

TI_GERICHTE 20.2004.4-2 vom 6. Juli 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-07-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.4-2

FR: TI_GERICHTE 20.2004.4-2 du 6 juillet 2005

IT: TI_GERICHTE 20.2004.4-2 del 6 luglio 2005

Regeste

espropriazione formale (indennità riconosciuta per zone R2)

Volltext

Tessin Tribunale di espropriazione 06.07.2005 20.2004.4-2 Tessin Tribunale di espropriazione 06.07.2005 20.2004.4-2 Ticino Tribunale di espropriazione 06.07.2005 20.2004.4-2

espropriazione formale (indennità riconosciuta per zone R2)

Incarto n. 20.2004.4-2 11/02 Lugano 6 luglio 2005 Sentenza In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il Tribunale di espropriazione Composto dalla Presidente Margherita De Morpurgo e dai membri arch. Claudio Morandi ing. Eraldo Pianetti segretaria giurista Paola Carcano statuendo nella procedura di espropriazione promossa da ISEP 1 rappr. dal RA 1 contro COES 2 rappr. dall'avv. PR 1 nell'ambito della formazione di un'area di giro alla strada di servizio mapp. no. 776 RFD di _____ relativamente al mapp. no. 348 di _____, letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove, considerato, in fatto ed in diritto 1. 1.1. La strada di quartiere al mapp. no. 776 di _____ devia dalla cantonale a nord del vecchio nucleo e serve la zona residenziale di _____ terminando in una piazza di giro. Quest'ultima, che si trova posta a cavallo dei mapp. no. 348 e 784 ed occupa una superficie che è tuttora di proprietà privata, ha preso forma ed è stata asfaltata a spese delle proprietarie contestualmente all'edificazione del mapp. no. 348. In attuazione del vigente PR la procedura in oggetto è finalizzata a riscattarne il sedime. Posto che l'opera è già stata eseguita l'intervento si riduce, sostanzialmente, alla delimitazione ufficiale dell'area a catasto e sul terreno; in ragione del costo contenuto è finanziato dalla gestione corrente senza che sia necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale (cfr. relazione tecnica). 1.2. La part. no. 348, appartenente ad COES 2, è espropriata per ca. 36 mq contro versamento di un'indennità metrica di fr. 20.-; quale ulteriore indennità il Comune ha offerto la rifusione delle spese anticipate per la pavimentazione della piazza di giro quantificandole in fr. 80.- il mq per complessivi fr. 2'880.- (cfr. tabelle di espropriazione). La proprietaria, con memoria 27.2.2002, ha dal canto suo notificato una pretesa risarcitoria di fr. 330.- il mq per il terreno ed il rimborso dei costi in ragione di fr. 137.53 il mq. L'udienza di conciliazione ed il sopralluogo hanno avuto luogo il 19.6.2002. 2. La part. 348 ubicata il località _____ è così censita a RF: sub. a giardino mq 531 sub. b accesso mq 53 sub. c
riale mq 12 sub. D fabbricato abitato mq 136
totale mq 732 Il terreno è di conformazione abbastanza ampia e regolare ed è stato edificato nel 1998/1999 con una casa di abitazione monofamiliare. La superficie esproprianda copre la parte iniziale dell'accesso (sub. b), si presenta in leggero declivio ed è pavimentata con asfalto. Libera da servitù e oneri fondiari, la particella è

edificabile ed attribuita alla zona residenziale estensiva R2. 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; 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 diritto 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. In mancanza di anticipata immissione in possesso l'estimo si fonda sui prezzi risultati dalle più recenti transazioni immobiliari (cfr. art. 19 Lespr.) riguardanti terreni liberi siti a _____ ed attribuiti alla zona R2. Le indagini effettuate a tal fine presso i pubblici registri offrono i seguenti risultati: - fr. 129.77 il mq per il mapp. no. 380 di mq 1310, loc. _____ (iscr. a RF il 13.5.2002 al d.g. 11201); - fr. 281.84 il mq per il mapp. no. 507 di mq 479, loc. _____ (iscr. a RF il 6.6.2002 al d.g. 10777); - fr. 280.90 il mq per il mapp. no. 394 di mq 445, loc. _____ (iscr. a RF il 10.6.2002 al d.g. 13543); - fr. 147.- il mq per uno scorporo di mq 204 del mapp. no. 357 aggiunti alla part. no. 342, loc. _____ (iscr. a RF il 10.7.2002 al d.g. 16381); - fr. 247.- il mq per il mapp. no. 1069 di mq 1420, loc. _____ (iscr. a RF il 11.9.2002 al d.g. 21463); - fr. 200.- il mq per uno scorporo di mq 21 del mapp. no. 370 aggiunti alla part. no. 1069, loc. _____ (iscr. a RF il 13.12.2002 al d.g. 29370/71); - fr. 197.- il mq per il mapp. no. 1054 di mq 1780, loc. _____ (iscr. a RF il 25.11.2002 al d.g. 27349). La superficie è parzialmente boschiva; - fr. 215.61 il mq per il mapp. no. 1055 di mq 1018, loc. _____ (iscr. a RF il 21.2.2003 al d.g. 5733/4). La superficie è parzialmente boschiva; - fr. 150.- il mq per uno scorporo di mq 10 del mapp. no. 1055 aggiunti al mapp. no. 399, loc. _____ (iscr. a RF il 18.7.2003 al d.g. 19009/10); - fr. 348.- il mq per il mapp. no. 23 di mq 534, loc. _____ (iscr. a RF il 27.11.2003 al d.g. 30018/19). Nel calcolo del valore metrico non è stata considerata la superficie boschiva; - fr. 150.- il mq per il mapp. no. 1077 di mq 39, loc. _____ (iscr. a RF il 28.10.2003 al

