

TI_GERICHTE 20.2004.29-1 vom 23. Oktober 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-10-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.29-1

FR: TI_GERICHTE 20.2004.29-1 du 23 octobre 2007

IT: TI_GERICHTE 20.2004.29-1 del 23 ottobre 2007

Regeste

espropriazione formale per opere di sistemazione stradale (creazione di una rotonda, indennità per terreni posti in zona industriale Jb)

Volltext

Tessin Tribunale di espropriazione 23.10.2007 20.2004.29-1 Tessin Tribunale di espropriazione 23.10.2007 20.2004.29-1 Ticino Tribunale di espropriazione 23.10.2007 20.2004.29-1

espropriazione formale per opere di sistemazione stradale (creazione di una rotonda, indennità per terreni posti in zona industriale Jb)

Incarto n. 20.2004.29-1 30/04 Lugano 23 ottobre 2007 Sentenza In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il Tribunale di espropriazione Composto dalla Presidente Margherita De Morpurgo e dai membri arch. Giancarlo Fumasoli ing. Argentino Jermini segretario giudiziario Enzo Barengo statuendo nella procedura di approvazione dei progetti definitivi e di espropriazione promossa da ISEP 1 rappr. dal _____, RA 1 contro COES 1 rappr. dall' RA 2 nell'ambito della sistemazione dell'incrocio Via _____ con la formazione di una rotonda nel Comune di _____, relativamente al mapp. no. 426 RFD _____, letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove, considerato, in fatto ed in diritto 1. 1.1. Lo ISEP 1 ha proceduto alla sistemazione dell'incrocio tra Via _____ e Via _____ in territorio di _____ costruendo una nuova rotonda. Il finanziamento dell'opera è garantito con il credito quadro per la continuazione del Piano di pronto intervento nell'ambito del Piano dei Trasporti del _____ (V fase) stanziato con decreto legislativo dell'11.3.1999; il Comune di _____ partecipa con un contributo che è stato fissato al 50% sul consuntivo di spesa con risoluzione del Consiglio di Stato del 23.12.2003. Il progetto e gli atti di espropriazione sono stati pubblicati dal 29.3 al 28.4.2004 previo invio di un avviso personale. 1.2. L'intervento stradale ha coinvolto, tra gli altri, anche il mapp. no. 426 già di proprietà della COES 1; stando alle tabelle pubblicate il fondo è espropriato in ragione di mq 210 ed occupato temporaneamente per mq 416 contro versamento di un'indennità di fr. 300.- rispettivamente di fr. 1 il mq. Con memoria 28.4.2004 l'espropriata ha sollecitato un'indennità di fr. 500.- il mq per la superficie espropriata definitivamente accettando invece quella offerta per l'occupazione temporanea. L'espropriata ha inoltre accordato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dal 13.9.2004 (cfr. lettera del 27.8.2004 con annesso accordo del 5.8.2004). Il Tribunale di espropriazione ha approvato i progetti definitivi con sentenza del 9.9.2004. Alla successiva udienza di conciliazione del 14.10.2004 l'offerta e la pretesa di risarcimento per la superficie definitivamente espropriata sono state confermate. 2. Il Tribunale ha preso atto che il mapp. no. 426 è stato ceduto a terzi mediante atto di compra-vendita del 28.7.2006 e che nel contratto la

venditrice, qui espropriata, si è riservata il diritto di incassare l'indennità espropriativa dipendente dall'intervento stradale in esame. La COES 1 resta dunque parte nel procedimento (cfr. Hess/Weibel, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, 1986, ad art. 16 no. 17; DTF 122 I 171 c. 1) 3. Gli accordi stipulati dopo la pubblicazione degli atti sull'indennità per l'occupazione temporanea e sull'anticipata immissione in possesso, risultanti dalla memoria 28.4.2004 (p. 2) e dallo scambio di corrispondenza agli atti, si configurano come accordi espropriativi ai sensi dell'art. 43 Lespr. ed hanno forza di decisione (art. 44 cpv. 2 Lespr.). Pertanto sollevano il Tribunale dalla relativa decisione di merito. Litigiosa e quindi da valutare resta solamente l'indennità per la superficie definitivamente espropriata. 4. Il mapp. no. 426 è ubicato in località _____ ed è così censito a RF: sub. n)

piazzale	mq	7333 sub. A)	fabbrica	mq	3537 sub. B)
fabbrica	mq	1529 sub. C)	portico	mq	98 sub. D)
magazzino	mq	1024 sub. E)	tettoia	mq	75 sub. F)
fabbrica	mq	386 sub. G)	portico	mq	12 sub. H)
tettoia	mq	114 sub. L)	ripostiglio	mq	16 sub. M)
portico	mq	235 totale		mq	14359

