

## **TI\_GERICHTE 10.2004.131 vom 15. Oktober 2008**

TI Tribunale d'appello, 2008-10-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_10.2004.131](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2004.131)

FR: TI\_GERICHTE 10.2004.131 du 15 octobre 2008

IT: TI\_GERICHTE 10.2004.131 del 15 ottobre 2008

### **Volltext**

Incarto n.10.2004.131-1

583/00

Lugano

15 ottobre 2008

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Bruno Buzzini

ing. Argentino Jermini

segretaria giurista

Annalisa Butti

statuendo nella procedura di espropriazione formale presentata in data 21 giugno 2000 da

ISEP 1

RA 1

contro

COES 1

nell'ambito delle opere per l'allargamento della strada cantonale \_\_\_\_\_, I tappa (tratto \_\_\_\_\_), in territorio di \_\_\_\_\_,

relativamente al mapp. no. 522 RFD di \_\_\_\_\_,

letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove,

considerato, in fatto ed in diritto

1.1.1. Lo ISEP 1 è promotore delle opere di sistemazione della strada cantonale \_\_\_\_\_, in territorio di \_\_\_\_\_, finanziate mediante un credito quadro approvato con decreto legislativo del 28 febbraio 2000. Tra le opere previste si annovera in particolare

l'allargamento del I° tratto (tratto \_\_\_\_\_) della strada esistente, la formazione di un marciapiede della larghezza di 1,5 m fino all'incrocio con percorso pedonale per Idemini, nonché l'adeguamento del sottopasso FFS. L'intervento comporta l'invasione parziale di alcuni fondi confinanti motivo per cui lo ISEP 1 ha avviato il presente procedimento espropriativo pubblicando gli atti dal 10 luglio all'8 agosto 2000 previo invio di un avviso personale ai proprietari. 1.2. Tra i terreni coinvolti nel procedimento figura, tra gli altri, anche il mapp. no. 522 di proprietà di COES 1. Stando alle tabelle pubblicate il fondo è espropriato per mq 32 e occupato temporaneamente per mq 290, superfici per le quali lo ISEP 1 ha offerto un'indennità di fr. 10.- il mq rispettivamente di fr. 50.- a corpo. Con memoria 5.8.2000 l'espropriato ha notificato, per il sedime espropriato, un'indennità di fr. 350.- il mq, in quanto a suo dire lo stesso è ubicato in zona edificabile. All'udienza di conciliazione del 19.9.2000 l'ente espropriante ha ribadito che l'indennità offerta è determinata dal fatto che la superficie espropriata, in base al PR in vigore, è inedificabile; l'espropriato, confermando la sua pretesa, ha accordato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dalla data dell'udienza stessa. Con ordinanza 31.1. 2003 è stato costituito il nuovo collegio giudicante. Alla successiva udienza del 25.2.2003 le parti hanno confermato le rispettive posizioni.

2. Il mapp. no. 522, ubicato in località \_\_\_\_\_, è così censito a RF: sub A) edificio mq 116 (NE) superficie non edificata rivestimento duro, humus, acque, bosco, senza vegetazione mq 1682 totale  
mq 1798 Si tratta di un fondo di conformazione abbastanza regolare ubicato a valle della strada cantonale \_\_\_\_\_. Nella parte a confine con la strada si presenta in declivio. Esso è libero da servitù e oneri fondiari. Stando al vigente PR dei Comuni \_\_\_\_\_ approvato il 12.7.1985 che comprende oltre a \_\_\_\_\_, i Comuni di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ la particella è assegnata in massima parte alla zona R2; per il resto il sedime è riservato per la strada SC2, mentre l'area restante a monte è inedificabile.

3.3.1. L'espropriazione è subordinata al versamento di una piena indennità (art. 9 Lespr.) che, a compensazione del danno indotto dall'intervento espropriativo, è finalizzata a restituire al soggetto colpito le condizioni economiche di cui avrebbe goduto se l'evento non avesse avuto luogo, senza pregiudicarlo né arricchirlo (Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, ad art. 16 no. 4). L'indennità consta, in particolare, dell'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 let. a Lespr.) trovando riscontro nel prezzo commerciale oggettivo che un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto stipulerebbe nell'ambito di una libera transazione immobiliare (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 50 ss; Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, 1966, p. 25 e 33; Grisel, Traité de droit administratif, 1984, vol. II, p. 734). Strumento di valutazione è il cosiddetto metodo statistico-comparativo che, previa incursione nei prezzi di vendita ufficialmente registrati, preferibilmente durante l'anno precedente il dies aestimandi e riferibili a fondi analoghi, analizza i dati accertati estrapolando quelli pertinenti per adeguarli all'oggetto da stimare. Il tutto attraverso un confronto oggettivo e soppesando le singole caratteristiche, le potenzialità di sfruttamento come anche tutti i fattori che intervengono più o meno sensibilmente nel settore delle transazioni immobiliari riflettendosi sui prezzi (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 52, 80 ss; DTF 115 Ib 408, 122 I 168 c. 3a, 122 II 337 c. 5; R DAT II-1998 no. 27) tra i quali si annoverano altresì le eventuali possibilità di miglior uso del

