

TI_GERICHTE 20.2004.16-8 vom 2. März 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-03-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.16-8

FR: TI_GERICHTE 20.2004.16-8 du 2 mars 2005

IT: TI_GERICHTE 20.2004.16-8 del 2 marzo 2005

Regeste

espropriazione formale

Erwägungen

E. 2

Litigiose, e quindi da valutare, sono le indennità per il terreno e per l'abbattimento di piante varie così come il risarcimento per la parziale soppressione del posteggio esterno.

E. 3

Il mapp. no. 502, ubicato in località _____, è così censito a RF: d)
giardino mq 845 A) abitazione mq 148 B)
autorimessa mq 23 C) portico mq
9 totale mq 1'025 D i conformazione ampia ed abbastanza regolare, il sedime si affaccia sul versante settentrionale su via _____, alla quale accede direttamente, e sul fronte occidentale sul sentiero privato collegato a via _____. Parzialmente edificato, ospita un'abitazione a carattere residenziale. Il fondo è gravato da un onere di usufrutto parziale a favore di MCON 5 (cfr. estratto RF). Infine è attribuito alla zona residenziale estensiva (R2) con indice di sfruttamento 0,4 ed indice di occupazione 25% (cfr. piano delle zone; art. 56 NAPR).

E. 4

1. L'espropriazione 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) tra i quali si annoverano altresì 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.). La data conclusiva per l'estimo (dies aestimandi) coincide con quella dell'anticipata immissione in possesso o, difettando la stessa, con quella dell'emanazione della decisione del Tribunale di espropriazione (art. 19 Lespr.).

E. 4.2

Giusta l'art. 19 Lespr., ai fini della valutazione dell'indennità è determinante il momento dell'anticipata immissione in possesso. Se non v'è presa di possesso anticipata, sarà determinante il momento dell'emanazione della decisione di stima da parte del Tribunale di espropriazione. Nella fattispecie concreta il Comune ha chiesto l'anticipata immissione in possesso per il 1.10.2003 (cfr. lettera del 21.8.2003). L'espropriata dopo aver sollecitato, in un primo tempo, la preliminare verifica della situazione pianificatoria (cfr. verbale 16.09.2003 e scritto 19.9.2003) - questione affrontata e risolta nell'ambito della sentenza di approvazione del progetto dell'8.10.2003 cresciuta incontestata in giudicato - ha aderito alla richiesta dell'ente pubblico (cfr. scritto del 15.1.2004).

E. 4.3

Nel corso degli accertamenti effettuati come di rito presso i pubblici registri sono state individuate, in ordine cronologico, le seguenti transazioni riferibili a terreni liberi ubicati in zona edificabile R2: - fr. 360.50 il mq per i mapp. no. 722 di 555 mq ("prato") e no. 723 di 270 mq ("bosco"), loc. _____ (iscr. a RF il 13.09.2000 al d.g. no. 18216). Per il calcolo del prezzo al mq la superficie del "bosco" non è stata considerata; - fr. 400.-- il mq per il mapp. no. 721 di 500 mq, loc. _____ (iscr. a RF il 13.09.2000 al d.g. no. 18218); - fr. 424.-- il mq per il mapp. no. 720 di 472 mq, loc. _____ (iscr. a RF il 16.10.2001 al d.g. no. 21502). Per completezza è inoltre doveroso segnalare che i proprietari delle part. no. 405, 602, 703 e 720, pure coinvolte nel presente procedimento, hanno accettato l'indennità metrica di fr. 250.-- offerta nella tabella pubblicata.

E. 4.4

In materia di corretta applicazione del metodo statistico - comparativo gli insegnamenti della giurisprudenza consentono al Tribunale di far capo anche a transazioni isolate per trarre deduzioni circa il livello di mercato di particolari fondi. Basta che le operazioni vengano analizzate con cura e si giunga alla conclusione che non sono state influenzate da circostanze particolari (vendita tra parenti o comunque di compiacenza, vendita chiaramente speculativa, ecc.; DTF 122 I 174; TRAM 21 settembre 1998 in re Stato del Cantone Ticino/A. E. SA ; RDAT 1998 II n° 27). In quest'ottica nulla lascia supporre nel caso concreto che le transazioni rinvenute siano state condizionate da elementi estranei ad una normale compravendita immobiliare. Invero le parti hanno sottoscritto contestualmente agli atti di compravendita dei principali in questione (peraltro scorporati qualche anno or sono dalla part. no. 187: cfr. iscriz. a RF il 13.09.2000 al d.g. no. 18201) dei contratti d'appalto generali per la costruzione di villette monofamiliari. D'altra parte, però, le condizioni ivi pattuite non appaiono suscettibili di aver influenzato il prezzo di cessione dei citati sedimi e quindi la redditività delle rispettive operazioni (cfr. rogiti di compravendita e contratti d'appalto generali). Detto questo le transazioni rinvenute costituiscono un valido campione di raffronto ai fini dell'estimo ritenuto come tutti gli oggetti compravenduti appartengano alla stessa zona e siano ubicati nelle immediate vicinanze della particella esproprianda. Anch'essi sono stati coinvolti nella presente procedura. Inoltre presentano una conformazione planimetrica abbastanza regolare ed una morfologia relativamente dolce

