

N. 00015/2014 REG.PROV.COLL.

N. 01635/2001 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1635 del 2001, proposto da:
Campagnolo Maria Giovanna, rappresentata e difesa dall'avv. Anna Lisa Collu, con domicilio eletto presso il suo studio,
in Cagliari, via Satta n. 5;

contro

Regione Autonoma della Sardegna, rappresentata e difesa dagli avv.ti Sonia Sau e Roberto Murrone, con domicilio eletto
presso l'Ufficio Legale dell'Ente, in Cagliari, viale Trento, n. 69;

per la retrocessione dei terreni illegittimamente espropriati ed il risarcimento dei danni subiti.

Visti il ricorso e i relativi allegati.

Visto l'atto di costituzione in giudizio della Regione Autonoma della Sardegna.

Viste le memorie difensive.

Visti tutti gli atti della causa.

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 30 ottobre 2013 il dott. Antonio Plaisant e uditi per le parti i difensori come
specificato nel verbale.

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il ricorso in esame la sig.ra Maria Giovanna Campagnolo chiede la condanna della Regione Sardegna alla restituzione di un appezzamento di terreno di sua proprietà, sito in Cagliari, loc. Santa Gilla, zona Sa Illetta, del quale fu disposta l'occupazione d'urgenza con decreto del Presidente della Giunta Regionale 23 giugno 1989, n. 5/83 (e la conseguente immissione in possesso da parte della Coopcostruttori s.r.l., per conto della Regione, in data 23 giugno 1989), nonché la condanna della stessa Regione al risarcimento dei relativi danni.

A sostegno del ricorso si sostiene che:

- l'occupazione del terreno era avvenuta sulla base della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza scaturente dal decreto 5 giugno 1989, n. 517, del Coordinatore Generale dell'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente, con cui era stata approvata la terza perizia suppletiva e di variante per l'esecuzione di lavori di risanamento, ristrutturazione e regolazione idraulica biologica della laguna di Santa Gilla;
- sia la dichiarazione di pubblica utilità che il decreto di occupazione furono poi annullati con sentenza di questa Sezione 6 dicembre 2006, n. 1574;
- la Regione non ha mai realizzato alcuna opera pubblica sui terreni occupati, i quali (distinti in catasto al Foglio 15 ed al Mappale 5C, con superficie totale di Ha 0,58,00, fin dal momento della loro occupazione, avevano "sicura destinazione edificatoria", con un conseguente valore di mercato non inferiore a 180.000 lire a mq.

Si è costituita in giudizio la Regione Sardegna, chiedendo la reiezione del gravame.

Con ordinanza n. 1150 del 29 Novembre 2011, il Collegio ha disposto il deposito -a cura del Dirigente dell'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente o suo delegato- di tutta la documentazione amministrativa necessaria ai fini del decidere ed a tale incumbente l'Amministrazione ha dato corso in data 27 gennaio 2012, depositando presso la Segreteria del Tribunale una relazione riassuntiva redatta dalla Direzione generale dell'Agenzia regionale del distretto idrografico, unitamente a copia di tutti gli atti amministrativi inerenti la procedura ablatoria oggetto di causa.

Dalla relazione prodotta dall'Amministrazione resistente è emerso che l'opera pubblica, effettivamente realizzata, consisterebbe -oltre che nel già avvenuto posizionamento sotto terra di una condotta idrica funzionale alla fruizione collettiva degli abitanti della loc. di Sa Illetta- in una "pista servizi" (anch'essa prevista dagli atti della procedura ablatoria) che congiunge "il piazzale realizzato in corrispondenza dell'ex promontorio di Sa Illetta con il nuovo ponte della Scafa", la quale avrebbe la triplice funzione di "consentire agli operatori della laguna di accedere ai bacini di sperimentazione dei gamberi, consentire un efficace servizio di guardiania in corrispondenza degli orti di mare, consentire l'alloggiamento dei cavidotti ENEL e della tubazione dell'acquedotto".

