

## **TI\_GERICHTE 20.2004.23 vom 14. Februar 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-02-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2004.23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.23)

FR: TI\_GERICHTE 20.2004.23 du 14 février 2007

IT: TI\_GERICHTE 20.2004.23 del 14 febbraio 2007

### **Volltext**

Incarto n.20.2004.23-1

63/03

Lugano

14 febbraio 2007

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Dario Medici

arch. Ferruccio Robbiani

segretario giudiziario

Enzo Barenco

statuendo nella procedura di approvazione dei progetti e di espropriazione presentata da

ISEP 1

rappr. dal RA 1

contro

COES 1

nell'ambito delle opere di pavimentazione generale in Via S\_\_\_\_\_, Via  
R\_\_\_\_\_, Via G\_\_\_\_\_, Via A\_\_\_\_\_ e Via A\_\_\_\_\_,

relativamente al mapp. no. 477 di L\_\_\_\_\_,

letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove,

considerato, in fatto ed in diritto

1.1.1. Il Comune di L\_\_\_\_\_ ha risolto di procedere alla sistemazione di Via  
S\_\_\_\_\_, Via R\_\_\_\_\_, Via G\_\_\_\_\_, Via A\_\_\_\_\_ e Via

A\_\_\_\_\_. Il progetto, che comporta espropriazioni varie, propone la realizzazione di

allargamenti puntuali e di piazzette di scambio per migliorare la circolazione ed è completato con la pavimentazione a nuovo delle strade e la delimitazione con bordure. Il Messaggio municipale no. 41 del 2.8.2002 finalizzato alla concessione del relativo credito è stato approvato dal Consiglio Comunale nel corso della seduta del 14.10.2002. Il progetto e gli atti d'esproprio sono stati pubblicati dal 29.9 al 28.10.2003. Il Tribunale di espropriazione ha approvato il progetto definitivo con sentenza del 6.4.2004. 1.2. COES 1 è proprietario del mapp. no. 477 sito in Via G \_\_\_\_\_, fondo coinvolto del progetto perché destinato ad accogliere una delle piazzuole di scambio. Il Comune ha chiesto l'espropriazione di mq 31 e l'occupazione temporanea di mq 46 offrendo un'indennità a corpo di fr. 500.- (cfr. tabelle d'esproprio). Con memoria 20.10.2003, senza opporsi al progetto, il proprietario ha chiesto l'ampliamento dell'espropriazione alla parte non edificabile del fondo o, in subordine, a tutta la particella sollecitando inoltre un'indennità di fr. 240.- il mq per il sedime edificabile e di fr. 100.- il mq per l'area restante. All'udienza di conciliazione tenutasi il 9.3.2004 le parti hanno confermato le rispettive tesi e domande. Il Tribunale di espropriazione ha approvato il progetto con sentenza del 6.4.2004 cresciuta incontestata in giudicato.

2. il mapp. no. 477, che è sito in località P \_\_\_\_\_ ed occupa una superficie di mq 752, è un terreno prativo pianeggiante di conformazione trapezoidale allungata e stretta a diretto confine con Via Girivel. Il PR di L \_\_\_\_\_ è stato approvato il 25.3.1986. Stando al relativo piano delle zone il terreno è posto a cavallo della zona agricola (porzione sud) e della zona R2 (porzione nord) mentre in base al piano viario l'angolo nord della particella è gravato con un vincolo destinato alla costruzione della strada di servizio SS1. Le varianti adottate ed approvate negli anni successivi non hanno coinvolto la part. no. 477. La revisione del PR in atto prevede lo stralcio della strada SS1 e l'inserimento di una piazzuola al mapp. no. 477.

3.3.1. Giusta l'art. 9 Lespr. l'espropriazione formale presuppone il versamento di una piena indennità che, a compensazione del danno indotto dall'intervento espropriativo, è finalizzata a restituire al soggetto colpito le stesse 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 ss). Strumento di valutazione è il cosiddetto metodo statistico-comparativo che, previa incursione nei prezzi di vendita ufficialmente registrati, preferibilmente nell'anno precedente il dies aestimandi e riferibili a fondi analoghi, analizza i dati accertati estrapolando quelli pertinenti per adeguarli all'oggetto da stimare. Il tutto attraverso un confronto oggettivo e soppesando le singole caratteristiche, le potenzialità di sfruttamento e 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; R DAT II-1998 no. 27). Pure da considerare sono 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. È 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). In quest'ottica le punte estreme - ossia i prezzi di gran lunga al di sopra o al di sotto della media stipulati in un contratto isolato - ed i prezzi pertinenti 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. Qualora in precedenza il fondo fosse stato colpito da espropriazione materiale e quindi, privato della componente edilizia, avesse conservato soltanto il valore residuo agricolo, le indennità devono essere valutate singolarmente secondo i principi che reggono ciascun tipo di espropriazione a meno che, nell'intervallo tra l'una e l'altra, i prezzi dei terreni agricoli non abbiano subito modifiche significative (DTF 114 Ib 108; RDAT II-1991 no. 68 c. 2 e rinvii).

