

TI_GERICHTE 10.2013.1 vom 4. Dezember 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-12-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2013.1

FR: TI_GERICHTE 10.2013.1 du 4 décembre 2013

IT: TI_GERICHTE 10.2013.1 del 4 dicembre 2013

Erwägungen

E. 4

MCON 4

tutti rappr. dall' RA 2

nell'ambito delle opere di premunizione da caduta massi sul territorio di _____,

relativamente al mapp. no. 195 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 Consiglio di Stato, con decisione del 5.2.2002, ha approvato la revisione del piano regolatore di _____. Contestualmente ha tuttavia sospeso l'approvazione delle zone edificabili interessate da pericoli naturali, situate nei comparti _____, _____ e _____, ed assegnato al Comune un termine di tre anni per realizzare delle opere di premunizione. Tale decisione è stata annullata in ultima istanza dal Tribunale federale con sentenza del 16.9.2004, il quale ha sostanzialmente ritenuto che la revisione del PR doveva essere preceduta dall'adozione di un piano delle zone soggette a pericolo (PZP) conformemente alla legislazione vigente in materia di territori soggetti a pericoli naturali. Su rinvio degli atti, in data 13.12.2005 il Consiglio di Stato ha approvato i comparti edificabili inclusi nelle zone esposte a pericolo basso e residuo, negato invece il suo benessere a quelli situati nelle zone con pericolo medio e alto indicate nel PZP che nel frattempo era stato pubblicato, ed ordinato al Comune di adottare una variante di PR. Lo stesso Consiglio di Stato ha poi approvato, con risoluzione del 22.8.2006, il PZP per i settori di _____, _____ e _____, mentre la sezione forestale ha approvato il progetto di massima per gli interventi di premunizione in data 3.5.2010.1.2. Sulla base di questi antecedenti, e su proposta del Municipio di _____ (MM 892), con risoluzione del 20.6.2011 il Consiglio comunale ha approvato il progetto definitivo delle opere di premunizione da caduta massi nelle località _____, _____, _____ e _____; nel contempo ha stanziato a tal fine un credito di fr. 2'614'500.- ed autorizzato l'esecutivo a prelevare contributi di migloria per le suddette opere nella misura del 90% della spesa effettiva. Il Municipio si è quindi prodigato per ottenere in forma amichevole la disponibilità dei terreni coinvolti nel progetto pervenendo ad un accordo con tutti i privati interessati, salvo che con i proprietari del mapp. no. 195, i quali, pur non opponendosi all'opera, hanno chiesto un indennizzo di fr. 10'000.- e la dispensa dal pagamento di contributi di migloria. Da ciò l'apertura della presente procedura espropriativa promossa dal Comune con istanza del 10.1.2013, con la quale è chiesta l'imposizione, nelle forme dell'esproprio, di un diritto di superficie su mq 971 del mapp. no. 195 per eseguire l'opera di premunizione (rete paramassi), nonché di un diritto di passo pedonale e con ogni veicolo,

per la realizzazione, la manutenzione come pure l'estensione e/o il risanamento dell'opera in oggetto. A titolo d'indennità sono offerti 31 cts. il mq, pari ad un importo complessivo di fr. 300.-. Il Comune, autorizzato dal Tribunale ad omettere la pubblicazione degli atti, ha notificato ai proprietari, in data 28.1.2013, un avviso personale con annessa tabella e piano di espropriazione. Con tempestiva memoria del 25.2.2013 gli espropriati hanno ribadito la richiesta di indennizzo di fr. 10'000.- e di esonero dai contributi di miglioria. L'udienza di conciliazione si è svolta il 26.4.2013 con esito infruttuoso, seguita immediatamente da un sopralluogo al termine del quale gli espropriati hanno accordato l'anticipata immissione in possesso. Le parti sono quindi comparse al dibattimento finale del 9.10.2013 ove hanno integralmente confermato le rispettive posizioni.

2. Il mapp. no. 195 (mq 9'713) è un terreno boschivo in forte declivio verso sud-ovest ubicato in località _____, a nord-ovest dell'insediamento residenziale comunemente detto _____ . Sulla parte meridionale del fondo, lungo il confine, vi è un sentiero pedonale asfaltato che ha inizio dalla strada comunale al mapp. no. 241 e si sviluppa verso nord-ovest su sedimi privati (cfr. verbale di sopralluogo del 26.3.2013 e documentazione fotografica annessa). Nel vigente PR di _____ la particella è attribuita alla zona forestale.