fondo (art. 12 cpv. 1 Lespr.), purché siano concrete, nonché i diritti e gli oneri iscritti o annotati a RF (art. 14 Lespr.). L'applicazione del metodo statistico-comparativo presuppone la disponibilità di un adeguato campione di raffronto, non invece l'identità con l'oggetto paragonato. È tuttavia indispensabile che i valori accertati siano analizzabili e cioè che costituiscano una testimonianza valida quanto ragionevole delle tendenze e dell'evoluzione del mercato immobiliare (RDAT 1985 no. 92, II-1998 no. 27). In quest'ottica le punte estreme ■ ossia i prezzi di gran lunga al di sotto o al di sopra della media stipulati in un contratto isolato ■ ed i prezzi pertinenti a terreni già edificati non hanno valenza decisiva ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 87 e 89).

3.2. La data determinante per la valutazione dell'indennità per espropriazione formale è quella dell'anticipata immissione in possesso o, in difetto, quella di emissione del giudizio di stima (art. 19 Lespr.). Qualora il fondo fosse stato colpito da pregressa espropriazione materiale, e quindi avesse perso la componente edilizia per effetto di un provvedimento pianificatorio, la data decisiva corrisponde invece all'entrata in vigore del vincolo che ne è alla base (Kommentar zum RPG, Riva, ad art. 5, no. 194; DTF 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68). Considerato che il mapp. no. 522 è stato parzialmente colpito da un vincolo di inedificabilità, in via preliminare occorre dunque accertare d'ufficio se tale provvedimento abbia dato luogo ad espropriazione materiale (DTF 116 Ib 35, 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68, I-1993 no. 53).

4.4.1. L'espropriazione materiale, che si caratterizza per la sua intrinseca connotazione privativa, si avvera per effetto di un'ingerenza particolarmente grave nell'uso attuale o nel prevedibile uso futuro di un fondo tale da minare le prerogative insite nel diritto proprietà ■ specie quella di edificare ■ oppure per effetto di un'ingerenza secondaria ma incompatibile con il principio della parità di trattamento. Nell'una e nell'altra ipotesi è dato luogo ad indennizzo a condizione che l'atto limitativo sia definitivo e che l'area colpita da restrizione sia edificabile o quantomeno possa esserlo nell'immediato futuro. In altre parole occorre che con l'instaurazione del vincolo il proprietario veda svanire una concreta possibilità di miglior uso del fondo (Riva, op. cit., ad art. 5 no. 123-134; DTF 131 II 151 c. 2.1 e rinvii; RDAT 1990 no. 67 e 85, I-1991 no. 68, I-1992 no. 49). Secondo la giurisprudenza, il rifiuto di assegnare un terreno o parte di esso alla zona edificabile, pronunciato dall'autorità pianificatoria che per la prima volta allestisce un piano di utilizzazione conforme alle esigenze della costituzione e della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), dà luogo ad una cosiddetta non-attribuzione che di principio non è indennizzabile. Poco importa, in questo caso, che il terreno fosse edificabile in base al diritto previgente poiché il proprietario non ha il diritto di vedersi assegnato il fondo ad una zona edificabile o mantenuto un certo regime pianificatorio nemmeno se il fondo è urbanizzato (Riva, op. cit., no. 114, 141-145; DTF 122 II 326 c. 4c, 123 II 481 c. 6b-c, 125 II c. 3b; TF 18.4.2006 N. 1A.236/2005 c. 2). In via eccezionale una non-attribuzione potrebbe comportare un obbligo di indennizzo solo se circostanze particolari, concrete ed oggettive, avrebbero giustificato l'inserimento del fondo in una zona edificabile. Questa ipotesi potrebbe concretizzarsi qualora il fondo fosse nel contempo edificabile o quantomeno dotato delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, fosse compreso nel piano generale delle canalizzazioni (PGC) ed il proprietario avesse investito somme considerevoli in vista della sua urbanizzazione ed edificazione; oppure qualora il fondo fosse situato in un territorio già largamente edificato; oppure ancora qualora l'azionamento favorevole fosse legittimato da motivi riconducibili al principio della buona fede (Riva, op. cit., no. 146-160; DTF 121 417 c. 4b, 122 II 326 c. 6a, 125 II 431 c. 4a; TF

