

TI_GERICHTE 10.2004.134 vom 30. September 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-09-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2004.134

FR: TI_GERICHTE 10.2004.134 du 30 septembre 2005

IT: TI_GERICHTE 10.2004.134 del 30 settembre 2005

Volltext

Incarto n.10.2004.134-1

458/97

Lugano

30 settembre 2005

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

Paola Carcano

statuendo nella procedura espropriativa avviata da

ISEP 1

rappr. dal RA 1

contro

COES 1

rappr. dall'■ RA 2

nell'ambito dei lavori di realizzazione delle opere di raccordo di Via O_____ alla nuova rotonda stradale di Piazza C_____ in territorio del Comune di L_____, in relazione al mapp. no. 1695 RFD di L_____,

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

considerato, in fatto ed in diritto

1.COES 1 è proprietaria del mappale no. 1695 situato in località V_____ sul territorio del Comune di L_____. Su tale particella, di complessivi 935 mq e di forma

rettangolare, sorge una palazzina abitativa e commerciale costruita agli inizi degli anni settanta affacciata su un ampio piazzale adibito a posteggio privato a cui si accede direttamente da via O _____ (cfr. prova a futura memoria, fotografie e planimetrie agli atti; ispezione SIFTI 11.07.2003).

2.2.1. In data 17.02.1997 ISEP 1 ha chiesto l'approvazione del progetto definitivo e l'avvio della procedura espropriativa in relazione ai lavori di ristrutturazione del primo tratto di via O _____, comprendenti la formazione di due corsie in entrata alla nuova rotonda di Piazza C _____ e di una in uscita, nonché la posa di una barriera metallica su entrambi i lati della strada. Il progetto definitivo ed i piani sono stati pubblicati presso la cancelleria comunale di L _____ nel periodo compreso tra il 24.03 ed il 5.05.1997. La posa della barriera metallica comportava - tra l'altro - la soppressione dell'accesso diretto da via O _____ alla part. no. 1695 RFD di L _____, in relazione alla quale la tabella espropriativa 3.02.1997 pubblicata prevedeva: ■ l'iscrizione a registro fondiario di una servitù reciproca di passo con ogni veicolo per l'accesso dei fornitori e dei clienti, a favore della particella no. 107 (superficie colorata in arancione nel piano di espropriazione pubblicato). In compenso ISEP 1 si impegna ad iscriverne sulla particella no. 89, Comune di L _____, un diritto di superficie a favore della particella no. 1695 ad uso di no. 8 posteggi (superficie colorata in rosso nel piano di espropriazione pubblicato). ISEP 1 si impegna a sue spese a creare l'accesso per i fornitori e i clienti sul fronte delle particelle no. 1695-107, nonché a procedere alla costruzione dei nuovi posteggi sostitutivi ■. 2.2. Con atto 5.05.1997 COES 1, contestando tra l'altro una mancanza di chiarezza negli atti pubblicati, ha chiesto la modifica del progetto stradale, notificando ■ in via subordinata ■ pretese d'indennità per complessivi fr. 1'382'000.-. Preso atto delle richieste dell'espropriata, con scritto 16.9.1997 ISEP 1 ha dichiarato di rinunciare alla predetta espropriazione; nell'■ annesso piano di espropriazione sostitutivo, depennato il diritto di passo reciproco, è rimasta nondimeno la ringhiera metallica già prevista dal piano originario su entrambi i lati della strada ed in particolare lungo tutto il fronte della part. no. 1695 su via O _____ (cfr. piani di espropriazione originario e sostitutivo 3-2176/369C). 2.3. All'■ udienza del 9.12.1997 la proprietaria ha integralmente confermato la pretesa risarcitoria, in particolare argomentando che la nuova soluzione proposta ISEP 1 non modificherebbe la situazione del mappale. Le successive trattative intavolate dalle parti in vista di una conciliazione sono fallite per cui, esperito un sopralluogo in data 18.11.1998 e preso atto del ritiro dell'■ opposizione all'■ udienza del 19.1.1999, con decreto dello stesso giorno il Tribunale di espropriazione sopracenerino ha formalmente approvato il progetto. 2.4. Ottenuto dal Municipio di L _____ l'accordo di massima per la costituzione in suo favore di un diritto di superficie a carico della part. no. 89 per la realizzazione di no. 7 posteggi in sostituzione di quelli persi sul fronte di via O _____, COES 1 con memoria 25.2.1999 ha specificato nel dettaglio le sue pretese di indennità, quantificandole in complessivi fr. 340'000.- (rispettivamente fr. 463'000.- qualora il Consiglio comunale non avesse ratificato il diritto di superficie) chiedendo inoltre un acconto di fr. 43'000.-. Con osservazioni 6.4.1999 ISEP 1 ha contestato ogni singola pretesa, ribadendo tuttavia la disponibilità a transare la vertenza con il versamento della quota proporzionale alla interessenza della proprietaria dell'■ importo di fr. 96'000.- quale partecipazione alle spese di costruzione di una nuova pista d'■ accesso da via V _____ ■ strada al mapp. no. 89 ■ a sua completa tacitazione. 2.5. Sospesa temporaneamente la procedura all'■ udienza del 21.7.1999 e ratificato dal legislativo cittadino il noto diritto di superficie a carico del mapp. no. 89 ed a favore delle part. no. 1695 e 107, COES 1 ha precisato con scritto 3.7.2000 la richiesta di

