Corte d'appello, in unico grado di merito.

Una siffatta controversia, come in sostanza deciso dal TRAP Firenze, va riassunta dinanzi al tribunale regionale delle acque pubbliche non mediante deposito del ricorso a norma dell'art. 29 del d.lgs. n. 150 del 2011, ma con ricorso notificato contenente la citazione a comparire, secondo il rito disciplinato dagli artt. 151 e segg. del r.d. n. 1775 del 1933, e ciò anche al fine di verificare il rispetto del termine di riassunzione.

Pertanto, la conseguenza dei vizi o della tardività della riassunzione davanti al TRAP sarebbe, in astratto, non l'inammissibilità del giudizio, bensì l'estinzione del giudizio.

2.6. – Il terzo motivo dell'appello del Comune di Rio deduce l'inammissibilità dell'opposizione alla stima eseguita con il decreto di acquisizione sanante ex art. 42- bis del D.P.R. n. 327/2001 per intervenuta decadenza rispetto al termine di trenta giorni stabilito dall'art. 54 del predetto DPR 327/2001 e dall'art. 29, comma 3, de d.lgs. n. 150 del 2011. In particolare, il decreto di acquisizione sanante era stato notificato il 2



settembre 2013, mentre l'opposizione senza proposta di citazione notificata soltanto il 3 dicembre 2013.

2.7. - Anche questo motivo va respinto, giacché, per la più recente interpretazione della Corte di cassazione, il termine perentorio previsto dall'art. 54, comma 2, del d.P.R. n. 327 del 2001 e, successivamente, dall'art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 150 del 2011, per l'opposizione alla stima definitiva dell'indennità di esproprio, non è applicabile alla contestazione relativa alla determinazione dell'indennizzo contenuta nel provvedimento acquisitivo adottato a norma dell'art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001, con la conseguenza che il soggetto attinto dal decreto di acquisizione ha facoltà di contestare la liquidazione e chiederne la determinazione giudiziale nel termine ordinario di prescrizione. Infatti, l'art. 29 citato, pur essendo successivo, non effettua alcun rinvio al precedente art. 42-bis del menzionato d.P.R. n. 327, non risultando peraltro, in ogni caso, consentite interpretazioni estensive e analogiche di norme che condizionano l'esercizio del diritto di azione con riferimento a termini di decadenza e inammissibilità non specificamente previsti dalla legge (Cass. n. 10077 del 2025; n. 35287 del 2023; n. 11687 del 2020).

3. - Può ora passarsi all'esame del primo motivo dell'appello proposto dalla Pian di Loto s.r.l., il quale è diretto contro la statuizione contenuta nella sentenza non definitiva n. 2146/2020 del 23 novembre 2020, punto 4, circa la prescrizione del diritto per il pagamento dell'indennità di occupazione temporanea delle aree non soggette ad esproprio. Il TRAP al riguardo ha ritenuto che la fattispecie concernente l'area di mq. 6350 occupata non rientrasse nell'ambito dell'art. 49 del d.P.R. n. 327 del 2001, trattandosi di



occupazione illegittima soggetta alla prescrizione quinquennale decorrente dalla conclusione dei lavori (3 ottobre 2007), ed essendo perciò inidonea l'interruzione avvenuta con la notifica della citazione in riassunzione del giudizio.

Al riguardo, l'appellante Pian di Loto s.r.l. oppone che tale pretesa riguardava l'area di mq. 6350 utilizzata sia come area di cantiere che per deposito terre di scavo, secondo allegazione contenuta nella memoria "ex art. 183 VI comma n. 1" c.p.c. Si aggiunge che la società non avrebbe recuperato il possesso di tale area, in quanto i lavori non sarebbero affatto stati ultimati il 3 ottobre 2007. Viene richiamata sul punto documentazione che la sentenza di primo grado ha esaminato alle pagine da 16 a 18.

