

BGer 1E.6/2002 vom 6. März 2003

Bundesgericht, 2003-03-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1E.6_2002

FR: TF 1E.6/2002 du 6 mars 2003

IT: TF 1E.6/2002 del 6 marzo 2003

Regeste

Espropriazione

Erwägungen

E. 1

Contro le decisioni delle Commissioni federali di stima è dato il ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale (art. 77 cpv. 1 LEspr , art. 115 cpv. 1 OG). Parti principali al procedimento, tanto la S. _____ SA, proprietaria del fondo colpito, quanto lo Stato del Cantone Ticino, ente espropriante, sono legittimati a ricorrere, rispettivamente a proporre ricorso adesivo e a presentare conclusioni indipendenti (art. 78 cpv. 1 e 2 prima frase LEspr). I termini di 30 giorni per il ricorso principale (art. 106 OG in relazione con gli art. 115 cpv. 1 OG e 77 cpv. 2 LEspr), rispettivamente di 10 giorni per il rimedio adesivo (art. 78 cpv. 2 LEspr), sono rispettati. Le altre esigenze formali essendo adempiute, sia il gravame principale, sia quello adesivo sono ammissibili. Nonostante le CFS costituiscano autorità giudiziarie ai sensi dell' art. 105 cpv. 2 OG , il Tribunale federale può liberamente esaminare - oltre all'applicazione del diritto federale, compreso l'abuso e l'eccesso del potere d'apprezzamento (art. 104 lett. a OG) - anche l'accertamento dei fatti rilevanti (art. 104 lett. b OG), visto che le disposizioni degli art. 77 e segg. LEspr sono norme speciali per riguardo all' art. 105 cpv. 2 OG (DTF 119 Ib 447 consid. 1a e b); che anche l'adeguatezza della decisione impugnata possa essere riveduta, risulta infine dall'art. 104 lett. c n. 1 OG. Libero nell'applicazione del diritto federale senza riguardo agli argomenti fatti valere dalle parti, il Tribunale federale è però vincolato, diversamente dalla CFS, alle loro conclusioni complessive, senza tuttavia essere astretto a tenere conto delle singole posizioni dell'indennità da loro articolate (DTF 119 Ib 366 consid. 3, 114 Ib 286 consid. 9 pag. 300, 109 Ib 26 consid. 1b e rinvi). Gli atti di causa sono sufficienti a chiarire la situazione, sicché il sopralluogo chiesto dalla ricorrente, non necessario, non viene effettuato (art. 95 in relazione con l' art. 113 OG ; DTF 123 II 248 consid. 2a, 122 II 274 consid. 1d).

E. 2

La ricorrente critica innanzitutto il valore venale fissato dalla CFS in fr. 500.-- al m2 per i 107 m2 espropriati in via definitiva; sostiene che tale importo si situa al limite inferiore dei prezzi soluti nella zona e chiede che l'indennità sia aumentata a fr. 1'000.-- il m2: accenna, in proposito, al caso di una particella sita nel Comune, per la quale sarebbero stati pagati fr. 750.-- il m2. Secondo la CFS, dai dati dell'Ufficio del registro fondiario e del Comune di Chiasso non emergevano contrattazioni idonee a determinare i valori nella zona litigiosa: dagli inizi degli anni novanta, e nel corso degli ultimi anni, le compravendite immobiliari sarebbero state in effetti assai rare e poco significative per la determinazione del valore venale nella fattispecie. La CFS ha comunque considerato il prezzo di fr. 632.-- il m2 risultante dalla compravendita, avvenuta nel febbraio del 2000, di un fondo di 712 m2