indennizzo quantificandola in complessivi fr. 362'600.- oltre interessi al 5% dal 17.2.1997 così composti:- fr. 43'000.- quale quota parte per la creazione della nuova pista di accesso;- fr. 54'600.- pari a 91 mq x fr. 20.- il mq x 30 anni a rimborso del canone da versare al Comune di L_____ per il diritto di superficie;- fr. 25'000.- per l'indicizzazione del canone ed i costi di costituzione del diritto di superficie;- fr. 100'000.- quale indennità aggiuntiva per mancato rinnovo del diritto di superficie alla scadenza dei trent'anni di durata previsti dal contratto di costituzione;- fr. 100'000.- quale indennità per la perdita di ca. 100 mq di superficie edificabile;- fr. 40'000.- quale indennità per la perdita di un posteggio. Le parti hanno infine rinunciato a comparire all'udienza finale ribadendo tuttavia con scritti del 31.8 e dell'11.9.2000 le rispettive tesi e domande e contestando quelle avverse. 2.6. Costituito il nuovo collegio giudicante in seguito all'unificazione dei Tribunali di espropriazione con decreto 16.09.2003, COES 1 con scritto 1.10.2003 ha aggiunto alla pretesa un importo di fr. 7'988.30 quale rimborso di spese varie. Infine, è stato ripetuto il dibattimento finale e contestualmente un sopralluogo in data 5.11.2003, permettendo alle parti di riconfermarsi integralmente.

3. ISEP 1 ha contestato l'ordinanza del 16.09.2003 di citazione al sopralluogo ed al dibattimento finale e contestuale richiamo di documentazione, siccome proceduralmente irrita (cfr. scritto 19.09.2003 e verbale udienza 5.11.2003). Il nuovo collegio giudicante ha proceduto agli incumbenti nello stato in cui la causa si trovava, ossia invitando le parti al dibattimento finale, conformemente all'art. 74 LOG ed al principio risultante dall'art. 29 cpv. 2 Cost. fed. secondo cui le parti hanno il diritto di essere udite dal giudice stesso della lite (Rep. 1981, 199). Per consentire ai nuovi membri del Tribunale di prendere atto immediatamente della situazione concreta è stato esperito contestualmente (per motivi di economica processuale) un secondo sopralluogo in contraddittorio. In considerazione del fatto poi che anche l'ammontare di un'eventuale indennità per asseriti danni contestati ISEP 1 è litigioso, è stato disposto conformemente all'art. 47 Lespr. il richiamo delle pezze giustificative, versate agli atti il 1.10.2003. All'udienza finale l'ente espropriante ha avuto ampio modo di pronunciarsi su tutte le prove esperite - e quindi anche sui nuovi documenti assunti - durante la fase istruttoria che, per inciso, è stata chiusa il 5.11.2003. Il fatto poi che si sia integralmente riconfermato nelle precedenti argomentazioni, rinunciando a produrre un allegato conclusivo ed a prendere invero posizione sulla nuova documentazione acquisita, è ininfluente. Là dove, infatti, la procedura espropriativa è retta dal principio della massima ufficiale ed il diritto di essere sentito è stato sempre e comunque abbondantemente garantito, non è ravvisabile alcuna violazione procedurale.