4.4.1. Visto l'assetto pianificatorio della part. no. 477, per individuare il dies aestimandi occorre accertare d'ufficio ed in via preliminare se il PR ne abbia determinato l'espropriazione materiale (DTF 116 Ib 235; RDAT I-1993 no. 53 c. 3); decisiva, a tal fine, è la data della sua entrata in vigore, ossia il 25.3.1986 (DTF 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68). Le ripercussioni dell'azzone e cioè quelle derivanti dalla parziale esclusione dalla zona edificabile e dal tracciato della strada SS1 sono da verificare in rapporto alla superficie complessiva del fondo poiché quelle gravate da vincoli manifestamente non si prestano ad uno sfruttamento autonomo (cfr. Kommentar zum RPG, Riva ad art. 5 no. 180).

4.2. L'espropriazione materiale, che si caratterizza per la sua intrinseca connotazione privativa, è riconducibile tanto ad un'ingerenza particolarmente grave nell'uso attuale o nel prevedibile uso futuro di un bene tale da minare le prerogative insite nei diritti di proprietà, specie quella di edificare, quanto in un'ingerenza secondaria ma incompatibile con il principio della parità di trattamento. Nell'una e nell'altra ipotesi è dato luogo ad indennizzo a condizione che l'atto limitativo sia definitivo e che l'area colpita da restrizione sia edificabile o possa esserlo nell'immediato futuro. In altre parole occorre che con l'instaurazione del provvedimento limitativo il proprietario veda svanire una concreta possibilità di miglior uso del bene (DTF 121 II 417 c. 4a, 125 II 431 c. 3a, 131 II 151 c. 2.1 p. 155; Kommentar, Riva no. 123-124).

4.3. Nel 1986 il mapp. no. 477, grazie all'ampio fronte stradale su Via G\_\_\_\_\_, era provvisto di un accesso veicolare diretto; inoltre era parzialmente incluso nel PGC comunale ciò che ne permetteva l'allacciamento senza alcuna difficoltà alla nuova canalizzazione prevista in corrispondenza con la strada. La proprietà era quindi urbanizzata (art. 19 cpv. 1 LPT, 77 cpv. 1 LALPT). Nonostante tale statuto la particella non era però sfruttabile a fini edilizi. In effetti tenuto conto dei parametri vigenti in zona R2 (art. 42 e 14 NAPR), ma soprattutto delle distanze minime dal confine privato (m 3.50) e dal ciglio della strada (m 4), la conformazione particolare del fondo impediva chiaramente un'edificazione razionale e conforme alla sua destinazione; tutt'al più, e solo nella sua parte settentrionale più ampia, il sedime avrebbe potuto ospitare un accessorio. Decisivo per il giudizio è che questo dato di fatto era del tutto indipendente dalla pianificazione e che l'inedificabilità non fu quindi una conseguenza degli azzone disposti dal PR, bensì era manifestamente dettata dal profilo del fondo di per sé stesso penalizzante. In altre parole, quando anche il terreno fosse stato interamente attribuito alla zona edificabile, le possibilità di sfruttamento non avrebbero potuto essere migliori o più intensive poiché la forma stretta ed allungata ne determinavano l'inedificabilità ad essere edificato con una costruzione consona alla zona R2. Vero è che dall'assegnazione completa alla zona edificabile sarebbe derivato un

potenziale edilizio teorico maggiore che, pur non essendo sfruttabile direttamente dal proprietario, avrebbe potuto essere ceduto ad una proprietà vicina, ritenuto che la facoltà di trasferire gli indici ora sancita dall'art. 38a della LE del 13.3.1991 era ammessa dalla prassi anche sotto l'egida della previgente LE del 19.2.1973 e senza specifica base legale (cfr. Scolari, Commentario, 1996, ad art. 38a LE, no. 1149 e rinvii). Tuttavia il solo fatto di aver perso parzialmente questo potenziale edilizio non basta a dar luogo ad espropriazione materiale anche perché è limitato ad 1/3 soltanto di quello complessivo. Per quanto possa interessare, rispetto al 1986, la revisione del PR in atto non va a detrimento del proprietario ma semmai lo avvantaggia nella misura in cui libera il terreno nella sua parte edificabile dal tracciato della strada SS1, senza che ciò comporti comunque modifiche sostanziali dal profilo edilizio. Di conseguenza, poiché il PR non ha precluso né compromesso alcuna prerogativa derivante dal diritto di proprietà né l'eventuale miglior uso del fondo, l'ipotesi dell'espropriazione materiale dev'essere esclusa.

