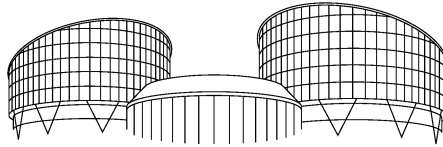


© Ministero della Giustizia, Direzione Generale degli Affari giuridici e legali, traduzione eseguita dalla dott.ssa Maria Caterina Tecca, funzionario linguistico.
Permission to re-publish this translation has been granted by the Italian Ministry of Justice for the sole purpose of its inclusion in the Court's database HUDOC.
L'autorisation de republier cette traduction a été accordée par le Ministère de la justice italien dans le seul but de son inclusion dans la base de données HUDOC de la Cour.



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

CORTE EUROPEA DEI DIRITTI DELL'UOMO

PRIMA SEZIONE

CAUSA VALLESINELLA S.A.S. c. ITALIA

(Ricorso n. 35333/10)

SENTENZA

STRASBURGO

23 ottobre 2025

La presente sentenza è definitiva, ma può subire modifiche di forma.

Nella causa Vallesinella s.a.s. c. Italia,

la Corte europea dei diritti dell'uomo (Prima Sezione), riunita in un Comitato composto da:

Frédéric Krenc, *Presidente*,

Raffaele Sabato,

Alain Chablais, *giudici*,

e Liv Tigerstedt, *Cancelliere aggiunto di Sezione*,

visto il ricorso (n. 35333/10) contro la Repubblica italiana, con il quale in data 21 giugno 2010 una società registrata in Italia, la Vallesinella s.a.s ("la società ricorrente"), rappresentata dall'avvocatessa A. Mari, del Foro Roma, ha adito la Corte ai sensi dell'articolo 34 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali ("la Convenzione");

vista la decisione di comunicare al Governo italiano ("il Governo"), rappresentato dal suo Agente, il Sig. L. D'Ascia, le doglianze relative all'ingerenza nei diritti di proprietà della società ricorrente e alla violazione del principio del contraddittorio e di dichiarare il ricorso irricevibile per il resto;

viste le osservazioni delle parti;

dopo aver deliberato in camera di consiglio il 2 ottobre 2025,

pronuncia la seguente sentenza, adottata in tale data:

L'OGGETTO DEL CASO DI SPECIE

1La causa riguarda la privazione del suo terreno subita dalla società ricorrente mediante due distinti procedimenti espropriativi e, infine, ai sensi dell'articolo 43 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità").

2La società ricorrente era proprietaria di un terreno sul quale sorgeva il Castello di Palma di Montechiaro. Il terreno era stato acquistato dalla società ricorrente nel 1972 al prezzo di 14.000.000 di lire italiane (ITL) (7.230 euro (EUR)). All'epoca dell'acquisto, l'immobile era considerato un "fondo rustico con le rovine di un castello".

3. A decorrere dal 1992 il Comune aveva segnalato alla società ricorrente lo stato di abbandono dell'antico castello e il rischio di un suo imminente crollo. Successivamente, il sindaco del Comune e la Soprintendenza ai beni culturali e ambientali inviarono alla società ricorrente intimazioni a eseguire lavori di restauro per la tutela e la conservazione del castello, in quanto era ritenuto di interesse per il suo valore storico, nonché nell'interesse della sicurezza pubblica, poiché sussisteva un imminente rischio di crollo.

4. Nel 1996 il consulente tecnico del Comune stimò il valore dell'immobile pari a ITL 175.000.000 (EUR 90.380) e propose alla società ricorrente l'acquisto dell'immobile. Non si pervenne a un accordo.

5. Nel novembre 2001, non essendo in corso alcuna misura da parte della società ricorrente, il Comune prese fisicamente possesso dell'immobile e realizzò, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 368/1994, i lavori di restauro del castello in vece del proprietario.

6. Nel frattempo, nell'ottobre 2001, il Comune dispose l'occupazione del terreno e, il 9 maggio 2002, fu ordinata l'espropriazione.

7. La società ricorrente impugnò sia il provvedimento di espropriazione che il provvedimento di esecuzione dei lavori di restauro, dapprima dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Sicilia (T.A.R.) e successivamente dinanzi al Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione siciliana (C.G.A.R.S.), sostenendo l'illegittimità dei lavori di restauro eseguiti in sua vece dal Comune, nonché del procedimento espropriativo.