Il fondo è costituito da una superficie pianeggiante e pressoché rettangolare sulla quale sorgono vari capannoni industriali in disuso; esso è gravato con tre oneri riconducibili ad infrastrutture pubbliche a favore, rispettivamente, dell'AIL e del Comune di _____. Il PR assegna il mapp. no. 426 alla zona industriale (Jb). 5. 5.1. 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, op. cit. 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.). 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 per tin enti a terreni già edificati non hanno valenza decisiva ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 87 e 89). 5.2. L'estimo si fonda sui prezzi ufficiali risultanti dalle transazioni immobiliari stipulate negli anni immediatamente

precedenti l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr.), che in concreto risale al settembre del 2004, e riguardanti terreni liberi attribuiti alla zona industriale con possibilità di sfruttamento analoghe a quelle del fondo espropriando. Dalla ricerca esperita come d'uso a RF in merito alle transazioni riferibili alla zona industriale nel Comune di _____ sono emersi i dati seguenti: - fr. 148.88 il mq per i mapp. no. 918 di mq 1272, loc. _____, zona Ja (iscr. a RF il 2.8.2004 al d.g. 17507). Nel prezzo è pure compreso il mapp. no. 1205 di mq 34 sito nel Comune di _____; - fr. 391.74 il mq per il mapp. no. 829 di mq 2808, loc. _____, zona Ja (iscr. a RF il 30.1.2002 al d.g. 2075); - fr. 458.03 il mq per il mapp. no. 381 di mq 3788 con quota di comproprietà di 3/21 sulla strada coattiva al mapp. no. 379, loc. _____, zona Ja (iscr. a RF il 6.12.2001 al d.g. 25439) - fr. 290.48 il mq per il mapp. no. 708 di mq 17385, loc. _____, zona Jb (iscr. a RF il 12.4.2000 al d.g. 7204). Il trapasso è avvenuto in seguito ad aggiudicazione ad incanto pubblico. Con l'intento di ampliare il ventaglio dei prezzi il Tribunale si è rivolto anche verso _____, dove però non sono emerse transazioni riferibili alla zona industriale, e _____ dove invece i valori sono manifestamente inadeguati dal mercato. Perciò l'indagine è stata estesa al solo Comune di _____ con il risultato seguente: - fr. 276.94 il mq per i mapp. no. 428 e 1154 di complessivi mq 8'305, loc. _____ (iscr. a RF il 13.1.2000 al d.g. 633); - fr. 300 il mq per il mapp. no. 428 di mq 3'416, loc. _____ (iscr. a RF il 21.2.2000 al d.g. 3331); - fr. 500.- il mq per il mapp. no. 1170 di mq 2000, loc. _____ (iscr. a RF l'8.11.2000 al d.g. 22723); - fr. fr. 278.85 per il mapp. no. 427 di mq 5408, loc. _____ (iscr. a RF il 9.11.2000 al d.g. 22962); - fr. 455.94 il mq per i mapp. no. 483, 488 e 489 di complessivi mq 17'040, loc. _____ (iscr. a RF il 21.9.2001 al d.g. 19366). Il mapp. no. 488 è costituito da una superficie stradale di mq 596 che nel calcolo del valore al mq non è stata considerata; - fr. 500.- il mq per il mapp. no. 487 di mq 1854, loc. _____ (iscr. a RF il 5.10.2001 al d.g. 20667); - fr. 600.- il mq per il mapp. no. 1084 di mq 1571, loc. _____ (iscr. a RF il 23.9.2003 al d.g. 24649). Il comparto industriale di _____ è suddiviso in zona Ja e Jb. La zona Ja, che si estende ad est della strada cantonale, rappresenta la quasi totalità della superficie industriale e nell'insieme offre possibilità di sfruttamento maggiori rispetto alla zona Jb: nell'ordine del 20% circa per ogni parametro. La zona Jb, territorialmente circoscritta ad un settore ad ovest della cantonale, si identifica piuttosto come area cuscinetto rispetto alla zona residenziale con minori altezze e minore densità edilizia. Nel complesso, comunque, i terreni industriali di _____ (come quelli di _____), sono notoriamente oggetti apprezzabili perché favoriti dal punto di vista dei raccordi immediati con l'autostrada e la ferrovia. Detto questo, dall'esito della ricerca possono essere tratte tre conclusioni. Anzitutto emerge che in questi ultimi anni il mercato immobiliare appare tutt'altro che euforico benché la zona industriale non sia completamente satura e ciò è sintomo di un certo rallentamento per questa tipologia di terreni. D'altra parte emerge anche che le quotazioni dei terreni industriali situati poco più a sud nel Comune di _____ e nella stessa fascia che costeggia il lato est della cantonale assegnata alla zona In2 (loc. _____ e _____), sono mediamente superiori attestandosi attorno a fr. 500.-/600.- il mq; la differenza di valore è difficilmente spiegabile, ma certamente non può essere ascritta né allo stato di urbanizzazione (accessi e raccordi) né ai parametri edilizi che si equivalgono nei due comuni. Infine emerge chiaramente che la pretesa dell'espropriata (fr. 500.- il mq) è eccessiva e priva di riscontri concreti. Riguardo alla zona Ja, prescindendo dalla transazione con oggetto il mapp. no. 918, restano quelle riferibili ai mapp. no. 829 e 381 entrambi posti nei pressi della rotonda che porta verso _____ e _____. Si tratta di transazioni