Le difese del Comune di Rio contestano la avversa deduzione che allega la mancata ultimazione dei lavori di sistemazione del Bacino di Nisporto per inferirne la ulteriore durata dell'occupazione dell'area in oggetto pure dopo il verbale sottoscritto il 3 ottobre 2007, invocando le emergenze probatorie di tre sentenze rese dal TAR Toscana, dal Tribunale di Livorno e dalla Corte di appello di Firenze.

3.1. – Il primo motivo dell'appello della Pian di Loto s.r.l. è infondato. L'apprezzamento delle risultanze documentali operato dal TRAP nelle indicate pagine della sentenza n. 2146/2020 fornisce adeguata argomentazione della statuizione che ha, da un lato, affermato che l'area di mq. 6350 in parola non fosse stata oggetto di occupazione temporanea disposta ai sensi dell'art. 49 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, per soddisfare un'esigenza funzionale alla corretta esecuzione dei lavori previsti; d'altro canto, trattandosi appunto di occupazione illegittima, appare accertato che la



condotta antigiuridica con carattere permanente e si fosse trattato, come
utilizzo quale area di cantiere e di deposito terre di scavo, fino alla
sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori del 3 ottobre 2007. Da
tale data ha quindi preso inizio il decorso della eccezionale prescrizione
quinquennale del diritto al risarcimento del danno vantato dalla società
proprietaria.

4. – Le censure contenute nei motivi sub B) dell'appello proposto dalla Pian
di Loto s.r.l. (pagine da 14 a 35) e nei motivi quarto, quinto e sesto
dell'appello del Comune di Rio contengono articolate critiche alla somma
determinata nella sentenza n. 1027/2023 a titolo di indennità per
l'acquisizione, disposta ai sensi dell'art. 42-bis del d.P.R. n. 327/2001, delle
aree identificate dal foglio 7, p.lla 657 (porzione) per mq 630 e p.lla 431
(porzione) per mq 90, con contestuale costituzione di servitù sulla medesima
p.lla 431 per mq 30 e sulla p.lla 142 per mq 5, nonché per l'occupazione
legittima.

4.1. - Tali censure vanno esaminate contestualmente.

4.2. - Per dare risposta ad esse, questo Tribunale Superiore ha proceduto a
rinnovare l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio, chiedendo
all'ausiliare di determinare: a) in relazione al provvedimento di acquisizione
e di imposizione di servitù adottato dal Comune di Rio in data 22 agosto 2013
ai sensi dell'art. 42-bis del d. P.R. n. 327/2001, l'indennizzo spettante alla
Pian di Loto s.r.l. per il pregiudizio patrimoniale (e correlato indennizzo per
il pregiudizio non patrimoniale) in misura corrispondente al valore venale, al
momento dell'adozione del provvedimento stesso, del fondo utilizzato per
scopi di pubblica utilità, ovvero all'eventuale valore di mercato che rispecchi



possibilità di utilizzazione intermedie tra quella agricola e quella edificatoria (come, ad esempio, parcheggi, depositi, attività sportive e ricreative, chioschi per la vendita di prodotti ecc.), sempre che tali possibilità [o altre possibilità utilizzatorie anche di tipo commerciale] siano assentite dalla normativa vigente, sia pure con il conseguimento delle opportune autorizzazioni amministrative; b) nonché l'indennità che dev'essere corrisposta alla società per il periodo di occupazione legittima, detratte le somme che la stessa ha ricevuto, a qualsiasi titolo, con riferimento alla procedura de qua (somme maggiorate degli interessi compensativi maturati nel lasso di tempo di godimento delle stesse). Al consulente è stato anche richiesto di verificare se l'occupazione riguardasse, in base alla destinazione urbanistica dell'area, un terreno edificabile, ai fini della determinazione dell'indennità sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7, del P.R. n. 327/2001.