8. Con sentenza del 27 dicembre 2006 (sentenza n. 788/2006), il C.G.A.R.S. ritenne legittimi i lavori di restauro. In ordine al procedimento espropriativo, constatò che esso non era stato svolto nel rispetto dei requisiti di legge. Ordinò quindi al Comune di restituire l'immobile alla società ricorrente, subordinando tuttavia tale restituzione al rimborso, da parte della società ricorrente, di tutte le spese sostenute dal Comune per il restauro dell'immobile, eseguito legittimamente mentre la proprietaria era rimasta inerte.

9. La società ricorrente propose ricorso per cassazione, sostenendo che il C.G.A.R.S. non fosse competente a ordinare il pagamento delle spese di restauro. Con sentenza del 29 luglio 2008 (sentenza n. 20553/2008) la Corte di cassazione dichiarò il ricorso inammissibile.

10. Nel frattempo, la società ricorrente avviò un procedimento di esecuzione dinanzi al C.G.A.R.S., chiedendo che fossero adottati i provvedimenti necessari per la concreta esecuzione della sua precedente sentenza, considerato che il Comune non le aveva ancora restituito il terreno e il castello. Il ricorso fu dichiarato inammissibile con sentenza n. 1006/2007 del 24 ottobre 2007, in quanto la restituzione dell'immobile era indissolubilmente legata al contestuale pagamento delle somme spese dal Comune per il suo restauro, e la società ricorrente non aveva pagato tali somme.

11. Mentre i summenzionati procedimenti pendevano dinanzi alla Corte di cassazione (si veda il paragrafo 9*supra*) e al C.G.A.R.S. (si veda il paragrafo 10*supra*), il 10 marzo 2007 il Comune, che non aveva restituito il terreno e il castello, acquisì formalmente l'immobile con un'ordinanza emessa ai sensi dell'articolo 43 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. L'ordinanza accordò inoltre alla ricorrente un risarcimento pari a EUR 191.093,74, importo calcolato sulla base del valore venale dell'immobile come determinato nella perizia effettuata dal Comune nel 1996 (si veda il paragrafo 4*supra*), rivalutato per l'inflazione e maggiorato degli interessi legali e moratori a decorrere dalla

data di occupazione da parte del Comune nel novembre 2001, con un ulteriore incremento del 15% in ragione del suo valore storico, artistico e ambientale.

12. La società ricorrente propose ricorso avverso l'ordinanza. Il ricorso fu respinto dal T.A.R. e successivamente dal C.G.A.R.S. con sentenza emessa il 21 aprile 2010. Entrambi i tribunali ritennero che il trasferimento dell'immobile al Comune fosse stato legittimo in quanto effettuato mediante la cosiddetta procedura di "regolarizzazione" ai sensi dell'articolo 43 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità. Quanto alla congruità del risarcimento, il C.G.A.R.S. ritenne che esso rispecchiasse correttamente il valore venale dell'immobile, in quanto coerente con le reali condizioni dell'immobile prima dell'esecuzione dei lavori di restauro da parte del Comune, nonché con l'importo versato dalla società ricorrente al momento dell'acquisto. A sostegno delle sue conclusioni sul valore dell'immobile, il tribunale addusse diversi elementi. In primo luogo, richiamò l'attenzione sulle condizioni di degrado in cui versava il castello prima di quelli che i tribunali hanno definito onerosi lavori di restauro eseguiti dal Comune, che potevano essere imputabili all'incuria della società ricorrente. Rilevò poi che, al momento dell'acquisto da parte della società ricorrente, nel 1973, lo stato del castello aveva determinato una svalutazione globale dell'immobile, considerato un "fondo rustico con le rovine di un castello" e acquistato come tale, e l'intero immobile era stato acquistato dalla società ricorrente per ITL 14.000.000 (si veda il paragrafo 2 *supra*). Inoltre, il tribunale rilevò che, sulla base delle prove di cui disponeva, tra la data dell'acquisto e l'intervento del Comune in sua vece nel 2001, la società ricorrente non aveva eseguito alcun lavoro che potesse costituire la base di un incremento del valore. Infine, una diversa stima avrebbe consentito alla società ricorrente di beneficiare del diverso valore attribuibile all'immobile per effetto dei lavori di restauro eseguiti a spese del Comune.

13. Con sentenza dell'8 ottobre 2010 la Corte costituzionale dichiarò l'incostituzionalità dell'articolo 43 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità.

14La società ricorrente ha lamentato, ai sensi dell'articolo 1 del Protocollo n. 1 alla Convenzione, di essere stata privata illegittimamente dei suoi beni in assenza di una base giuridica e senza che fosse stato conseguito un giusto equilibrio tra le esigenze della pubblica utilità e i suoi diritti.

