

BGer 1C 69/2014 vom 23. Juni 2014

Bundesgericht, 2014-06-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_69_2014

FR: TF 1C 69/2014 du 23 juin 2014

IT: TF 1C 69/2014 del 23 giugno 2014

Regeste

espropriazione | Espropriazione

Erwägungen

E. 1.1

Il ricorso in materia di diritto pubblico è presentato tempestivamente contro una decisione finale dell'ultima istanza cantonale, che ha statuito definitivamente sull'indennità espropriativa. Il gravame adempie quindi i requisiti degli art. 86 cpv. 1 lett. d, 90 e 100 cpv. 1 LTF (quest'ultimo in relazione con l'art. 46 cpv. 1 lett. c LTF). Il ricorrente è legittimato a ricorrere giusta l' art. 89 cpv. 1 LTF .

E. 1.2

L'oggetto della presente controversia è circoscritto all'ammontare dell'indennità. La sentenza del 25 luglio 2005, con cui la Corte cantonale ha ritenuto realizzati gli estremi di un'espropriazione dei diritti di vicinato e considerato ricevibili le pretese notificate a questo titolo dall'interessato, è infatti incontestata.

E. 2.1

Il ricorrente rimprovera alla Corte cantonale di avere travisato la portata dell'art. 16 cpv. 2 della legge ticinese di espropriazione, dell'8 marzo 1971 (LEspr/TI), relativo al risarcimento del danno derivante ai conduttori e agli affittuari dall'estinzione anticipata dei contratti conclusi prima dell'inizio della procedura espropriativa. Sostiene che la citata norma si riferirebbe al caso della completa perdita del rapporto contrattuale a seguito di un evento espropriativo definitivo, fattispecie che non sarebbe però equiparabile a quella in esame relativa a una turbativa temporanea, limitata alla durata del cantiere. Secondo il ricorrente, la Corte cantonale avrebbe trascurato che in concreto l'esproprio non ha comportato la caducità del contratto, ma ha impedito l'esercizio della sua attività professionale per tutta la durata della turbativa. Ritiene quindi che, in tali circostanze, il mancato risarcimento dell'intero danno subito disattenderebbe il suo diritto a una piena indennità (art. 26 cpv. 2 Cost.). Il ricorrente adduce che la sua posizione si identificerebbe con quella del proprietario del fondo part. n. xxx, che ha rinunciato a fare valere pretese d'indennità nei confronti dell'espropriante. Sostiene che la durata dei lavori era stata preannunciata come relativamente breve, sicché egli avrebbe previsto di rilanciare la sua attività a partire dalla cessazione della turbativa: un'indennità legata al periodo di un'ipotetica disdetta del contratto non avrebbe quindi senso.

E. 2.2

La LEspr/TI si ispira sostanzialmente alla legge federale sulla espropriazione, del 20 giugno 1930 (LEspr, RS 711; cfr. sentenza 1P.51/2005 del 9 agosto 2005 consid. 2.3, in: RtiD

I-2006, pag. 101 segg.). L' art. 16 cpv. 2 LEspr /TI prevede che i conduttori e gli affittuari possono, anche se i loro diritti non sono annotati nel registro fondiario, chiedere il risarcimento del danno loro derivante dall'estinzione anticipata dei contratti conclusi prima dell'inizio della procedura espropriativa. Questa disposizione corrisponde all' art. 23 cpv. 2 LEspr . La Corte cantonale si è quindi fondata sulla giurisprudenza del Tribunale federale in materia di espropriazione federale, in particolare riguardante l'espropriazione dei diritti di vicinato e le relative pretese d'indennità avanzate dai conduttori.