Si legge, inoltre, nella medesima relazione, che detta pista occuperebbe il terreno della ricorrente per un'area di mq.1120, ma si contesta il valore di mercato dell'area occupata indicato in ricorso (180 euro a mq.), osservando che la zona non è dotata di servizi idonei, per cui la stessa non è in alcun modo edificabile, e che il CACIP offre abitualmente in vendita lotti nella stessa zona al prezzo di euro 20 al mq.; e che, infine, dall'importo del danno risarcibile dovrebbero essere scomputati i vantaggi economici che la ricorrente avrebbe conseguito in virtù del consenso espresso dalla Regione ad inserire, all'interno dello scavo predisposto per il passaggio della tubazione pubblica, delle proprie condutture private che adducono l'acqua potabile al terreno di proprietà della ricorrente.

Con memoria difensiva del 2 aprile 2012 la ricorrente ha contestato tale ricostruzione, affermando che "alcuna pista nei termini sopra enunciati è stata realizzata, né alcuna funzionalità dello sterrato a tutt'oggi esistente all'interno della proprietà della ricorrente è ravvisabile per gli scopi sostenuti nella nota in esame. In buona sostanza non esiste alcun pista servizi, ma solo le tubazioni interrate al confine con la laguna, posizionate in gran parte sul demanio, come da originario progetto, che al limite, sul piano giuridico, potrebbe integrare una semplice servitù".

Pertanto, al fine di dirimere la persistente incertezza in ordine all'effettiva situazione dei luoghi, il Collegio ha disposto consulenza tecnica di ufficio, formulando i seguenti quesiti:

1) Verificare l'effettiva esistenza, sui terreni di proprietà della ricorrente oggetto del presente giudizio, di una "pista di collegamento" avente le caratteristiche descritte negli atti amministrativi oggetto della procedura ablatoria, cioè di una pista finalizzata a consentire agli operatori della laguna l'accesso ai bacini di sperimentazione dei gamberi e/o a consentire l'efficace espletamento del servizio di guardiania in corrispondenza degli orti di mare e/o a consentire l'alloggiamento dei cavidotti ENEL; a tal fine il consulente dovrà accertare le caratteristiche fisiche reali della pista (ove esistente), ricostruirne il tracciato, accertare il punto di inizio e quello di fine, evidenziare i punti in cui la stessa consente l'accesso ai bacini e l'efficace svolgimento della guardiania, individuare eventuali tratti danneggiati per opera di terzi o per cause naturali, nonché evidenziare eventuali tratti interclusi da terreni di proprietà di soggetti diversi dalle parti del presente giudizio; dovrà, infine, effettuare un riscontro tra l'effettivo andamento della strada ed il tracciato previsto negli atti progettuali posti a base della procedura ablatoria, evidenziando le eventuali discordanze tra realtà di fatto e previsione progettuale.

2) Ricostruire gli elementi di fatto necessari alla quantificazione del danno risarcibile, tenendo conto di due distinte (ed alternative) ipotesi ricostruttive, che saranno valutate dal Collegio all'esito della perizia; a ciò consegue che il C.T.U. dovrà espletare sia gli accertamenti di seguito descritti sub 2a) che quelli descritti sub 2b), restando poi al Collegio il compito di scegliere l'uno o l'altro criterio, in base ai risultati che emergeranno dalla risposta al quesito sub 1).

2a) In relazione all'ipotesi in cui si dovesse ritenesse presente in loco una pista avente le caratteristiche proprie di un'opera pubblica, il C.T.U. dovrà in primo luogo accertare la destinazione urbanistica dei terreni di proprietà della ricorrente interessati dal passaggio della stessa, con riferimento al periodo precedente alla dichiarazione di pubblica utilità (decreto 5 giugno 1989, n. 517, del Coordinatore Generale dell'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente); in base ai risultati di tale primo accertamento il Consulente:

- dovrà, previa misurazione dell'area interessata dall'opera pubblica, quantificare il valore di mercato dei terreni oggetto di causa, tenendo conto della loro destinazione urbanistica esistente prima dell'imposizione del vincolo espropriativo, con riferimento al giorno del deposito della relazione peritale, all'epoca dell'occupazione di urgenza ed al termine di ciascun anno di occupazione del terreno; ove l'area avesse destinazione agricola, il valore dovrà essere accertato tenendo conto dei valori agricoli medi, del cd. "valore di posizione" del terreno, delle sue caratteristiche intrinseche, della configurazione planimetrica, della viabilità, nonché di ogni altro fattore incidente sul concreto valore di mercato;

- in quest'ultimo caso, ove cioè l'area avesse destinazione urbanistica non compatibile con l'edificazione, dovrà altresì quantificare il valore annuale (cioè anno per anno nel periodo di durata dell'occupazione e a tutt'oggi) di utilizzo delle aree a fini agricoli, tenendo conto della coltura praticata al momento dell'immissione in possesso (come risultante dallo stato di consistenza redatto all'atto dell'immissione in possesso da parte Comune).