3. L'espropriazione formale soggiace al versamento di una piena indennità (art. 9 Lespr) che, a compensazione di tutti i pregiudizi derivanti all'espropriato in seguito all'estinzione o alla limitazione dei suoi diritti (art. 11 Lespr), è finalizzata a restituirgli 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). Nella fattispecie l'espropriazione ha per oggetto l'imposizione sul mapp. no. 195 di un diritto di superficie per la realizzazione di una rete paramassi e di un diritto di passo pedonale e veicolare per accedervi. Un tale intervento è giuridicamente equiparato ad un'espropriazione parziale ai sensi dell'art. 11 lt. b Lespr giacché le servitù, diversamente dai fondi, non sono beni in commercio e quindi non hanno un vero e proprio valore venale. Di conseguenza la piena indennità corrisponde al deprezzamento subito dalla particella gravata, ovvero alla differenza tra il valore venale del fondo libero dall'onere ed il valore del fondo stesso dopo l'aggravio. Accanto alla diminuzione del valore venale, vanno poi eventualmente considerati tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato (art. 11 let. c Lespr) purché, secondo il corso ordinario delle cose, siano una prevedibile conseguenza dell'espropriazione (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 172-173, ad art. 23 no. 7; Pradervand-Kernen, La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, th. 2007, no. 161, 166, 236 ss, 176 ss; DTF 121 II 436 c. 8a, 122 II 246 c. 4, 129 II 420 c. 3.1.1, 8; 131 II 458 c. 3.3). E' dunque necessario stabilire anzitutto il valore venale del mapp. no. 195 libero da servitù.

4.4.1. Il valore venale corrisponde al prezzo commerciale oggettivo conseguibile da un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto nell'ambito di una libera transazione immobiliare (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 50 ss). Lo strumento prioritario per stabilire il valore venale di un terreno è il cosiddetto metodo statistico-comparativo basato sul confronto dei prezzi soluti poco prima del dies aestimandi per proprietà analoghe al terreno espropriando (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 80 ss; DTF 122 I 168 c. 3a, 122 II 337 c. 5; RtiD I-2006 no. 48 c. 2.2, I-2008 no. 52 c. 4.1). Non potendosi porre esigenze troppo severe al confronto, non è richiesta un'identità perfetta tra il terreno espropriato ed i fondi presi a paragone: di eventuali differenze per posizione, estensione, stato di

urbanizzazione o possibilità di sfruttamento ■ può essere tenuto conto mediante opportuni adeguamenti. E■ anche possibile trarre spunto da compravendite isolate, purché i prezzi siano esaminati con cura e la stipulazione non risulti influenzata da circostanze insolite (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 85; DTF 122 I 168 c. 3a; RtiD I-2006 no. 48 c. 2.3). Non sono risolutivi né i valori estremi ■ ossia i prezzi di gran lunga al di sotto o al di sopra della media ■ né i prezzi corrisposti per terreni già edificati (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19, no. 87 e 89); non lo sono nemmeno le semplici offerte di vendita, i diritti di prelazione o i diritti di compera non ancora esercitati (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 88). Devono essere considerate le eventuali possibilità di miglior uso del fondo espropriando, purché siano concrete (art. 12 cpv. 1 Lespr; DTF 114 Ib 321 c. 3), nonché le servitù attive e passive risultanti a RF al momento del deposito dei piani (art. 14 cpv. 1 Lespr). Non è invece tenuto conto degli aumenti e delle diminuzioni di valore derivanti dall'opera eseguita dall'ente espropriante (art. 12 cpv. 2 Lespr; DTF 114 Ib 321 c. 3).

4.2. La valutazione del mapp. no. 195 risale al 26.4.2013, data per la quale è stata autorizzata l'anticipata immissione in possesso (cfr. verbale di medesima data; art. 19 Lespr). Considerato che il fondo è inedificabile ed assegnato al territorio boschivo, l'estimo deve fondarsi sui prezzi soluti per terreni che hanno qualità analoghe. L'indagine esperita a tal fine copre il periodo 1995-2013 e si estende, oltre che al Comune di _____, anche al confinante Comune di _____. In tal modo sono emersi i dati seguenti: Comune di _____ (zona boschiva)

mapp. nr.

mq

località

fr./mq

iscr. a RF

E. 6

e 164) e nei pressi del lago, lungo la strada cantonale _____ (mapp. no. 180 e 181). La media generale dei valori è di ca. fr. 2.- il mq. Comune di _____ (zona boschiva e agricola)

mapp.nr.