tanto da prestarsi ad un'edificazione razionale secondo i parametri di zona; ed in effetti lo sono. Benchè le compravendite in oggetto risalgano al 2000/2001, appaiono tuttora attendibili laddove in generale il mercato immobiliare ticinese, specificatamente riferito ad oggetti analoghi, non ha registrato aumenti - ma nemmeno riduzioni - degne di nota. Sulla scorta di queste considerazioni il valore commerciale medio per terreni R2 nel periodo determinante può essere fissato in ca. fr. 430.-- il mq. Poco importano, in questo contesto, gli accordi stipulati dal Comune con altri espropriati nella misura in cui le indennità di fr. 250.-- il mq, che questi ultimi hanno accettato, manifestamente non corrispondono ai valori ufficiali di mercato e quindi non assumono valenza decisiva ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 86; RDAT I-1993 no. 51).

E. 5

La part. no. 502 è un fondo pianeggiante convenientemente urbanizzato e di dimensioni quasi doppie rispetto agli oggetti presi a paragone che pur essendo già edificato non ha esaurito gli indici di zona (cfr. scritto 14.02.2005 Dicastero del Territorio/Tribunale di Espropriazione e allegati). Complessivamente la proprietà possiede le qualità intrinseche di un buon terreno edilizio e quindi rientra nei parametri della quotazione di base stabilita sopra. L'onere di usufrutto a favore della madre MCON 5 gravante la quota spettante ai figli MCON 6 e MCON 7 (cfr. iscriz. a RF l'11.10.1983 ai d.g. no. 16536 e 7) non comporta una riduzione del valore (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 21 no. 4). Sotto questo profilo - ed al di là che il Tribunale di espropriazione non è vincolato dalle conclusioni delle parti (art. 49 cpv. 1 Lespr.) - l'indennità di fr. 250.-- il mq offerta dal Comune, come pure il risarcimento di fr. 600.-- il mq sollecitato dall'espropriata, non sono condivisibili poiché sono privi di supporti oggettivi ed inoltre non trovano riscontro nei valori ufficialmente inventariati. L'indennità per l'espropriazione parziale del mapp. no. 502 è dunque fissata in fr. 430.-- il mq.

E. 6

La proprietaria ha chiesto altresì la corresponsione di fr. 25'000.-- a stallo a titolo di risarcimento per la parziale perdita dei posteggi esterni nonché per la futura difficoltà di accesso all'esistente autorimessa e la messa in pericolo del servizio manutenzione e nafta . In sede di sopralluogo è stato accertato che la proprietà dispone di 3 posti auto esterni attualmente posti perpendicolarmente rispetto allo stabile di cui al sub. A) (cfr. verbale di sopralluogo 16.09.2003). Il numero di posteggi esistenti, oltre ad essere documentato (cfr. fotografie), è concretamente verificabile sulle planimetrie agli atti. In quest'ottica vanno considerate, non tanto le dimensioni indicate dall'ente pubblico sulla variante maggio 2004, quanto piuttosto quelle stabilite dalle normative VSS per ogni veicolo e meglio una larghezza di 2.30 ml accompagnata da una profondità di 5 ml. (Norma VSS 640-291 tabella no. 3 a pag. 3). Quindi neppure il numero di posti esterni (4) indicato al p.to 2 del contratto di locazione 2.07.2002 può - contrariamente a quanto auspicato dall'espropriata con scritto 14.10.2003 - essere considerato ai fini espropriativi. A maggior ragione, del resto, allorchè si consideri che l'adito al box deve restare, per ovvi motivi, sempre libero. A seguito dell'intervento espropriativo e nonostante le modifiche apportate al progetto, verrà soppresso un posto auto senza possibilità di ripris tin o (cfr. planimetrie e documentazione fotografica). E' principio acquisito che a fronte della cessione di un'area da sempre des tin ata a posteggio l'espropriato sia indennizzato sulla base dell'art. 11 let. b Lespr. (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 192; Zbl 1972 368 ss). Oggetto di risarcimento è soltanto il pregiudizio che non è già coperto dall'indennizzo al pieno valore venale della superficie espropriata appunto adibita a parcheggio, altrimenti si attuerebbe un indebito

