

## **TI\_GERICHTE 10.2004.95 vom 26. März 1984**

TI Tribunale d'appello, 1984-03-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_10.2004.95](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2004.95)

FR: TI\_GERICHTE 10.2004.95 du 26 mars 1984

IT: TI\_GERICHTE 10.2004.95 del 26 marzo 1984

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

agosto 1987 al 31 maggio 1986;

5.5%	dal 1. giugno 1986 al 31 maggio 1989;
6.5%	dal 1. giugno 1989 al 31 maggio 1990;
5.5%	dal 1. giugno 1990 al 31 marzo 1993;
5%	dal 1. aprile 1993 al 30 settembre 1993;
4.5%	dal 1. ottobre 1993 al 31 marzo 1996;
4%	dal 1. aprile 1996 al 31 marzo 1997;
4.5%	dal 1. aprile 1997 al 31 dicembre 2000;
4%	dal 1. gennaio 2001 al 31 agosto 2002;
3.5%	dal 1. settembre 2002 al 30 aprile 2003;
4%	dal

#### **E. 6**

maggio 1998 al 31 dicembre 2000;

4.5%	dal 1. gennaio 2001 al 31 agosto 2002;
4%	dal 1. settembre 2002 al 30 aprile 2003;
3.5%	dal 1. maggio 2003 in poi.

26. Tasse e spese della precedente procedura seguono la soccombenza.

Gli istanti hanno chiesto fr 600.--/mq per l'espropriazione materiale del loro fondo, ma si sono visti riconoscere solo fr 200.--/mq; essi sono quindi soccombenti per 2/3.

Poiché le parti le parti non si sono avvalse di un legale, non si assegnano ripetibili.

Per i quali motivi

richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia: 1. L'istanza è parzialmente accolta. Per l'espropriazione materiale di mq 432 della part. 484 RFD di \_\_\_\_\_ è riconosciuta un'indennità per espropriazione materiale di fr. 200.--/mq.

2. Per l'espropriazione formale di mq 432 della particella 484 RFD di \_\_\_\_\_ è riconosciuta un'indennità di fr. 20.--/mq.

3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 600.-- sono a carico degli istanti per 2/3 e del Comune di \_\_\_\_\_ per 1/3.

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:

-  
-  
-

per il Tribunale di espropriazione

il Presidente supplente

Stefano Camponovo

Il segretario giudiziario

Enzo Barenco

## E. 12

Avantutto, si deve esaminare se non sia intervenuta la prescrizione della pretesa degli istanti; e ciò sebbene il Comune, con il proprio allegato di risposta, non abbia contestato la tempestività dell'istanza del 16 ottobre 2003. 13. La giurisprudenza ha modificato l'interpretazione dei combinati art. 39 cpv. 1 e 75 cpv. 2 Lespr, nelle loro versioni entrate in vigore il 6 maggio 1988, e ha così sancito quanto aveva in precedenza esplicitamente escluso (cfr. RDAT I-1992 no. 49 consid. 2.2), e cioè una sorta di generale restituzione dei termini per insinuare pretese a titolo di espropriazione materiale (TRAM 2.5.1994 in re C./Comune di M\_\_\_\_\_ pubblicata in RDAT II-1994 no. 64, confermata in una successiva sentenza del 15.3.1996 in re P. di O./Comune di O\_\_\_\_\_). Ciò significa che la decorrenza del termine utile di 10 anni coincide non con la data d'imposizione del vincolo, bensì con la data in cui è entrata in vigore la modifica legislativa che ha introdotto nella Lespr i nuovi art. 39 cpv. 1 e cpv. 5 e 75 cpv. 2 (ossia il 6 maggio 1988), e si applica a tutte le restrizioni preesistenti a quella novella legislativa. Pertanto, in applicazione di tale regola, la pretesa d'indennizzo notificata dagli istanti è da ritenersi tempestiva, considerato che la loro prima richiesta di indennizzo, interruttiva della prescrizione ex art. 39 cpv 2.2 Lespr, è del 13 luglio 1989 (doc. F). Si può dunque entrare nel merito della richiesta di un eventuale indennizzo per espropriazione materiale. 14. La proprietà è garantita; in caso di espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità (art. 26 CF). Di conseguenza, ai sensi dell'art. 5 LPT il diritto cantonale deve prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazioni secondo la legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979; per le restrizioni della proprietà equivalenti ad espropriazioni derivanti da pianificazioni, secondo detta legge, è dovuta piena indennità. La legislazione ticinese, all'art. 42 LALPT, ha espressamente indicato che per le limitazioni dei diritti previsti dal PR non è dovuto indennizzo alcuno, eccettuato quando esse equivalgono ad un'espropriazione materiale; si applica a questo riguardo la legge cantonale d'espropriazione. L'art. 39 cpv. 1 Lespr prevede in effetti che pretese derivanti da vincoli che configurano gli estremi dell'espropriazione materiale debbano essere fatte valere - come detto - entro il termine di dieci anni dal giorno in cui è entrato in vigore il provvedimento dal quale si vogliono fare derivare le suddette pretese.