4.3. – Il CTU ha depositato così relazione peritale, nella quale ha inserito, valutato e confutato anche le osservazioni e le istanze formulate dalle parti a seguito della trasmissione dell'elaborato *in fieri*. Le ulteriori residue contestazioni delle parti risultano perciò dirette al solo riesame degli elementi di giudizio già verificati dal CTU, e dunque reiterano, in realtà, le osservazioni critiche rivolte alle conclusioni perita (quanto, in particolare all'oggetto della stima, ai calcoli del valore di mercato, e della indennità dovute, alla durata dell'occupazione).

Questo Tribunale Superiore aderisce, pertanto, alle conclusioni finali del consulente, contenute nella relazione del 14 luglio 2025, utilizzando le stesse come fonti del proprio convincimento, giacché risultano frutto dei corretti criteri d'indagine seguiti e della valutazione degli specifici elementi acquisiti



agli atti, avendo peraltro l'ausiliare competenza in merito peritale e analitico anche le contrarie allegazioni dei consulenti tecnici di parte. L'elaborato del CTU consente, pertanto, di risolvere i problemi tecnici connessi alla valutazione degli elementi rilevanti ai fini della decisione. Le residue incertezze lasciano rispettivamente a carico delle parti il rischio della prova mancata, in applicazione del criterio di ripartizione dell'onere istruttorio di cui all'art. 2697 c.c.

5. – Deve allora dirsi innanzitutto accertato che il lotto di terreni di proprietà della società Pian di Loto s.r.l. sito in località Nisporto del Comune di Rio nell'Elba - oggetto del provvedimento di acquisizione disposto dal Comune di Rio con determinazione n. 414 del 22 agosto 2013 ai sensi dell'art. 42-bis del d.P.R. n. 327/2001 e interessato dall'esecuzione di un intervento di messa in sicurezza del Bacino di Nisporto approvato nel 2003 ed attuato a far tempo dal 2004 dall'amministrazione comunale - aveva vocazione edificatoria al momento dell'adozione del menzionato provvedimento di acquisizione. La tipologia edificatoria realizzabile sull'area, in base alle previsioni urbanistiche del tempo, era esclusivamente quella turistico-alberghiera, comprese dotazioni accessorie quali parcheggi e aree a verde. Tale edificabilità risultava di fatto limitata dalla realizzazione degli interventi di regimazione e messa in sicurezza idraulica del Fosso di Nisporto demandati al Comune di Rio nell'Elba.

5.1. - In forza dell'art. 42-bis del Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità (d. P.R. 8 giugno 2001, n. 327), l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità,



può disporre che esso sia acquisito, non patrimonialmente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene (comma 1). Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 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, commi 3, 4, 5, 6 e 7. 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 così determinato (comma 3). Le medesime disposizioni si applicano, in quanto compatibili, anche quando è imposta una servitù e il bene continua a essere utilizzato dal proprietario o dal titolare di un altro diritto reale (comma 6).

5.2. - L'indennizzo ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001 in favore del proprietario del bene ha natura intrinsecamente indennitaria ed è inteso dal legislatore come un "unicum" non scomponibile nelle diverse voci: così l'attribuzione della somma forfetariamente determinata a titolo risarcitorio (pari all'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale del bene, a norma del comma 3) si riferisce unicamente ad uno degli elementi (il mancato godimento del bene per essere il cespite occupato senza titolo dall'amministrazione) rilevanti per la determinazione dell'indennizzo (Cass. Sez. Un. n. 20691 del 2021).

5.3. - Nella specie, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale è stato



determinato in base ad un criterio di stima differenziale rivolto a garantire che esso riguardi l'intera diminuzione subita dal soggetto passivo del provvedimento e, quindi, anche il deprezzamento subito dalle parti residue del bene espropriato. Tale risultato si consegue detraendo dal valore venale che l'intero cespite aveva prima dell'esproprio il valore successivamente attribuibile alla parte residua (non acquisita), per un importo finale pari ad € 82.828,20.

Il pregiudizio non patrimoniale, calcolato pari al 10% del danno patrimoniale, è stato quindi determinato in € 8.282,82.