mq

località

fr./mq

Iscr. a RF

255

925

scorporo

2.50

06.02.1996

513

3■895

scorporo

2.50

06.02.1996

406

3■090

4.-

21.04.1997

280

844

100.-

28.07.1998

410

6■452

1.08

18.12.1998

538

4■923

3.05

24.10.2003

616

760

236.84

05.07.2004

643

2■009

49.78

06.10.2005

109

1■427

12.89

29.08.2006

114

435

13.03

29.08.2006

269

359

2.79

17.12.2007

222

1■846

25.-

29.04.2010

100, 191, 196, 366, 391, 435

46■508

0.58

20.12.2010

191, 196, 366, 391, 435

37■739

0.32

04.09.2013

290

251

scorporo

75.-

04.09.2013

Le proprietà sono sparse sulla collina nel territorio a nord-est del nucleo di _____.

Alcune si distinguono per essere state alienate a prezzi decisamente elevati se soltanto si considera che i valori normalmente assegnati alle superfici boschive raggiungono un massimo di fr. 5.- il mq (cfr. RDAT I-1999 no. 34; TRAM 50.2007.1 del 22.5.2007 e conseguente sentenza del TF 1C_173/2007 del 14.9.2007). Alienazioni che, ad un esame più attento, non possono dirsi esenti dall'■influsso di componenti soggettive o comunque insolite. In particolare, per quanto riguarda i mapp. no. 280, 616 e 222, si rileva che gli acquirenti erano già proprietari di fondi confinanti edificati, e dunque avevano un evidente interesse all'■acquisto in quanto ha permesso loro di usufruire di una più ampia superficie verde di sfogo. Allo stesso modo il mapp. no. 643 è servito ad ingrandire il giardino dello stabile al mapp. no. 601 al quale è stato riunito (cfr. d.g. 22613 del 6.10.2005). I mapp. no. 109, 114 e 290 sono invece assegnati alla zona agricola la quale, già di per sé stessa, ravvisa normalmente valori superiori rispetto a quella boschiva; inoltre, il primo era già occupato da un edificio di 49 mq al momento della compravendita, il secondo è stato acquistato da un parente del venditore ed il terzo dal Comune in vista di una sistemazione stradale. In sostanza le suddette transazioni si riconducono a contesti particolari che, verosimilmente, hanno indotto gli acquirenti a non attenersi a criteri puramente oggettivi nel fissare i prezzi di compravendita; perciò non entrano in considerazione ai fini dell'■estimo. Per il resto il valore medio dei terreni boschivi si situa, anche nel Comune di _____, attorno a fr. 2.- il mq. 4.3. Il mapp. no. 195 è un terreno alquanto scosceso, con rocce affioranti ed un bosco misto costituito da una flora arbustiva non legnosa intercalata a poche piante ad alto fusto, essenzialmente querce, alcuni castagni e molte robinie, specie quest'■ultima ritenuta invasiva. Quindi ■ a differenza, ad esempio, di una selva castanile o di un bosco in ricrescita ■ non presenta alcun pregio particolare ed è adatto solamente per la produzione di legna da ardere. Inoltre, per quanto si è potuto constatare in sede di sopralluogo, esso è lasciato allo stato completamente naturale, con il sottobosco infestato da vegetazione incolta e ramaglie (cfr. fotografie). Il fondo è accessibile a piedi, a partire dalla strada comunale, grazie al sentiero che costeggia tutto il suo confine meridionale e che, all'■occorrenza, è percorribile con carriole a motore. In definitiva si tratta di una proprietà priva di qualità degne di nota ed il cui sfruttamento, vista la destinazione e l'■orografia, è alquanto limitato. Si aggiunga poi che il miglior uso di un terreno di natura boschiva dipende, di regola, dalla possibilità, per il proprietario, di procedere ad un dissodamento (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 118), intervento che di norma è vietato salvo deroghe eccezioni (art. 5 LFo; RtiD II-2008 no. 74). Ritenuto che gli espropriati non dispongono di una tale autorizzazione, un miglior uso non è ipotizzabile. Pertanto può essere concluso che il valore della particella raggiunga la quotazione media accertata sopra di fr. 2.- il mq. Importo, questo, che tutto sommato pare adeguato alla situazione ed è ragionevole anche per confronti con i mapp. no. 180/181 di _____, che sono contigui al lago ed alla strada cantonale (mapp. no. 27), nonché con i mapp. no. 255/513, 269 e 406 di _____ che sono provvisti di accessi veicolari diretti siccome confinanti, rispettivamente, con una strada privata coattiva (mapp. no. 259) e con la strada cantonale (mapp. no. 412 e 339).

