

TI_GERICHTE 10.2010.9 vom 14. Februar 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-02-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2010.9

FR: TI_GERICHTE 10.2010.9 du 14 février 2014

IT: TI_GERICHTE 10.2010.9 del 14 febbraio 2014

Erwägungen

E. 7

Si devono avantutto risolvere le contestazioni relative all'ammissibilità della produzione degli atti di parte istante. La legge cantonale di espropriazione dell'8 marzo 1971 non prevede alcunché in materia di produzione di documenti. Ne consegue l'applicabilità, per rinvio (art. 70 Lespr), della Legge cantonale di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, che prevede che il Tribunale accerta d'ufficio i fatti, non è vincolato alle domande di prova delle parti, valuta le prove secondo libero convincimento ed applica d'ufficio il diritto (art. 18 cpv. 1 LPamm). Ne consegue che i documenti prodotti dagli istanti possono essere acquisiti agli atti; una tardiva produzione può generare quindi al massimo (ma non è il caso nella fattispecie) una ripartizione dei costi procedurali che tenga conto dell'aggravio causato alla procedura dalla produzione susseguente allo scambio degli allegati. D'altronde, la parte convenuta ha potuto compiutamente esprimersi in merito alla (da lei contestata) valenza dei documenti in oggetto. È vero che deontologicamente trattative bonali dovrebbero restare confinate agli atti privati delle parti, e non sfociare in quelli di causa. La questione attiene comunque essenzialmente ai rapporti fra i patrocinatori ed alla competente Autorità che vigila in detti rapporti. In ogni caso, e comunque, questo Tribunale non ritiene pregiudizievole in alcun modo per il Comune il fatto che esso abbia dato disponibilità ad una soluzione alternativa, e che tale soluzione non abbia potuto essere implementata per il divieto imposto in merito dal Dipartimento del Territorio. In effetti, un Comune è libero di (volere) modificare il proprio PR. Da ciò non deriva comunque alcuna influenza nel presente procedimento, basato su di una richiesta di indennizzo per espropriazione materiale: se ricorrono (o meno) gli estremi di una tale espropriazione dipende dall'ossequio (o meno) dei criteri normativi e giurisprudenziali che di seguito saranno sviscerati. Tali criteri sono del tutto indipendenti dall'esistenza di un'eventuale disponibilità comunale ad una soluzione pianificatoria più vicina alle richieste degli istanti, così che tale eventuale disponibilità è comunque del tutto inconferente per la presente procedura. I documenti prodotti dagli istanti possono quindi essere acquisiti agli atti, senza pregiudizio per il giudizio nel merito, nel quale si entra ai punti seguenti. Preliminarmente dev'essere però ancora esaminata la legittimazione attiva degli istanti, alla luce dell'alienazione del mappale no. 1190. In effetti la capacità di essere parte rappresenta un presupposto processuale (art. 59 cpv. 2 let. c CPC, applicabile per analogia). Il Giudice deve quindi verificarne l'esistenza d'ufficio (art. 60 CPC) ed in ogni stadio di causa, in applicazione del principio inquisitorio limitato (Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al codice di diritto processuale svizzero – CPC, ed. ADV, art. 60 pag. 202). La Lespr è però silente in merito alla problematica dell'alienazione del fondo in corso di causa. È quindi necessario attendersi alla LPamm, in virtù dell'esplicito rinvio ad essa (art. 70 LEspr.). Senonché, pure nella LPamm nulla è previsto in materia; giocoforza si devono quindi esaminare le norme del Codice di Procedura Civile (CPC), pure per esplicito rinvio (art. 24

LPamm, perlomeno per quanto attiene - come alla fattispecie - alla successione nel processo). Orbene, l'art. 83 cpv. 1 CPC prevede che se l'oggetto litigioso è alienato durante il processo, l'acquirente può subentrare nel processo al posto dell'alienante. Si tratta però di mera facoltà, non di automatismo. Se il consenso della controparte non è necessario, occorre però che l'alienante si ritiri dal processo, e che l'acquirente opti per il subentro. Se l'alienante non si ritira, come può effettivamente (non) fare, trattandosi di sua facoltà, il processo continua tra le parti originarie (Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al codice di diritto processuale svizzero – CPC, ed. ADV, art. 83, pag. 316 e 318). Poiché nulla risulta essere stata pattuito dalle parti in merito, gli istanti restano parti al processo e godono quindi (ancora) della legittimazione attiva.

