

## **TI\_GERICHTE 10.2006.12-4 vom 5. Mai 2008**

TI Tribunale d'appello, 2008-05-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_10.2006.12-4](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2006.12-4)

FR: TI\_GERICHTE 10.2006.12-4 du 5 mai 2008

IT: TI\_GERICHTE 10.2006.12-4 del 5 maggio 2008

### **Regeste**

Espropriazione formale di un fondo per la realizzazione di opera di interesse pubblico (indennità per terreni posti al di fuori della zona edificabile)

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

MCON 5

#### **E. 6**

MCON 6

#### **E. 7**

MCON 7

#### **E. 8**

MCON 8

#### **E. 9**

MCON 9

#### **E. 10**

MCON 10

#### **E. 11**

MCON 11

#### **E. 12**

MCON 12

#### **E. 13**

MCON 13 tutti rappr. dall RA 6 nell'ambito della realizzazione \_\_\_\_\_ in territorio del Comune di \_\_\_\_\_, località \_\_\_\_\_, relativamente al mapp. no. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove, considerato, in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il 19.12.1997 il Consiglio di Stato ha adottato la scheda di coordinamento 5.9 del Piano direttore cantonale di categoria dato acquisito, approvata dal Consiglio federale l'8.6.1999, che prevede la costruzione di un \_\_\_\_\_ entro il territorio comunale di \_\_\_\_\_, in località \_\_\_\_\_, immediatamente accanto \_\_\_\_\_. Tale obiettivo è stato riportato nel PR di \_\_\_\_\_ che, in previsione dell'insediamento dell'impianto, è stato emendato con due varianti approvate il 15.7.1997 ed il 3.6.1998 intese, rispettivamente, ad estendere la zona AP-EP in località \_\_\_\_\_ ed a precisarne i parametri edificatori e l'accesso viario. Decaduto

l'originario atto di concessione che affidava il progetto di costruzione dell'impianto al \_\_\_\_\_ il Consiglio di Stato, con Messaggio 5067 del 5.12.2000 approvato dal Gran Consiglio con risoluzione del 23.4.2001, ha definito la nuova strategia cantonale \_\_\_\_\_ proponendo, tra l'altro, la realizzazione di un \_\_\_\_\_ e la costituzione di un'entità giuridica cantonale preposta alla sua conduzione. Conformemente a tali intendimenti è stata istituita, sulla base della LACR entrata in vigore il 21.5.2004, IS 1 ente indipendente dall'amministrazione dello Stato e con personalità giuridica propria di diritto pubblico, che ha il compito di provvedere all'organizzazione ed all'attuazione \_\_\_\_\_ in tutto il Cantone, garantendo la gestione delle necessarie strutture con criteri di efficienza, economicità e salvaguardia ambientale. In parallelo il Consiglio di Stato ha elaborato il Piano di utilizzazione cantonale per \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (PUC-ITR; Messaggio 5504 del 6.4.2004); approvato dal Gran Consiglio con risoluzione del 22.6.2004, questo piano conferma l'insediamento dell'impianto su di un'area di ca. 40'000 mq e ne specifica i parametri edilizi. 1.2. Il progetto definitivo riguardante l'accesso stradale al sedime \_\_\_\_\_ è stato approvato dal Tribunale di espropriazione sopracenerino con sentenza 11.7.2000 (inc. no. AP.00.572) ed il tracciato è stato eseguito nel 2003. Dal canto suo il Municipio di \_\_\_\_\_ ha rilasciato la licenza edilizia per la costruzione dell'impianto con risoluzione del 7.7.2005. La procedura ricorsuale che ne è seguita nel frattempo si è conclusa con la reiezione di tutti i ricorsi (cfr. TRAM 30.6.2006 N. 52.2006.26, 27, 28, 29, 30; TF 16.8.2007 N. 1A. 200/2006). 1.3. La realizzazione del nuovo impianto, per la quale è stato preventivato un investimento di ca. fr. \_\_\_\_\_ parzialmente coperto mediante sussidi federali e cantonali, comporta l'espropriazione di alcune proprietà private. IS 1 ha dunque presentato domanda per ottenere il diritto di espropriazione che le è stato conferito dal Dipartimento delle istituzioni, e per esso dalla Divisione della giustizia, con risoluzione del 2.3.2005. Quindi ha avviato la procedura in oggetto i cui atti di sono stati pubblicati dal 13.12.2006 all'11.1.2007. Tra i terreni coinvolti nel procedimento figura anche il mapp. no. \_\_\_\_\_ appartenente in comproprietà ai soggetti indicati in ingresso; stando alle tabelle pubblicate IS 1 ne ha chiesto l'espropriazione definitiva in ragione di mq 5'215 e l'occupazione temporanea in ragione di mq 14'649 offrendo a titolo di indennità, rispettivamente, fr. 18.- il mq e fr. 0.20 il mq. I comproprietari, con memoria 4.1.2007, hanno rivendicato invece un'indennità di fr. 25.- il mq per il terreno e di fr. 0.40 il mq per l'occupazione temporanea; essi hanno inoltre sollecitato un'indennità per titolo di svalutazione della parte residua pari al 50% del valore del fondo. All'udienza di conciliazione del 9.2.2007 IS 1 ha garantito che l'accesso al terreno, attualmente dato dalla strada al mapp. no. \_\_\_\_\_, sarà ripristinato lungo il confine della parte vincolata; gli espropriati hanno accordato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dall'udienza stessa. Il conseguente tentativo delle parti di trovare un accordo amichevole sull'indennità si è risolto negativamente cosicché all'udienza finale tenutasi il 25.10.2007 esse hanno confermato le rispettive posizioni. 2. Il mapp. no. \_\_\_\_\_, ubicato in località \_\_\_\_\_ ad ovest \_\_\_\_\_ è un terreno piano di conformazione regolare che misura complessivamente mq 19'864 ed è libero da servitù ed oneri fondiari. Appartenente alla zona agricola sin dall'entrata in vigore del PR del 1972, situazione confermata nell'ambito della revisione del piano approvata il 13.11.1994, con una successiva variante a sua volta approvata il 15.7.1997 il fondo è stato parzialmente gravato con un vincolo conseguente all'ampliamento della zona AP-EP in previsione dell'insediamento \_\_\_\_\_. Detto vincolo è venuto a colpire una superficie rettangolare lungo tutto il fronte verso la strada al mapp. no. \_\_\_\_\_ che corrisponde a quella