15. Secondo la vigente giurisprudenza, vi è espropriazione materiale, che dà diritto ad una piena indennità, quando l'uso attuale od il prevedibile uso futuro di una proprietà immobiliare é vietato o ridotto in modo particolarmente grave, così che il proprietario colpito è privato delle facoltà essenziali dipendenti dal diritto di proprietà medesimo. Una limitazione di minore rilievo può ugualmente costituire espropriazione materiale ove essa colpisca un solo proprietario od un numero ristretto di proprietari in modo tale che, fosse loro negato l'indennizzo, essi sarebbero costretti a sopportare, a beneficio della comunità, un sacrificio per loro eccessivo ed incompatibile con il principio della parità di trattamento. In entrambi i casi il miglior uso del fondo è da prendere in considerazione solo se, al momento determinante, esso appare come molto probabile in un prossimo avvenire; un tale miglior uso del fondo va riferito, di regola, alle concrete - in fatto e per legge - possibilità edificatorie del terreno medesimo (DTF 123 II 489 c. 6a, 121 II 417 c. 4a, 119 Ib 124 c. 2b; RDAT 1990 n. 67 e 85, I-1991 n. 68, I-1992 n. 49; Grisel, *Traité de droit administratif*, 1984, vol II, p. 769; Riva, *Hauptfragen der materiellen Enteignung*, 1990, p. 113 ss). La problematica verte dunque sul grado di ingerenza dell'atto pianificatorio nella sfera protetta e sul potenziale edificatorio, elementi che soggiacciono ad una ponderazione oggettiva ed assicurano a criteri decisivi per il giudizio sulla legittimità di un eventuale risarcimento. In quest'ottica occorre vagliare tutti gli elementi che qualificano il fondo influenzandone le possibilità di sfruttamento - riconducibili tanto alla legislazione vigente in materia pianificatoria ed edilizia, quanto alla effettiva e prevedibile utilizzazione del suolo ed alle qualità del fondo medesimo - al fine di accertare se, al momento dell'istituzione del vincolo, l'edificabilità fosse una realtà di fatto concreta ed attuabile a breve termine oltre che giuridicamente ammissibile.

