

# TI\_GERICHTE 20.2005.5 vom 1. Februar 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-02-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2005.5](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2005.5)

FR: TI\_GERICHTE 20.2005.5 du 1 février 2008

IT: TI\_GERICHTE 20.2005.5 del 1 febbraio 2008

## Erwägungen

### E. 1

Lespr.). In particolare, il procedimento espropriativo può essere inteso alla costituzione di una nuova servitù - come nel caso concreto - oppure alla soppressione o alla limitazione di una servitù esistente (DTF 102 Ib 173 c. 1). Siffatti interventi hanno luogo mediante il versamento di una piena indennità (art. 9 Lespr.). Secondo dottrina e giurisprudenza, di per sé stesse le servitù non sono beni in commercio e quindi, diversamente dai terreni, non constano di un vero e proprio valore venale ai sensi dell'art. 11 let. a Lespr.; i criteri di stima sanciti dal diritto espropriativo sono dunque applicabili solo in via analogica. Posto che una servitù, a seconda dei suoi contenuti, può rappresentare un onere per il fondo servente e quindi pregiudicarne il valore, la costituzione coatta di una nuova servitù nelle vie dell'espropriazione è assimilata ad un'espropriazione parziale cosicché l'indennità è stimata sulla base del cosiddetto metodo della differenza ponendo a confronto il valore venale del fondo libero dall'onere con il valore venale del fondo stesso dopo l'aggravio (art. 11 let. b Lespr.). Oltre alla diminuzione del valore venale devono essere considerati tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato (art. 11 let. c Lespr.) purché siano prevedibili, secondo il corso ordinario delle cose, quale conseguenza dell'espropriazione (Hess/Weibel, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, 1986, ad art. 23 no. 7, ad art. 19 no. 172-173; Pradervand-Kerner, *La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie*, th. 2007, no. 115, 236 ss; DTF 121 II 436 c.8a; 122 II 246 c. 4; RDAT I-1991 no. 83 c. b, I-1996 no. 60c. 8a; I- 1991 no. 83 c. b; TF 17.8.2001 N. 1P.318/2001 c. 2a).

4.4.1. Anzitutto occorre stabilire se l'intervento espropriativo crei pregiudizio concreto. In quest'ottica va dunque considerato che il sedime occupato dal porticato è già destinato, oramai da parecchio tempo, a passaggio pedonale tra il nucleo e la località \_\_\_\_\_, essendo gravato da oneri di passo a favore dei mapp. 10, 11, 12 e 14 assegnati alle zone residenziali R2 e R3 e dei mapp. no. 36 e 37 appartenenti invece al nucleo. È vero che attualmente sono in pochi ad usufruirne, soprattutto perché i mapp. 10, 11 e 12 non sono edificati; ma è altrettanto vero che, se lo fossero, gli aventi diritto sarebbero più numerosi ed i transiti più frequenti con la conseguenza che, tenendo conto dei potenziali fruitori, una privacy assoluta già oggi non è garantita. A ciò si aggiunge che, dal profilo dello sfruttamento, l'espropriazione non compromette per la proprietaria l'uso del porticato secondo la sua destinazione (predisposta a passaggio) e che essa non può intraprendere nulla che impedisca o renda più difficile l'esercizio della servitù (art. 737 cpv. 3 CC), posto che una modifica dei diritti esistenti è ammissibile solo previo accordo con i beneficiari (art. 732 CC). Benché non siano trascurabili, tali circostanze non permettono tuttavia di ritenere che la servitù rivendicata dal Comune non comporti differenze apprezzabili rispetto alla situazione attuale e di concludere per l'esclusione dell'insorgenza di un danno. Infatti, ciò equivarrebbe sostanzialmente ad assimilare il