E. 2.3

L'espropriazione dei diritti di vicinato corrisponde alla costituzione coatta di una servitù prediale a carico del fondo del vicino e a favore del fondo del proprietario dell'opera di interesse pubblico, il cui oggetto consiste nell'obbligo di tollerare le immissioni (DTF 132 II 427 consid. 3 e rinvii). Il Tribunale federale ha avuto modo di precisare che l'indennità per una simile servitù prediale e per la corrispondente diminuzione di valore del fondo spetta soltanto al proprietario fondiario, titolare del diritto reale espropriato (DTF 106 Ib 241 consid. 3). Sulla base dell'interpretazione dell' art. 23 cpv. 2 LEspr (in relazione con l' art. 5 LEspr) ha nondimeno ritenuto che l'obbligo d'indennizzo dell'espropriante nei confronti dei conduttori e degli affittuari non è limitato al caso della risoluzione anticipata del contratto di locazione o di affitto, ma comprende anche i casi in cui i conduttori e gli affittuari sono limitati nei loro diritti contrattuali, vale a dire quando è pregiudicato l'uso dell'immobile secondo il contratto. Pure nell'evenienza di simili ingerenze dell'espropriante nei rapporti di locazione e di affitto, l'oggetto dell'esproprio non è infatti costituito dai diritti reali sul fondo, ma dal diritto contrattuale all'uso pacifico e al godimento completo dell'oggetto locato (DTF 106 Ib 241 consid. 4a). Il Tribunale federale ha precisato che le pretese dei conduttori e degli affittuari non possono di conseguenza eccedere il valore che spetta effettivamente loro in base ai diritti di uso e di godimento secondo il contenuto e la durata del contratto concluso tra le parti. Sotto questo profilo, al titolare di un diritto personale non deve essere versata alcuna indennità se l'espropriante subentra al locatore nel contratto e inoltra una disdetta nel termine previsto, lasciando al conduttore o all'affittuario fino alla scadenza il completo godimento della cosa. Il conduttore o l'affittuario non possono pretendere il risarcimento dei danni riconducibili al fatto che nel frattempo non hanno concluso un nuovo contratto o non hanno ancora eseguito l'ammortamento completo dell'inventario. Tali danni non sono infatti in rapporto di causalità con l'espropriazione, ma dipendono da una durata contrattuale o da termini di disdetta troppo brevi. L'espropriante non è tenuto a compensare delle perdite di fatto, quali possono essere in particolare i guadagni legati alla probabilità che il locatore rinnovi il contratto alla sua scadenza (DTF 106 Ib 241 consid. 4b pag. 247). Analoga soluzione vale laddove i diritti contrattuali del conduttore o dell'affittuario non vengono estinti anticipatamente dall'espropriazione, ma unicamente limitati. Anche in questi casi un'indennità è dovuta solo per il periodo di durata del contratto o fino a un termine di disdetta. È irrilevante che il contratto sia effettivamente estinto alla scadenza o sia rinnovato, essendo al riguardo determinante che il conduttore o l'affittuario possono esigere una riduzione della pigione o del fitto se l'oggetto ha perso di valore in seguito all'espropriazione (DTF 106 Ib 241 consid. 4b pag. 248).

E. 2.4

La Corte cantonale di per sé ha riassunto in modo corretto l'esposta giurisprudenza. L'ha poi applicata alla fattispecie in esame, rilevando che il contratto di locazione concluso tra B. _____ e il ricorrente con inizio il 1° gennaio 1995 aveva una durata indeterminata e