È stato poi quantificato il danno derivante dall'illegittimo protrarsi dell'occupazione oltre cinque anni dalla dichiarazione di pubblica utilità del 28 marzo 2003, in carenza del decreto di esproprio, calcolato nel 5% del valore dell'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale sopra indicato per ogni anno di occupazione illegittima fino all'emanazione del provvedimento di acquisizione sanante, pari all'importo di € 22.363,61.

È stata inoltre calcolata l'indennità di asservimento della parte del fondo gravato della presenza delle condotte interrato realizzate. Risulta corretto il calcolo che il CTU ha operato considerando la superficie di lotto che è stata complessivamente interessata dalle condotte interrato, ovvero la condotta principale e le altre due condotte interrato di medie e piccole dimensioni (120 mq). L'indennizzo per l'asservimento va stimato calcolando un pregiudizio patrimoniale corrispondente al 80% del valore venale dell'area asservita (parzialmente non edificabile), applicando la riduzione percentuale per la minore compressione del diritto reale, peculiare dell'asservimento, rispetto all'espropriazione. L'indennità per la servitù risulta allora pari a € 6.563,94.



Infine, è dovuta l'indennità per il periodo di occupazione legittima temporanea preordinata all'espropriazione, da liquidare in base all'art. 50 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, con riferimento ad una superficie di 1800 mq per il periodo intercorrente tra il 12 febbraio 2005 (verbale di occupazione) e il 3 ottobre 2007 (ultimazione dei lavori), e con riferimento alla minore superficie di soli 728 mq per il periodo che va dal 4 ottobre 2007 sino al 29 marzo 2008. Il valore dell'indennità di occupazione legittima risulta pari a € 23.194,97.

5,4. - Circa i punti dell'elaborato peritale, nella specie, ancora oggetto di critica delle parti, deve da ultimo evidenziarsi quanto segue:

il CTU ha valutato la fascia di rispetto dal piede dell'argine, ai sensi dell'art. 96, lett. f), del r.d. 25 luglio 1904, n. 523, derivante dalla realizzazione del canale, comprendendo la stessa nel calcolo del valore venale prima dell'acquisizione e con riferimento a tutto il lotto complessivamente di proprietà della Pian di Loto;

per calcolare il valore edificabile dell'area, il CTU si è basato sul suo potenziale di mercato, considerando le caratteristiche urbanistiche, l'indice di edificabilità e i prezzi della zona, non sussistendo alcun fabbricato realizzato, alcun processo di costruzione in corso, né alcun progetto esecutivo o piano di lottizzazione approvato;

il CTU ha considerato che al momento dell'adozione del provvedimento di acquisizione il lotto oggetto di causa fosse situato in un comparto classificato "ad alta pericolosità idraulica", in attesa che il competente Comune completasse gli interventi di regimazione, circostanza che poteva incidere sul cd. valore di trasformazione del terreno, senza però dar luogo ad un vincolo di



inedificabilità;

il criterio cd. sintetico-comparativo ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio si risolve nell'attribuire al bene da stimare il prezzo di mercato di immobili "omogenei", con riferimento non solo agli elementi materiali (quali la natura, la posizione o la consistenza morfologica), ma anche alla loro condizione giuridica urbanistica all'epoca del provvedimento decreto ablativo; a tal fine, l'elaborato peritale ha applicato correttamente detto criterio, indicando gli elementi di comparazione utilizzati e documentandone la rappresentatività in riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di lite;

quanto all'adeguamento dei prezzi di mercato alla data del decreto (anno 2013), effettuato dal CTU secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, l'ausiliare ha giustificato tale scelta in relazione alle specificità del settore degli immobili di tipo turistico-ricettivo, non essendo comunque allegate diverse peculiari variabili macroeconomiche o condizioni microeconomiche dettate dallo sviluppo edilizio di zona, che risultino avulse dal valore della moneta;