porticato ad un passaggio pubblico quando in realtà non lo è (ancora): la presenza stessa del cancello è sintomo manifesto di una volontà difensiva intensa a porre un limite al transito; volontà peraltro espressamente enunciata nell'ambito della procedura di approvazione di alcune varianti del PR con la richiesta specifica (respinta dal Consiglio di Stato) di stralcio del percorso pedonale dal piano del traffico (cfr. doc. 2, p. 14-15). Il fatto poi che le servitù non siano state concesse a cuor leggero è dimostrato dal contenzioso sorto nella procedura d'impianto del RFD (cfr. in particolare all. E al doc. 1). Il tracciato costituisce una via d'accesso diretta ed assai comoda, seppur solo pedonale, da è verso il nucleo ed i servizi comunali tanto per le proprietà che beneficiano del diritto di passo quanto per l'insieme del comprensorio residenziale di \_\_\_\_\_; del resto, lo scopo dichiarato ed ammesso del passaggio pedonale è proprio quello di offrire un collegamento valido con un comparto devoluto alla costruzione di abitazioni e destinato ad accogliere un numero consistente di residenti (cfr. doc. 2 p. 15). È quindi verosimile che l'apertura al pubblico del passaggio sia fonte di inconvenienti maggiori rispetto alla situazione odierna nella quale, anche nella peggiore delle ipotesi, il transito resta comunque circoscritto ad una determinata cerchia di aventi diritto che sono in possesso di una chiave per il cancello. Inconvenienti che, senza precludere alla proprietaria l'uso attuale del porticato o del resto dello stabile al sub A), si ripercuotono inevitabilmente sul piano terreno poiché questo è accessibile e prende luce dal porticato medesimo attraverso un portafinestra ed una finestra (cfr. verbale di sopralluogo 8.5.2007; fotografie allegate al doc. 1). Ora è certamente possibile ■ per quanto fastidioso nei mesi estivi ■ tutelarsi da rumori e voci mantenendo chiuse le finestre, ma è impensabile schermarle, per proteggersi da sguardi indiscreti, senza privare i locali interni della luce naturale; perciò anche il principio secondo cui, in previsione di un'opera pubblica sancita dal PR, il proprietario è tenuto ad adottare i provvedimenti idonei per evitare o limitare il danno, in concreto non può dirsi disatteso. La privacy dell'annesso pergolato appare invece meno compromessa nella misura in cui le norme edilizie vigenti nel nucleo non ne vietano la chiusura né ostano alla costruzione di uno schermo protettivo (cfr. art. 52 NAPR); di riflesso tuttavia ■ ed è questo un effetto perverso ■ un tale manufatto toglierebbe comunque luce al piano terreno. Sotto questo profilo l'espropriazione comporta quindi un pregiudizio che dev'essere indennizzato. 4.2. L'espropriata sostiene che l'espropriazione pregiudicherebbe anche una riattazione e/o trasformazione futura dello stabile esistente, assunto che però non è condivisibile. Difatti, a norma dell'art. 52 NAPR, nella zona nucleo tradizionale sono ammesse riattazioni, trasformazioni, ampliamenti e ricostruzioni purché rispettino i valori architettonici il carattere ed i materiali tipici del nucleo tradizionale, e purché l'altezza sia adeguata a quella dei fabbricati vicini. Su tali basi la proprietaria potrebbe procedere, oltre che al rinnovo interno dell'edificio, anche ad un restauro completo secondo criteri razionali e che permettano di continuare a sfruttare lo stabile in maniera ragionevole senza che l'intervento edilizio risulti compromesso dalla presenza del passaggio pedonale. Potrebbe, invero, anche essere immaginata una ricostruzione oppure una ristrutturazione con contestuale spostamento del tracciato pedonale. Tuttavia a prescindere dal fatto che ad oggi non risulta alcun progetto concreto che abbia simili finalità, una tale ipotesi non appare ragionevole già solo perché presuppone una variante del PR e quindi un iter piuttosto complesso prima dell'ottenimento della licenza edilizia; inoltre si tratta di un'operazione finanziariamente sproporzionata se paragonata alla possibilità ben più realistica e conveniente di un funzionale restauro.

5. Premesso che la differenza di valore va considerata solo in rapporto alla superficie concretamente gravata (DTF 120 II 423), come valore venale è ritenuto il valore capitalizzato della servitù fondiaria, ciò per analogia al calcolo delle indennità applicato nell'ipotesi dell'espropriazione di una concessione (cfr. Schätzle/Weber, Manuel de Capitalisation, 2001, esempio 65a; Le Manuel suisse de l'estimateur, ed. USECE, 2005, p. 119-120, 272; Stauffer/ Schätzle, Tables de capitalisation, 2001, table 48). Pertanto il valore venale è determinato come valore attuale di un'ipotetica rendita corrispondente al valore locativo presumibile della superficie gravata moltiplicata per un fattore di ponderazione stabilito a seconda del tipo d'uso; è inoltre considerato un tasso di capitalizzazione del 5% (tasso ipotecario medio degli ultimi anni del 3.5% + maggiorazione per costi amministrativi, rischi locativi e ammortamenti del 1.5%). Nel risulta il calcolo seguente:

valore locativo presumibile (arrotondato)	fr. 190.-/mq
annuo	
fattore di ponderazione in base alla qualità della superficie: balcone/veranda (0,50-1,00)	0,80
superficie gravata	mq 10
durata della servitù perpetua	
fattore di capitalizzazione (tav. 48, durata perpetua, tasso di interesse 5%)	20,537630
valore annuo della servitù (fr. 190.- x mq 10 x 0,8)	fr. 1'520.-
valore capitalizzato della servitù (fr. 1'520.- x 20,537630)	fr. 31'217.20

Dal valore capitalizzato della servitù dev'essere dedotto il valore del diritto di passo privato esistente. Confrontando la situazione attuale (utilizzo limitato e possibilità di chiudere il passaggio con un cancello) con la prospettiva d'uso futura (assai più estesa a fini pubblici) il Tribunale ritiene che il valore del diritto di passo privato non possa ragionevolmente superare il 15% di quello della servitù di passo pubblico, ossia fr. 4'682.60 (15% di fr. 31'217.20). Pertanto l'indennità espropriativa è fissata in fr. 26'534.60 (fr. 31'217.20 - fr. 4'682.60).

6. In mancanza di anticipata immissione in possesso non sono dovuti interessi al saggio usuale (cfr. art. 52 cpv. 3 Lespr.). Gli interessi di mora al tasso legale del 5% decorreranno, semmai, trascorsi 20 giorni dalla fissazione definitiva dell'indennità espropriativa (art. 54 cpv. 1 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 e alle difficoltà poste dalla vertenza.

Per i quali motivi

richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia: 1. Per l'espropriazione di una servitù di passo pubblico perdonale su ca. mq 10 del mapp. no. 35, l'ente espropriante è tenuto a versare all'espropriata un'indennità di fr. 26'534.60.

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. 1'000.- 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:

- RA 1

-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidentela segretaria giurista

Margherita De Morpurgo

Annalisa Butti

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