oggetto di espropriazione definitiva. 3. 3.1. L'espropriazione formale 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 per tin enti 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; RDAT II-1998 no. 27). In tale ambito vanno anche considerate 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. E' 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). 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 per tin enti 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). La questione se si sia prodotta un'espropriazione materiale dev'essere esaminata d'ufficio (DTF 116 Ib 35, 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68, I-1993 no. 53). 3.3. In concreto può senz'altro essere escluso che il mapp. no. \_\_\_\_\_ sia stato oggetto di espropriazione materiale per effetto del vincolo parziale istituito nel 1997. Quale parte integrante del vasto comprensorio agricolo del \_\_\_\_\_, il fondo ha da sempre una vocazione tipicamente agricola e non è mai stato sfruttato in altro modo; circostanza, questa, che in sede pianificatoria non è mai stata contestata dai proprietari, né risulta che essi abbiano mai sollecitato la possibilità di utilizzare il terreno per altri fini. Il vincolo non è quindi altro che la conferma di un'inedificabilità preesistente. 4. A sostegno della loro pretesa di indennizzo gli espropriati affermano che attraverso le varie procedure di adattamento del PR tutta l'area necessaria per la costruzione \_\_\_\_\_ avrebbe assunto destinazione industriale. Tale argomento, oltre a non essere determinante per l'estimo, non è del tutto condivisibile o quantomeno non lo è nell'ottica dell'edilizia privata. E' vero, ed è stato rilevato in altra sede (cfr. TRAM 30.6.2006 cit.), che l'aspetto