E. 8

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 è 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 e 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 determinate, esso appare come molto probabile in un prossimo avvenire; un tale miglior uso del fondo va riferito, di regola, alle concrete è in fatto per la 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-11992 n. 49; Grisel, *Traité de droit administratif*, 1984, voll II, p. 769; Riva, *Hauptfragen der materiellen Enteignung*, 1990, p. 113 ss). Premessa al riconoscimento di qualsivoglia indennità è dunque l'idoneità del fondo colpito ad essere oggetto di sfruttamento edilizio in un prossimo futuro (DTF 131 II 151 consid. 2.1; TRAM 24.8.2007 in re SNL/Comune di L.).

E. 9

La problematica verte quindi sul grado di ingerenza dell'atto pianificatorio nella sfera protetta e sul potenziale edificatorio, elementi che soggiacciono ad una ponderazione oggettiva ed assurgono a criteri decisivi per il giudizio sulla legittimità di un eventuale risarcimento. In quest'ottica occorre vagliare tutti gli elementi che quantificano 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.

E. 10

Nel tema specifico dell'espropriazione materiale assume importanza il concetto di dezonamento. Esso si produce quando l'autorità pianificatoria estromette un fondo da una zona già definita come edificabile da un piano di utilizzo conforme alla Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), per attribuirlo ad una zona non edificabile. Benché in quest'ottica possa dirsi limitativo del diritto di proprietà, non necessariamente il dezonamento si traduce automaticamente anche in un'espropriazione materiale: infatti la

circostanza è comunque soggetta ad un'obbligatoria verifica in relazione alle particolarità del fondo (Riva, op. cit., no. 140, 161-163). Viceversa l'autorità pianificatoria che, adottando il suo primo piano di utilizzazione conforme alla LPT, omette di attribuire un terreno alla zona edificabile attua non un dezonamento, bensì una cosiddetta non-attribuzione, che secondo un'opinione diffusa, non adempie ai presupposti dell'espropriazione materiale e quindi nemmeno legittima un risarcimento (Riva, op. cit., no. 114, 141-145; DTF 121 II 417 c. 3e, 122 II 326 c. 4, 125 II 431 c. 3b; RDAT II-1998 no. 47 c. 3b). E' risaputo infatti che la legislazione in materia di pianificazione del territorio è, per sua stessa essenza, dinamica, così che il nostro ordinamento giuridico non riconosce al proprietario un generico diritto all'attribuzione del fondo a una zona edificabile o al mantenimento di uno specifico regime edilizio, neppure se il terreno era edificabile in base al diritto previgente (DTF 122 II 326 c. 6a). Una non-attribuzione potrebbe comportare un obbligo di indennizzo solamente in via eccezionale, qualora circostanze particolari, concrete ed oggettive, avrebbero giustificato l'inserimento del fondo in una zona edificabile. Tale ipotesi potrebbe concretizzarsi qualora il fondo fosse edificabile o quantomeno dotato delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, fosse compreso nel PGC ed il proprietario avesse già investito somme considerevoli in vista della sua urbanizzazione ed edificazione, ritenuto che i presupposti citati devono essere adempiuti cumulativamente; oppure qualora il fondo fosse situato in un territorio già largamente edificato ai sensi dell'art. 15 let. a LPT; oppure ancora qualora l'azzonamento fosse legittimato dalla buona fede, istituito quest'ultimo che sembrerebbe peraltro estendersi all'insieme degli aspetti che caratterizzano l'eccezione sostanzialmente finalizzata a compensare, attraverso il risarcimento, una reale aspettativa di miglior uso che il proprietario, a fronte di motivi oggettivamente fondati e concreti, ha riposto nell'ente pubblico e che questi ha deluso (Riva, op. cit., no. 114, 146-160; DTF 121 II 417 c. 4b, 122 II 326 c. 6°, 125 II 431 c. 4a).