16. Sulla base di tali principi dottrina e giurisprudenza ritengono, in particolare, che l'attribuzione di un terreno di natura edilizia ad una zona riservata alle costruzioni ed agli impianti pubblici provochi una lesione grave al punto da poter essere assimilata ad una espropriazione materiale. In effetti, in questo caso, il fondo gravato viene privato per l'appunto delle facoltà edificatorie perdendo quindi quello che, sino ad allora, era il suo valore di terreno edificabile, per conservare solo un valore residuo corrispondente di regola a quello agricolo e, di conseguenza, cessa contemporaneamente di essere oggetto di mercato per edilizia privata e di partecipare all'evoluzione dei relativi prezzi (RDAT II-1999 n. 39, 1994 n. 64; Zimmerli, *Raumplanungsgesetz und Enteignung*, in: *Das Bundesgesetz über die Raumplanung*, p. 62-63; DTF 114 Ib). Il pregiudizio patrimoniale che risulta per il proprietario nasce al momento dell'entrata in vigore del vincolo pianificatorio che ne è alla base; ciò significa che quel momento fa stato per determinare le caratteristiche del fondo e lo statuto giuridico al quale esso soggiace come pure l'ammontare dell'indennità (DTF 112 Ib 509, 114 Ib 287; RDAT II-1991 n. 68).

17. Nella fattispecie è pacifico che il mappale n. 484 RFD \_\_\_\_\_ sia stato inserito in zona AEP. Di principio si è dunque confrontati con un caso di espropriazione materiale, così che un diritto all'indennizzo è teoricamente ammissibile.

18. Per determinare se concretamente, e non solo teoricamente, vi sia o meno un diritto all'indennizzo occorre avantutto accertare il momento dell'entrata in vigore del vincolo AEP, ritenuto che i PR entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 39 cpv 1 LALPT).

19. Nella fattispecie, il primo PR che ha vincolato il mappale è stato quello approvato il 6 agosto 1986 (risoluzione no. 4638). E' ben vero che con tale risoluzione il Consiglio di Stato aveva chiesto al Comune, in ossequio al principio di proporzionalità, di ridurre la portata del vincolo; è però altrettanto vero che esso non ha confutato il principio del vincolo, così che il mappale già a quel momento aveva vista segnata la propria sorte,

perlomeno per parte di esso (quella parte oggi oggetto di valutazione di indennizzo). Né sarebbe più stato possibile, a quel momento, seppure in attesa di variante, un'edificazione.

20. Si può dunque procedere alla valutazione del valore del fondo al 6 agosto 1986, stabilendo avantutto quale sarebbe stata la sua situazione pianificatoria se non fosse stato adottato e approvato il vincolo in oggetto (TRAM 26.02.2001 in re Comune di C./ R.M., consid. 4.1). Di conseguenza si potrà stabilire l'estimo ex tunc (6 agosto 1986), e lo si confronterà con il valore del fondo gravato dal vincolo di inedificabilità (DTF 122 II 326 consid. 6c/bb). In altre parole, l'indennizzo è da calcolarsi deducendo dal valore edilizio pieno del terreno alla data dell'estimo il suo valore residuo, corrispondente di norma a quello di un buon fondo agricolo (TRAM 26.02.2001 in re Comune di C. / R.M., consid. 4). L'eventuale differenza rappresenterà, se sussiste, l'indennizzo dovuto per esproprio materiale.

21. Per determinare la situazione pianificatoria presumibile del fondo al 6 agosto 1986, in assenza di vincolo AP/EP, occorre rifarsi alla situazione di allora. Dal piano delle zone del PR del 1986 risulta chiaramente che il mappale in oggetto è cinto per buona parte del proprio perimetro dalla zona R2+ estensiva. Sarebbe dunque stata questa la destinazione del mappale, in assenza di vincolo AEP. D'altronde, era stata questa la sorte pertoccata alla porzione di fondo svincolata con la variante di PR del 15 febbraio 1989. Inoltre, il mappale era inserito nel perimetro del PGC approvato il 2 febbraio 1971, a comprova della sua idoneità all'edificazione. Se non fosse stato inserito in zona AEP, il mappale degli istanti sarebbe dunque stato in zona R2+. D'altronde, ancora attualmente l'attuale comparto ove è sito il mappale in oggetto è edificabile ed è soggetto, in particolare, alla zona di PR R2+ (che, per l'appunto, interessa la parte non gravata da vincolo del mappale).