della zona è già segnato dalla presenza \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, e che il panorama generale è destinato a cambiare con la costruzione di \_\_\_\_\_ e del collegamento \_\_\_\_\_. Queste sono, tuttavia, opere a carattere prettamente pubblico. In effetti tutto il settore edificabile ed insediato di \_\_\_\_\_ si estende, ma è anche circoscritto, al territorio posto ad est \_\_\_\_\_ (cfr. piano delle zone); ciò vale anche, ed in particolare, per la zona industriale aperta all'edilizia privata. Viceversa il territorio che si estende ad occidente del \_\_\_\_\_ non ha nulla in comune con l'area sfruttata privatamente a fini industriali (cfr. doc. fotografica) ed è notoriamente destinato solo all'agricoltura, statuto ribadito, dal ultimo, nell'ambito della revisione del PR (cfr. ris. 13.11.1994 p. 13). Assodato che il mapp. no. \_\_\_\_\_ è inedificabile, l'estimo si fonda sui prezzi ufficiali risultanti da transazioni immobiliari stipulate negli anni immediatamente precedenti l'anticipata immissione in possesso – che in concreto risale al 9.2.2007 – e riguardanti terreni che non hanno carattere edilizio. Dall'indagine esperita come d'uso a RF sono emersi i seguenti risultati: nel 2003 - fr. 6.28 il mq per il mapp. no. 2169 di mq 3183, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'11.2.2003 al d.g. 980); - fr. 6.77 il mq per i mapp. no. 2157 e 2158 di complessivi mq 6648, loc. Sasso (iscr. a RF il 10.4.2003 al d.g. 2688); - fr. 15.50 il mq per il mapp. no. 3220 di mq 3871, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 19.11.2003); nel 2004 - fr. 7.22 il mq per il mapp. no. 10 di mq 12154, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 28.6.2004 al d.g. 5263); - fr. 9.50 il mq per il mapp. no. 48 di mq 7541, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 1°10.2004 al d.g. 8074); - fr. 15.80 il mq per il mapp. no. 3502 di mq 4120, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 6.10.2004 al d.g. 8219. Il trapasso è avvenuto in seguito ad esercizio di un diritto di compera; - fr. 16.77 il mq per il mapp. no. 3502 di mq 4120, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.11.2004 al d.g. 9856); nel 2005 - fr. 7.14 il mq per il mapp. no. 2803 di mq 7000, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'11.3.1005 al d.g. 1955); - fr. 7.90 il mq per i mapp. no. 50, 51 e 52 di complessivi mq 21140, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 14.6.2005 al d.g. 4577); nel 2006 - fr. 16.91 il mq per il mapp. no. 2185 di mq 3490, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.6.2006 al d.g. 4208). Il trapasso è avvenuto in seguito ad aggiudicazione ad asta pubblica; - fr. 30.- il mq per il mapp. no. 2767 di mq 769, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 5.9.2006 al d.g. 6942). Si tratta di un'indennità espropriativa soluta da \_\_\_\_\_. Per quanto riguarda i mesi successivi, fino e compreso il 2007, non sono state rinvenute ulteriori transazioni. Su tali basi i valori dei terreni agricoli si rivelano, salvo alcune eccezioni, assai contenuti, circostanza che potrebbe anche essere ricondotta alla flessione dei valori dei poderi agricoli dipendente dalla Legge federale sul diritto fondiario rurale entrata in vigore il 1°1.1994 e dalla conseguente sorveglianza sui prezzi operata dallo Stato (cfr. TRAM 18.8.1999 N. 50.98.00008, 19.6.2002 N. 50.2001.00024). Tuttavia, anche ammettendone gli effetti negativi sul mercato privato, questa normativa non ha avuto ripercussioni significative in ambito espropriativo, vero è che per giurisprudenza acquisita il valore normalmente riconosciuto a buoni terreni agricoli in tutto il Cantone si aggira costantemente attorno a fr. 20.-/30.- il mq (RDAT II-1994 no. 64; TRAM 6.10.2005 N. 50.2005.2). Prova ne sia, del resto, l'indennità espropriativa versata \_\_\_\_\_ per il mapp. no. 2767 perfettamente in linea con la giurisprudenza. Poste tali premesse e visto che le conclusioni delle parti sull'indennità espropriativa non sono vincolanti (art. 49 cpv. 1 Lespr.), il Tribunale non ritiene che in concreto sussistano motivi per scostarsi da una prassi incontestata. Il mapp. no. \_\_\_\_\_ è un terreno che si presta in maniera ottimale allo sfruttamento agricolo perché piano, di conformazione assai ampia e regolare e perché dispone su due lati di un accesso veicolare diretto; inoltre esso è libero da servitù ed oneri fondiari. Di conseguenza un'indennità di fr. 30.- il mq appare senz'altro adeguata alla sua situazione. 5.

