

TI_GERICHTE 20.2005.53 vom 14. Juli 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-07-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2005.53

FR: TI_GERICHTE 20.2005.53 du 14 juillet 2006

IT: TI_GERICHTE 20.2005.53 del 14 luglio 2006

Volltext

Incarto n.20.2005.53-7

Lugano

14 luglio 2006

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Dario Medici

arch. Ferruccio Robbiani

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 3 composta da:

1. MCON 5

2. MCON 6 _____

nell'ambito della realizzazione della nuova strada di servizio in zona N _____

relativamente al mapp. no. 825 RFD di C _____

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 C _____ intende completare la strada di servizio B3 in zona N _____ conformemente al locale PR approvato dal Consiglio di Stato il 20.12.1994.

Attualmente la strada ha una lunghezza di ca. 60 ml di cui i primi 30, ossia fino al confine tra i mapp. no. 1753 e 829, sono asfaltati mentre il resto è sterrato. Il progetto, che implica espropriazioni varie, ne prevede il prolungamento con la costruzione di un nuovo tratto rettilineo lungo ca. 120 ml che termina in una piazza di giro all'■altezza del mapp. no. 1644. L'■intervento è completato con la posa delle canalizzazioni per le acque luride e meteoriche, la condotta dell'■acqua potabile e l'■illuminazione. Il Messaggio municipale no. 2/2005 finalizzato alla concessione del relativo credito è stato approvato dal Consiglio Comunale con risoluzione del 25.4.2005. Il progetto e gli atti di espropriazione sono stati pubblicati dal 7.9 al 6.10.2005. 1.2. La messa in atto del progetto coinvolge, tra le altre, anche la part. no. 825 di proprietà di COCE 3. Secondo le tabelle pubblicate il fondo è espropriato in ragione di mq 66 ed occupato temporaneamente per mq 58 contro versamento di un'■indennità di fr. 250.- rispettivamente di fr. 0.50 il mq. Con notifica 3.10.2005 le proprietarie hanno accettato l'■indennità per l'■occupazione temporanea proponendo invece un importo di fr. 480.- il mq per il terreno. All'■udienza di conciliazione del 6.12.2005 le parti hanno confermato quanto sopra. Le espropriate hanno accordato l'■anticipata immissione in possesso a far tempo dal 1°.2.2006.

2. L'■adesione all'■indennità offerta di fr. 0.50 il mq per l'■occupazione temporanea costituisce accordo ai sensi degli art. 43 e 44 Lespr. e solleva pertanto questo Tribunale dal relativo giudizio di merito.

3. Il mapp. no. 825 è un fondo prativo pianeggiante costituito da una striscia allungata che misura complessivamente 1892 mq ed è assegnato dal vigente PR alla zona residenziale R2. Il nuovo tratto stradale suddivide il terreno in due parti a sé stanti l'■una a monte di ca. 498 mq e l'■altra a valle di ca. 1394 mq, entrambe sfruttabili a fini edilizi.

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; R DAT 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 risultanti dalle transazioni immobiliari stipulate nei pochi anni precedenti l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr.) e riguardanti terreni liberi siti a C_____ in zona R2. L'indagine esperita a tal fine dal Tribunale offre i seguenti risultati: nel 2000- fr. 329.41 il mq per il mapp. no. 2047 di mq 425, loc. N_____ (iscr. a RF il 21.4.2000 al d.g. 3230);- fr. 312.99 il mq per il mapp. no. 1752 di mq 639, loc. N_____ (iscr. a RF il 18.7.2000 al d.g. 5363); nel 2001- fr. 205.48 il mq per il mapp. no. 610 di mq 584, loc. P_____ (iscr. a RF il 8.5.2001 al d.g. 3270);- fr. 427.63 il mq per il mapp. no. 1997 di mq 760, loc. S_____ (iscr. a RF il 20.4.2001 al d.g. 2948). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera;- fr. 492.17 il mq per il mapp. no. 2053 di mq 447 con quote di comproprietà coattiva di 1/32 e di 1/36 rispettivamente sulle strade ai mapp. no. 1833 e 1834, loc. S_____ (iscr. a RF il 29.3.2001 al d.g. 2414);- fr. 368.34 il mq per il mapp. no. 2063 di mq 788, loc. M_____ (iscr. a RF il 27.6.2001 al d.g. 4445). Il sedime censito a strada è stato considerato a valore 0.-; nel 2002- fr. 425.- il mq per il mapp. no. 1301 di mq 751, loc. M_____ (iscr. a RF il 18.1.2002 al d.g. 339);- fr. 406.16 il mq per il mapp. no. 1642 di mq 714, loc. M_____ (iscr. a RF il 5.11.2002 al d.g. 8299);- fr. 563.97 il mq per il 2054 di mq 732 con quote di comproprietà coattiva di 1/32 e di 1/36 rispettivamente sulle strade ai mapp. no. 1833 e 1834, loc. S_____ (iscr. a RF il 31.1.2002 al d.g. 690). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera. Il sedime censito a strada è stato considerato a valore 0.-; - fr. 500.- il mq per il mapp. no. 1260 di mq 647, loc. M_____ (iscr. a RF il 22.1.2002 al d.g. 427);- fr. 510.31 il mq per il mapp. no. 1831 di mq 921 con quote di comproprietà coattiva di 4/32 e di 4/36 rispettivamente sulle strade ai mapp. no. 1833 e 1834, loc. S_____ (iscr. a RF il 2.8.2002 al d.g. 5966);- fr. 196.51 il mq per il mapp. no. 2071 di mq 229, loc. P_____ (iscr. a RF il 9.10.2002 al d.g. 7557);- fr. 480.- il mq per il mapp. no. 2070 di mq 554, loc. M_____ (iscr. a RF il 6.9.2002 al d.g. 6648); nel 2003- fr. 350.- il mq per il mapp. no. 2080 di mq 361, loc. M_____ (iscr. a RF il 9.12.2003 al d.g. 10172); nel 2004- fr. 165.77 il mq per il mapp. no. 864 di mq 1493 con quote di comproprietà coattiva di 1/8 e di 1/6 rispettivamente sulle strade ai mapp. no. 863 e 1767, loc. D_____ (iscr. a RF il 10.5.2004 al d.g. 3833);- fr. 450.- il mq per il mapp. no. 1983 di mq 500, loc. C_____ (iscr. a RF il 1.3.2004 al d.g. 1968);- fr. 450.- il mq per il mapp. no. 2068 di mq 500, loc. C_____ (iscr. a RF il 30.6.2004 al d.g. 5191). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera;- fr. 379.66 il mq per il mapp. no. 2088 di mq 590, loc. P_____ (iscr. a RF il 2.11.2004 al d.g. 8717); nel 2005- fr. 441.93 il mq per il mapp. no. 1830 di mq 973 con quote di comproprietà coattiva di 4/32 e di 4/36 rispettivamente sulle strade ai mapp. no. 1833 e 1834, loc. S_____ (iscr. a RF il 25.7.2005 al d.g. 5927);- fr. 367.10 il mq per il mapp. no. 2087 di mq 635, loc. P_____ (iscr. a RF il 22.6.2005 al d.g. 4995). I dati ufficiali smentiscono l'affermazione dell'espropriata secondo cui i valori in zona si situerebbero sui 500.-/550.- fr. il mq; di conseguenza, pur non potendo escludere a priori che i prezzi di vendita attualmente richiesti raggiungano la quotazione indicata, la segnalazione non è risolutiva ai fini dell'estimo perché priva di riscontri oggettivi. Risulta piuttosto che il maggior numero di transazioni ed i prezzi più alti sono concentrati nelle zone di G_____ e C_____, rispettivamente nella frazione collinare di