4.4.1. La COES 1, inizialmente coinvolta nella procedura espropriativa, ne è poi stata estromessa per semplice rinuncia dell'ente espropriante. Nondimeno essa pretende di aver subito un pregiudizio essenzialmente a causa della preclusione dell'accesso diretto da via O_____ da ricondursi alla posa della barriera metallica lungo tutto il fronte stradale della proprietà. Quest'ultima non compromette né vanifica lo sfruttamento edilizio attuale o futuro del fondo nella misura in cui la particella resta edificabile oltre che a tutt'oggi accessibile veicularmente da via V_____, strada di servizio al mapp. no. 89, su quel lato dello stabile (cfr. verbale di udienza 5.11.2003 e documentazione fotografica agli atti). D'altro canto la soppressione di un varco diretto su via O_____ ha comportato l'inevitabile scomparsa di no. 8 posteggi, di cui 1 sul lato di via V_____ e 7 su Via O_____, perdita che però è stata compensata ■ seppur parzialmente ■ grazie al diritto di superficie stipulato con il Comune di L_____ finalizzato alla realizzazione

di no. 7 posti-auto sul limitrofo mapp. no. 89. Il fatto che la situazione, in un'ottica meramente soggettiva, non appaia ottimale non è decisivo poiché la garanzia della proprietà non offre al suo titolare la facoltà di sfruttare il bene secondo criteri ideali per trarne il massimo vantaggio, bensì riconosce unicamente quello che è definito come lo sfruttamento razionale del fondo e che non appare, per l'appunto, pregiudicato. 4.2. Il giudizio non può tuttavia limitarsi a queste premesse poiché risulterebbe riduttivo ed insoddisfacente. La ragione è data, principalmente, dal fatto che la modifica dei piani e la conseguente rinuncia all'espropriazione parziale del fondo disposta ISEP 1 in corso di procedura si è tradotta in una pura formalità con fini illusori per la proprietaria là dove la posa della ringhiera che preclude l'accesso da via O_____ e da lì il parcheggio, era prevista nel piano d'esproprio originario e lo è rimasta anche in quello sostitutivo. Pertanto, la situazione non è per nulla cambiata considerato che per quanto concerne l'accesso ed i posteggi, ad opera ultimata, la particella è nello stesso stato di fatto in cui si sarebbe trovata se il ISEP 1 avesse attuato l'espropriazione come inizialmente previsto dalle tabelle pubblicate ossia imponendo una servitù lungo il fronte stradale. In un'ottica pragmatica l'intervento ha quindi inciso sul fondo in maniera assimilabile ad un'espropriazione per il pregiudizio, che nondimeno la proprietaria ha subito e che non può essere ignorato per il solo fatto che il ISEP 1 ha abbandonato l'idea di gravare il sedime con un onere.