15. La società ricorrente ha inoltre lamentato, ai sensi dell'articolo 6 della Convenzione, che le decisioni del C.G.A.R.S. del 27 dicembre 2006 e del 24 ottobre 2007 erano state adottate in violazione del principio del contraddittorio.

LA VALUTAZIONE DELLA CORTE

I. SULLA DEDOTTA VIOLAZIONE DELL'ARTICOLO 1 DEL PROTOCOLLO N. 1 RELATIVO ALL'ESPROPRIAZIONE

16. La Corte osserva che la presente doglianza non è manifestamente infondata ai sensi dell'articolo 35 § 3, lettera a) della Convenzione, e non incorre in alcun altro motivo di irricevibilità. Deve pertanto essere dichiarata ricevibile.

17. Il diritto e la prassi interni pertinenti sono reperibili nella sentenza *Guiso-Gallisay c. Italia* ((equa soddisfazione) [GC], n. 58858/00, §§ 18-44, 22 dicembre 2009).

18. I pertinenti principi generali relativi all'articolo 1 del Protocollo n. 1 e alla "privazione dei beni" sono stati enunciati nella sentenza *Vistiņš e Perepjolkins c. Lettonia* ([GC], n. 71243/01, §§ 93 e 95-99, 25 ottobre 2012).

19 Nel caso di specie, non è contestato che vi sia stata una "privazione della proprietà" ai sensi della seconda frase dell'articolo 1 del Protocollo n. 1. La Corte deve pertanto verificare se la privazione contestata fosse giustificata ai sensi di tale disposizione. Per essere compatibile con l'articolo 1 del Protocollo n. 1, una misura di espropriazione deve innanzitutto essere stata eseguita "nelle condizioni previste dalla legge", il che esclude qualsiasi atto arbitrario da parte delle autorità nazionali. La Corte esaminerà quindi in primo luogo se l'ingerenza nei beni della società ricorrente fosse prevista dalla legge.

20 La Corte osserva in primo luogo che il Comune ha preso possesso fisico dell'immobile della società ricorrente nel 2001 per svolgere indispensabili lavori di restauro (si veda il paragrafo 5 *supra*). Tuttavia, il possesso fisico dell'immobile è rimasto al Comune anche successivamente alla conclusione dei lavori di restauro, poiché i tribunali nazionali – avendo dichiarato illegittima l'ordinanza di espropriazione del 2002 – avevano subordinato la restituzione dell'immobile alla società ricorrente al rimborso da parte di quest'ultima al Comune delle spese di ristrutturazione (si veda il paragrafo 8 *supra*), e la società ricorrente non lo aveva fatto. Detto ciò, il trasferimento formale della proprietà dell'immobile – dalla società ricorrente al Comune in cambio di un risarcimento economico – è avvenuto nel marzo 2007 ai sensi dell'articolo 43 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, disposizione che ha introdotto quella che i tribunali nazionali hanno definito una procedura di "regolarizzazione" (si vedano i paragrafi 11 e 12 *supra*). Tuttavia, tale disposizione è stata dichiarata incostituzionale dalla Corte costituzionale italiana nell'ottobre 2010, respingendo in tal modo la legittimità della procedura prevista dall'articolo 43 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (si

contrapponga *Sorasio e altri c. Italia* (dec.), n. 56888/16 e altri 3, § 43, 14 novembre 2023).

21. Alla luce delle circostanze di cui sopra, la Corte non è convinta che la società ricorrente sia stata privata dei suoi beni mediante una procedura di espropriazione effettuata “in buona e debita forma”, ai sensi dell’articolo 1 del Protocollo n. 1. Conseguentemente, la Corte ritiene che vi sia stata violazione dell’articolo 1 del Protocollo n. 1 alla Convenzione.

II. SULL’ALTRA DOGLIANZA

22La società ricorrente ha inoltre sollevato un’altra doglianza ai sensi dell’articolo 6 della Convenzione (si veda il paragrafo 15^{supra}). La Corte ha esaminato tale parte del ricorso e ritiene che, alla luce di tutto il materiale di cui è in possesso e nella misura in cui la questione contestata rientra nella sua competenza, tale doglianza non soddisfi le condizioni di ricevibilità di cui agli articoli 34 e 35 della Convenzione o non riveli alcuna apparenza di violazione dei diritti e delle libertà sanciti dalla Convenzione o dai suoi Protocolli. Ne consegue che tale parte del ricorso deve essere respinta in applicazione dell’articolo 35 § 4 della Convenzione.

SULL’APPLICAZIONE DELL’ARTICOLO 41 DELLA CONVENZIONE

23La società ricorrente ha presentato una domanda tesa a ottenere la restituzione dell’immobile o, in alternativa, un risarcimento del danno patrimoniale di un importo compreso tra EUR 5.925.748,56 ed EUR 1.602.749,87. In ordine al danno non patrimoniale, ha chiesto una somma pari al 10% del risarcimento patrimoniale accordato.

