

## **TI\_GERICHTE 20.2004.6 vom 5. Dezember 2008**

TI Tribunale d'appello, 2008-12-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2004.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.6)

FR: TI\_GERICHTE 20.2004.6 du 5 décembre 2008

IT: TI\_GERICHTE 20.2004.6 del 5 dicembre 2008

### **Volltext**

Incarto n.20.2004.6-1

83/04

Lugano

5 dicembre 2008

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Alberto Canepa

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

1. MCON 1

2. MCON 2

rappr. dallo RA 2

nell'ambito della moderazione del traffico lungo la strada di collegamento \_\_\_\_\_,

relativamente al mapp. no. 140 RFD di \_\_\_\_\_

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

considerato, in fatto ed in diritto

1.1.1. Con risoluzione dell'11.12.2003 il Consiglio Comunale del Comune di \_\_\_\_\_, ora aggregato al Comune di \_\_\_\_\_, ha approvato il progetto per la sistemazione della strada di collegamento tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e concesso il relativo credito di costruzione. Oltre alla posa di moderazioni del traffico il progetto prevede, in particolare, la costruzione di una rotonda nel nucleo di \_\_\_\_\_. Gli atti sono stati pubblicati dal 25.1 al 23.2.2005.

1.2. La messa in atto del progetto coinvolge il mapp. no. 140 sito nel nucleo di \_\_\_\_\_ ed appartenente in comproprietà a MCON 1 ed MCON 2 in ragione di  $\frac{3}{4}$  ed  $\frac{1}{4}$  ciascuno. Stando alla tabella di espropriazione il fondo è espropriato per mq 88 ed occupato temporaneamente per mq 50, superfici per le quali l'ente espropriante ha offerto, rispettivamente, fr. 200.- e fr. 0.50 il mq. Con memoria 23.2.2005 i comproprietari si sono opposti al progetto ed all'espropriazione ed hanno chiesto una modifica dei piani tale da rendere meno invasivo l'intervento; essi hanno inoltre rivendicato le seguenti indennità:- fr. 500.- il mq per la superficie espropriata- fr. 40'000.- per interventi di ripristino- fr. 20'000.- per il ripristino della vegetazione nella zona di occupazione temporanea- fr. 25.- per l'occupazione temporanea.

All'udienza di conciliazione dell'8.6.2005, preso atto dell'intenzione del Comune di spostare leggermente la rotonda e di ridurre il diametro, il Tribunale ha invitato l'ente espropriante a rettificare di conseguenza la tabella ed il piano di espropriazione. Mediante successiva convenzione del 25.5.2007 le parti si sono accordate in merito agli interventi di ripristino al terreno e gli espropriati hanno concesso l'anticipata immissione in possesso dal 1° 6.2007. Gli atti definitivamente aggiornati sono stati trasmessi dal Comune con scritto del 25.7.2006 e, naturalmente, notificati anche agli espropriati. Da essi si evince che, in esito alle nuove misurazioni, la superficie espropriata è ridotta a mq 29 mentre quella occupata temporaneamente è aumentata a mq 57 (cfr. scritto del 25.7.2006 del Comune di \_\_\_\_\_ con allegati piano e tabella di espropriazione 21.7.2006 aggiornati). Il Tribunale di espropriazione ha quindi approvato i progetti definitivi, nella versione risultante dai documenti annessi al predetto scritto, con sentenza del 14.8.2006. Ad opera conclusa le parti sono comparse al dibattimento finale del 31.10.2008. In tale occasione l'indennità per l'occupazione temporanea è stata fissata di comune accordo in fr. 0.50 il mq/annui e gli espropriati, confermando l'adempimento da parte del Comune degli oneri di ripristino, hanno dichiarato come evase le relative domande di risarcimento. Per il resto il Comune ha mantenuto l'offerta di fr. 200.- il mq, mentre gli espropriati, confermando il loro memoriale conclusivo, hanno aumentato la pretesa a fr. 800.- il mq completandola con una richiesta di indennizzo per titolo di svalutazione di fr. 18'180.-.