5. Per l'art. 7 Lespr. l'espropriante può rinunciare all'espropriazione entro tre mesi dal giudizio definitivo sull'ammontare dell'indennità (cpv. 1). Se lo fa, deve però rifondere agli interessati un'equa indennità per le spese giustificate sopportate nella procedura espropriativa (cpv. 2). È inoltre riservato il risarcimento del danno derivante dal divieto di atti dispositivi conseguente al bando d'espropriazione giusta gli art. 33 e 34 Lespr (cpv. 5). La normativa - che rispecchia quella del diritto federale e, meglio, l'art. 14 LFespr (cfr. Hess/Weibel, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, 1986, ad art. 14 no. 6, 9; Scolari, *Diritto Amministrativo*, p. te Speciale, 1993, no. 718 e riferimenti ivi citati; Messaggio 9 luglio 1969 del Consiglio di Stato al Gran Consiglio concernente il disegno di una nuova legge di espropriazione, pag. 1, e relativo Rapporto 19 febbraio 1971 della Commissione della Legislazione, pag. 1) - ha peraltro una portata propria, nel senso che costituisce la base legale speciale per un diritto al risarcimento del danno subito indipendentemente dall'attuazione dell'espropriazione (DTF 15.7.2003 inc. 1E 5/2003 in re A. c. Azienda Elettrica Ticinese c. 2.1. pubblicata in www.bger.ch; 109 Ib 268 consid.2a; Aeschlimann, *Enteignungsbann und Verzicht auf die Enteignung - Aspekte zur Enteignungsentschädigung*, in SJZ 84/1988, pag. 313 e ss.). In questo caso, nella nozione di danno - che comprende le spese ed i pregiudizi finanziari originati dalla procedura prima della rinuncia - rientrano le spese cagionate dagli atti di opposizione, di notificazione delle pretese, di conciliazione e di stima, come pure il risarcimento delle spese per i provvedimenti presi dall'interessato e oggettivamente giustificati dall'espropriazione. Occorre comunque esaminare nel singolo caso se una determinata misura risulti giustificata dalle circostanze e se i costi che ne derivano costituiscano un danno risarcibile secondo l'art. 14 cpv. 2 LFespr. Questa disposizione, infatti, non conferisce alla parte coinvolta in una procedura espropriativa garanzie analoghe a quelle sancite dagli art. 41 e ss. e 97 e ss. CO, ma mira essenzialmente a porla finanziariamente nella situazione che precede l'avvio dell'esproprio. All'interessato incombe l'onere di provare il danno e l'esistenza, tra quest'ultimo e la prospettata espropriazione, di un nesso di causalità adeguata (DTF 15.7.2003 inc. 1E 5/2003 citata; Aeschlimann, op. cit., pag. 315 e ss. e riferimenti ivi menzionati). I principi esposti - sviluppati da dottrina e giurisprudenza con espresso

riferimento all'art. 14 LFespr -valgonomutatis mutandianche nel tema specifico dell'applicazione dell'art. 7 Lespr.

6.La COES 1 ha chiesto innanzitutto il versamento di fr. 43'000.-- a titolo di quota parte per la creazione di un nuovo accesso al fondo per i fornitori, i clienti e gli inquilini dello stabile.6.1. La tutela e la preservazione di un adito alla pubblica via è una prerogativa giuridicamente salvaguardata solo là dove la sua presenza costituisce una condizione imprescindibile per l'esercizio degli stessi diritti di proprietà (DTF 126 I 213 e ss.) ed il suo mantenimento - che non ha valenza di indennizzo espropriativo - può essere ordinato anche in assenza di esproprio formale (TRAM 6.06.2003 in re Stato del Cantone Ticino/P.). Allorquando, però, la possibilità di un compenso in natura non è più data può entrare in linea di conto - se del caso - una prestazione liquida consistente nella rifusione dei costi sostenuti dall'espropriato per la costruzione di un varco sostitutivo (Wiederkehr, Die Expropriations-entschädigung, 1966, p. 103, 106 e 107).6.2. In concreto, il progetto definitivo di sistemazione di via O _____ - che nulla prevedeva al riguardo - è stato approvato il 19.01.1999.Poco importa il fatto che la proprietaria del fondo abbia ritirato l'opposizione alla sua approvazione all'udienza 19.1.1999.Ben più importante appare invece la constatazione che tutt'oggi non è ancora stato realizzato un varco sostitutivo poiché l'accesso veicolare al fronte principale della particella avviene oggi da via V _____ (cfr. verbale di sopralluogo del 5.11.2003). A fronte di ciò non va però trascurato che l'utilizzo di questa via alternativa ha comportato un sostanziale mutamento della funzione assolta dalla striscia di terreno antistante l'edificio nella misura in cui, anziché a posteggio, è ora adibita a passaggio carrozzabile, con la conseguenza che inevitabilmente si impone un intervento di ristrutturazione. A maggior ragione se si considera che quel passaggio è utilizzato, per gli stessi motivi, anche da chi accede alla confinante part. no. 107, fornitori alla guida di mezzi pesanti compresi.Oggettivamente necessario in ragione del suolo dissestato, l'intervento è conseguenza diretta della posa della barriera e va quindi indennizzato.L'espropriata ha prodotto un preventivo datato 15.4.1998 che il Tribunale sostanzialmente condivide tuttavia con l'aggiunta di una correzione, per un verso, del 1,1 % riconducibile all'aumento dell'IVA e, per altro verso, al rincaro dei prezzi intervenuto in questi ultimi anni nel ramo specifico quantificabile nel 7%. L'indennizzo per la sistemazione dell'accesso è, quindi, fissato in fr. 46'500.- arrotondati [(43'000.- x 1,1%) x 7%].