5. L'espropriato ha sollecitato l'ampliamento dell'espropriazione alla parte non edificabile del mapp. no. 477, rispettivamente a tutta la particella poiché l'intervento espropriativo né comporterebbe l'inutilizzabilità ai fini pianificatori previsti. Giusta l'art. 5 cpv. 1 Lespr. l'espropriato può chiedere l'ampliamento dell'espropriazione quando l'esproprio parziale ha per effetto di impedire o comunque di rendere più difficile l'esercizio dei diritti residui secondo la loro destinazione. La norma è un'eccezione al principio della proporzionalità secondo cui l'espropriazione non deve andare al di là di quanto è necessario per raggiungere lo scopo voluto dall'ente espropriante. Essa è subordinata a requisiti rigorosi ed è ipotizzabile solo qualora, a causa dell'espropriazione parziale, l'uso del fondo conformemente alla sua destinazione fosse precluso o reso sproporzionatamente difficile (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 12 no. 2 ss; DTF 103 Ib 97; RDAT 1988 no. 67 c. 4, II-1996 no. 42 c. 5). È già stato rilevato che in concreto l'elemento condizionante non è dato dal piano regolatore bensì dalla conformazione stessa della particella sfavorevole ai fini edilizi. A ciò si aggiunge che l'intervento espropriativo, circoscritto ad una piazzuola, coinvolge solo parzialmente il sedime escluso dalla zona edificabile. Le possibilità d'uso del terreno residuo non ne risultano né precluse né compromesse in maniera significativa. In effetti la parte più stretta non edificabile potrebbe, ad esempio, essere destinata ad orto mentre per quella più ampia, edificabile, vi è sempre la possibilità di realizzare un accessorio o di cedere gli indici edificatori. Infine entrambe le superfici restano direttamente accessibili da Via Girivel e tra la piazzuola ed il confine est della particella rimane uno spazio di transito largo ca. ml 3/3.50 ampiamente sufficiente sia per il passaggio pedonale sia per eventuali mezzi meccanici di sfalcio. In queste condizioni non sussistono motivi oggettivi per accordare l'ampliamento dell'espropriazione.

6. L'espropriazione è circoscritta al sedime destinato alla piazzuola e cioè ad una superficie di ca. 31 mq che appartiene all'area esclusa dalla zona edificabile; l'estimo si fonda dunque sui valori di mercato liberamente pattuiti per terreni siti al di fuori della zona edificabile. In mancanza di anticipata immissione in possesso sono indicativi i valori ufficiali più recenti (art. 19 Lespr.) reperiti, come d'uso, a RF; per estrarne i singoli prezzi al mq sono state tralasciate le superfici gravate con diritto di passo, quelle censite come boschive, i riali ed i rustici con i seguenti risultati: nel 2000- fr. 20.26 il mq per il mapp. no. 234 di mq 1397, loc. S\_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 22.3.2000 al d.g. 2458); - fr. 6.76 il mq per il mapp. no. 654 di mq 10623, loc. P\_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 12.5.2000 al d.g. 3744). Il fondo è stato acquistato dal Comune; - fr. 360.20 il mq per i mapp. no. 800 e 808 di