2. Le questioni risolte mediante transazione (interventi di ripristino e indennità per occupazione temporanea), risultanti dalla convenzione del 25.5.2007 e dal verbale di udienza del 31.10.2008, si configurano come accordi espropriativi ai sensi dell'art. 43 Lespr. ed hanno forza di decisione ai sensi dell'art. 44 cpv. 2 Lespr.. Le relative pretese risarcitorie di complessivi fr. 60'000.- sono quindi evase.

3. Il mapp. no. 140 è così censito a RF: sub. b) giardino mq 653 sub. c) piazzale mq 13 sub. A) abitazione mq 131 totale mq 797. Il fondo è ubicato al margine del paese di \_\_\_\_\_ a lato dell'erigenda rotonda, è costituito da una superficie pianeggiante parzialmente edificata ed è libero da servitù fondiari. Stando al vigente PR la particella è assegnata alla zona del nucleo del villaggio NV.

4.4.1. L'espropriazione formale 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). La data decisiva per la valutazione dell'indennità per espropriazione formale corrisponde a quella dell'anticipata immissione in possesso o, in difetto, a quella dell'emissione del giudizio di estimo (art. 19 Lespr.). L'indennità espropriativa 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 in base al quale il valore venale è stabilito per confronti con i prezzi di vendita ufficialmente registrati di preferenza negli anni immediatamente precedenti il dies aestimandi e riferibili a fondi con possibilità di sfruttamento analoghe a quelle del terreno espropriando (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 80 ss; DTF 115 Ib 408, 122 I 168 c. 3a, 122 II 337 c. 5; R DAT II-1998 no. 27). L'applicazione di questo metodo presuppone la disponibilità di un campione di raffronto adeguato e che costituisca una testimonianza valida quanto ragionevole dell'andamento del mercato immobiliare (R DAT 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 quindi valenza decisiva (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 87 e 89). Nell'operazione di estimo non è tenuto conto degli aumenti e delle diminuzioni di valore derivanti dall'opera eseguita dall'ente espropriante (art. 12 cpv. 2 Lespr.). Viceversa vanno considerate tutte le caratteristiche dei fondi (posizione, potenziale edilizio, conformazione, dimensione ecc.), senza trascurare, peraltro, le eventuali possibilità di miglior uso (art. 12 cpv. 1 Lespr.), purché siano concrete, nonché i diritti e gli oneri iscritti o annotati a RF (art. 14 Lespr.), così da ottenere, in esito ad una ponderazione oggettiva ed agli adeguamenti che dovessero risultare necessari in ragione di peculiarità specifiche, un valore attendibile e corrispondente al prezzo che chiunque potrebbe conseguire nell'ambito di una transazione privata.

4.2. In concreto il dies aestimandi risale all'1° 6.2007, data per la quale gli espropriati hanno accordato l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr.). Il Tribunale ha esperito come d'uso un'indagine a RF focalizzando le transazioni immobiliari stipulate immediatamente prima di quella data ed aventi per oggetto terreni con possibilità di sfruttamento analoghe al mapp. no. 140. L'esito si è tuttavia rivelato assai deludente poiché le transazioni reperite a \_\_\_\_\_ riguardano oggetti già edificati e lo stesso risultato si è avuto, estendendo l'indagine, anche per i Comuni di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Nei Comuni di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ sono invece stati rinvenuti alcuni trapassi riferiti a terreni liberi; questi appaiono, tuttavia, poco indicativi. Quelli di \_\_\_\_\_ perché riguardanti una semplice rettifica di confini (mapp. no. 228) e due terreni che per posizione non sono direttamente paragonabili (mapp. no. 363 e 207). Quelli di \_\_\_\_\_ perché conseguenti ad aggiudicazione (mapp. no. 2035) o all'esercizio di un diritto di compera (mapp. no. 2339), rispettivamente perché riguardanti un semplice scorporo (mapp. no. 715 e 1553) e due fondi già edificati (mapp. no. 535 e 949). Non è quindi calzante il paragone proposto dagli espropriati a sostegno della loro pretesa, specie con i mapp. no. 535 e 2339 compravenduti all'incirca a fr. 920.-/950.- il mq. Infatti in