7.La COES 1 ha chiesto altresì il risarcimento del danno connesso alla soppressione di no. 8 posti-auto.7.1. Anche in questo caso la risarcibilità del danno subito trova giustificazione nell'opportunità di porre finanziariamente l'istante nella stessa situazione che precedeva l'esproprio a cui ISEP 1 ha rinunciato, assodato come in ogni caso la sostituzione dell'accesso ed il noto mutamento di destinazione della striscia di terreno sul fronte di via O _____ hanno dovuto provocare la soppressione del posteggio privato che assolveva inequivocabilmente una funzione accessoria primaria rispetto allo stabile abitativo e commerciale sito sul mappale.Quindi la richiesta avente per oggetto, da un canto, la rifusione delle spese sostenute per i sette posteggi sostitutivi e, d'altro canto, il risarcimento per il mancato uso dell'unico posto-auto effettivamente soppresso è condivisibile per lo meno nel principio. Sulle singole poste di danno fa stato quanto qui di seguito esposto.7.2.Richiesta di fr. 54'600.-- per il canone di superficie da versare al Comune di L _____ per il periodo 1.1.2000-31.12.2029 oltre a fr. 25.000.-- per l'indicizzazione ed i costi di costituzione della servitù prediale.Il contratto costitutivo della servitù prediale ha

una durata trentennale - con possibilità di rinnovo alla sua scadenza - e prevede all'inizio di ogni anno un aggiornamento del canone di superficie, fissato al 1.1.2000 in fr. 1'820.--, all'evoluzione dell'indice nazionale del costo della vita (indice di riferimento quello del mese di dicembre 1998) (cfr. contratto 10.4.2000 di cui al doc. 6 p.ti 1, 2 e 4). Per tenere debitamente conto della clausola di indicizzazione (variabile indipendente) è opportuno scindere nella determinazione dell'ammontare complessivo dei canoni dovuti dall'istante l'arco temporale "2000-2005" da quello "2006-2029". Nel primo periodo, infatti, i tassi di indicizzazione sono noti ed è, pertanto, possibile applicare una metodologia di calcolo "a posteriori". Il tutto secondo il seguente schema.

Anno

Canone annuale di base

Tasso di indicizzazione (indice con base dicembre 1982 = 100)

Canone annuale indicizzato

2000

fr. 1'820.00

fr. 1'820.00

2001

fr. 1'820.00

103.13[(148.3 "indice dic. 2000" x 100)/143.8 "indice dic. 1998"]

fr. 1'877.00

2002

fr. 1'877.00

100.33[(148.8 "indice dic. 2001" x 100)/148.3 "indice dic. 2000"]

fr. 1'883.00

2003

fr. 1'883.00

100.94[(150.2 "indice dic. 2002" x 100)/148.8 "indice dic. 2001"]

fr. 1'900.00

2004

fr. 1900.00

100.53[(151 "indice dic. 2003" x 100)/150.2 "indice dic. 2002"]

fr. 1'910.10

2005

fr. 1910.10

101.39[(153.1 "indice dic. 2004" x 100)/151 "indice dic. 2003"]

fr. 1'936.65

Tot.

