

Causa Vallesinella s.a.s. c. Italia – Prima sezione - 23 ottobre 2025 (ricorso n. 35333/10)

Protezione della proprietà - Occupazione d’urgenza – Espropriazione c. d. sanante – Violazione dell’art. 1 Prot. 1 – Sussiste.

Viola l’art. 1 Prot. 1 il meccanismo dell’espropriazione sanante, laddove l’occupazione d’urgenza – dovuta alla necessità di svolgere lavori di manutenzione e restauro su un bene di interesse culturale – sia ritenuta, in sede giudiziale nazionale, viziata per mancata comunicazione dell’avvio del procedimento e, quindi, presupposto insufficiente per il successivo decreto d’esproprio. (Nel caso di specie – tuttavia – la Corte ha considerato che l’indennizzo espropriativo sia stato adeguato e non ha ravvisato elementi per l’equa riparazione per danni materiali).

Fatto. La società in accomandita semplice Vallesinella di Palma di Montechiaro (AG) era proprietaria di un fondo, su cui insisteva anche il locale castello, vincolato ai sensi della normativa sui beni culturali. La Vallesinella aveva comprato il terreno nel 1972 per 14 milioni di lire.

A partire dal 1992, il comune di Palma di Montechiaro e la competente Soprintendenza avevano ripetutamente diffidato la società in ordine al degrado del castello e di svolgere i previsti lavori di restauro e manutenzione. La società, tuttavia, non vi aveva mai provveduto. Nel 1996, un perito del comune aveva stimato il valore del terreno in 175 milioni di lire e alla società era stata avanzata una proposta di vendita, che però era stata rifiutata.

Sicché nel 2001, il comune occupò la particella immobiliare e, ai sensi dell’art. 3 del d.P.R. n. 368 del 1994, effettuò i lavori di restauro e messa in sicurezza del castello. Nel 2002, intervenne il decreto d’esproprio (sulla base dell’art. 43 del Testo unico sulle espropriazioni – d.P.R. n. 327 del 2001) e fu versato alla società un indennizzo pari al valore di mercato del bene (quello, cioè, della stima peritale menzionata, adeguata all’inflazione e aumentata degli interessi e del 15 per cento, dovuto alla presenza di un bene d’interesse culturale: circa 190 mila euro).

La società Vallesinella impugnò sia il provvedimento d’occupazione sia l’esproprio. In sede d’appello, il Consiglio di giustizia amministrativa per la Sicilia, accertò la congruenza dell’indennizzo espropriativo ma ribadì l’illegittimità dell’occupazione iniziale ravvisata in primo grado dal TAR¹ e ordinò la restituzione del terreno alla ricorrente. Esso però subordinò tale statuizione alla condizione dell’integrale rimborso al comune dei lavori svolti.

Pendente il giudizio di cassazione, la Vallesinella agì per l’ottemperanza. La Cassazione dichiarò il ricorso inammissibile; e il CGA per la Sicilia respinse il ricorso in ottemperanza, per il mancato avveramento della condizione.

¹ La motivazione della sentenza della Prima sezione non riferisce per quale motivo il CGA abbia ritenuto l’occupazione non conforme alla legge. Tuttavia, dalla pronuncia del medesimo CGA si può evincere che sia stata fatta applicazione della disposizione dell’art. 3 del d.P.R. n. 368 del 1994 (poi sostituito dalle norme del d.P.R. n. 490 del 1999 e, infine, dagli artt. 30 e seguenti del decreto legislativo n. 42 del 2004 – codice dei beni culturali), il quale non prevede esplicitamente l’occupazione per lo svolgimento degli interventi sostitutivi ma la possibilità da parte dell’autorità pubblica dell’esecuzione diretta di essi. Perché questi ultimi possano comportare l’occupazione temporanea del bene culturale, occorre un apposito procedimento con annessa comunicazione di avvio, che nella specie era mancata.

Senonché, con la sentenza n. 293 del 2010, la Corte costituzionale dichiarò illegittimo l'art. 43 del Testo unico espropriazioni, vale a dire la disposizione sulla base della quale l'occupazione illegittima era stata sanata.

Di qui il ricorso della Vallesinella alla Corte EDU sulla base dell'art. 1 Prot. 1.

Diritto. Conformemente alla sua consolidata giurisprudenza (v., tra le molte e da ultimo, Gallo c. Italia e Ferrara c. Italia del 2023 e Cutelli e Russo c. Italia del 2024), la Prima sezione (in composizione di comitato) accoglie il ricorso, poiché considera l'occupazione di fatto, quale prodromo di una c.d. espropriazione sanante, contraria all'art. 1 Prot. 1 (del resto, la citata sentenza della Corte costituzionale n. 293 del 2010, si è adeguata a questo orientamento) (v. nn. 20-21 della sentenza).

Dall'accertamento della violazione, tuttavia, la Corte non fa derivare statuizioni restitutorie o risarcitorie di danni materiali. Essa, infatti, ritiene che il ristoro ottenuto dalla società ricorrente sia, in definitiva, stato adeguato (v. nn. 25-26).

Alla società Vallesinella viene accordata un'equa riparazione di 15 mila euro a titolo di danni morali e 26 mila euro per le spese.