

TI_GERICHTE 20.2005.16 vom 27. Februar 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-02-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2005.16

FR: TI_GERICHTE 20.2005.16 du 27 février 2007

IT: TI_GERICHTE 20.2005.16 del 27 febbraio 2007

Volltext

Incarto n.20.2005.16-9

Lugano

27 febbraio 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 RA 1

contro

COES 8

nell'ambito del riassetto viario del comparto R_____ e meglio della sistemazione di Via B_____ e di Via S_____,

relativamente al mapp. n. 629 RFD di G_____

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 G_____ intende procedere alla sistemazione di Via B_____ e Via S_____ conformemente alla variante di PR approvata dal Consiglio di Stato in data 14.5.2002. L'■ intervento, che comporta espropriazione varie, vuol essere un deterrente

al traffico parassitario e lo strumento per migliorare la sicurezza, specie per l'utenza pedonale. Il Consiglio comunale ha approvato il progetto e stanziato il credito con risoluzione del 4.2.2002 (MM 956 del 30.4.2001). Trattandosi di strade cantonali, il Comune ha ottenuto la delega del Consiglio di Stato con risoluzione del 24.6.2003. 2.2. La messa in atto del progetto coinvolge, tra le altre, anche la part. no. 629, di proprietà della COES 8, espropriata per mq 814 contro versamento di un'indennità di fr. 145.- il mq. La proprietaria, che non ha preso posizione né avanzato pretese espropriative entro il termine utile, all'udienza di conciliazione del 23.6.2005 ha sollecitato un aumento dell'indennità. Con scritto successivo ha accordato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dal 1°.2.2006 (cfr. lettera del 13.7.2005). Il progetto definitivo è stato approvato dal Tribunale di espropriazione con sentenza del 12.7.2005.

2. Il mapp. no. 629 è così censito a RF: sub. g) piazzale	mq
5989 sub. h) prato-giardino	mq 5117 sub. i)
accesso	mq 2183 sub. k) posteggi
mq 2464 sub. m) prato-giardino	mq 184 sub. n)
prato-giardino	mq 69 sub. o) prato
mq 4728 sub. A) aule e laboratorio	mq 3162 sub. B) aule e
uffici	mq 1584 sub. C) aule e laboratorio
2194 sub. D) centrale termica	mq 358 sub. E) locale
riscaldamento	mq 77 sub. F) fontana
29 sub. L) fabbricato	mq
950 totale	mq 29088

La particella, che è di conformazione regolare e pianeggiante, è libera da servitù e oneri. Posta in Via S _____, presso lo sbocco su Via _____, essa è assegnata alla zona attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP).

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 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. È 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. Decisiva per la valutazione dell'indennità per espropriazione formale è la data dell'anticipata immissione in possesso o, in difetto, quella dell'emanazione della decisione di estimo (art. 19 Lespr.). Qualora il fondo fosse stato colpito da espropriazione materiale, e quindi avesse perso la componente edilizia, il dies aestimandi corrisponde invece alla data di entrata in vigore del vincolo pianificatorio che ne è alla base (Kommentar zum RPG, Riva, ad art. 5 no. 194; DTF 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68).

