

TI_GERICHTE 20.2004.29 vom 23. Oktober 2007

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

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

FR: TI_GERICHTE 20.2004.29 du 23 octobre 2007

IT: TI_GERICHTE 20.2004.29 del 23 ottobre 2007

Volltext

Incarto n.20.2004.29-2

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 Barenco

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

ISEP 1

rappr. dal _____, RA 1

contro

COCE 1 composta da:

1. MCON 1

2. MCON 2

1-2 rappr. dall'■ RA 3

nell'ambito della sistemazione dell'incrocio Via _____ con la formazione di una rotonda nel Comune di _____,

relativamente al mapp. no. 838 RFD di _____,

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. 838 di proprietà della COCE 1; stando alle tabelle pubblicate il fondo è parzialmente espropriato alle seguenti condizioni: fr. 300.- il mq per mq 33 del sub. c) strada fr. 430.- il mq per mq 115 del sub. d) prato fr. 300.- a corpo per mq 95 di occupazione temporanea e per i ceppi di vite estirpati. Con memoria 20.4.2004 gli espropriati hanno sollecitato una modifica dei piani ed avanzato le seguenti pretese d'indennizzo: fr. 700.- il mq per la zona definita prato fr. 500.- il mq la zona definita strada fr. 100.- per ogni ceppo di vite soppresso fr. 1'000.- a corpo per l'occupazione temporanea. In esito ad una trattativa privata le parti hanno poi convenuto di ridurre la superficie espropriata a mq 85 e quella occupata temporaneamente a mq 43, come pure di fissare l'indennità per la superficie occupata temporaneamente e per le viti a fr. 1'733.35; contestualmente gli espropriati hanno accordato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dal 1° 10.2004 (cfr. lettere del 13/14/16.7.2004 e piani allegati; lettere 31.8/2.9.2004). Il Tribunale di espropriazione ha quindi approvato i progetti definitivi, con la variante disposta dalle parti, con sentenza del 9.9.2004. L'offerta e la pretesa di risarcimento per la superficie definitivamente espropriata sono invece state confermate alla successiva udienza di conciliazione del 14.10.2004.

2. Gli accordi stipulati dopo la pubblicazione degli atti, risultanti dallo scambio di corrispondenza menzionata e dal verbale di udienza del 14.10.2004, 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.

3. Il mapp. no. 838 è ubicato in località _____ ed è così censito a RF: sub. c) strada mq 274 sub. d) prato mq 1456 sub. A) abitazione mq 170 sub. B) portico mq 8 totale mq 1908. Il terreno è costituito da una superficie pianeggiante e pressoché rettangolare parzialmente edificata. Lungo il confine orientale, a cavallo dei mapp. no. 838 e 429 esiste una strada d'accesso privata asfaltata il cui sedime è gravato con una servitù di passo veicolare reciproca. Il PR assegna il mapp. no. 838 alla zona industriale (Ja).

4.4.1. 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 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; 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 pertinenti a terreni già edificati non hanno valenza decisiva ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 87 e 89).

4.2. 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 all'ottobre del 2004, e riguardanti terreni liberi attribuiti alla zona industriale con possibilità di sfruttamento analoghe a quelle del fondo espropriando. Da ciò la constatazione preliminare che i contratti, prodotti dagli espropriati - stipulati da MCON 1 con oggetto la compra-vendita del mapp. no. 427 e la costituzione di un diritto di compera per il mapp. no. 429 nei quali i prezzi sono stati fissati rispettivamente in fr. 550.- ed il fr. 500.- il mq (verbale di udienza del 14.10.2004; rogiti no. 4268 e 4198 del notaio avv. _____) - non possono essere presi in considerazione poiché risalgono agli anni 1992 e 1994 e non sono quindi abbastanza recenti per rapporto al dies aestimandi.

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. Dall'altra parte emerge anche che le quotazioni dei terreni industriali situati poco più a sud nel Comune di _____, 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 degli espropriati (fr. 700.- il mq) è eccessiva; in effetti oltre ad essere priva di riscontri concreti, essa suggerisce un incremento di valore del 40 % rispetto alla prima metà degli anni '90 quando invece i dati ufficiali non solo non accreditano una simile progressione ma piuttosto attestano una riduzione dei valori. Prescindendo dalla transazione con oggetto il mapp. no. 918, restano quelle riferibili ai mapp. no. 829 e 381 entrambi posti poco più a nord del mapp. no. 838 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. Il suddetto valore medio va ora adeguato al mapp. no. 838 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 zona ed è ben lungi dall'aver esaurito il suo potenziale edificatorio. Tali elementi distintivi pongono il mapp. no. 838 nella categoria dei buoni terreni industriali. Né a diversa conclusione si arriverebbe considerando le servitù che gravano il fondo (art. 14 cpv. 1 Lespr.). In effetti, gli esistenti oneri di condotta e tubazione a favore del Comune di _____ non incidono sull'edificabilità del terreno. Quanto all'onere di passo a favore del confinante mapp. no. 429, che interessa la strada di accesso al sub. c), va rilevato che oltre ad essere reciproco è circoscritto ad una parte del confine orientale per una lunghezza di ca. 34 ml andando quindi a colpire il terreno solo marginalmente; inoltre la superficie gravata resta computabile ai fini edilizi e si sovrappone grosso modo alle linee di arretramento che comunque dovrebbero essere rispettate in caso di edificazione, cosicché l'onere non compromette le possibilità di sfruttamento del fondo né la sua commerciabilità. Ne consegue che l'indennità espropriativa può essere fissata in fr. 470.- il mq. Questo importo va riconosciuto tanto per il sedime privativo quanto per quello stradale ritenuto che, a seguito dell'accordo stipulato dalle parti, la superficie stradale avulsa si

riduce ad un minimo di ca. 1 mq, ciò che giustifica un'indennità media valida per tutta l'area espropriata.

5. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale del 3.5%, fissato dal Tribunale federale, a decorrere dal 1°.10.2004, data a far tempo dalla quale gli espropriati hanno accordato l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.).

6. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr.). Gli espropriati, rappresentati da un legale, hanno 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 85 del mapp. no. 838 l'ente espropriante verserà agli espropriati un'indennità di fr. 470.- il mq oltre interessi al saggio usuale del 3.5% a decorrere dal 1°.10.2004.

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

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.