

L'ISTITUTO DELL'ACCESSIONE INVERTITA

L'applicazione dell'istituto dell'accessione invertita sorge dalla necessità di garantire la proprietà di un'opera pubblica in capo alla P.A., anche in carenza di un legittimo provvedimento espropriativo, e quindi *sine titolo*.

L'ipotesi in cui l'opera pubblica venga realizzata, occupando un suolo privato e trasformandolo radicalmente mediante l'insediamento definitivo dell'opera pubblica, ha dato slancio all'applicazione dell'istituto dell'accessione invertita in modo tale da consentire sia sotto il profilo sostanziale che formale, si legittimasse l'acquisto della proprietà a titolo originario del fondo su cui l'opera insiste per accessione invertita. È, dunque, l'irreversibile trasformazione del suolo che determina l'acquisto a titolo originario della proprietà del bene da parte della P.A. e ciò si verifica allorché il bene (suolo) perduta la sua connotazione originaria, risulti irreversibilmente inserito nel nuovo contesto dell'opera pubblica. Perché ciò si realizzi non è necessario che l'opera sia portata a compimento definitivo, bastando che il terreno abbia subito una radicale trasformazione del suo aspetto materiale, in modo da perdere la sua conformazione fisica originaria, che siano, cioè, intervenute trasformazioni che rilevano e individuano una nuova destinazione impressa al suolo

ILLEGITTIMITÀ DELL'ACCESSIONE INVERTITA E TUTELA DELLA PROPRIETÀ

Al fine di ricostruire la disciplina vigente in materia espropriativa e le conseguenziali tutele che sono apprestate al diritto di proprietà, è necessario richiamare l'art. 1 del protocollo addizionale della Convenzione europea dei diritti dell'uomo. E', pertanto, possibile chiedere il riconoscimento della proprietà del proprio terreno nonostante l'occupazione e la successiva realizzazione di un'opera pubblica abbiano trasformato in modo irreversibile il sedime e il provvedimento di occupazione d'urgenza non sia stato seguito dall'emanazione del decreto di esproprio.

Sul caso si è espressa la Corte di Cassazione a SS.UU. Sentenza n. 735 del 19/01/2015. Nella motivazione le SS.UU. ricordano che " ... la Corte di Strasburgo ha affermato che «lo Stato dovrebbe, prima di tutto, adottare misure tendenti a prevenire ogni occupazione fuori legge dei terreni, che si tratti d'occupazione *sine titolo* dall'inizio o di occupazione inizialmente autorizzata e divenuta *sine titolo*

*successivamente ... Inoltre lo Stato convenuto deve scoraggiare le pratiche non conformi alle norme delle espropriazioni lecite, adottando disposizioni dissuasive e ricercando le responsabilità degli autori di tali pratiche. **In tutti i casi in cui un terreno è già stato oggetto d'occupazione senza titolo ed è stato trasformato in mancanza di decreto d'espropriazione, la Corte ritiene che lo Stato convenuto dovrebbe eliminare gli ostacoli giuridici che impediscono sistematicamente e per principio la restituzione del terreno**".*

Alla luce di questa indicazione che proviene dall'Europa le SS.UU. si sono conformate.

Si era formato, in verità, un **duplice orientamento** il quale, pure ricordato dalla Suprema Corte, **da un lato** ed in modo prevalente continuava a riconoscere "l'istituto dell'occupazione espropriativa, configurata come illecito istantaneo con effetti permanenti, ed attribuisce al proprietario l'intero controvalore del bene espropriato", con la perdita definitiva della proprietà del terreno da parte dell'originario proprietario. **Da altro lato** prendeva forma in modo sempre più consistente il principio secondo il quale non poteva concretarsi una espropriazione indiretta ai danni della proprietà tenuto conto, altresì, delle indicazioni provenienti dalla CEDU.

L'interessante sentenza smonta in via (forse) definitiva l'impianto normativo sul quale fino ad ora si era fondata la occupazione espropriativa o accessione invertita a favore della Pubblica Amministrazione. E conclude con la seguente massima:

Le Sezioni Unite, a composizione di contrasto, hanno affermato il principio, secondo il quale, in caso di illecito spossessamento di un privato da parte della P.A. con l'irreversibile trasformazione del terreno con la realizzazione di un'opera pubblica (cd. accessione invertita) non ne comportano l'acquisto della proprietà da parte dell'Amministrazione, conservando il privato il diritto alla restituzione del bene, salvo non preferisca chiedere il risarcimento del danno. Spetta, in ogni caso, per la perdita delle utilità ricavabili dal terreno per l'illegittima occupazione, il diritto al risarcimento del danno, la cui prescrizione quinquennale decorre, per la perdita del godimento, dalle singole annualità, mentre, per la reintegrazione per equivalente, dalla data della domanda.