circa il costo di trasformazione prima dell'acquisizione, ovvero il costo per la costruzione di una struttura alberghiera sul lotto residuo edificabile per cui è causa, esso è stato stimato dal CTU, con supporto di argomentazioni, in € 2.711,00/mq, pari alla somma di costo costruzione (1.956 €/mq), utile d'impresa (325 €/mq), oneri di urbanizzazione (140 €/mq), altri oneri per notaio, tasse di registro, vulture catastali (80 €/mq), spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza ecc. (210 €/mq). Su tale specifico punto, non risultano contrarie allegazioni dei consulenti tecnici di parte nei termini concessi all'uopo alle parti nel corso delle rinnovate operazioni peritali,



e le obiezioni mosse da ultimo nelle memorie depositate ad illustrazione delle conclusioni non rivelano un errore di calcolo, ovvero un'erronea utilizzazione delle regole matematiche sulla base di presupposti numerici.

6. - In definitiva, le somme oggetto di causa, in parziale riforma della sentenza impugnata, risultano così determinate:

Indennità ex art 42 bis pregiudizio patrimoniale:	82.828,20 €
Indennità ex art 42 bis pregiudizio non patrimoniale:	8.282,82 €
Indennità per occupazione senza titolo (illegittima):	22.363,61 €
Indennità per servitù:	6.563,94 €
Indennità per occupazione legittima:	23.194,97 €
Totale complessivo:	143.233,54 €

Risulta poi dagli atti che la società Pian di Loto abbia ricevuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, in data 22 maggio 2020, con riferimento alla procedura *de qua*, la somma di complessivi € 65.327,40, comprensiva degli interessi maturati. Dal debito di valuta per il pagamento delle indennità, pari ad € 143.233,54, va quindi detratto detto acconto, per un importo finale a carico del Comune di Rio ed a favore della Pian di Loto s.r.l. di € 77.906,14, oltre interessi legali, di natura compensativa, dal giorno del provvedimento ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327/2001 (22 agosto 2013) fino al pagamento.

7. – Il settimo motivo dell'appello della Pian di Loto s.r.l., per violazione dell'art. 91 c.p.c., ed in relazione alla regolamentazione delle spese di lite di primo grado, rimane assorbito in conseguenza della riforma comunque disposta della sentenza impugnata, che travolge anche la statuizione



8. – In parziale accoglimento dell'appello proposto dal Comune di Rio ed in riforma della sentenza impugnata, lo stesso Comune di Rio va condannato al pagamento in favore della Pian di Loto s.r.l. della somma di € 77.906,14, oltre interessi legali dal 22 agosto 2013 fino al pagamento.

9. – Il limitato accoglimento dell'appello proposto dal Comune di Rio, il rigetto dell'appello della Pian di Loto s.r.l., la pluralità e complessità delle questioni pregiudiziali e preliminari, nonché dei plurimi rilievi tecnici sollevati dalle parti, la parziale fondatezza delle più ampie pretese creditorie della Pian di Loto s.r.l., comunque globalmente vincitrice alla luce dell'esito finale della causa delineatosi in questo giudizio di gravame, costituiscono ragioni per compensare per intero fra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Sussistono altresì le condizioni di cui all'art.13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002 in relazione al rigetto dell'appello della Pian di Loto s.r.l.,

P.Q.M.

Il Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche accoglie in parte l'appello proposto dal Comune di Rio nei sensi di cui in motivazione, rigetta l'appello proposto dalla Pian di Loto s.r.l., riforma la sentenza impugnata e condanna il Comune di Rio al pagamento in favore della Pian di Loto s.r.l. della somma di € 77.906,14, oltre interessi legali dal 22 agosto 2013 fino al pagamento; compensa per intero tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante Pian di Loto s.r.l., di un ulteriore importo a titolo di contributo



unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, a norma del comma 1-

bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 12 novembre 2025.

Il Giudice Estensore

Antonio Scarpa

Il Presidente

Giuseppe Santalucia