E. 11

La misura pianificatoria definitiva che sopprime o limita la componente edificabile sottrae il bene al mercato dei fondi edilizi, ne compromette la libera disponibilità privata e, di riflesso, ne riduce il valore. Decisiva per il giudizio sull'espropriazione materiale e per l'estimo è, pertanto, la data di entrata in vigore della misura stessa causa del pregiudizio (DTF 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68; Riva, op. cit., no. 194). Nell'ordinamento giuridico ticinese l'atto pianificatorio definitivo che programma, organizza e disciplina le attività di incidenza territoriale è il PR (art. 19 Lstrr. ... al 31.12.2011 art. 24 LALPT), che entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 31 cpv. 1 Lstr., in precedenza art. 39 cpv. 1 LALPT), produce effetti giuridicamente vincolanti e crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste (art. 32 Lstr., in precedenza art. 40 LALPT). Ad esso si riconduce quindi l'esame retrospettivo del giudice finalizzato ad accertare i presupposti dell'espropriazione materiale. Nella fattispecie dies estimandi è quindi – per le motivazioni sopra addotte – il 23 gennaio 2008.

E. 12

Per valutare in concreto se vi è stata espropriazione materiale alla suddetta data occorre nella fattispecie ancora rammentare che la giurisprudenza considera la data dell'entrata in vigore della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), il 1. gennaio 1980, come momento determinante: tutte le restrizioni della proprietà legate al primo adattamento dei PR alla LPT, e quindi successive al 1. gennaio 1980, costituiscono, di principio, dei casi di non inclusione ("Nichteinzung") in zona edificabile (DFT 123 II 488;

Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, p. 597), e non dei casi di esclusione stricto sensu. In effetti, poiché la regolamentazione precedente non è sorta sotto l'egida dei disposti procedurali della LPT (segnatamente gli art. 4, 26 e 33), di principio unicamente un PR posteriore all'entrata in vigore della citata legge federale risponde alle esigenze formali della LPT. Orbene, di regola una mancata inclusione in zona edificabile di un mappale da parte del primo PR adottato secondo i suddetti principi della LPT non costituisce violazione del diritto alla proprietà (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., p. 597), e quindi non fonda alcun diritto ad un indennizzo .

E. 13

Nella fattispecie la normativa comunale precedente risale al 2 agosto 1989. Essa è quindi posteriore all'entrata in vigore della LPT e, come tale, di principio conforme a quest'ultima, con la conseguenza che con il nuovo PR (13.1.2008) non ci si trova di fronte di principio ad una mancata attribuzione alla zona edificabile, bensì ad un dezonamento. E' ben vero che la giurisprudenza presume che un PR adottato dopo l'entrata in vigore di quest'ultima le sia conforme, senza che ciò invero assurga ad assioma, né tantomeno che legghi il giudice (DTF 10.10.1997 consid, 3c, non pubblicato). Nella fattispecie comunque nulla permette di considerare che il precedente PR non sia stato rispettoso dei principi della CPT, né le parti ciò sostengono.

E. 14

Nella fattispecie è quindi assodato che il fondo in oggetto è passato da una situazione di edificabilità residenziale (due piani: la classica casa unifamiliare) ad una di impossibilità di una tale edificazione, restando permesse solo costruzioni sotterranee. Ne discende che di principio vi è una restrizione della proprietà assimilabile ad un'espropriazione materiale.

E. 15

Né giova alla tesi contraria sostenere che il mappale no. 1190 sarebbe funzionale al mappale no. 1180 (dei medesimi comproprietari), e non potrebbe essere visto quindi in ottica espropriativa come un mappale a sé stante perché i due fondi costituirebbero un'unità economica e funzionale. Orbene, la comproprietà degli istanti su entrambi i mappali è inconferente, giacché il mappale no. 1190 potrebbe essere alienato (se del caso, a mezzo di preventiva costituzione di servitù di passo, o modificando l'accesso al fondo no. 1180). Inoltre, la costruzione di un'abitazione rimane comunque possibile con la precedente normativa comunale, anche se con le limitazioni che la (invero particolare) situazione in loco avrebbe imposto. Di tale limitazione si tiene conto al punto seguente.