18.4.2006 N. 1A.236/2005).4.2. Nella fattispecie occorre considerare la particolarità del caso concreto. Come già rilevato il PR del 1985 destina parzialmente il mapp. no. 522 alla realizzazione della strada cantonale SC2, il cui tracciato attraversa per tutta la sua lunghezza il sedime tagliandolo a metà, ed attribuisce l'area restante a monte di questa alla zona inedificabile. Di fatto la situazione è ben diversa dalle planimetrie; in effetti, in quel punto la strada cantonale esistente non segue il tracciato della SC2, ma quello della vecchia strada cantonale, pure indicata nel PR, che forma una sorta di gomito verso la zona forestale. Tale situazione è rimasta sostanzialmente invariata anche con il progetto di sistemazione stradale messo in atto dall'ente espropriante, il quale non ha modificato in alcun modo il tracciato esistente (cfr. piano di espropriazione e verbale d'udienza del 25 febbraio 2003), ma si è limitato ad intervenire sui bordi della strada, segnatamente procedendo all'allargamento puntuale della carreggiata e alla formazione lungo la stessa di un marciapiede. Ne risulta che il PR del 1985 è stato modificato di fatto e che il vincolo del tracciato della strada SC2 può dirsi ormai superato; tutto ciò in modo definitivo. La modifica ha peraltro avvantaggiato in modo considerevole la situazione del fondo in quanto ha ridotto l'impatto della strada sulla proprietà ed ha allontanato il tracciato stradale dall'edificio esistente. Altro elemento che occorre valutare è la conformazione della proprietà, poiché influisce già di per se stessa sulle possibilità di sfruttamento del fondo. Il mapp. no. 522 si compone, nella sua parte verso valle, di una superficie ampia già edificata attribuita alla zona edificabile R2 e, nella parte a monte, a ridosso della strada cantonale esistente, di un sedime prevalentemente prativo in forte pendenza ed attribuito alla zona inedificabile, come d'altronde tutto il territorio posto a monte del (vecchio) tracciato stradale. La superficie esproprianda misura 32 mq e colpisce la parte di sedime che è escluso dalla zona edificabile. Indipendentemente dal vincolo di inedificabilità istituito nel 1985, tale parte di fondo non si presta comunque all'edificazione per le sue intrinseche caratteristiche, segnatamente per la sua forma particolare e per la presenza del riale \_\_\_\_\_ lungo tutto il suo lato est. In effetti, considerata la distanza minima di m 4 dal ciglio stradale (art. 17 punto 1 NAPR), di m 6 dal corso d'acqua (art. 17 punto 4 NAPR) e di m 3 dal confine (art. 60 NAPR), resta un'area del tutto inutilizzabile autonomamente a fini edilizi. In altre parole, il vincolo non ha modificato le reali possibilità di sfruttamento del fondo, poiché anche senza di esso la proprietà poteva essere edificata solo nella sua parte più ampia e sita verso valle. Superficie che, come già rilevato, è edificata ma che di principio nulla si oppone ad un suo eventuale ampliamento. Sotto questo profilo non si può quindi affermare che i diritti di proprietà sono stati gravemente pregiudicati per effetto del vincolo poiché nella sua parte rimanente edificabile, la particella resta sfruttabile a fini edilizi. Occorre rammentare infine che, per quanto riferite al mapp. no. 522, le scelte pianificatorie comunali non sono state contestate, indizio questo, secondo la giurisprudenza, del fatto che il proprietario non avesse l'intenzione di destinare il fondo ad un miglior uso (RDAT II-1996 no. 46). Tutto ciò considerato il mapp. no. 522 non è stato oggetto di espropriazione materiale.

5. A sostegno delle sue pretese di indennizzo l'espropriato afferma che con lo spostamento del tracciato della strada rispetto a quella prevista nel PR anche il limite della zona edificabile sarebbe conseguentemente spostato verso monte, cosicché tutta la superficie esproprianda avrebbe assunto carattere edificabile. Tale argomento non è condivisibile perché non c'è nessun atto pianificatorio che, nonostante la modifica del tracciato, abbia formalmente decretato l'edificabilità del sedime. Tutto ciò considerato l'indennità va stimata sulla base dei criteri validi in tema di espropriazione formale. Assodato che il sedime espropriato è inedificabile, l'estimo si fonda sui prezzi ufficiali risultanti da