2b) In relazione all'ipotesi in cui non si ritenesse presente in loco una pista avente le caratteristiche proprie di un'opera pubblica, individuare la perdita di valore dei terreni legata alla presenza di una servitù pubblica avente ad oggetto il passaggio sotterraneo di condutture idriche pubbliche, tenendo conto, altresì, in chiave compensativa, di eventuali vantaggi che la ricorrente potrebbe aver conseguito dalla posa in opera (anche) di tubazioni destinate ad alimentare i terreni di sua proprietà.

In data 27 febbraio 2013 il CTU ing. Roberto De Vendictis ha depositato presso la Segreteria del Tribunale la propria relazione peritale.

In data 15 maggio 2013 la difesa di parte ricorrente ha depositato una relazione tecnica di parte, con cui si contesta la quantificazione del danno risarcibile effettuata dal CTU e con memoria difensiva del 25 maggio 2013 ha ulteriormente argomentato le proprie tesi.

Alla pubblica udienza del 30 ottobre 2013 la causa è stata definitivamente trattenuta in decisione.

DIRITTO

Come già si è evidenziato in fatto, parte ricorrente formula due distinte domande, la prima di restituzione dei terreni e la seconda di risarcimento dei danni patiti.

1. Cominciando dalla domanda restitutiva, occorre prima di tutto soffermarsi sui risultati della consulenza tecnica d'ufficio, con specifico riferimento al primo dei quesiti formulati, relativo al concreto stato dei luoghi, in ordine al quale il CTU ha accertato che:

- "sul terreno di proprietà della ricorrente insiste effettivamente una strada sterrata che in origine collegava il Centro servizi dei pescatori, sito in corrispondenza del promontorio di Sa Illetta, con il ponte della Scafa. La realizzazione della pista non ha sostanzialmente prodotto importanti modifiche nel terreno di proprietà Campagnolo...La pista inizia in prossimità del ponte della Scafa, a circa 150 metri da esso, e costeggiando la laguna arriva sino al Centro Servizi dei pescatori, passando attraverso le proprietà del CACIP, Corte/Contini, Campagnolo e nuovamente Corte/Contini...attraversa le aree definite bacini dei gamberi, ora completamente abbandonate, consentendo di fatto sia il comodo accesso ai bacini in più punti, sia l'eventuale servizio di guardiania da terra degli orti del mare...il presidente delle cooperative dei pescatori, oggi uniche fruitrici degli orti del mare, ha dichiarato di non essere più interessato al ripristino di un possibile servizio di guardiania da terra, in quanto meno efficiente rispetto all'attuale, svolto...direttamente in mare";

- "la suddetta pista è il risultato di opere edili di notevole entità, comprendenti scavi, rinterri, riempimenti, formazione di canali e rilevati, compatibilmente con quanto riportato nelle tavole di progetto...La pista è stata realizzata con terra di riporto, spostata per strati e opportunamente rullata, protetta dall'azione erosiva del mare da una mantellata di pietre...la pista risulta danneggiata soprattutto nel suo tratto iniziale, quello che dal ponte della Scafa arriva ai bacini, ove l'azione erosiva del mare ha completamente rimosso la mantellata in pietre, producendo veri e propri crolli di porzioni di pista...Nella posizione di pista che fiancheggia la vecchia fattoria Balletto oggi è presente un cancello a delimitazione di parte dei terreni di proprietà Contini/Corte, che impedisce l'accesso a chi volesse percorrere completamente la pista; inoltre nella porzione della pista ricadente nei terreni della ricorrente sono stati realizzati tre cumuli di terra, posti trasversalmente all'asse della pista stessa, così da impedire il passaggio delle autovetture. La presenza di detti cumuli non rappresenta dei veri e propri danni all'opera, in quanto facilmente rimovibili, quanto piuttosto delle manomissioni...";