E. 16

Considerando le distanze dai fondi confinanti, risulta che una costruzione avrebbe potuto sorgere (con la precedente normativa) su di una superficie di ml 20x15; ne discende che dei 698 mq del mappale no. 1190 solo 600 mq (2 piani di SUL da 300 mq al massimo) sarebbero potuti essere sfruttati. Considerato un indice di sfruttamento massimo pari a 0.4, risultano però solo mq 279.20 utilizzabili, pari ad una costruzione a due piani di mq. 139.60; l'indice di occupazione massimo essendo del 30%, la superficie edificata avrebbe potuto essere di mq 209.40. Inoltre, l'impossibilità di creare un parcheggio contestualmente all'edificazione di un'abitazione (non vi è una strada di accesso, né il PR ne prevedeva la costruzione) avrebbe imposto una richiesta di deroga ai sensi dell'art. 39 v. NAPR (con conseguente imposizione – in caso di accoglimento della domanda – di un contributo pari al 25% del costo di costruzione di detto parcheggio, comprensivo del valore del terreno).

Infine, la commerciabilità del fondo avrebbe potuto soffrire del limite di residenze secondarie imposte dall'art. 37 v. NAPR.

E. 17

Con il PR attuale è invece possibile costruire unicamente edificazioni sotterranee. Occorre dunque valutare il valore del terreno con il precedente PR, che permetteva l'edificazione di una residenza abitativa, e quello con il PR attuale, che permette solo la creazione di costruzioni sotterranee.

E. 18

Le transazioni immobiliari a _____ in zona R2s nel periodo dal 1.1.2000 al 23.1.2008 (dies aestimandi) attestano i seguenti valori: part. 1227 dg 283/4 del 12.2.2001 fr. 295.00/mq part. 1231 dg 2692-S del 7.11.2001 fr. 270.00/mq part. 1229 dg 2418-S del 13.10.2003 fr. 270.00/mq part. 510 dg 126-S1 del 28.1.2004 fr. 294.12/mq Ne discende un valore medio di fr. 282.-- (per arrotondamento), senz'altro attendibile perché frutto di valori assai simili tra loro, senza oscillazioni; e ciò malgrado si tratti di poche alienazioni, di alcuni anni precedenti al dies aestimandi. È vero che i valori nelle zone R2 sono stati inferiori (togliendo gli estremi, circa fr. 193.--/mq) nel medesimo periodo. Si tratta però di alienazioni in comparti più lontani da quello ove è sito il fondo che ci occupa; inoltre trattasi comunque, per l'appunto, di altra zona di PR, e quindi non facilmente comparabile. Tuttavia, dopo dies aestimandi le alienazioni (salvo una prima del 25.6.2009, ad un prezzo di soli fr. 52.93/mq) hanno subito un'impennata, attestandosi (anni 2011 e 2012) a valori attorno a fr. 300.--/mq. È vero che i tempi di transazione sono posteriori al dies aestimandi (e quindi non utilizzabili direttamente), ma non si può comunque non intravedere anche in tali valori una conferma indiretta all'attendibilità dell'importo di fr. 282.--/mq (tenuto conto oltretutto del fatto che con il nuovo PR vi è una sola zona R2). Tenuto conto della superficie del mappale (mq 698), ne risulta un valore quale fondo costruibile con abitazione di fr. 196'836.-- secondo il precedente PR. Si considera in effetti che le servitù a favore a e a carico del mappale non ne influenzino il valore, vista anche l'esiguità delle superfici interessate.