complessivi mq 577, loc. C \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.5.2000 al d.g. 4053). La proprietà è edificata; nel 2001- fr. 20.- il mq per il mapp. no. 1041 di mq 1528, loc. P \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 26.6.2001 al d.g. 4385);- fr. 35.14 il mq per il mapp. no. 1075 di mq 1761, loc. B \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 26.6.2001 al d.g. 4384);- fr. 35.20 per mq 178 staccati dal mapp. no. 1046, sito in loc. P \_\_\_\_\_, nell'ambito di una rettifica di confini per espropriazione delle strade nazionale (iscr. a RF il 5.12.2001 al d.g. 9335);- fr. 5.- il mq per il mapp. no. 989 di mq 359, loc. Z \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 27.12.2001 al d.g. 10012). Il fondo è interamente boschivo; nel 2002- fr. 14.80 il mq per il mapp. no. 784 di mq 675, loc. C \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 6.2.2002 al d.g. 998);- fr. 13.23 il mq per il mapp. no. 1116 di mq 552, Loc. G \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 7.2.2002 al d.g. 1022);- fr. 12.30 il mq per il mapp. no. 874 di mq 1215, loc. G \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 2.7.2002 al d.g. 5044); nel 2003- fr. 14.39 per mq 133 staccati dal mapp. no. 890, sito in loc. B \_\_\_\_\_, nell'ambito di un trapasso per espropriazione delle strade nazionali (iscr. a RF il 17.2.2003 al d.g. 1224);- fr. 15.- il mq per mq 1214 staccati dal mapp. no. 1345, sito in loc. B \_\_\_\_\_, nell'ambito di un trapasso per espropriazione delle strade nazionali (iscr. a RF il 24.6.2003 al d.g. 5582);- fr. 13.87 il mq per mq 178 staccati dal mapp. no. 891, sito in loc. B \_\_\_\_\_, nell'ambito di un trapasso per espropriazione delle strade nazionali (iscr. a RF il 24.6.2003 al d.g. 5584);- fr. 15.- il mq per mq 469 staccati dal mapp. no. 862, sito in loc. B \_\_\_\_\_, nell'ambito di un trapasso per espropriazione delle strade nazionali (iscr. a RF il 24.7.2003 al d.g. 6427);- fr. 17.59 il mq per mq 397 staccati dal mapp. no. 793, sito in loc. A \_\_\_\_\_ per espropriazione delle strade nazionali (iscr. a RF il 11.8.2003 al d.g. 6746);- fr. 12.30 il mq per il mapp. no. 931 di mq 2780, loc. O \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 3.10.2003 al d.g. 8069);- fr. 9.57 il mq per i mapp. no. 554 e 566 di complessivi mq 11941, loc. B \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 24.11.2003 al d.g. 9589); nel 2004- fr. 193.99 il mq per il mapp. no. 731 di mq 1031, loc. V \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 14.4.2002 al d.g. 3234); il fondo è edificato;- fr. 3.45 il mq per il mapp. no. 889 di mq 1222, loc. B \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 3.6.2004 al d.g. 4417);- fr. 8.- il mq per i mapp. no. 824 e 922 di complessivi mq 2575, loc. Canof (iscr. a RF il 18.6.2004 al d.g. 4902);- fr. 14.71 il mq per il mapp. no. 661 di mq 5926, loc. M \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 20.12.2004 al d.g. 10051); il fondo ospita un rustico ed un fabbricato; nel 2006- fr. 8.05 il mq per una quota parte di ½ dei mapp. no. 696 e 697 di complessivi mq 2482, loc. S \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 27.7.2006 al d.g. 5734);- fr. 26.98 il mq per il mapp. no. 200 di mq 706, loc. S \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 18.7.2006 al d.g. 5373);- fr. 5.- il mq per il mapp. no. 584 di mq 630, loc. F \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 24.8.2006 al d.g. 6495); il fondo è costituito quasi totalmente da superficie boschiva; La porzione non edificabile del mapp. no. 477, pur presentandosi pianeggiante e di facile accessibilità, ha una dimensione contenuta oltre che un profilo assai irregolare e, come detto, si presta semmai alla coltivazione orticola. Di conseguenza considerato che l'indennità espropriativa normalmente riconosciuta dalla giurisprudenza per buoni terreni agricoli nel sopra e nel sottoceneri si situa attorno ai 20/30.- fr. il mq (cfr. RDAT II-1994 no. 64; TRAM 6.10.2005 N. 50.2005.2 in re L.) e che a L \_\_\_\_\_ ■ escluse le proprietà già edificate ■ il prezzo massimo raggiunto è di fr. 35.- il mq per un terreno di conformazione ampia e regolare (mapp. no. 1761), in concreto l'indennità può essere fissata in fr. 27.- il mq. Ciò per confronto con la part. no. 200 paragonabile per forma e dimensione alla proprietà COES 1.

7. Il danno risarcibile per l'occupazione temporanea di un fondo durante i lavori esecuzione dell'opera dev'essere stabilito sulla base dell'utilizzazione attuale salvo che il proprietario renda attendibile un miglior uso ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 Lespr.

(Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 39). Per prassi consolidata l'indennità annua per terreni non edificabile ammonta a fr. 0.05 il mq (TE sott. 7.5.1999 in re Comune di V./S., 22.11.2000 in re S./V.). Tenuto conto delle caratteristiche e della situazione attuale del fondo e considerato che l'occupazione temporanea non vanifica prospettive concrete di miglior uso non vi è alcun motivo per scostarsi dagli usuali canoni giurisprudenziali. L'indennità è dunque fissata in fr. 0.05 il mq all'anno.

8. L'espropriato non si è avvalso della consulenza di un legale e pertanto non si assegnano ripetibili.

Per i quali motivi

richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia: 1. L'ente espropriante verserà all'espropriato le seguenti indennità: 1.1. fr. 27.- il mq per l'espropriazione formale di ca. mq 31 del mapp. no. 4771. 2. fr. 0.05 il mq all'anno per l'occupazione temporanea di ca. mq 46.

2. La richiesta di ampliamento dell'espropriazione è respinta.

3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'000.- sono a carico dell'ente espropriante. Non si assegnano 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:

-  
-

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.