C _____, specie sul versante rivolto verso sud, che si rivela zona particolarmente ambita: in effetti il nucleo è piacevole con vista aperta sul _____, ben insolato ed urbanizzato ed ha il duplice vantaggio di possedere tutte le caratteristiche di una tranquilla zona residenziale e di essere molto vicino e facilmente raggiungibile dai centri principali quali M _____ e B _____. Ciò accredita ■ tolte le punte massime e minime ■ un valore medio di ca. fr. 400.-/450.- il mq. Nella frazione di N _____, più alta e discosta dai centri, le uniche due transazioni reperite risalgono al 2000 e si aggirano sui 320.- fr. ca. il mq, segno questo che pur essendo qualitativamente attrattiva la zona è sensibilmente meno pregiata e ricercata. Nondimeno i valori accertati dimostrano che l'indennità offerta dal Comune (fr. 250.- il mq) è inadeguata, da un canto perché le particelle compravendute nel 2000 (mapp. no. 2047 e 1752) sono ubicate a pochi passi dalla proprietà COCE 3 e quindi possono servire quale valido modello di paragone, d'altro canto perché rispetto ad allora e malgrado l'altalenarsi dei valori annui, il mercato immobiliare sembra essere in recupero ed ha registrato una discreta espansione (USTAT, Dati statistiche e società, 3-2004 p. 37 ss, 3-2005 p. 6 ss). Un valore medio di zona all'inizio del 2006 di fr. 350.-/400.- il mq appare dunque senz'altro più realistico. Il mapp. no. 825 è un terreno libero pianeggiante di dimensioni discrete che si presenta, tuttavia, come striscia allungata con una larghezza di soli 14.5 ml. La conformazione, invero poco congeniale, non pregiudica né un'edificazione razionale secondo le norme edilizie vigenti in zona R2 né un eventuale frazionamento ma è condizionante dal profilo architettonico poiché presuppone la realizzazione di un edificio rettangolare parallelo al lato più lungo. Il fondo non ha un accesso diretto libero al tratto di strada comunale esistente né gode di un diritto di passo sul mapp. no. 2045 che ne costituisce l'appendice sterrata ad oggi di proprietà privata. D'altra parte gli effetti del futuro accesso dato dal prolungamento stradale che il Comune intende eseguire non contano poiché ai fini dell'estimo i vantaggi e gli svantaggi derivanti dall'opera dell'espropriante non possono essere considerati (art. 12 cpv. 2 Lespr.). Di fatto, però, tali circostanze non hanno particolare rilevanza poiché il terreno è comunque dotato delle infrastrutture minime dal momento che a valle confina lungo tutto il fronte con Via N _____, strada di servizio al mapp. no. 113, a partire dalla quale potrebbe essere eseguita l'urbanizzazione interna. Tutto sommato il valore del fondo può quindi essere fissato a fr. 350.- il mq. Le servitù reciproche che gravano la particella sono trascurabili poiché, vista la situazione del fondo, non incidono sulle possibilità di sfruttamento.

5. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi a decorrere dal 1° 2.2006, data dell'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.), al saggio usuale del 3.5% fissato dal Tribunale federale.

6. Considerato che le espropriate non si sono avvalse 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 66 del mapp. no. 825 l'ente espropriante verserà alle espropriate un'indennità di fr. 350.- il mq oltre interessi al saggio usuale del 3.5% a decorrere 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- MCON 5- MCON 6

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.