24Il Governo ha contestato tali importi.

25La Corte ritiene innanzitutto che, alla luce della sua giurisprudenza, un risarcimento basato su un importo corrispondente al valore venale del terreno possa essere considerato un mezzo appropriato per riparare le conseguenze del danno subito per la perdita dell’immobile da parte della società ricorrente nel caso di specie (si vedano, *mutatis mutandis*, *Guiso-Gallissay*, § 96, e *Sorasio e altri*, § 46, entrambe sopra citate). La Corte osserva che è stato concesso alla ricorrente un risarcimento pari a EUR 191.093,74, basato sul valore venale del terreno come stabilito da una perizia eseguita dal consulente tecnico del Comune nel 1996, precedentemente all’esecuzione dei lavori di restauro da parte del Comune (si veda il paragrafo 4^{supra}). La società ricorrente ha avuto la possibilità di contestare l’adeguatezza di tale importo dinanzi ai giudici nazionali e questi ultimi, dopo aver esaminato tutte le circostanze del caso, hanno fornito una motivazione specifica – che non appare manifestamente arbitraria – riguardo ai motivi per i quali è stato ritenuto che la somma stabilita in tal modo rispecchiasse il valore venale

dell'immobile (si veda il paragrafo 12^{supra}). Date le specifiche circostanze del caso di specie, e tenuto conto anche del margine di discrezionalità concesso alle autorità nazionali in materia, la Corte è disposta ad ammettere che il risarcimento fosse ragionevolmente connesso al valore venale dell'immobile. La Corte osserva inoltre che il risarcimento è stato aumentato del 15% per rispecchiare il valore storico, artistico e ambientale dell'immobile (si veda il paragrafo 11^{supra}). Infine, la Corte osserva che l'importo accordato è stato rivalutato per l'inflazione e maggiorato degli interessi legali e moratori a decorrere dalla data di occupazione da parte del Comune (si veda il paragrafo 6^{supra}). In considerazione di quanto sopra, la Corte ritiene che la somma accordata dai giudici nazionali, e versata dal Comune alla società ricorrente, per la perdita dell'immobile possa essere considerata adeguata (si veda *Sorasio*, sopra citata, §§ 40 e 46).

26 Alla luce delle considerazioni di cui sopra, la Corte non accorda alcuna somma per il danno patrimoniale derivante dalla perdita dell'immobile.

27. In ordine al danno non patrimoniale, la Corte ritiene appropriato accordare alla società ricorrente la somma di EUR 15.000.

28 La società ricorrente ha inoltre chiesto EUR 20.000 per le spese sostenute a livello nazionale ed EUR 25.000 per quelle sostenute dinanzi alla Corte. Vista la documentazione presentata per dimostrare le spese sostenute, la Corte ritiene ragionevole accordare alla società ricorrente EUR 26.200 a copertura di tutte le voci delle spese, oltre all'importo eventualmente dovuto dalla stessa a titolo di imposta.

PER QUESTI MOTIVI, LA CORTE, ALL'UNANIMITÀ,

1. *Dichiara* ricevibili le doglianze relative all'articolo 1 del Protocollo n. 1 alla Convenzione e il ricorso irricevibile per il resto;
2. *Ritiene* che vi sia stata violazione dell'articolo 1 del Protocollo n. 1 alla Convenzione;
3. *Ritiene*
 - (a) che lo Stato convenuto debba versare alla società ricorrente, entro tre mesi, i seguenti importi:
 - (i) EUR 15.000 (quindicimila euro), oltre all'importo eventualmente dovuto a titolo di imposta, per il danno non patrimoniale;
 - (ii) EUR 26.200 (ventiseimiladuecento euro), oltre all'importo eventualmente dovuto dalla società ricorrente a titolo di imposta, per le spese;
 - (b) che a decorrere dalla scadenza dei summenzionati tre mesi e fino al versamento tali importi dovranno essere maggiorati di un interesse semplice a un tasso equivalente a quello delle operazioni di

rifinanziamento marginale della Banca Centrale Europea applicabile durante tale periodo, maggiorato di tre punti percentuali;

4. *Respinge* la domanda di equa soddisfazione della società ricorrente per il resto.

Fatta in inglese e notificata per iscritto il 23 ottobre 2025, in applicazione dell'articolo 77 §§ 2 e 3 del Regolamento della Corte.

Liv Tigerstedt
Cancelliere aggiunto

Frédéric Krenç
Presidente