

TI_GERICHTE 20.2006.2 vom 29. März 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-03-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2006.2

FR: TI_GERICHTE 20.2006.2 du 29 mars 2007

IT: TI_GERICHTE 20.2006.2 del 29 marzo 2007

Volltext

Incarto n.20.2006.2-1

Lugano

29 marzo 2007

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Ferruccio Robbiani

arch. Dario Medici

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 1

rappr. dall' RA 7

nell'ambito della realizzazione di una strada di servizio (SS) a _____ in località _____

relativamente al mapp. no. 793 (già mapp. no. 199) RFD di _____

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

considerato, in fatto ed in diritto

1.1.1. Il ISEP 1 ha progettato la realizzazione di una strada comunale in località _____

_____ a _____ che nel locale piano viario è catalogata come strada di servizio

SS1. Il progetto comporta espropriazioni varie che in parte consistono nel riscatto di sedime già adibito a strada, e prevede la costruzione di un nuovo tronco stradale di ca. 120 ml, nel rispetto del tracciato esistente, che termina in una piazza di giro. Il Consiglio Comunale ha autorizzato l'opera e stanziato il relativo credito con risoluzione del 7.11.2005. Il progetto e gli atti di espropriazione sono stati pubblicati dal 13.2 al 14.3.2006. 1.2. La messa in atto del progetto coinvolge, tra le altre, anche la part. no. 793 di mq 166 espropriata totalmente contro versamento di un'indennità di fr. 13.50 il mq. Con memoria 14.3.2006 l'espropriato ha avanzato una pretesa di indennizzo di fr. 250.- il mq. In esito all'udienza di conciliazione del 5.7.2006 l'espropriato ha accettato che limitatamente a mq 61 il sedime sia considerato strada ed indennizzato a fr. 10.- il mq, mentre per la superficie restante ha confermato la sua pretesa risarcitoria. L'anticipata immissione in possesso è stata accordata dal 1° 9.2006. Il Tribunale di espropriazione ha approvato il progetto definitivo con sentenza del 18.7.2006.

2. L'accettazione dell'indennità di fr. 10.- il mq per una superficie di mq 61 risultante dallo scritto del 14.7.2006, si configura come accordo espropriativo che ha forza di decisione (art. 43 e 44 Lespr.). Pertanto il Tribunale è sollevato dalla relativa decisione di merito.

3. Il mapp. no. 793 è una striscia di terreno di 166 mq risultante dal frazionamento del mapp. no. 199 che misurava in origine mq 26309. Il frazionamento è avvenuto a dipendenza dell'azzoneamento del fondo nel PR ed in tale ambito è appunto stato considerato anche il tracciato nella nuova strada di servizio SS1 (cfr. piano di mutazione 19.10.2005 doc. B). In effetti il mapp. no. 793 è destinato al tracciato stradale, i nuovi lotti (mapp. no. 789, 790, 791 e 792) sono assegnati alla zona residenziale estensiva RE3 mentre la parte restante, ossia la nuova part. no. 199, appartiene alla zona agricola.