fr. 11'326.75

Per quanto concerne il secondo periodo, invece, i tassi di indicizzazione sono ignoti per cui al di là che la scelta di un appropriato metodo di computo si rivela cosa assai ardua, quest'ultimo risulterebbe fondato su dati aprioristici. Per tentare di determinare il rincaro futuro dei prezzi potrebbe, ad esempio, essere fatto riferimento all'andamento registrato negli anni 1990-2000 poiché rappresenta un ciclo congiunturale completo recente, a differenza della realtà economica precedente meno affidabile perché obsoleta e priva di pertinenza con il prossimo trentennio. Seguendo questo ragionamento, al tasso di crescita dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, con base dicembre 1982=100, registrato nel periodo 1990-2000 e pari al 18.93 % ovvero $\{[(148.3 \text{ indice "2000"}/124.7 \text{ indice "1990")} - 1] \times 100\}$, bisognerebbe applicare la corrispondente crescita media annua ipotetica quale media geometrica pari all'1.34% ovvero $\{[- 1] \times 100\}$ quale tasso di indicizzazione dal 2006 al 2029. Questo metodo, tuttavia, pur costituendo un modello razionale fondato su premesse ragionevoli, traduce valori soggetti a variazioni poiché subiscono e nel contempo riflettono inevitabilmente l'interazione di molteplici fattori congiunturali e di mercato. Gli stessi istituti congiunturali, d'altronde, non avanzano previsioni sull'indice del costo della vita che vadano oltre un periodo di due o tre anni, semplicemente per il fatto che l'aleatorietà dei fenomeni su periodi lunghi è tale per cui una simile previsione avrebbe un margine di errore troppo ampio. Ne consegue che questa ipotesi di calcolo non è soddisfacente nell'ottica, soprattutto, dei principi su cui è fondata l'indennità espropriativa 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, op. cit., ad art. 16 no. 4; Scolari, op. cit., no. 669 e rinvii ivi citati). Infatti, è questo un postulato che implicitamente indica un preciso metodo di valutazione consistente nel raffrontare il patrimonio del soggetto colpito prima e dopo l'espropriazione; operazione che, in concreto, può essere effettuata solo parzialmente. Dall'altra parte, però, è principio espropriativo acquisito che - qualora l'esproprio abbia per oggetto l'estinzione di un diritto di superficie - l'ente pubblico è tenuto al risarcimento del danno subito dal titolare della predetta servitù che, di principio, corrisponde al valore capitalizzato del canone per la durata contrattuale residua al quale è applicato un fattore correttivo giustificato dalla modalità di pagamento anticipato (DTF 112 Ib 514 e ss.; Wiederkehr, op. cit., p. 57; Nägeli, Die Wertberechnung des Baulandes, 1965, p. 110; Nägeli/Hungerbühler, Handbuch des Liegenschaftenschätzer, 1988, pag. 284-285; Stauffer/Schätzli, Barwerttafeln, 2001, pagg. 303, 304, 580 no. 5194 e tav. no. 48). Di conseguenza si è ritenuto di adottare questa metodologia per determinare il pregiudizio subito dall'istante secondo il calcolo seguente: canone attuale: fr. 1'936.65 durata residua 24 anni coefficiente: 19.118207 (tav. 48, durata 24 anni, tasso d'interesse 2%) fattore di correzione 1.009101 (tasso d'interesse 2%, pagam. anticipato) coefficiente corretto 19.292201 (19.118207 x 1009.101) danno fr. 37'362.25 (fr. 1'936.65 x 19.292201). L'indennizzo per il canone di superficie da versare al Comune di L_____ per il periodo 1.1.2000-31.12.2029 è, quindi, fissato in complessivi fr. 48'689.00 (fr. 11'326.75 per il periodo "2000-2005" e fr. 37'362.25 per il periodo 1.1.2006-31.12.2029). Sia in ogni caso soggiunto, per inciso ed a titolo abbondanziale, che

le parti possono comunque convenire l'assunzione da parte ISEP 1 dell'onere di rifondere annualmente all'istante per il periodo 2006-2029 i canoni di superficie corrisposti al Comune di L_____, previa presentazione dei relativi cedolini comprovanti gli avvenuti pagamenti. Infine, è pure ammessa la rifusione dei costi (spese notarili, tassa d'iscrizione a registro fondiario, ecc.) dovuti alla costituzione della servitù prediale per complessivi fr. 825.20 (cfr. doc. 18 nell'inc. no. 10.2004.134-2 del Tribunale di espropriazione in re CE B.).