- "il confronto tra l'effettivo tracciato della pista e quello previsto in progetto evidenzia una notevole corrispondenza tra quanto realizzato e quanto progettato...La discordanza che oggi esiste nel tratto iniziale del tracciato della pista, che risulta rigidamente di circa 20 metri verso il mare rispetto alla configurazione di progetto, deriva dalla necessità della Regione di dover provvedere all'urgente realizzazione di un canale di scolo atto a garantire lo smaltimento in laguna delle abbondanti acque piovane allora raccolte dal bacino costituito dai terreni del CASIC posti tutt'intorno al porto canale";

- "si è potuta accertare la presenza di una condotta idrica che, discendendo dal ponte della Scafa, procede lungo lo stradello, interrata ad una profondità di almeno 70 cm., realizzata con due distinte tubazioni...Mentre la prima tubazione serve il centro servizi, la seconda rappresenta quell'opera che il CTU deve valutare in chiave compensativa nel successivo quesito 2b...Entrambe le reti sono in uso, così come testimoniato direttamente dai pescatori, nonché dalla cospicua perdita registrata sulla tubazione a servizio della ricorrente".

Su tale ricostruzione in fatto il consulente di parte ricorrente non ha avanzato alcun rilievo, per cui la stessa può considerarsi pacifica.

Pertanto la strada in oggetto presenta nella sostanza le caratteristiche della programmata opera pubblica, sia perché corrisponde alle previsioni progettuali in base alle quali era stata avviata la procedura ablatoria, sia perché ha un andamento ed una consistenza fisica (in disparte le "manomissioni" e i danni cagionati dagli agenti atmosferici) corrispondente alla funzione per cui era stata realizzata, cioè quella di collegare il ponte della Scafa con il Centro pescatori, nonché quella di consentire il passaggio della rete idrica (pubblica e privata) e di agevolare l'accesso ai cd. "orti del mare" (id est gli allevamenti di gamberi).

Ciò non toglie, però, che l'occupazione e la trasformazione dei terreni in oggetto siano da considerare, allo stato attuale, sine titulo, giacché gli atti della procedura ablatoria sono stati annullati da questa Sezione con sentenza 6 dicembre 2006, n. 1574 (cui si è fatto riferimento in narrativa), per cui l'occupazione e la trasformazione del fondo si sostanziano ormai in un'attività illecita, insuscettibile di produrre effetti acquisitivi della proprietà e viceversa fonte dell'obbligo per la pubblica amministrazione di restituire il bene e risarcire il proprietario interessato per il danno sofferto. Sul punto si fa integrale riferimento alla sentenza di questa Sezione 11 luglio 2012, n. 874, ma -ancor prima- alla condivisibile evoluzione giurisprudenziale -che ha preso le mosse dalle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo prima e dalle sentenze della Corte costituzionale n. 348 e n. 349 del 2007 poi- secondo cui non assume concreto rilievo, in chiave di tutela del proprietario danneggiato, neanche la tradizionale distinzione tra occupazione espropriativa e usurpativa, essendo il comportamento dell'amministrazione qualificabile, in entrambi i casi, come un illecito civile (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 2 novembre 2011, n. 5844).

A ciò consegue che la domanda di restituzione del fondo, avanzata dal privato interessato, debba trovare accoglimento, non incontrando neppure ostacolo negli artt. 2933, comma 2, e 2058, comma 2, del codice civile, in quanto:

- l'art. 2933, comma 2, peraltro riferibile alle sole violazioni di "obblighi di non fare" e non anche alle illecite occupazioni, è norma da interpretare in modo rigorosamente restrittivo, applicabile soltanto a beni realmente insostituibili e di eccezionale importanza per l'economia nazionale, con relativa prova a carico dell'amministrazione resistente;

- l'art. 2058, comma 2, che si ascrive, invece, alla disciplina del risarcimento del danno, non risulta applicabile alla tutela restitutoria dei diritti reali, che trova la propria speciale (ed autonoma) regolamentazione negli artt. 948 - 951 del codice civile (cfr. Corte di Cassazione, Sez. I, 23 agosto 2012, n. 14609).