inserito nella zona RI7 (con un indice di sfruttamento di 1,60) e situato a circa 400 m in linea d'aria dall'autostrada; sulla base di tale valore indicativo, e facendo uso del suo potere di apprezzamento, la CFS ha ritenuto adeguata, tenuto conto delle caratteristiche del quartiere, un'indennità di espropriazione di fr. 600.-- per i fondi inclusi nella zona RI6 (con un indice di sfruttamento di 1,50) e di fr. 500.-- per quelli, come è qui il caso, appartenenti alla zona RSe3 (con un indice di sfruttamento di 0,70). La CFS ha invero esplicitamente indicato, nella decisione, una sola transazione considerata significativa per la presente valutazione: ma anche singoli confronti di compensi possono permettere conclusioni sul livello generale dei prezzi. Qualora siano conosciuti solo pochi valori, essi devono comunque essere esaminati accuratamente e presi in considerazione per fissare l'indennità se circostanze insolite non abbiano influito sulla conclusione del contratto (DTF 122 I 168 consid. 3a, 122 II 337 consid. 5a, 115 Ib 408 consid. 2c). Tali elementi inusuali non sono ravvisabili nella fattispecie e d'altra parte, a questo proposito, la ricorrente si limita a definire l'importo stabilito dalla CFS quale "limite inferiore", accennando a una transazione ove nella regione era stato pattuito un prezzo di fr. 750.-- al m². La ricorrente non fornisce tuttavia concrete indicazioni riguardo alle caratteristiche, alla situazione della particella e alla data della transazione (cfr. art. 19bis cpv. 1 LEspr), né espone, di fronte alla motivazione della CFS, precise argomentazioni che facciano ritenere inadeguato il valore fissato dalla precedente Autorità. In considerazione delle esposte circostanze, non vi è quindi ragione per scostarsi dall'importo di fr. 500.-- il m².

E. 3

L'ente espropriante sostiene nel ricorso adesivo che la superficie espropriata costituirebbe terreno complementare, per il quale si giustificherebbe di riconoscere unicamente la metà del valore edilizio pieno; chiede quindi di ridurre l'indennità per l'espropriazione definitiva da fr. 500.-- a fr. 250.-- il m². La striscia di terreno compresa tra una strada e il tracciato degli allineamenti, e per la quale vige di principio un divieto di costruzione, costituisce di regola terreno complementare (DTF 122 I 168 consid. 4b e riferimenti), il quale ha di massima un valore inferiore rispetto al terreno pienamente sfruttabile (cfr. Heinz Hess/Heinrich Weibel, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, Berna 1986, vol I, n. 106 all' art. 19 LEspr). Determinanti sono tuttavia le circostanze concrete e il principio della piena indennità, che impone di non fare subire all'espropriato perdite né guadagni economici (art. 16 LEspr , 26 cpv. 2 Cost.; DTF 122 I 168 consid. 4b/aa e 4c, 105 Ib 327 consid. 1c pag. 330). In concreto occorre considerare la situazione dei luoghi, la vicinanza dell'autostrada, l'ampiezza tutto sommato limitata, verso viale Galli, dell'area inedificata del fondo e la conseguente ridotta distanza dell'edificio dal campo stradale. In queste circostanze, la porzione litigiosa di terreno assume, a prescindere dalle effettive possibilità di parcheggio, un'importanza particolare in rapporto alle caratteristiche della particella, segnatamente quale superficie di disimpegno e quale elemento di distacco dalla strada (cfr. Peter Wiederkehr, *Die Expropriationsentschädigung*, tesi, Zurigo 1966, pag. 71). Tutto ciò fa ritenere adeguato l'importo di fr. 500.-- il m² fissato dalla CFS e non giustificata una sua riduzione.

E. 4

La ricorrente insiste anche in questa sede sulla svalutazione dello stabile, ch'essa valuta al 10% del suo valore di stima. Sostiene che l'intervento espropriativo pregiudicherebbe il ripristino di una stazione di servizio già esistita in quel luogo e fa valere che la perdita di insolazione e della vista per la presenza dei ripari fonici avrebbe indotto taluni inquilini a