4.4.1. Il PR di G_____ del 27.2.1996 (revisione) ha assegnato il mapp. no. 629 alla zona AP-EP, così confermando il precedente ed identico vincolo in vigore dal 17.10.1978 data di approvazione del primo PR comunale. Le singole varianti al PR non hanno modificato l'assetto pianificatorio della particella. In via preliminare occorre dunque verificare d'ufficio se l'azzeramento abbia determinato l'espropriazione materiale del fondo (DTF 116 Ib 235, 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68, I-1993 no. 53). 4.2. L'espropriazione materiale, che si caratterizza per la sua intrinseca connotazione privativa, si riconduce in sintesi ad un'ingerenza particolarmente grave nell'uso attuale o nel prevedibile uso futuro di un bene tale da minare i diritti di proprietà - specie quello di edificare il fondo - oppure ad un'ingerenza secondaria ma incompatibile con il principio della parità di trattamento. Nell'una e nell'altra ipotesi è dato luogo ad indennizzo a condizione che l'atto limitativo sia definitivo e che l'area colpita da restrizione sia edificabile o possa esserlo nell'immediato futuro. In altre parole occorre che con l'instaurazione del provvedimento limitativo il proprietario veda svanire una concreta possibilità di miglior uso del bene (Riva, op. cit., 123-134; DTF 121 II 417 c. 4a, 125 II 431 c. 3a, 131 II 151 c. 2.1 p. 155). 4.3. In concreto il vincolo imposto con il PR del 1978 e ribadito nell'ambito della revisione del 1996 non è stato contestato, né risulta che siano mai state avanzate richieste di indennizzo per titolo di espropriazione materiale; solo all'udienza del 23.6.2005 l'espropriata ha sollecitato l'aumento dell'indennità offerta, con ciò alludendo ad una componente edilizia del terreno. Vero è che normalmente un vincolo AP-EP comporta certe restrizioni per il proprietario, specie il divieto di costruire, e limita la libera disponibilità del bene nella misura in cui ne vanifica la vendita alle normali condizioni di mercato; ciò fintanto che il fondo non è espropriato formalmente dall'ente pubblico ai fini dell'attuazione del vincolo stesso. In concreto, tuttavia, non si può prescindere dal fatto che la proprietà è edificata ed ospita un centro di formazione professionale; in sostanza già assolve alle funzioni pubbliche che hanno determinato il vincolo ma senza essere di proprietà comunale; in effetti il fondo è stato ed è tuttora sfruttato conformemente al vincolo pianificatorio, alla sua funzione ed agli scopi della stessa proprietaria. Ciò considerato nulla osterebbe peraltro ad un'eventuale ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti. In quest'ottica non è dunque ravvisabile alcuna restrizione dei diritti di proprietà. Del resto la questione nemmeno è oggetto di contestazione. 4.4. L'estimo si fonda sui valori ufficiali riferibili alle transazioni immobiliari stipulate negli anni immediatamente precedenti l'anticipata immissione in possesso che in concreto si situa al 1° 2.2006 (art. 19 Lespr.). Per motivi di parità di