L'occupazione temporanea è un provvedimento che, in ambito espropriativo, concorre all'attuazione dell'opera e normalmente è dettato da necessità di cantiere; concluso l'intervento il sedime è da restituire ripristinato al proprietario. In concreto, come esposto all'udienza di conciliazione, l'occupazione temporanea è finalizzata al deposito di materiale di scavo. E' senz'altro vero, come rilevano gli espropriati, che la possibilità di usufruire durante il cantiere del mapp. no. \_\_\_\_\_ implichi per IS 1 indubbi vantaggi tecnici e finanziari. Questo non è, tuttavia, il criterio determinante per l'estimo. Infatti l'indennità per occupazione temporanea non è intesa a compensare eventuali agevolazioni di cui gode l'ente espropriato durante l'esecuzione dei lavori, bensì a coprire il danno effettivo per il proprietario derivante dalla limitazione dell'uso attuale del bene, salvo che egli 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). Considerato che il fondo è sfruttato a fini agricoli e che una possibilità di miglior uso non è ipotizzabile, l'indennità di fr. 0.20 il mq annui offerta dall'ente espropriante pare del tutto adeguata e può essere confermata, anche perché è conforme a quella normalmente riconosciuta dalla prassi per terreni non edificabili (cfr. TE 22.11.2000 in re S./V., 10.5.2001 in re C./A.). 6. Gli espropriati sono dell'avviso che la presenza \_\_\_\_\_ toglierà interesse al fondo inducendo i potenziali affittuari a rivolgersi altrove; essi temono inoltre emissioni future riconducibili all'esercizio dell'impianto a scapito di una coltivazione qualitativamente ineccepibile. Di conseguenza rivendicano un'indennità per titolo di svalutazione della frazione residua pari al 50% del valore del fondo. A norma dell'art. 11 let. b Lespr., nell'ipotesi di espropriazione parziale, l'indennità può comprendere il pregiudizio derivante dal deprezzamento della frazione residua purché sia una conseguenza dell'espropriazione (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 183-185). Stando alla giurisprudenza un deprezzamento potrebbe essere ravvisato qualora il terreno fosse ridotto o deformato al punto da non poter più essere sfruttato razionalmente secondo la sua destinazione oppure qualora fosse privato di vantaggi influenti sul valore della proprietà (DTF 129 II 420 c. 3.1.2; RDAT II-1998 no. 27 c. 3.1). In concreto, benché per effetto dell'espropriazione la proprietà venga amputata di una porzione non indifferente di sedime utilizzabile (comunque indennizzato), il fondo potrà continuare ad essere sfruttato anche in futuro a fini agricoli. La presenza di una costruzione, per quanto possa apparire incombente e "mastodontica", di per sé stessa non preclude né pregiudica tale sfruttamento, così come in passato non è stata d'impedimento la presenza del vicino \_\_\_\_\_. Altra cosa sono gli eventuali inconvenienti ambientali che potrebbero derivare dall'esercizio dell'impianto. L'argomento va introdotto osservando che il progetto è stato vagliato e giudicato positivamente da esperti del ramo e dalle autorità adite nell'ambito della procedura di rilascio della licenza edilizia, quest'ultima comprensiva dell'esame d'impatto ambientale e del rapporto concernente l'impatto sull'ambiente. Infatti le analisi si sono concluse univocamente a favore della conformità dell'impianto alle norme di legge (per tutti i dettagli si rinvia alla cit. sentenza del TRAM del 30.6.2006 rispettivamente alla cit. sentenza del TF 16.8.2007). Ma a prescindere da tali considerazioni in questa sede gli inconvenienti paventati dagli espropriati non possono costituire motivo di svalutazione per l'ovvia ragione che non sono determinati né determinabili concretamente, l'impianto essendo ancora in fase di costruzione. L'esistenza di emissioni ed i loro effetti sull'ambiente sono questioni che potrebbero porsi in futuro e che saranno accertabili e valutabili solo dopo la messa in funzione dell'impianto grazie, anche, ai monitoraggi che già sono stati programmati. A quel momento, se del caso, i proprietari potranno avvalersi delle azioni derivanti dai diritti di

vicinato. Tutto ciò considerato la richiesta di indennizzo per titolo di svalutazione della frazione residua non può essere accolta. 7. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3.5%, fissato dal Tribunale, a decorrere dal 9.2.2007, data per la quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.). 8. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr.). Gli espropriati, rappresentati da un legale, hanno diritto alla rifusione delle ripetibili commisurate alla consulenza offerta ed alle difficoltà poste dalla vertenza. Per i quali motivi richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia: 1. L'ente espropriante verserà agli espropriati le seguenti indennità per il mapp. no. \_\_\_\_\_: - fr. 30.- il mq per l'espropriazione formale di mq 5'215 - fr. 0.20 il mq annui per l'occupazione temporanea di mq 14'649 2. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3.5% a decorrere dal 9.2.2007. 3. La richiesta di indennizzo per titolo di svalutazione della frazione residua è respinta. 4. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'500.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere agli espropriati fr. 3'000.- per ripetibili. 5. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione. 6. Intimazione a: - - per il Tribunale di espropriazione la  
Presidente Il segretario giudiziario Margherita  
De Morpurgo Enzo Barenco

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