lasciare l'immobile e comportato una diminuzione delle pigioni, di cui è parimenti chiesto il risarcimento. Nel caso, qui realizzato, di espropriazione parziale l'indennità comprende anche l'importo di cui il valore venale della frazione residua viene ad essere diminuito (cfr. art. 19 lett. b LEspr). All'espropriato devono essere inoltre indennizzati tutti gli altri pregiudizi subiti, in quanto essi possano essere previsti, nel corso ordinario delle cose, come una conseguenza dell'espropriazione (cfr. art. 19 lett. c LEspr). Risulta dagli atti che la stazione di servizio e il distributore di carburante sono stati smantellati da anni e che questa attività non viene più esercitata in quel luogo. La ricorrente non adduce un eventuale interesse a ricostituirla da parte di chicchessia, ma si limita ad accennare alla possibilità teorica di un futuro ripristino dell'impianto. Questa tesi, non suffragata da fatti reali, precisi e concreti riguardo alla possibilità di conseguire un eventuale reddito supplementare connesso allo sfruttamento dell'installazione, non basta a fondare un'indennità giusta l'art. 19 lett. c LEspr. Quest'ultima non può entrare in considerazione se, come è qui il caso, l'espropriazione impedisce semplicemente la realizzazione di un'opportunità di guadagno futuro o se tale possibilità è solamente teorica (cfr. sentenza E.12/1996 del 15 agosto 1997, consid. 5; Hess/Weibel, op. cit., n. 200 all' art. 19 LEspr , n. 12 e 13). Dalla facciata dell'edificio su viale Galli la vista spazia direttamente sul campo autostradale e non è costitutiva di particolare pregio (cfr. DTF 108 Ib 242 consid. 2a). La perizia sul posizionamento delle zone d'ombra, non manifestamente inficiata da errori, lacune o contraddizioni e quindi determinante anche per il Tribunale federale (DTF 110 Ib 52 consid. 2, 100 Ib 190 consid. 4 pag. 194 e rinvii), accerta poi che l'ombra proiettata dai previsti ripari fonici sulla facciata nord dell'edificio è limitata a circa un'ora dopo le 18.00/18.30, durante il periodo da metà maggio a metà luglio, relativamente al piano terreno e al primo piano. Contrariamente all'opinione della ricorrente, tale perdita d'insolazione non costituisce un pregiudizio significativo per lo stabile sicché, nelle esposte circostanze, l'asserita ridotta occupazione degli appartamenti non può essere ritenuta in un rapporto di causalità adeguata con l'espropriazione (cfr. DTF 108 Ib 242 consid. 2c, 106 Ib 381 consid. 3a; Hess/Weibel, op. cit., n. 17 segg. all' art. 19 LEspr). In tali condizioni la CFS non ha quindi violato il diritto federale negando all'espropriata un'indennità per gli inconvenienti prospettati relativamente all'occupazione dello stabile.

E. 5

Lo Stato contesta infine la decisione impugnata laddove riconosce all'espropriata le ripetibili per la procedura dinanzi alla CFS. Secondo l' art. 115 cpv. 1 LEspr l'espropriante deve pagare all'espropriato una congrua indennità per le spese ripetibili necessarie, cagionategli dalle procedure di opposizione, di conciliazione e di stima. Se le conclusioni dell'espropriato vengono respinte totalmente o in misura preponderante, si può rinunciare, in tutto o in parte, all'aggiudicazione delle spese ripetibili (art. 115 cpv. 2 Lespr). Per prassi costante, nel sindacare le ripetibili attribuite dalle Commissioni federali di stima il Tribunale federale si impone un certo riserbo, perché la CFS è meglio in grado di valutare le prestazioni e le difficoltà che si presentavano al patrocinatore. Il Tribunale federale modifica quindi le ripetibili accordate dall'istanza inferiore solo quando il loro importo appaia manifestamente insufficiente o sproporzionatamente eccessivo (sentenza 1E.11/2002 del 18 novembre 2002, consid. 5, destinata a pubblicazione in DTF 129 II xxx, 111 Ib 97 consid. 3 pag. 102 in fine, 109 Ib 26 consid. 3 e riferimenti). In concreto l'espropriata ha notificato pretese per complessivi fr. 1'876'255.--, accolte dalla CFS soltanto in misura ridotta. Tuttavia, nonostante la prevalente soccombenza dell'espropriata, non risulta dagli atti che il suo patrocinatore abbia palesemente ecceduto nell'adempimento del mandato, in

particolare dal profilo procedurale, rispetto a quanto imponesse la tutela degli interessi della rappresentata. La precedente Autorità ha quindi verosimilmente voluto tenere conto del dispendio e dell'impegno impiegati dal legale nel procedimento espropriativo, sicché, valutate complessivamente, le ripetibili attribuite dalla CFS tengono conto dell'attività svolta e non appaiono manifestamente inadeguate.

E. 6

Ne consegue che i ricorsi devono essere respinti. Sulle spese è applicabile l' art. 116 LEspr . All'espropriata, rappresentata da un avvocato, è corrisposta un'indennità per ripetibili della sede federale.

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