poteva essere disdetto la prima volta per il 31 dicembre 1999, con un termine di preavviso di sei mesi, e in seguito, sempre con un preavviso di sei mesi, per la fine di ogni anno. Poiché il cantiere è stato aperto il 5 giugno 2000, il ricorrente, rispettando il termine di preavviso semestrale, avrebbe potuto rescindere il contratto di locazione per il 31 dicembre 2000: il danno da lui subito poteva quindi essergli risarcito solo dall'inizio del cantiere (5 giugno 2000) alla prima scadenza utile (31 dicembre 2000). La giurisprudenza citata si basa tuttavia principalmente sul caso delle immissioni eccessive provenienti dall'esercizio di un'opera di interesse pubblico. La sentenza pubblicata in DTF 106 Ib 241 concerne infatti le immissioni foniche dell'aeroporto di Zurigo-Kloten. Il traffico aereo, come quello stradale e ferroviario, provocano di massima immissioni durevoli che comportano un'espropriazione definitiva dei diritti di vicinato e una corrispondente diminuzione di valore del fondo. Le immissioni eccessive di un cantiere sono per contro limitate alla durata dei lavori di costruzione e comportano un pregiudizio solo per un periodo determinato. Per la sua natura e le sue caratteristiche, un cantiere è infatti un'opera provvisoria, le cui immissioni sono destinate a scomparire con la fine dei lavori (DTF 132 II 427 consid. 6.2). Le questioni della durata contrattuale e della disdetta non si pongono quindi allo stesso modo, in quanto, nel caso di un cantiere, di massima il contratto di locazione è continuato dalle parti e il conduttore sopporta solo momentaneamente i disagi, in attesa che si ripristini la situazione precedente (cfr. Raphaël Eggs, Les "autres préjudices" de l'expropriation, 2013, n. 1138). Secondo gli accertamenti della Corte cantonale, il cantiere stradale è iniziato il 5 giugno 2000. Il 19 giugno 2000, allorché i lavori sono giunti nei pressi dell'azienda del ricorrente, questi ha chiesto in via cautelare al Tribunale di espropriazione la loro sospensione, adducendo che le vibrazioni prodotte dai macchinari pesanti impedivano lo svolgimento della sua attività professionale. La domanda è stata respinta con decisione del 30 giugno 2000. Il ricorrente non era stato coinvolto nella procedura espropriativa, che non prevedeva interventi a carico del fondo part. n. xxx. Non risulta quindi ch'egli fosse informato o comunque a conoscenza sia della portata sia della durata dei lavori previsti e nemmeno che potesse subito rendersi conto degli effetti delle immissioni sullo svolgimento della sua attività professionale. D'altra parte, il contratto di locazione concerneva un capannone adibito ad officina meccanica, in cui il ricorrente esercitava la sua attività professionale e conseguiva il suo reddito. Un trasferimento delle installazioni e degli apparecchi di precisione presupponeva la ricerca di nuovi spazi artigianali idonei e comportava ingenti costi di trasloco. La valutazione di una simile opzione poteva non essere agevole per il ricorrente all'inizio del mese di giugno 2000, di fronte a una situazione ancora incerta riguardo alla durata del cantiere e alla portata dei disagi. Esigere in tali circostanze che nello spazio di qualche settimana, in presenza di immissioni comunque temporanee legate a lavori di sistemazione stradale, il ricorrente inoltrasse la disdetta già entro la fine del mese giugno 2000, per la prima scadenza utile dell'31 dicembre 2000, non appare ragionevole ed urta il sentimento di equità. Limitando il risarcimento del danno a questo periodo, allorché i diritti contrattuali del ricorrente sono stati pregiudicati ben oltre tale lasso di tempo, i giudici cantonali hanno quindi disatteso il diritto alla piena indennità. Contrariamente all'opinione del ricorrente, non spetta tuttavia al Tribunale federale stabilire in questa sede l'ammontare dell'indennizzo, ritenuto in particolare come il potere cognitivo di questa Corte sia limitato all'arbitrio riguardo all'accertamento dei fatti e all'applicazione del diritto cantonale e considerato che determinate questioni rilevanti, come per esempio la data di cessazione delle immissioni eccessive del cantiere, sono tuttora litigiose. Spetterà alla precedente istanza ripronunciarsi in merito.

E. 3.1

Secondo il ricorrente, la Corte cantonale sarebbe incorsa in una svista omettendo di considerare, per la decisione sulle ripetibili di prima istanza, una distinta delle prestazioni del suo legale, nonché due rendiconti della sua assicurazione di protezione giuridica presenti negli atti dell'incarto.

E. 3.2

La Corte cantonale ha accertato che agli atti non è stata versata una nota dettagliata delle prestazioni del legale del ricorrente. Ha quindi fissato le ripetibili di primo grado a titolo equitativo secondo una ricostruzione delle operazioni sulla base dell'incarto. Risulta tuttavia che, effettivamente, agli atti esiste, quale doc. L, una distinta delle prestazioni eseguite dal patrocinatore dal 15 giugno 2000 al 31 agosto 2006. L'esposto accertamento della Corte cantonale non è quindi del tutto corretto. Nei documenti prodotti dal ricorrente dinanzi al Tribunale di espropriazione figurano inoltre, quali doc. DD e FF, due lettere della sua assicurazione di protezione giuridica, che non contengono tuttavia un dettaglio delle prestazioni concretamente svolte. La questione non deve essere esaminata oltre in questa sede, siccome la Corte cantonale dovrà ripronunciarsi nel seguito della procedura anche sull'ammontare delle ripetibili di prima e seconda istanza e potrà di conseguenza confrontarsi pure con i documenti indicati dal ricorrente.

E. 4

Ne segue che il ricorso deve essere accolto e la decisione impugnata annullata. La causa è rinviata alla Corte cantonale per un nuovo giudizio. Le spese giudiziarie e le ripetibili della sede federale seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico dell'opponente, che ha un interesse pecuniario nella causa (art. 66 cpv. 1 e 4 e art. 68 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.