d.g. 27609/10). Il fondo è censito come strada per mq 31 ed è gravato con un onere di passo pedonale con ogni veicolo; - fr. 36.- il mq per il mapp. no. 540 di mq 42, loc. _____ (iscr. a RF il 25.11.2004 al d.g. 27964); - fr. 319.76 il mq per il mapp. no. 1092 di mq 516, loc. _____ (iscr. a RF il 18.3.2005 al d.g. 6258/9). Su tali basi la pretesa risarcitoria dell'espropriata appare eccessiva poiché nell'ammontare equivale ai valori riscontrati nelle località più pregiate del Comune quali sono _____, _____ e _____ che sono esposte verso sud/est e che godono di un panorama impendibile. _____, invece, pur essendo una piacevole zona residenziale, è meno fortunata nella misura in cui è ubicata in un leggero avvallamento al di sotto della strada cantonale. Ciò considerato, prescindendo dai prezzi soliti per la cessione di semplici scorpori e tenuto conto che l'elenco delle transazioni attesta una certa tendenza al rialzo dei valori locali, il valore medio di zona può essere stabilito in fr. 300.- il mq. 3.3. Il Comune ha offerto un'indennità di fr. 20.- il mq argomentando che la superficie esproprianda è terreno complementare e si presenta come sedime stradale (cfr. verbale 19.6.2002). E' detta complementare la porzione di terreno circostante un edificio che per natura e dimensioni non può essere sfruttata per scopi edilizi e che, per questo motivo, ravvisa un valore ridotto anche fino al 50% rispetto al valore edilizio pieno (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 106; RDAT 1981 no. 65; TRAM 16.2.2004 N. 50.2003.2-4). Per prassi acquisita il concetto di terreno complementare potrebbe essere applicato, semmai, alla superficie che contorna un immobile a reddito, non invece a quella annessa ad un edificio monofamiliare. Quest'ultima, infatti, costituisce quello spazio verde e di respiro, di riconosciuta importanza, che normalmente ogni casa dovrebbe avere verso l'area pubblica e che perciò conserva il valore edilizio pieno (cfr. RDAT 1983 no. 78 e 79; Wiederkehr, op. cit., p. 71; TRAM 24.8.1992 N. 8-9/91). Nella fattispecie concreta il fondo ospita un'abitazione monofamiliare per cui lo scorporo espropriato non ha connotazione di terreno complementare. Per altro verso, pur essendo utilizzato come accesso veicolare, non è gravato né da oneri né da servitù di passo ed al momento dell'edificazione del fondo è servito per il computo degli indici di edificabilità (cfr. incarto licenza edilizia). Pertanto è da valutare a tutti gli effetti come terreno edificabile. La part. no. 348 è convenientemente urbanizzata e per forma e dimensioni costituisce un buon terreno edilizio. In quest'ottica rientra dunque nei canoni del valore medio stabilito sopra. Di conseguenza l'indennità è fissata in fr. 300.- il mq. 4. Nelle tabelle di espropriazione il Comune ha offerto all'espropriata il rimborso delle spese sostenute per la pavimentazione del sedime occupato della piazza di giro quantificandole in fr. 80.- il mq per complessivi fr. 2'880.- (fr. 80 x mq 36). L'espropriata, invece, ha sollecitato un rimborso di fr. 137.53 il mq documentando la domanda con una distinta spese prodotta all'udienza del 19.6.2002. L'indennizzo è riconducibile all'art. 11 let. c Lespr. che ammette il risarcimento di tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato purché siano prevedibili secondo il corso ordinario delle cose quale conseguenza dell'espropriazione. Un intervento di pavimentazione include la scarifica, la bonifica e la pavimentazione del sedime e quindi i costi per il sottofondo, l'asfalto e le opere annesse che sul mercato edilizio normalmente sono quantificabili in fr. 80.- il mq. Per lo stesso "pacchetto" il consuntivo prodotto dall'espropriata riporta una spesa di fr. 5'300.- che non è condivisibile: innanzitutto perché è manifestamente riferita a tutto l'accesso (sub. b di 53 mq) e non alla sola superficie espropriata (mq 36), ed in secondo luogo perché è eccessiva là dove non risulta alcun motivo, ad esempio di ordine tecnico o altro, che oggettivamente giustifichi un importo di fr. 100.- il mq. Ciò considerato l'indennità indicata nelle tabelle d'esproprio di fr. 2'880.- (fr. 80.- x mq 36) si rivela giustificata. La richiesta di risarcimento comprende inoltre i costi

dei sagomati che la proprietaria intendeva posare sull'accesso ma che ha dovuto restituire su invito del Municipio (cfr. verbale del 19.6.2002). Per il ristorno del materiale la distinta riporta un costo di fr. 345.- cui si aggiungono fr. 500.- per il trasporto supplementare. Tuttavia, dovendo sapere, in virtù del PR, che una parte dell'accesso privato era destinata a diventare una piazza di giro, la proprietaria avrebbe dovuto informarsi preventivamente sulla pavimentazione eseguibile. Non avendolo fatto ha agito a suo rischio e pericolo e di conseguenza tali importi non possono essere rifiutati. Per i quali motivi richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia: 1. Il ISEP 1 è tenuto a versare alla proprietaria del mapp. no. 348 le seguenti indennità: 1.1. fr. 300.- il mq per l'espropriazione di ca. mq 36 1.2. fr. 2'880.- quale rimborso delle spese di pavimentazione 2. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico del ISEP 1 con l'obbligo di rifondere all'espropriata fr. 1'000.- 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
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.