7.3. Richiesta di fr. 100'000.-- per mancato rinnovo del diritto di superficie alla scadenza del 31.12.2029. Per dottrina e giurisprudenza il pregiudizio dev'essere determinato concretamente (DTF 103 Ib 293; Hess Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 197 e rinvii ivi citati). Ciò è il caso quando avvenimenti dannosi ben precisi vengono dimostrati (DTF 113 II 219; Schnyder in Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Basilea 1992, no. 1 ad art. 42). Determinante per il calcolo del danno è il momento della sentenza. Un pregiudizio futuro può eccezionalmente essere preso in considerazione se è sufficientemente liquido al momento in cui il giudice statuisce (Schnyder, loc. cit.).

La *stessaratio legis* dell'indennità espropriativa, d'altronde, non consiste nel compensare ipotetici pregiudizi, bensì soltanto i danni preventivamente con certezza o attesi con alta verosimiglianza in un prossimo avvenire. In concreto qualsiasi tentativo di pronostico circa la sorte del diritto di superficie alla sua scadenza si ridurrebbe ad una pura ipotesi astratta. La pretesa non può quindi essere accolta.

7.4. Richiesta di fr. 40'000.-- indennità per perdita di un posteggio. È fatto incontestato che, rispetto alla situazione precedente, è venuto a mancare un posteggio (cfr. verbale di udienza 5.11.2003; planimetrie e documentazione fotografica agli atti). Posto come non sia in concreto data la possibilità di un ripristino in natura, occorre valutare in questa sede un'indennità atta a compensare in denaro il mancato uso dello stesso. È principio espropriativo acquisito che, qualora l'esproprio implichi la cessione di un'area da sempre utilizzata quale posteggio, l'ente pubblico è tenuto al risarcimento del danno subito dall'espropriato che corrisponde alla perdita del valore a reddito del posteggio stesso se non è già coperto dall'indennizzo del valore pieno della superficie espropriata (Wiederkehr, op. cit., 1966, p. 29, 39 41; Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 192; Zbl 1972 368 ss).

L'indennità d'esproprio si calcola detraendo dal reddito capitalizzato prodotto dalla locazione del posteggio il valore venale della superficie espropriata che accoglie il posteggio stesso e corrisponde all'eventuale differenza positiva così ottenuta (RDAT II-1996 no. 44; 1989 no. 74; TE sott. 9.6.1997 in re Stato/M. confermata dal TRAM 31.7.1998; TRAM 18.8.1998 Stato del Cantone Ticino/G.; TE sott. 5.11.1999 Comune di P./V.). Il tasso di capitalizzazione è del 6% (5% + 1% per spese di manutenzione: Nägeli, Handbuch des Liegenschaftenschatzers, Schultess, Zürich 1980, pag. 103). In concreto il mapp. no. 1695 ed il confinante mapp. no. 107 sono stati gravati, a far tempo dal 30.08.1999, con un diritto di passo pedonale e veicolare reciproco finalizzato a garantire un accesso veicolare ai due fondi (cfr. doc. 16 nell'inc. no. 10.2004.134-2 del Tribunale di espropriazione in re CE B. e ispezione SIFTI 14.01.2004: iscriz. a RF il 8.10.1999 ai d.g. 16491/16492), mentre la barriera è stata posata il 1°10.1999 sul fronte della COES 1. Ne consegue che a quel momento, al più tardi, i proprietari hanno dovuto rinunciare ai posteggi sul fronte di via O_____.

All'epoca il canone mensile per un posteggio nella zona centrale di Piazza c_____ poteva aggirarsi mediamente sui fr. 120.-- pari ad un reddito capitalizzato al 6% di fr. 24'000.-- a posto-auto. A tanto ammonta quindi l'indennità dovuta alla proprietaria per la perdita di 1 posteggio che non ha potuto recuperare con il diritto di superficie stipulato con il Comune di L_____.