ragione delle particolari modalità di stipula, e visto comunque che la posizione dei due fondi è assai diversa da quella del mapp. no. 140, questo Tribunale ritiene che dai prezzi di vendita pattuiti non si possa dedurre nulla di risolutivo. In realtà la mancanza di dati immediatamente confrontabili non stupisce per l'ovvia ragione che all'interno di un nucleo la disponibilità di terreni liberi è l'eccezione. Ragionando per analogia, ai fini dell'estimo è perciò di rilievo che nel nucleo le possibilità di sfruttamento sono invero intensive essendo necessario (e disponibile) meno terreno per costruire rispetto ad una normale zona residenziale: a parità di cubatura le possibilità di sfruttamento sono almeno analoghe alle zone R1 o R2. Il parallelo appare tanto più giustificato se si considera che il mapp. no. 140 è ubicato ai margini del nucleo, è di fatto già sfruttato come un terreno R2, è incuneato tra le due zone R1 ed R2 e, soprattutto, che a differenza di altre proprietà tipiche del nucleo dispone di una superficie verde che rappresenta un notevole vantaggio e lo apparenta ad un terreno residenziale. In quest'ottica non è trascurabile la compravendita del mapp. no. 316 (R1), ubicato a valle della part. no. 140 a confine con il nucleo, per il quale nel 2002 è stato soluto un prezzo di ca. fr. 400.- il mq; valore, questo, analogo a quello pagato l'anno prima per il mapp. no. 3 (R2) situato immediatamente a monte. Ciò detto, considerati da un lato il ristagno del mercato emergente dall'indagine, rispettivamente una apparente tendenza al ribasso dei valori pertinenti alla zona R2 negli anni 2003 e 2005, ma dall'altro lato anche le indubbie caratteristiche positive della proprietà \_\_\_\_\_, per confronti è lecito ritenere che nel giugno del 2007 il fondo potesse ancora valere fr. 400.- il mq.

5. In sede di conclusioni gli espropriati hanno avanzato una richiesta di indennizzo per titolo di svalutazione della frazione residua di fr. 18'180.-. La domanda è manifestamente tardiva non essendo stata inoltrata nei termini di legge (art. 24 cpv. 2 let. d Lespr.). Né questo Tribunale può sopperire all'omissione non rientrando la pretesa nel novero dei diritti stimati d'ufficio (art. 30 Lespr.). La rivendicazione è comunque anche infondata nel merito. Per riconoscere un'indennità per deprezzamento ai sensi dell'art. 11 let. b Lespr. è richiesto (come rettamente indicato dagli espropriati) che, in ragione dell'espropriazione, il terreno risulti ridotto o deformato al punto da non poter più essere sfruttato razionalmente oppure che sia privato di vantaggi influenti sul suo valore, vale a dire di un'importante area di sfogo o di uno schermo protettivo (DTF 129 II 420 c. 3.1.2; RDAT II-1994 no. 63, II-1998 no. 27 c. 3.1; TRAM 18.10.2004 N. 50.2003.14 in re CE L.). Detti requisiti palesemente non sono adempiuti dal momento che l'espropriazione è limitata ad un angolo del giardino e quindi incide in maniera contenuta sul terreno senza pregiudicarne in alcun modo l'uso o l'estetica. In queste condizioni può senz'altro essere escluso che la proprietà risulti meno redditizia o meno interessante dal profilo commerciale.

6. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale del 3.5%, fissato dal Tribunale amministrativo federale, a decorrere dal 1° 6.2007 (art. 52 cpv. 3 Lespr.).

7. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr.). Gli espropriati, patrocinati da un legale, hanno diritto alla rifusione delle ripetibili commisurate alla consulenza offerta ed alle difficoltà poste dalla vertenza.

Per i quali motivi

richiamata                      la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,  
dichiara

e pronuncia1. Per l'espropriazione formale di mq 29 del mapp. no. 140 l'ente espropriante verserà agli espropriati un'indennità di fr. 400.- il mq oltre interessi al 3.5% a far tempo dal 1°.6.2007.

2. La richiesta di indennità per titolo di svalutazione è respinta siccome tardiva.
3. Le questioni risolte con accordo sono stralciate.
4. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere agli espropriati fr. 2'500.- per ripetibili.
5. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione.
6. Intimazione a:

-  
-

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.