22. Nei cinque anni dal 1982 al 1986 (lasso di tempo usualmente considerato dalla giurisprudenza) i prezzi per compravendite in zona R2+ a \_\_\_\_\_ sono stati i seguenti:

1982:	Nessuna alienazione di superfici site in zona R2+ è stata iscritta a Registro Fondiario.
ANNO PART. SUP. LOCALITÀ PREZZO/MQ DG. DATA	1983 1276 1000
200.00	1356 28.01.1983
1983 410 76	150.00 13670 11.08.1983
1983 531	1298 240.00
16403	07.10.1983
1983 1457	530 239.62 16029 30.09.1983
1983 445	616 275.97 16917
17.10.1983	1983 813 1723 232.15 19652 29.11.1983
1984 1285	1559 255.29 408
09.01.1984	1984 534 2238 170.00 2032 03.02.1984
1984 339	471 148.62 7934 04.05.1984
1984 416	553 235.08 12284 09.07.1984
1985 577	527 231.94 36/8 02.01.1985
1985 1464	1465 1055 222.00 29/30 02.01.1985
1985 1463	527 230.00 33/5 02.01.1985
1985 1249	999 200.20 10526 31.05.1985
1985 1464	527 245.00 20874/5 05.11.1985
1985 353	508 236.22
24374	18.12.1985
1985 1475	509 235.76 24376 18.12.1985
1986 532	1352 325.44 6655
01.04.1986	1986 553 979 260.47 8220 16.04.1986
1986 1483	421 237.53 7176/7
07.04.1986	Ne discende un prezzo medio per i terreni in zona R2+ di fr. 227,70/mq nell'arco di tempo citato (per il mappale no. 534 si è considerato un prezzo riferito alla sola superficie prativa, non considerando la superficie boschiva). Non vi è un'apprezzabile evoluzione dei prezzi nel corso degli anni, anche se invero le -sole- tre transazioni nel 1986 hanno visto pattuiti valori superiori alla media. Alcune delle transazioni esaminate nel citato arco di anni hanno però valore di paragone ben superiore rispetto ad altre. In particolare, quelle relative ai mappali no. 1249 (venduto a fr. 200,20/mq) e no. 813 (venduto a fr. 232,15/mq) sono riferite a fondi quasi adiacenti a quello in esame: per esse vi è un valore medio di fr. 216,10/mq. In posizione (oltre che in zona di PR) analoga a quella del fondo che ci occupa sono pure i mappali no. 531 (venduto a fr. 240.--/mq), no. 532 (venduto a fr. 325,44/mq) e no. 534 (venduto a fr. 170.--/mq, con la precisazione sopra indicata): per essi vi è un valore medio di fr. 245,15/mq. Meno considerabili - perché ben più vicini alle