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, op. cit., 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. 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. Va premesso che il Tribunale non può condividere l'indennità offerta dal Comune nella tabella pubblicata poiché l'effetto anticipato negativo dato dal vincolo di PR con destinazione strada non va considerato ai fini dell'estimo (art. 12 cpv. 2 Lespr.). Ciò vale, a maggior ragione, in concreto considerato che l'intavolazione a RF del mapp. no. 793 è avvenuta, appunto, solo in funzione del tracciato stradale, senza il quale la superficie sarebbe andata ad aggiungersi ai lotti confinanti e dunque alla zona edificabile. Di conseguenza il solo fatto che il sedime sia già usato come strada e che a RF sia censito come tale di certo non ne giustifica l'espropriazione ad un valore irrisorio. Quanto agli oneri che gravano il mapp. no. 793, riportati dall'originario mapp. no. 199 (cfr. estratti RF), essi interessano la stessa superficie riservata dal PR, peraltro contenuta, e non incidono sullo sfruttamento, motivo per cui nemmeno possono influire sul risarcimento. La superficie di mq 105 ■ che resta da valutare in questa sede ■ deve dunque essere indennizzata al valore edilizio pieno. L'estimo si fonda sui valori ufficiali riferibili alle transazioni immobiliari concluse negli anni precedenti l'anticipata immissione in possesso ■ che in concreto si situa al 1° 9.2006 ■ e riguardanti terreni liberi siti in zona RE3. Le indagini esperite come d'uso a RF risalgono fino al 1997 ed offrono i seguenti risultati: nel 1997- fr. 142.50 il mq per il mapp. no. 668 di mq 3158, loc. _____ (iscr. a RF il 29.10.1997 al d.g. 7938); il trapasso è avvenuto per aggiudicazione ad incanto pubblico;- fr. 301.05 il mq per il mapp. no. 745 di mq 382, loc. _____ (iscr. a RF il 20.11.1997 al d.g. 8496);- fr. 291.48 il mq per il mapp. no. 744 di mq 446, loc. _____ (iscr. a RF il 20.11.1997 al d.g. 8498);- fr. 388.06 il mq per il mapp. no. 739 di mq 335, loc. _____ (iscr. a RF il 1° 12.1997 al d.g. 8685);- fr. 375.72 il mq per il mapp. no. 746 di mq 346 con quota di comproprietà coattiva di 139/1000 sulla part. no. 251, loc. _____ (iscr. a RF il 1° 12.1997 al d.g. 8684);- fr. 364.15 il mq per il mapp. no. 740 di mq 357, loc. _____ (iscr. a RF il 10.12.1997 al d.g. 8934); nel 1998- fr. 461.31 il mq per il mapp. no. 747 di mq 336 con quota di comproprietà coattiva di 292/1000 sulla part. no. 251, loc. _____ (iscr. a RF il 3.4.1998 al d.g. 2306);- fr. 44.33 il mq per il mapp. no. 668 di mq 3158, loc. _____ (iscr. a RF il 27.5.1998 al d.g. 3773);- fr. 383.33 il mq per il mapp. no. 741 di mq 300, loc. _____ (iscr. a RF il 27.8.1998 al d.g. 6398);- fr. 383.33 il mq per il mapp. no. 743 di mq 300, loc. _____ (iscr. a RF il 26.10.1998 al d.g. 7832); nel 1999- fr. 397.90 il mq per il mapp. no. 742 di mq 289, loc. _____ (iscr. a RF il 23.4.1999 al d.g. 3415);- fr. 203.70 il mq per il mapp. no. 723 di mq 491, loc. _____ (iscr. a RF il 30.7.1999 al d.g. 5589); nel 2000- fr. 241.83 il mq per il mapp. no. 748 di mq 765 con quota di comproprietà coattiva di 569/1000 sulla part. no. 251, loc. _____ (iscr. a RF il 8.8.2000 al d.g. 6028);- fr. 238.10 il mq per il mapp. no. 724 di mq 210, loc. _____ (iscr. a RF il 23.10.2000 al d.g. 8394);- fr. 238.10 il mq per il mapp. no. 771 di mq 210, loc. _____ (iscr. a RF il 24.10.2000 al d.g. 8416); nel 2001- fr. 304.- il mq per il mapp. no. 772 di mq 750, loc. _____ (iscr. a RF il 20.3.2001 al d.g. 2219); nel 2005- fr. 250.- il mq per il mapp. no. 790 di mq 430, loc. _____ (iscr. a RF il 8.11.2005 al d.g. 8977);- fr. 250.- il mq per il mapp. no. 791 di mq 404, loc. _____ (iscr. al RF il 13.12.2005 al d.g. 9890); Dall'elenco vanno tolti il picco massimo (fr. 461.30) e quello minimo (fr. 142.50 rispettivamente 44.33), come pure le transazioni riguardanti la località _____ poiché lontana da _____ e poco

adatta ad un confronto. Tra i valori rimanenti si riscontra una sensibile maggiorazione del prezzo unitario a _____ rispetto a _____; tale differenza non è tuttavia giustificabile solo con la posizione geografica, la morfologia del terreno, o il carattere più o meno residenziale anche perché tutti i terreni sono situati entro un raggio di poche centinaia di metri. Bisogna considerare piuttosto che, verosimilmente, la maggiorazione è riconducibile al frazionamento particolare dei terreni di _____, dettato anche da una progettazione di quartiere, dal quale sono risultati singoli lotti di dimensioni modeste ma intensamente sfruttati e quindi rivalutati. D'altra parte bisogna anche considerare che, nonostante l'urbanizzazione a _____ sia attualmente ancora incompleta, il prezzo di fr. 250.- il mq pagato per due particelle nate dal frazionamento del mapp. no. 199, appare oggettivamente piuttosto basso e non può essere escluso a priori che tenga conto della necessità di realizzare l'accesso veicolare alla retrostante part. no. 789. Fatto sta, comunque, che dal 2000 in poi i prezzi soluti negli anni precedenti per terreni RE3 non sono più stati riscontrati. Nel 2006 il valore edilizio pieno poteva quindi attestarsi attorno a fr. 250.-/300.-. Considerata la situazione già descritta della part. no. 793, visto l'attuale stato di urbanizzazione e non potendosi tenere conto degli aumenti di valore derivante dall'opera dell'espropriante, l'indennità espropriativa è fissata in fr. 270.- il mq.

5. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale del 3.5% fissato dal Tribunale federale decorrenti dal 1° 9.2006, data a far tempo dalla quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.).

Per i quali motivi

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

e pronuncia: 1. Per l'espropriazione formale di mq 105 del mapp. no. 793 l'ente espropriante verserà all'espropriato un'indennità di fr. 270.- il mq oltre interessi al 3.5% dal 1° 9.2006.

2. Le questioni risolte con accordo sono stralciate.

3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere all'espropriato fr. 1'000.- per ripetibili.

4. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione.

5. Intimazione a:- RA 1- RA 7

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.