In tale contesto l'unico potenziale ostacolo al pieno esplicarsi della tutela restitutoria è rappresentato dall'esercizio, da parte dell'amministrazione interessata, dello speciale "potere sanante" previsto dall'art. 42 bis del d.p.r. 8 giugno 2011, n. 2001 (introdotto dal decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito in legge 15 luglio 2011, n. 11), applicabile anche "a fatti anteriori" alla sua entrata in vigore in virtù dell'espressa previsione contenuta al comma 8 (cfr., al riguardo, Consiglio di Stato n. 5844/2011). Ma la Regione Sardegna -pur essendosi opposta in giudizio all'accoglimento della domanda di restituzione dei terreni occupati- non ha ritenuto di esercitare il potere previsto dalla norma dianzi richiamata, per cui l'occupazione dei terreni in oggetto non trova ora alcun fondamento giuridico e ciò comporta l'accoglimento della domanda di restituzione, restando impregiudicato il potere della Regione, per tutta la durata del presente giudizio e fino al passaggio in giudicato della conclusiva sentenza, di avviare il procedimento di cui all'art. 42 bis del d.p.r. n. 327/2001, finalizzato all'adozione di un provvedimento motivato di acquisizione dei fondi alla mano pubblica.

Deve, peraltro, osservarsi, come nello specifico caso in esame, a differenza di quanto normalmente accade in questo genere di controversie, alla pronuncia restitutoria non può conseguire l'ulteriore obbligo della Regione di provvedere al ripristino dello stato dei luoghi, sia perché la ricorrente non l'ha specificamente richiesto, sia perché (ed è questa la ragione fondamentale) per un verso la realizzazione dello "stradello" e della tubazione non ha comportato alcuna significativa alterazione dello stato dei luoghi (il CTU lo afferma espressamente: vedi supra) e, per altro verso, perché è emerso che della stessa rete usufruisce, tra gli altri, proprio la sig.ra Campagnolo, per cui l'eliminazione della rete si risolverebbe per lei in un danno, anziché in un vantaggio.

In definitiva si è venuta a creare nei fatti una servitù prediale di carattere pubblicistico, gravante sul fondo della ricorrente ed avente ad oggetto il passaggio e la manutenzione della rete idrica interrata che alimenta l'intera zona, servitù che la Regione potrebbe "formalizzare" mediante un provvedimento ex art 42 bis del d.p.r. 8 giugno 2001, n. 327, ma che, in ogni caso, è già ora dotata di propria consistenza giuridica e fattuale, tanto da corrispondere ad uno specifico interesse (persino) del fondo servente, oltre che di quelli confinanti, tanto che, non a caso, la ricorrente neppure ha chiesto in questa sede il ripristino dello stato dei luoghi. Inoltre la compatibilità di tale servitù con il canone di "piena tutela" del diritto di proprietà trova fondamento nei principi di buona fede, divieto di abuso e proporzionalità, che impongono di limitare in concreto il grado di tutela di quel diritto, così come di ogni altra posizione soggettiva, evitando effetti sostanzialmente emulativi e addirittura in danno dello stesso titolare, il quale non ha ovviamente interesse a contestare una situazione, corrispondente alla servitù, della quale beneficia (anche) il suo stesso bene.

In ultima analisi, tenendo conto di quanto premesso, l'effetto della presente pronuncia di condanna restitutiva, che il Collegio puntualizza ai sensi dell'art. 34, comma 1, lett. c), del c.p.a., è quello di riaffermare e garantire il diritto di proprietà e il possesso da parte della ricorrente sul tratto di terreno oggetto dell'annullata procedura ablatoria, nonché di inibire alla Regione interventi capaci di ostacolare ulteriormente il godimento del medesimo fondo, ferma restando la possibilità della resistente di accedervi per garantire la manutenzione delle infrastrutture destinate all'approvvigionamento idrico oggetto della sopra descritta servitù.

Pertanto la domanda restitutiva va accolta nei termini e limiti dianzi descritti.

2. Passando alla domanda risarcitoria, il Collegio osserva che l'accoglimento di quella restitutiva esclude, per definizione, l'esistenza di un danno da perdita del fondo (che come detto rimane nella proprietà e nel possesso della ricorrente), restando da quantificare il danno da mancato godimento del bene durante il periodo di occupazione, nonché quello da perdita di valore derivante dalla servitù di rete idrica, al netto del correlativo beneficio conseguito dal fondo servente in virtù della possibilità di collegarsi alla rete stessa.