principali vie di collegamento, alle infrastrutture sportive, ecc. - sono invece i mappali no. 1457 (fr. 239,62/mq), no. 445 (fr. 275,97/mq), no. 410 (fr. 150.--/mq) e no. 416 (fr. 235,09/mq): ciò nonostante, il valore medio in questo caso è di fr. 225,15/mq (essenzialmente però in virtù del valore ridotto attribuito alla transazione per il mappale no. 410, di forma particolare: senza di esso il valore medio si attesterebbe a fr. 250,20/mq). In definitiva, il valore del mappale in oggetto può essere quantificato in fr. 220.--/mq, tenuto conto pure della sua natura terrazzata e della sua esposizione. 23. Dall'importo sopra indicato va dedotto il puro valore agricolo del terreno (rimasto agli istanti perché ancora proprietari), trattandosi di espropriazione materiale. Esso è attualmente generalmente indicato in fr. 30.-/mq per buoni terreni agricoli (RDAT II 1994 n. 64, 1990 n. 58, 1989 n. 37; TRAM 09.06.1997 in re O. e S. / Comune di C.). Tuttavia nella fattispecie occorre riferirsi all'anno 1986, nel quale la giurisprudenza non riconosceva più di fr. 20.-/mq per un terreno agricolo. Nella fattispecie quest'ultimo valore può essere assunto quale determinante, trattandosi di un fondo che ben si prestava (e presta) all'agricoltura: essa corrisponde al valore di esproprio formale, dopo indennizzo di quello per l'esproprio materiale. Ne discende che l'indennità per l'espropriazione materiale è di fr. 200.--/mq, da applicarsi a complessivi mq 432 (come da accertamento del geometra revisore, richiesto dallo scrivente Tribunale). 24. Gli interessi sull'indennità per espropriazione materiale decorrono, di regola, dal momento in cui l'avente diritto ha manifestato in modo inequivocabile la propria intenzione di farsi risarcire (DTF 114 Ib 283 c. 2a e invii). A tale richiesta non debbono porsi esigenze di forma troppo severe: è necessario, ma sufficiente, che l'ente pubblico, conformemente al principio della buona fede, debba rendersi conto che il proprietario intende chiedere l'indennità che gli spetta (DTF 112 Ib 512). Una simile manifestazione di volontà è stata scorta dal Tribunale federale nella formulazione di una proposta transattiva (DTF 97 I 819), nell'intavolazione di trattative con il privato in vista della vendita (DTF 108 Ib 344), così come nelle azioni di opposizione intraprese dal proprietario avverso una misura pianificatoria ritenuta lesiva dei suoi interessi (DTF 122 Ib 512). La giurisprudenza ticinese segue detti principi (TRAM 9.11.1998 in re CE C. e D'A. / Comune di F., consid. 4.1). 25. Nella fattispecie gli interessi sono quindi da riconoscersi dal 5 agosto 1987, ai seguenti tassi: 4.5% dal 5 agosto 1987 al 31 maggio 1986; 5.5% dal 1. giugno 1986 al 31 maggio 1989; 6.5% dal 1. giugno 1989 al 31 maggio 1990; 5.5% dal 1. giugno 1990 al 31 marzo 1993; 5% dal 1. aprile 1993 al 30 settembre 1993; 4.5% dal 1. ottobre 1993 al 31 marzo 1996; 4% dal 1. aprile 1996 al 31 marzo 1997; 4.5% dal 1. aprile 1997 al 31 dicembre 2000; 4% dal 1. gennaio 2001 al 31 agosto 2002; 3.5% dal 1. settembre 2002 al 30 aprile 2003; 4% dal 6 maggio 1998 al 31 dicembre 2000; 4.5% dal 1. gennaio 2001 al 31 agosto 2002; 4% dal 1. settembre 2002 al 30 aprile 2003; 3.5% dal 1. maggio 2003 in poi. 26. Tasse e spese della precedente procedura seguono la soccombenza. Gli istanti hanno chiesto fr. 600.--/mq per l'espropriazione materiale del loro fondo, ma si sono visti riconoscere solo fr. 200.--/mq: essi sono quindi soccombenti per 2/3. Poiché le parti le parti non si sono avvalse di un legale, non si assegnano ripetibili. Per i quali motivi richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia: 1. L'istanza è parzialmente accolta. Per l'espropriazione materiale di mq 432 della part. 484 RFD di \_\_\_\_\_ è riconosciuta un'indennità per espropriazione

materiale di fr. 200.--/mq. 2. Per l'espropriazione formale di mq 432 della particella 484 RFD di \_\_\_\_\_ è riconosciuta un'indennità di fr. 20.--/mq. 3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 600.-- sono a carico degli istanti per 2/3 e del Comune di \_\_\_\_\_ per 1/3. 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: -  
- - per il Tribunale di espropriazione il Presidente supplente  
Il segretario giudiziario Stefano Camponovo Enzo  
Barenco

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