

## **TI\_GERICHTE 20.2004.25 vom 16. März 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-03-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2004.25](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.25)

FR: TI\_GERICHTE 20.2004.25 du 16 mars 2007

IT: TI\_GERICHTE 20.2004.25 del 16 marzo 2007

### **Erwägungen**

#### **E. 16**

marzo 2007

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Bruno Buzzini

ing. Giorgio Caprara

segretario giudiziario

Enzo Barenco

statuendo nella procedura di approvazione dei progetti definitivi e di espropriazione promossa da

ISEP 1

rappr. dal Municipio

contro

COCC 5 composta da

MCON 11

MCON 12

MCON 13

MCON 14

MCON 15

nell'ambito delle opere di riassetto urbano in Via \_\_\_\_\_: a) lotto 1 \_\_\_\_\_ b) lotto 2 \_\_\_\_\_

relativamente al mapp. no. 600 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 Comune di \_\_\_\_\_ è promotore delle opere di riassetto urbano in Via Centro Sportivo che, stando al progetto, si suddividono in due tratti e si estendono complessivamente tra il \_\_\_\_\_ ed il raccordo con Via \_\_\_\_\_. L'■intervento comporta espropriazioni varie consistenti, in parte, nel riscatto di superfici che già da tempo sono adibite a strada ma la cui cessione al Comune non è mai stata formalizzata. Il Consiglio Comunale ha approvato il progetto, stanziato il credito ed avallato il prelievo di contributi di miglioria nell'■ordine del 30% della spesa con risoluzione del 2.6.2003 (MM 987 e 988 del 3.2.2003). Il progetto e gli atti di espropriazione sono stati pubblicati dal 19.1 al 18.2.2004. 1.2. La messa in atto del progetto coinvolge, tra le altre, anche la part. no. 600 espropriata lungo il fronte stradale per mq 36 contro versamento di un'■indennità di fr. 450.- il mq. Con memoria 14.2.2004 gli espropriati MCON 15 e MCON 14 hanno sollecitato un'■indennità per il terreno espropriato di fr. 580.- il mq ed un risarcimento complessivo di fr. 131'400.- per la soppressione di 9 posteggi. All'■udienza di conciliazione del 27.5.2004 le suddette pretese sono state confermate e l'■anticipata immissione in possesso accordata dal 1°.10.2004. Il Tribunale di espropriazione ha approvato il progetto con sentenza del 15.7.2004.

2. Il mapp. no. 600, ubicato in località \_\_\_\_\_, è così censito a RF: sub. b) piazzale mq 326 sub. d) giardino mq 170 sub. A) magazzino mq 149 sub. C) abitazione mq 232 totale mq 877 Il fondo è piano, di conformazione rettangolare ed ospita uno stabile a contenuti abitativi, commerciali ed artigianali. Stando al PR la particella è assegnata alla zona residenziale semi-intensiva RSE.

3.3.1. 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 pertinenti 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; R DAT 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.). 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). In quest'ottica 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 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. L'estimo si fonda sui valori ufficiali riferibili alle transazioni immobiliari stipulate negli anni immediatamente precedenti l'anticipata immissione in possesso ■ che in concreto è stata accordata dal 1° 10.2004 (art.

## **E. 19**

no. 192; Zbl 1972 368 ss). Trattandosi di un'indennità aggiuntiva, può essere rifiuto soltanto il pregiudizio che non è già coperto dall'indennizzo al pieno valore venale della superficie espropriata altrimenti si attuerebbe un indebito cumulo di indennizzi (ZR 1967 1 ss). Perciò il danno è calcolato detraendo dal valore di locazione capitalizzato del posteggio il valore venale del sedime espropriato: oggetto di risarcimento è la differenza che ne risulta purché sia positiva (RDAT II-1996 no. 44). In sede di sopralluogo è stato accertato che prima dell'espropriazione la proprietà disponeva di 9 posti auto perpendicolari alla strada (cfr. verbale 27.5.2004; doc. fotografica prodotta dagli espropriati). L'espropriazione coinvolge il fronte stradale del mappale riducendo la profondità dello spazio disponibile ma non precluderà del tutto la possibilità di parcheggiare: considerate le dimensioni conformi di un posteggio longitudinale (2.50 x 6.30), l'area rimanente si adatta al posteggio di 2 veicoli parallelamente alla strada. In definitiva i posteggi persi sono dunque 7 ed in queste condizioni un risarcimento non può essere negato. Per la valutazione del danno si considera, a posteggio, un canone locativo mensile conseguibile in zona stimato per apprezzamento in fr. 70.-, pari a fr. 840.- annui, ed un tasso di capitalizzazione del 5.5% (TRAM 21.11.2005 N. 50.2005.7). Ne risulta un canone locativo capitalizzato di fr. 15'272.- che per 7 posteggi corrisponde a fr. 106'904.-. Una volta dedotto il valore della superficie espropriata di fr. 18'000.- (mq 36 x fr. 500.-), l'indennità che si ottiene per il sacrificio di 7 posteggi ammonta a fr. 88'904.- (fr. 106'904 ■ fr. 18'000.-).

5. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3.5% fissato dal Tribunale federale e decorrono dal 1° 10.2004, data a far tempo dalla quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.).

6. Gli espropriati non si sono avvalsi 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 agli espropriati le seguenti indennità: 1.1. fr. 500.- il mq per l'espropriazione di mq 36 del mapp. no. 6001. 2. fr. 88'904.- a corpo per la soppressione di 7 posteggi

2. Sulle indennità espropriative è dovuto un interesse al saggio usuale del 3.5% dal 1° 10.2004.

3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 400.- 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:- RA 1

- MCON 11

- MCON 12

- MCON 13

- MCON 14

- MCON 14

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente

Margherita De Morpurgo

Il segretario giudiziario

Enzo Barenco

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