2.a. Cominciando da quest'ultimo aspetto il Collegio condivide i risultati della consulenza tecnica d'ufficio, descritti alle pagg. 24-27 della stessa, laddove si osserva che la perdita di valore del bene conseguente alla servitù di rete idrica risulta interamente compensato (con addirittura un "saldo attivo" per la ricorrente) dal vantaggio che quest'ultima derivante dalla possibilità di ottenere l'allaccio. Difatti, se in media la perdita di valore legata al "peso" della servitù di rete idrica è quantificabile al massimo nel 2% del valore del terreno, tale percentuale va nel caso di specie ridotta allo 0,5%, giacché la tubazione attraversa solo una porzione limitata del fondo della ricorrente e non comporta gli "inconvenienti tipici" costituiti dall'impossibilità di utilizzare il fondo e dal "taglio dello stesso in due parti", per cui la concreta perdita di valore del bene, su tali presupposti correttamente quantificata dal CTU in euro 17.000,00 circa, è in effetti compensata dal risparmio dei costi di realizzazione della condotta in proprio, che il perito ha individuato in euro 27.000,00 circa (cfr. pagg. 24 e segg. della perizia): emerge, quindi, un saldo attivo per la ricorrente pari a euro 10.000,00 circa, il che esclude la spettanza di poste risarcitorie sotto questo specifico profilo.

Né possono condividersi i rilievi formulati dal consulente tecnico di parte, secondo cui il beneficio di cui ha fruito la ricorrente sarebbe stato sovrastimato dal CTU, il quale, inoltre, non avrebbe tenuto conto che la realizzazione dello "stradello pubblico" avrebbe privato il terreno della sig.ra Campagnolo di un preesistente accesso al mare.

Quest'ultimo rilievo è infondato in fatto, alla luce di quanto si osserva a pag. 39 della relazione peritale, secondo cui "i terreni della ricorrente non sono mai stati privati di accesso diretto al mare per la presenza della pista; anzi si potrebbe dire il contrario, ossia che i cumuli di terra presenti sulla pista proprio in prossimità dei confini del terreno della ricorrente hanno costituito e costituiscono tuttora un ostacolo reale all'uso della pista stessa...la presenza di detta pista rappresenterebbe un ostacolo reale solo nell'ipotesi che la stessa venisse recintata senza consentire alla ricorrente di potervi realizzare alcun accesso; scongiurata tale ipotesi nessun'altra limitazione appare realmente prevedibile"; del resto già si è precisato che la restituzione del fondo implica la riaffermazione della proprietà e del pieno possesso del medesimo da parte della ricorrente, salva la servitù idrica sopra descritta, che per definizione (essendo la tubazione interrata) non può in alcun modo inibire l'accesso al mare.

Allo stesso modo non può condividersi la paventata "sovrastima" dei benefici conseguiti dalla ricorrente, in quanto le relative conclusioni del CTU si fondano sull'analisi dei costi di realizzazione dello scavo, del letto di posa della sabbia e del montaggio e reinterro della tubazione come risultanti dalla relazione tecnica allegata agli atti di progettazione dell'opera pubblica (cfr. pag. 40 della consulenza e allegato 14 alla stessa), dati oggettivamente attendibili.

Infine è irrilevante la circostanza, ugualmente evidenziata dal CTP, che anche altri proprietari di terreni finitimi hanno tratto vantaggio dalla realizzazione della condotta, essendo questo un aspetto che esula dall'oggetto del presente giudizio.

In conclusione al risarcimento del "danno da perdita di valore del bene" osta in questo caso il principio generale della compensatio lucrum cum damno, ricollegabile alle norme di cui agli artt. 1223, 1241 e 2043 del codice civile, che opera tutte le volte in cui il danneggiato abbia tratto dalla condotta lesiva anche un vantaggio patrimoniale, quale conseguenza

immediata e diretta della stessa, il che è esattamente quanto accaduto nella vicenda in esame.

2.b. Passando al danno da mancato godimento del bene durante il periodo di occupazione, occorre premettere che, a giudizio del Collegio, nel caso di specie non può trovare applicazione il criterio presuntivo del 5% del valore venale del bene per ogni anno di occupazione, che l'art. 42 bis, comma 3, del d.p.r. n. 327/2001 individua quale criterio residuale, da utilizzare "se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno".