E. 19

La situazione attuale sembrerebbe invece poter permettere, come detto, nella migliore delle ipotesi per i proprietari (cioè in quella per loro economicamente più vantaggiosa), una costruzione sotterranea. Sarebbe ipotizzabile teoricamente una costruzione di al massimo 16 parcheggi, tenuto conto delle dimensioni del fondo, dei raggi di curvatura e degli spazi di manovra (e meglio come da norme VSS), nonché dell'accesso limitato, e della necessità di rispettare il PR e le norme edilizie. I parcheggi sotterranei, che avrebbero rappresentato la soluzione economicamente più interessante per i proprietari, non sono però realizzabili in loco. In effetti l'accesso al fondo, che avviene grazie ad una servitù a carico dei mappali no. 1194, 1200 e 1189, non sarebbe autorizzato per la costruzione di un parcheggio sotterraneo per più veicoli. Detto accesso infatti è descritto nel piano del traffico come "Strada pedonale". Di conseguenza, il mappale in oggetto non può dirsi accessibile ad un numero illimitato di vetture. Anzi, di principio nessuna vettura vi può transitare (indipendentemente dal tenore della servitù di diritto privato). Al massimo, detto fondo potrebbe beneficiare (ma ciò è tutt'altro che acquisito) di una deroga per un accesso privato (personale). Non sarebbe invece sostenibile finanziariamente la creazione di cantine o locali accessori (in realtà fini a se stessi perché a se stanti) ecc..

E. 20

In definitiva quindi, quello che differenzia il mappale in oggetto da un fondo in zona agricola non è più tanto la potenzialità edificatoria sotterranea, bensì la maggiore elasticità d'uso della superficie (seppur prativa, essa può essere adibita a giardino, con le usuali attività ad esso legate). Ne consegue che il suo massimo valore è di fondo accessorio (aggiuntivo) ai mappali confinanti (in particolare il mapp. no. 1180), in particolare nella misura nella quale permetterebbe a detti mappali confinanti di fruire di una superficie di libertà. Il valore di detta superficie è quantificabile nel 50% del suo valore pieno (valore del terreno edificabile). Ne consegue che il valore del mappale no. 1190 con il nuovo PR è di fr. 98'418.-- (fr. 142.--/mq per 698 mq). Vi è quindi un'espropriazione materiale di fr. 98'418.--.

E. 21

Si ritiene ininfluenza il fatto che in realtà il mappale in oggetto (è vero, congiuntamente alla part. 1180) sia stato venduto ad un valore che in realtà richiama quelli per fondi siti in zona residenziale. In effetti, se i proprietari istanti reperiscono un acquirente disposto a pagare un valore superiore a quello (ridotto) imposto dal PR, ciò è legato all'imponderabile, e non può essere considerato nella presente procedura. Non vi è quindi per tale fatto influenza sull'estimo espropriativo materiale.

E. 22

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 rinvii). 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). Nella fattispecie gli interessi sono quindi da riconoscersi dal 26 marzo 2010 (doc. H), ai seguenti tassi: 3% dal 26.3.2010 al 1.12.2010 2.75% dal 2.12.2010 al 1.12.2011 2.5% dal 2.12.2011 al 1.6.2012 2.25% dal 2.6.2012 al 2.9.2013 2% dal 3.9.2013 in poi

E. 23

A fronte di una richiesta di fr. 211'000.--, la parte istante se ne vede riconosciuta quasi la metà (fr. 98'418.--). Le tasse le spese sono quindi da ripartirsi a metà tra le parti, compensate le ripetibili. Per i quali motivi richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia: 1. Per l'espropriazione materiale del mapp. no. 1190 RFD _____, il Comune di _____ è condannato a versare a MIST 1 e MIST 2 fr. 98'418.--, oltre ad interessi dal 26 marzo 2010 ai sensi dei seguenti tassi: 3% dal 26.3.2010 al 1.12.2010 2.75% dal 2.12.2010 al 1.12.2011 2.5% dal 2.12.2011 al 1.6.2012 2.25% dal 2.6.2012 al 2.9.2013 2% dal 3.9.2013 in poi 2. La tassa di giustizia e le spese di fr. 500.-- complessivi, sono a carico delle parti in ragione di metà ciascuno. Le ripetibili sono compensate. 3.

Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione. 4. Intimazione a: - - per il Tribunale di espropriazione il Presidente supplente
giudiziario Stefano Camponovo
Il Segretario
Enzo Barenco

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