cumulo di indennizzi (ZR 1967 1 ss). Pertanto il danno è pari alla differenza positiva ottenuta detraendo dal valore capitalizzato del canone locativo per il posteggio, il valore venale del sedime espropriato (RDAT II-1996 no. 44; TRAM 18.8.1998 in re S./G.). Nel caso d'ispecie il canone mensile a posteggio non è fissato nel contratto di locazione 2.07.2002 che prevede al p.to 4 una pigione annua complessiva di fr. 24'600 – pagabile in rate mensili anticipate di fr. 2'200.-- cadauna. Esso, pertanto, viene stimato per apprezzamento in fr. 60.-- mensili pari a fr. 720.-- annui, importo che capitalizzato al tasso favorevole all'espropriata del 6.5% corrisponde a fr. 11'077.--; dedotti fr. 4'945.-- (m 2.30 x m 5.00 x fr. 430.-) per tin enti al sedime, il valore di 1 posteggio è di fr. 6'132.- (fr. 11'077.- - fr. 4'945.-). L'indennità è dunque fissata in fr. 6'132.--. Viceversa l'accesso all'esistente autorimessa come pure il servizio manutenzione e nafta non appaiono in alcun modo pregiudicate dall'esproprio formale parziale ritenuto come la restante area di manovra appare comunque ampiamente generosa (cfr. verbale di sopralluogo 16.09.2003, planimetrie e documentazione fotografica) . E ciò anche prescindendo dalla nota modifica progettuale che ha permesso di allontanare il tracciato stradale di 40 cm dal fronte dell'abitazione.

E. 7

L'espropriata ha chiesto, infine, un risarcimento di complessivi fr. 10'120.-- per la soppressione delle piante conseguente all'intervento espropriativo. Di norma il valore edilizio pieno di un terreno comprende pure il taglio di eventuali piante situate in loco, dal momento che nell'ambito di una normale e libera contrattazione l'acquirente del fondo non bonificherebbe una perdita di siffatta natura (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19, no. 90). In sede espropriativa si ammette tuttavia la rifusione di questa specifica posta di danno purchè la flora sacrificata sia di particolare pregio; svolga una rilevante funzione estetica-protettiva per il fondo che la ospita. L'indennizzo è parimenti giustificato se il valore delle piante, vuoi per la loro qualità botanica, vuoi per l'esiguità dell'intervento espropriativo, avvicina o trascende quello del terreno nudo (RDAT I-1993 no. 51). Nel caso concreto è stato accertato nel corso del sopralluogo tenutosi il 16.09.2003, ma lo si può parimenti desumere dalle fotografie versate agli atti, che le piante situate nella fascia di terreno espropriando si trovano proprio al limite del fondo ed assolvono certamente a funzioni sia protettive sia decorative per tutta la proprietà ragione per cui ben si giustifica che esse vengano indennizzate. La perizia giudiziaria ha quantificato il valore intrinseco di tali vegetali in complessivi fr. 5'714.--. Il Tribunale non ha motivo di scostarsi dalle conclusioni peritali, peraltro nemmeno contestate dai proprietari, e di conseguenza l'indennità è fissata in fr. 5'714.--. Considerato che la modifica apportata al progetto ha permesso di ridurre la superficie espropriata l'indennità potrà essere rettificata di comune accordo direttamente dalle parti a dipendenza dei vegetali peritali effettivamente estirpati o danneggiati a seguito dell'intervento espropriativo.

E. 8

Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3,5% fissato dal Tribunale federale che decorrono dal 1.10.2003 (art. 52 cpv. 3 Lespr), data a far tempo dalla quale l'espropriata ha accordato l'anticipata immissione in possesso (cfr. consid. 4.2).

E. 9

Trattandosi di una procedura di espropriazione formale, i costi di causa sono da addebitarsi dell'ente espropriante che è tenuto inoltre a rifondere all'espropriata un'equa indennità a titolo di ripetibili (art. 73 cpv. 1 Lespr.). Per i quali motivi richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia: 1. Il ISEP 1 verserà alla COCE 1, proprietaria del mapp. no. 502 di Lugano- Sez. Pazzallo, le seguenti indennità: 1.1. fr. 430.-- il mq per l'espropriazione formale di ca. 88 mq; 1.2. fr. 6 '132.-- per la soppressione di no. 1 posto auto esterno ; 1.3. fr. 5'714.-- a corpo per la soppressione di piante varie. 2. Sulle indennità espropriative è dovuto l'interesse al saggio usuale del 3,5% a far tempo dal 1.10.2003 3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 300.-- nonché le spese peritali in fr. 541.-- per il presente giudizio sono a carico del ISEP 1 con l'obbligo di rifondere all'espropriata fr. 800.-- per ripetibili. 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: - MCOM - MCOM - MCOM - ISEP 1 per il Tribunale di espropriazione la
Presidente
giurista Margherita De Morpurgo
Carcano

La segretaria
Paola

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