5. Stabilito il valore della particella, occorre valutare l'incidenza delle servitù espropriate (cfr. consid. 3). Il diritto di superficie interessa un'area più o meno rettangolare di 971 mq vicino al confine sud-est del fondo; su di essa, immediatamente a monte del sentiero, è prevista la posa di una rete paramassi. In tal modo gli espropriati perdono la libera disponibilità della superficie gravata e si vedono parzialmente ostruito dall'impianto il fronte verso il sentiero. Ciò nonostante, vista la natura e la situazione della particella, le ripercussioni non sono particolarmente penalizzanti. Bisogna infatti considerare che, lungo tutto il fronte, l'accesso dal sentiero non è già dei migliori poiché il terreno è impervio e roccioso, e quindi di per sé stesso difficilmente agibile; senza contare la boscaglia incolta che, evidentemente, concorre a pregiudicarne l'agibilità. Semmai, nel caso di interventi di pulizia, potrebbe risultare più laborioso trasportare la vegetazione verso la parte libera del fronte, anche se, per la verità, si tratta di un'eventualità teorica poiché il bosco non si presenta affatto curato e mantenuto. D'altra parte il diritto di superficie è circoscritto ad un'area ben definita mentre tutto il resto del fondo rimane liberamente fruibile, e la rete paramassi non crea particolari o maggiori disturbi rispetto a qualsiasi altro impianto analogo posato altrove in territorio boschivo. La servitù di passo pedonale e veicolare, intesa a garantire l'accesso all'opera, concerne la stessa porzione gravata dal diritto di superficie come anche il sentiero che si snoda sul mapp. no. 195 e su altri sedimi privati. Tale sentiero è asfaltato, nel piano del traffico è parte integrante della rete dei sentieri e percorsi pedonali, e di fatto è già liberamente accessibile al pubblico e percorribile senza restrizioni da chiunque; il tracciato è peraltro già gravato da un diritto di passo pubblico a favore del Comune iscritto nel registro fondiario (cfr. verbale 9.5.1980). Considerate tali circostanze, le servitù imposte al mapp. no. 195 incidono in minima parte sulla destinazione d'uso del fondo, certamente non in misura superiore al 25% del suo valore. Perciò l'indennità può essere fissata cts. 50 il mq. L'importo preteso dagli espropriati (fr. 10'000.-) che si ispira all'indennità versata in altra sede dall'_____ per la posa di cavi sotterranei è palesemente eccessivo ed ingiustificato alla luce dei criteri d'estimo (cfr. consid. 3) e dei valori di mercato ai quali il Tribunale deve attenersi.

6. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale a decorrere dalla data dell'immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr). Detto saggio usuale corrisponde, per decisione del 9.11.2009 del Tribunale amministrativo federale, al tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione. Pertanto in concreto sono dovuti i seguenti interessi: - del 2.25% dal 26.4.2013 al 2.9.2013 - del 2% dal 3.9.2013 in poi

7. Gli espropriati pretendono di essere esonerati dal pagamento di contributi di migliona per le opere di premunizione. Tale questione esula, tuttavia, dalla presente vertenza e pertanto la domanda non può che essere respinta. Restano naturalmente riservati i diritti dei proprietari da esercitarsi, se del caso, nell'ambito di un'eventuale procedura impositiva che il Comune dovesse avviare a norma della Legge sui contributi di migliona.

8. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 Lespr) con l'obbligo di rifondere agli espropriati, patrocinati da un legale, un'equa indennità per ripetibili.

Per i quali motivi

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

e pronuncia1. Per l'espropriazione formale di diritto di superficie su mq 971 del mapp. no. 195 di _____ per realizzare l'opera di premunizione, nonché di un diritto di passo pedonale e con ogni veicolo, per la realizzazione, la manutenzione come pure l'estensione e/o il risanamento dell'opera in oggetto, l'ente espropriante verserà agli espropriati un'indennità di cts. 50 il mq.

2. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi ai seguenti saggi annui:- del 2.25% dal 26.4.2013 al 2.9.2013- del 2% dal 3.9.2013 in poi

3. La richiesta di esonero dai contributi di miglioria è respinta ai sensi dei considerandi.

4. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere agli espropriati fr. 600.- 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

Margherita De Morpurgo

Il segretario giudiziario

Enzo Barengo

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