

ALL. 1

STUDIO DELL'AVV. RICCARDO SANTORO

50123 FIRENZE - VIA DEI CONTI 3

AVV. PIER LUIGI SANTORO  
AVV. RICCARDO FARNETANI  
AVV. ELISABETTA SANTORO

Firenze, 17 Novembre 2010

**COMUNE DI EMPOLI**    Protocollo Generale

Num. Protocollo 0062841  
Data Protocollo 18/11/2010  
Data Ricevimento 18/11/2010

Categoria 05  
Classe 01

Spett.le  
Comune di Empoli

Alla c.a.  
Segretario Generale  
Dott.ssa Eutilia Proietti Nulli  
Via fax e mail

***Oggetto: Comune di Empoli / Zocchi Dainelli – ricorso per Cassazione avverso sentenza della Corte d'Appello di Firenze n.1057/2009***

Riscontro con la presente le varie mail dei giorni scorsi, e faccio seguito ai colloqui avuti relativamente alla controversia in oggetto.

I sig.ri Zocchi e Dainelli erano proprietari di terreni espropriati da codesta Amministrazione all'inizio degli anni '90 per la realizzazione di una strada in località Ponte a Elsa.

L'indennità provvisoria fu determinata con determinazione dirigenziale n. 102 del 15.3.1999 in lire 15.764.000, mentre l'indennità definitiva pari ad € 12.528,00 fu determinata nel 2007 dalla Commissione Provinciale Espropri, (comunicazione prot. 163819 del 29.5.2007);

I terreni espropriati, aventi complessivamente superficie di mq. 10.440, sono rappresentati catastalmente nel f. 33 part. 650 (mq.6.140), part.652 (mq. 2.130), part.658 (mq. 1.600) e part.660 (mq. 570).

I sig.ri Zocchi – Dainelli dapprima proposero azione davanti alla Corte d'Appello di Firenze per la determinazione dell'indennità di espropriazione e, dopo la comunicazione dell'indennità definitiva, si opposero alla suddetta stima con un secondo atto di citazione, con il quale sostennero l'edificabilità dell'area espropriata.

Con sentenza n° 1057 del 3 agosto 2009 la Corte di Appello di Firenze –poi rettificata su istanza del Comune di Empoli per un errore materiale di calcolo- ha

## STUDIO DELL'AVV. RICCARDO SANTORO

50123 FIRENZE - VIA DEI CONTI 3

AVV. PIER LUIGI SANTORO  
AVV. RICCARDO FARNETANI  
AVV. ELISABETTA SANTORO

ricosciuto una indennità di espropriazione pari ad € 535.241,41, una indennità di occupazione pari ad € 253.641,00, oltre interessi, per un totale da depositare, al netto dell'indennità provvisoria già depositata, di € 1.049.706,89.

Il Comune di Empoli ha proposto ricorso per Cassazione, ed i Sig.ri Zocchi/Dainelli hanno proposto Ricorso Incidentale.

In questa situazione, tenuto conto della incertezza dell'esito del suddetto giudizio, le parti hanno avviato una trattativa volta a definire in via stragiudiziale la controversia.

Ciò premesso, si tratta di valutare nel merito l'ipotesi transattiva che è stata prospettata, e che prevede il pagamento di € 750.000,00 a carico del Comune di Empoli, oltre alle spese legali già pagate all'Avv. Cecchi e al pagamento dell'imposta di registro sulla sentenza della Corte d'Appello, ma con rinuncia dei sig.ri Zocchi e Dainelli ad ogni e qualsivoglia ulteriore pretesa.

Resterebbe invece a carico di codesta Amministrazione il pagamento della ritenuta di imposta pari al 20% dell'indennità, nell'ipotesi in cui l'Agenzia delle Entrate la ritenesse dovuta, procedesse al relativo accertamento e l'impugnazione di esso venisse respinta.

Tale proposta transattiva è a mio avviso conveniente per codesta Amministrazione, tenuto conto delle considerazioni che seguono.

La somma che la proposta transattiva pone a carico del Comune di Empoli è inferiore alla somma dell'indennità di espropriazione e dell'indennità di occupazione determinate dalla sentenza della Corte d'Appello, senza correre il rischio della soccombenza nel ricorso principale ed in quello incidentale, e senza pagare alcunché a titolo di interessi, che invece ammonterebbero ad oltre € 300.000,00.

Occorre inoltre valutare che, per quanto l'Amministrazione fosse fortemente motivata alla impugnazione della sentenza e quindi a proporre il ricorso per Cassazione, avendo il CTU -e la sentenza della Corte d'Appello- erroneamente qualificato sul piano giuridico gli accertamenti di fatto in merito alla destinazione urbanistica dell'area espropriata, è innegabile che il ricorso per Cassazione presenti un esito incerto, talchè la prosecuzione del giudizio espone l'Amministrazione al rischio della soccombenza.

A ciò si aggiunge che la Corte d'Appello ha considerato il 50% dell'area espropriata ricadente in un PEEP, ed ha stimato la relativa indennità abbattendola del 25% sul presupposto che si tratti di espropriazione finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, ai sensi dell'art.37 del DPR n.327/2001. Valutazione questa abbastanza opinabile, ed è questione di diritto sicuramente sindacabile dalla Corte di Cassazione.

## STUDIO DELL'AVV. RICCARDO SANTORO

50123 FIRENZE - VIA DEI CONTI 3

AVV. PIER LUIGI SANTORO  
AVV. RICCARDO FARNETANI  
AVV. ELISABETTA SANTORO

Tale capo di motivazione è stato oggetto di ricorso incidentale da parte dei sig.ri Zocchi e Dainelli, il cui eventuale accoglimento determinerebbe una maggiore indennità a carico dell'Amministrazione pari a circa € 100.000,00, che si aggiungerebbe alla indennità stimata dalla sentenza della Corte di Appello.

In questa eventualità, l'onere a carico del Comune di Empoli potrebbe ammontare ad una somma di circa € 1.200.000,00, oltre agli interessi che col passare del tempo sono destinati ad aumentare.

Quanto alla assunzione dell'obbligo di pagamento della ritenuta di imposta pari al 20% dell'indennità, trattasi di obbligazione conseguente alla decisione di non operare detta ritenuta, decisione che compete a codesta Amministrazione.

Occorre per altro rilevare che tale decisione appare giuridicamente corretta, perché la destinazione urbanistica dei terreni espropriati risultante dal certificato di destinazione urbanistica non è A,B,C,D, laddove invece l'art.35 del DPR n.327/2001 dispone che la ritenuta debba essere operata sull'indennità pagata per l'espropriazione di terreni che hanno le suddette destinazioni. Valutazione questa confortata anche dal parere dell'Agenzia delle Entrate prot.n.911-15080/2010 del 23.8.2010.

A ciò si aggiunge anche il minore costo per spese legali dell'Amministrazione Comunale, dal momento che l'accordo transattivo permetterebbe di evitare la prosecuzione del giudizio.

Credo pertanto che la proposta transattiva sia per codesta Amministrazione conveniente.

Cordiali saluti.

Avv. Riccardo Farnetani