concernenti due terreni liberi e di dimensioni discrete ubicati in buona posizione il cui valore può essere considerato attendibile. Pertanto è lecito concludere che nel 2004 il valore medio nella zona industriale Ja non superasse fr. 450.-/470.- il mq. Lo stesso non può valere per la zona Jb poiché è fatto notorio che nelle zone industriali che si distinguono per i parametri edilizi il prezzo di compravendita dipende in modo preponderante dalle possibilità di sfruttamento, e ciò specialmente quando tali zone si trovano nello stesso comune e presentano evidenti analogie quo allo stato di urbanizzazione. Vista la situazione concreta della zona Jb, meno interessante dal profilo dello sfruttamento edilizio, specie delle altezze realizzabili, nel 2004 il valore non poteva superare fr. 390.-/420.- il mq. 5.3. Il suddetto valore medio va ora adeguato al mapp. no. 426 tenendo conto della sue caratteristiche. Il terreno è urbanizzato, comodamente servito ed accessibile; per ampiezza e conformazione si presta senz'altro ad essere utilizzato razionalmente secondo i parametri di zone (i capannoni esistenti ne sono la palese dimostrazione) ed inoltre potrebbe essere frazionato nell'ottica di uno sfruttamento intensivo. Tali elementi distintivi porrebbero, di principio, il mapp. no. 426 nella categoria dei buoni terreni industriali anche perché gli esistenti oneri riconducibili ad infrastrutture pubbliche non incidono sull'edificabilità del terreno. Oltre a queste considerazioni di ordine generale si impongono però due ulteriori osservazioni. Anzitutto il fondo non solo ha completamente esaurito gli indici di edificabilità ma è sopraedificato quasi del 42 % rispetto ai parametri ammessi dal PR (cfr. lettera Comune di _____ 22.10.2004). Ciò significa, da un canto, che il valore reale al mq è superiore al valore medio di zona, ma anche, d'altro canto, che la superficie espropriata è tolta ad un semplice terreno complementare il cui valore economico è generalmente inferiore a quello di un terreno ancora pienamente sfruttabile (RDAT 1981 no. 65, 1986 no. 75). La questione può essere risolta analogamente a fattispecie trattate in passato compensando la plusvalenza determinata dalla sopraedificazione con il minor valore dato dal carattere complementare del sedime avulso (RDAT II-1998 no. 27). Di contro non è trascurabile che per poter effettivamente attuare i pregi già evidenziati la demolizione degli stabili esistenti si rivela condizione imprescindibile poiché questi sono un esempio manifesto di fatiscenza industriale. Questi costi di demolizione vanno dedotti dal valore pieno e generale cosicché il valore del sedime si riduce a quello minimo della forchetta di valutazione. Pertanto l'indennità espropriativa è fissata in fr. 390.- il mq. 6. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale del 3.5%, fissato dal Tribunale federale, a decorrere dal 13.9.2004, data a far tempo dalla quale l'espropriata ha accordato l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.). 7. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr.). L'espropriata, rappresentata da un legale, ha diritto alla rifusione delle ripetibili commisurate alla consulenza offerta ed alle difficoltà, invero contenute, poste dalla vertenza. Per i quali motivi richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia: 1. Per l'espropriazione formale di mq 210 del mapp. no. 426 l'ente espropriante verserà all'espropriata un'indennità di fr. 390.- il mq oltre interessi al saggio usuale del 3.5% a decorrere dal 13.9.2004. 2. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere all'espropriata fr. 1'500.- per ripetibili. 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 la

Presidente
De Morpurgo

Il segretario giudiziario Margherita
Enzo Barenco

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