trattamento con gli altri fondi oggetto di questa procedura, si considerano i valori riguardanti terreni liberi siti a G_____ nella zona AI. Dall'indagine esperita come d'uso a RF sono emersi i seguenti risultati:- fr. 246.60 il mq per il mapp. no. 535 di mq 7502, loc. R_____ (iscr. a RF il 13.5.1998 al d.g. 8128);- fr. 210.- il mq per il mapp. no. 746 di mq 1417, loc. R_____ (iscr. a RF il 18.12.1998 al d.g. 21787). Il trapasso è avvenuto in seguito all'esercizio di un diritto di compera;- fr. 210.- il mq per il mapp. no. 747 di mq 1626. loc. R_____ (iscr. a RF il 18.12.1998 al d.g. 21789). Il trapasso è avvenuto in seguito all'esercizio di un diritto di compera;- nell'ambito di una rettifica dei confini: fr. 250.- il mq per mq 14 staccati dal mapp. no. 539 ed aggiunti ed aggiunti al mapp. no. 536, loc. R_____ (iscr. a RF il 26.5.1999 al d.g. 8106/7). Considerato che i dati accertati sono scarsi, l'indagine è stata ampliata anche ad altri Comuni limitrofi con l'esito seguente: Comune di C_____ - fr. 140.- il mq per il mapp. no. 1280 di mq 550, loc. C_____ (iscr. a RF il 8.8.2000 al d.g. 6465);- fr. 140.- il mq per i mapp. no. 568 di mq 1268 e no. 1282 di mq 2084 con quote di comproprietà coattiva di 221/1000 e di 364/1000 sulla coattiva al mapp. no. 1283, loc. C_____ (iscr. a RF il 28.7.2000 al d.g. 6220). Tutti i fondi sono intavolati come prato-campo e sono stati acquistati dallo Stato del Cantone Ticino;- fr. 127.39 il mq per il mapp. no. 1172 di mq 3925, loc. P_____ (iscr. a RF il 16.3.2000 al d.g. 2305);- fr. 165.88 il mq per il mapp. no. 1278 di mq 633, loc. C_____ (iscr. a RF il 8.10.2001 al d.g. 7424). Il trapasso è avvenuto in seguito ad aggiudicazione ad incanto pubblico;- fr. 101.56 il mq per il mapp. no. 530 di mq 10160, loc. P_____ (iscr. a RF il 4.11.2002 al d.g. 8218). Nel calcolo del prezzo al mq il sedime censito come passo di mq 157 non è stato considerato. Il trapasso è avvenuto in seguito all'esercizio di un diritto di compera;- fr. 267.38 il mq per i mapp. no. 906, 907, 908, 909 e 910 di complessivi mq 8527, con per ciascuno di essi quota di comproprietà di 1/6 sulla strada coattiva al mapp. no. 557, loc. P_____ (iscr. a RF il 3.9.2002 al d.g. 7336);- fr. 204.95 il mq per il mapp. no. 571 di mq 6099, loc. P_____ (iscr. a RF il 30.12.2004 al d.g. 10977); Comune di M_____ - fr. 145.85 il mq per il mapp. no. 1853 di mq 1200, loc. L_____ (iscr. a RF il 8.10.1998 al d.g. 16972). Nel calcolo del prezzo al mq il sedime censito come passo di mq 103 non è stato considerato;- fr. 197.91 il mq per il mapp. no. 1764 di mq 1870, loc. L_____ (iscr. a RF il 16.7.1999 al d.g. 11390). Nel calcolo del prezzo al mq il sedime censito come passo di mq 51 non è stato considerato;- fr. 200.- il mq per il mapp. no. 1770 di mq 20384, loc. L_____ (iscr. a RF il 4.7.2000 al d.g. 10857-8);- fr. 100.- il mq per il mapp. no. 551 di mq 1500, loc. M_____ (iscr. a RF il 9.2.2000 al d.g. 2011);- nell'ambito di una rettifica dei confini: fr. 76.- il mq per mq 270 staccati dal mapp. no. 364 ed aggiunti al mapp. no. 551, loc. M_____ (iscr. a RF il 12.9.2002 al d.g. 13564-5); Comune di T_____ - fr. 300.- il mq per il mapp. no. 815 di mq 17440, loc. C_____ (iscr. a RF il 20.12.2001 al d.g. 19297). Il trapasso è avvenuto in seguito all'esercizio di un diritto di compera;- fr. 250.- il mq per il mapp. no. 1931 di mq 2348, loc. C_____ (iscr. a RF il 2.7.2003 al d.g. 10501); Nel confronto bisogna considerare che la zona industriale/artigianale di C_____ è assai sviluppata oltre che sede di aziende anche di una certa importanza, ed è certamente avvantaggiata sotto il profilo logistico/viario. Il Comune di G_____, invece, è più lontano dall'autostrada, gravita attorno al _____ e, quanto ad industrie, fatta eccezione per la ditta insediata al mapp. no. 536, presenta una tipologia piuttosto artigianale, anziché tipicamente industriale, specie per la presenza di aziende prevalentemente medio-piccole. Tutto sommato sembra più affine a Tenero che non ai comuni della sponda opposta del fiume _____. Ciò considerato e ponderati i valori, il Tribunale reputa che nel 2006 i terreni in zona AI a

G_____ potessero valere tra i 200.- ed i 250.- fr. il mq.4.5. Nel complesso il mapp. no. 629 è un terreno che per forma, estensione e stato di urbanizzazione ben si presta allo sfruttamento edilizio tanto da poter essere annoverato nella categoria dei buoni terreni edilizi. A ciò si aggiunge che, essendovi ancora un margine di ampliamento, il terreno espropriando non ha carattere complementare (sul concetto Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 106; RDAT 1981 no. 65; TRAM 16.2.2004 N. 50.2003.2-4).Pertanto l'indennità espropriativa è fissata in fr. 250.- il mq.

5.L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale del 3.5% fissato dal Tribunale federale e decorrono dal 1°.2.2006, data a far tempo dalla quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.).

6.Considerato che l'espropriata non si è avvalsa della consulenza di un legale non si assegnano ripetibili.

Per i quali motivi

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

e pronuncia:1. Per l'espropriazione formale di mq 814 del mapp. no. 629 l'ente espropriante verserà all'espropriata un'indennità di fr. 250.-il mq oltre interessi al saggio usuale del 3.5% a far tempo dal 1°.2.2006.

2. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico dell'ente espropriante. Non si assegnano 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:- RA 1- COES 8

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente
giudiziario

Margherita De Morpurgo

Il segretario

Enzo Barenco

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