transazioni immobiliari stipulate negli anni immediatamente precedenti l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr.) - che in concreto risale al 19.9.2000 - e riguardanti terreni che non hanno carattere edilizio. Dall'indagine esperita come d'uso a RF sono emersi i seguenti prezzi:- fr. 19.11 il mq per il mapp. no. 1161 di mq 628, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.1.1999 al d.g. 1302);- fr. 47.27 il mq per mq 66 scorporati dal mapp. no. 642 ed aggiunti al mapp. no. 641, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 9.1.1997 al d.g. 444/5);- fr. 4.02 il mq per il mapp. no. 1163 di mq 870, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 6.9.1996 al d.g. 19125);- fr. 37.72 il mq per il mapp. no. 968 di mq 4'905, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 13.11.1995 al d.g. 18865);- fr. 7.62 il mq per il mapp. no. 1029 di mq 210, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 2.8.1995 al d.g. 13025).Dal suddetto elenco vanno tolte le transazioni concernenti i mapp. no. 968 e 642: la prima perché verosimilmente il prezzo è comprensivo della cascina e del diroccato esistenti, la seconda perché è riferita ad un semplice scorporo ed oltretutto ravvisa il prezzo massimo in assoluto; di conseguenza si tratta di valori poco indicativi ai fini dell'estimo. Per lo stesso motivo, in particolare trattandosi del prezzo minimo, dev'essere tralasciata anche la transazione riguardante il mapp. no. 1163. Il fatto che il campione di raffronto si riduca a due sole transazioni non preclude una valutazione oggettiva dal momento che, secondo la giurisprudenza, è lecito trarre spunto anche da compra-vendite isolate purché i prezzi d'acquisto siano esaminati con cura e la stipulazione dei contratti non risulti influenzata da circostanze particolari (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 85; DTF 122 I 168 c. 3a p. 174). Per giurisprudenza acquisita il valore normalmente riconosciuto per buoni terreni agricoli nel sopra e sottoceneri che si aggira attorno a fr. 20.-/30.- il mq (RDAT II-1994 no. 64; TRAM 6.10.2005 N. 50.2005.2 in re L.). Il prezzo di compra-vendita del mapp. no. 1029 si attesta nettamente al di sotto di tale quotazione, circostanza che è senz'altro riconducibile alla posizione del fondo che si trova in zona montana e quindi non ha le caratteristiche di un buon terreno agricolo. Per confronti con il mapp. no. 1161 che è posto sopra il piano di \_\_\_\_\_, complessivamente il valore del sedime espropriato, costituito da una superficie prativa in declivio, non poteva superare nel 1985 il valore di fr. 15.- il mq.

6. L'occupazione temporanea si annovera tra i provvedimenti che, in ambito espropriativo, concorrono all'attuazione dell'opera. Per definizione essa comporta l'invasione transitoria di un terreno per depositarvi materiale o installazioni di cantiere oppure, più semplicemente, per permettere la costruzione dell'opera stessa senza intralci. La relativa indennità copre il danno effettivo derivante dalla limitazione dell'uso attuale del bene salvo che il proprietario renda attendibile un miglior uso ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 Lespr. (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 39; RDAT 1989 no. 76, I-1992 no. 45; DTF 109 Ib 273). Normalmente l'indennità metrica annua riconosciuta per terreni non edificabili è di fr. 0.20 (TE 22.11.2000 in re S./V., 10.5.2001 in re C./A.). In concreto l'indennità offerta dall'ente espropriante (fr. 50.- a corpo per mq 290), sulla quale l'espropriato non si è pronunciato, pare del tutto adeguata e conforme ai canoni giurisprudenziali; perciò può essere confermata.

7. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi a decorrere dal 19.9.2000, data per la quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.), ai seguenti saggi usuali fissati dal Tribunale federale:- del 4% dal 19.9.2000 al 31.12.2000- del 4.5% dal 1.1.2001 al 31.8.2002- del 4% dal 1.9.2002 al 30.4.2003- del 3.5% dal 1° 5.2003 in poi.

8. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr.). L'espropriato, non si è avvalso della consulenza di un legale e pertanto non si assegnano ripetibili.

Per i quali motivi

richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,  
dichiara

e pronuncia: 1. L'ente espropriante verserà all'espropriato le seguenti indennità per il mapp. no. 522:- fr. 15.- il mq per l'espropriazione formale di mq 32- fr. 50.- per l'occupazione temporanea di mq 290

2. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi ai seguenti saggi usuali:- del 4% dal 19.9.2000 al 31.12.2000- del 4.5% dal 1.1.2001 al 31.8.2002- del 4% dal 1.9.2002 al 30.4.2003- del 3.5% dal 1.5.2003 in poi.

3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.-- sono a carico dell'ente espropriante. Non si assegnano ripetibili.

4. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione.

5. Intimazione a:

RA 1

COES 1

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente

Margherita De Morpurgo

la segretaria giurista

Annalisa Butti

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