Difatti le caratteristiche specifiche del bene in oggetto sono tali da escludere in fatto -a prescindere dalla sua formale destinazione urbanistica ("Aree attrezzature consortili verde attrezzato" sino all'anno 1995, a partire dal quale hanno inciso numerose misure di salvaguardia e vicoli urbanistici e paesaggistici, che l'hanno reso anche formalmente inedificabile: cfr. pagg. 15 e segg. della perizia)- un utilizzo diverso da quello agricolo. E questo sia perché il tratto di terreno oggetto di causa costituisce una "striscia" strettissima, parallela alla laguna, che si inserisce in un più ampio fondo che la ricorrente non ha mai sfruttato sul piano edilizio, sia perché l'area interessata, proprio perché compresa all'interno della fascia di 30 metri dalla laguna, costituisce, comunque, "zona di rispetto demaniale", come tale inedificabile.

Di conseguenza il danno da perdita del possesso nel periodo di occupazione va quantificato tenendo conto del suo potenziale sfruttamento agricolo, utilizzando i criteri di calcolo individuati dal perito alle pagg. da 20 a 24 della relazione, nonché alla tabella riassuntiva "anno per anno" di cui all'Allegato 11 della stessa perizia, da cui emerge una perdita nell'esercizio 2012, da mancato utilizzo agricolo, pari a euro 135, mentre il corrispondente valore è proporzionalmente decrescente negli anni precedenti, sino al minimo di euro 68,11 per il 1989. Nel complesso il danno rivalutato da mancato utilizzo agricolo nel periodo 1989-2012 è pari a euro 2.394,00 per tutto il periodo di riferimento.

Si osserva, tuttavia, che anche questa posta di danno subisce l'effetto compensativo del beneficio conseguito dalla ricorrente nei termini descritti al paragrafo 2.b), in virtù della possibilità di allacciarsi alla condotta idrica realizzata dalla Regione. Già si è osservato, infatti, che, a fronte di un danno da perdita di valore del bene pari a euro 17.000 circa, la ricorrente ha conseguito un vantaggio, in termini di costi risparmiati, pari a euro 27.000 circa, con un saldo attivo di circa euro 10.000,00 che risulta, pertanto, ampiamente idoneo a compensare anche l'ulteriore voce di danno dianzi descritta (danno da perdita del possesso del bene nel periodo di occupazione), pari come detto a euro 2.394,00.

Pertanto la domanda risarcitoria è, anche sotto questo profilo, infondata e deve essere integralmente respinta.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese processuali, in ragione della parziale reciproca soccombenza, ad eccezione di quelle relative alla parcella del CTU, da porre integralmente a carico della Regione Sardegna in quanto la situazione di incertezza fattuale e amministrativa che ha reso necessaria la perizia è ricollegabile ai motivi di illegittimità inficianti la procedura ablatoria avviata (ma poi annullata in sede giurisdizionale) sul bene oggetto del presente giudizio; al riguardo, ritenuta congrua la parcella depositata dal perito in data 27 febbraio 2013, il compenso spettante al citato professionista va liquidato in euro 6.748,80 (oltre a euro 3.050,00 per spese), di cui, tenuto conto dell'avvenuta anticipazione di euro 1.192,00, resta da corrispondere la somma indicata in dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando, accoglie in parte il ricorso in epigrafe descritto e, per l'effetto, condanna la Regione Sardegna alla restituzione del bene per cui è causa, nei termini descritti in motivazione.

Respinge la domanda di risarcimento del danno.

Compensa le spese del presente giudizio, ad eccezione di quelle relative alla parcella del Consulente Tecnico d'Ufficio Ing. Roberto De Vendictis, che liquida nella somma complessiva di euro 6.748,80 a titolo di onorari, cui si aggiungono spese documentate per euro 3.050,00 e, per l'effetto, tenuto conto della somma di euro 1.192,00 già corrisposta quale anticipazione, condanna la Regione Sardegna a corrispondere allo stesso professionista la somma residua (arrotondata e comprensiva delle spese) di euro 8.600,00 (ottomilaseicento/00), oltre a IVA e contributi previdenziali.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 30 ottobre 2013 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente

Tito Aru, Consigliere

Antonio Plaisant, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/01/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)