8.La COES 1 ha chiesto pure un'indennità di fr. 100'000.-- per l'asserita perdita di ca. 100 mq di superficie edificabile. Tuttavia, oltre a non essere stata colpita da alcun vincolo, la particella non è stata amputata degli indici di edificabilità ed ha conservato intatta la sua superficie pertanto la pretesa non può essere accolta.

9.La COES 1 ha avanzato, infine, una pretesa di fr. 7'988.30 quale rimborso di spese varie, così composta:- fr.105.-- taxa di giustizia e spese per la sentenza del giudice di pace (doc. 7);- fr. 200.-- contributo Società _____ SA (doc. 8);- fr. 1'065.-- fattura 12.07.2000 P _____ per targhe posteggio (doc. 9);- fr. 100.-- fattura 24.1.2003 P _____ per cartello posteggio (doc. 10);- fr. 1'240.10 fattura 6.12.2001 R _____ per posa paletti (doc. 11);- fr. 1'652.35 fattura 17.5.2001 B _____ per cordolo esterno (doc. 12);- fr. 1'237.15 fattura 11.1.2002 F _____ (doc. 13);- fr. 2'388.70 fattura 30.11.2001 F _____ (doc. 14). 9.1. In quest'ambito vanno riconosciute le spese necessarie all'utilizzo del posteggio perché in quest'ottica si configurano come indennità equa ai sensi dell'art. 7 cpv. 3 Lespr.. In particolare il contratto costitutivo della servitù prediale prevede esplicitamente l'onere a carico della COES 1 di "impedire l'uso dei posteggi sostitutivi da parte di terzi non autorizzati ritenuta la possibilità di munirli con adeguati dispositivi (paracarri mobili, paletti, dispositivi di chiusura telecomandati, ecc.) e di omettere ogni atto inteso a pregiudicarne l'utilizzazione" (cfr. doc. 6 p.to 5). In concreto, si è ritenuto che l'impegno assunto dall'istante potesse essere appropriatamente ossequiato con la semplice posa del consueto cartello "posteggio privato" (che enuncia il divieto per i non aventi diritto di parcheggiare veicoli sul fondo sotto comminatoria di una multa da fr. 20.-- a fr. 500.--) autorizzata dal giudice di pace del circolo di L _____ con sentenza 3.08.2001. Pertanto si riconosce un'indennità complessiva di fr. 517.95, pari alla rifusione delle seguenti spese:- fr.105.-- taxa di giustizia e spese per la sentenza giudice di pace;- fr. 200.-- contributo Società _____ SA;- fr. 212.95 posiz. 10, 15, 20 e 25 fattura 11.01.02 F _____ [(fr. 88.40+ fr.89.25+fr. 12.75+fr. 7.50) x 7,6% IVA].

10.Gli interessi sulle indennità espropriative decorrono - conformemente ai dettami legislativi (art. 52 cpv. 3 Lespr.e art. 63 Lfespr) - a partire dal 1.10.1999(cfr. consid. 7.4), secondo lo schema seguente:del 4% dal 1.10.1999 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.

Per i quali motivi

richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia:

1.ISEP 1 rifonderà alla COES 1, proprietaria del mappale no. 1695 RFD di L _____, i seguenti importi:

- 1.1. fr. 46'500.00 a corpo per le spese di sistemazione dell'accesso esistente;
- 1.2.fr.48'689.00a corpo per i canoni di superficie per il periodo "2000-2029";
- 1.3. fr.825.20per i costi di costituzione della servitù prediale;
- 1.4. fr. 24'000.-- per la soppressione di un posto-auto;
- 1.5. fr. 517.95 a titolo di rimborso per spese varie.

2. Le predette indennità sono completate con gli interessi ai seguenti saggi annui: del 4% dal 1.10.1999 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. Le altre richieste della COES 1 sono respinte.

4. La tassa di giustizia e le spese in complessivi fr. 1'500.-- sono a carico ISEP 1 con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 2'500.- a titolo di ripetibili.

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

6. Intimazione a:

RA 1 _____

-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente
giurista

Margherita De Morpurgo

la segretaria

Paola Carcano

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