

**Espropriazione per pubblico interesse (o utilità') - procedimento - determinazione (stima)
- - Corte di Cassazione, Sez. 1 - , Ordinanza n. 10502 del 15/04/2019 (Rv. 653879 - 01)**

Liquidazione dell'indennità' - Area priva di pianificazione urbanistica - Stima - Criterio dell'edificabilità di fatto - Attività edilizia legittimamente realizzabile - Rilevanza - Fondamento – Fattispecie

Ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione delle aree prive di pianificazione urbanistica, la stima non può risolversi in un mero esercizio qualificatorio dell'astratta natura dell'area, ma deve corrispondere all'effettivo valore di mercato di questa secondo le sue caratteristiche concrete espresse in termini monetari, desunte da taluni fatti-indice obiettivi quali, tra gli altri, la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, sicché, in detta situazione, trova applicazione il criterio - suppletivo in carenza di strumenti urbanistici e complementare agli effetti della determinazione del concreto valore dell'area - dell'edificabilità di fatto, dovendo darsi rilievo all'attività edilizia legittimamente realizzabile in assenza di pianificazione urbanistica, a quella libera ed a quella consentita previo rilascio del permesso di costruire. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto "assolutamente inedificabili" e "agricole" le aree espropriate in quanto esterne al perimetro del territorio urbanizzato).

Corte di Cassazione, Sez. 1 - , Ordinanza n. 10502 del 15/04/2019 (Rv. 653879 - 01)