

## **TI\_GERICHTE 20.2006.55-8 vom 28. November 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-11-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2006.55-8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2006.55-8)

FR: TI\_GERICHTE 20.2006.55-8 du 28 novembre 2007

IT: TI\_GERICHTE 20.2006.55-8 del 28 novembre 2007

### **Regeste**

Espropriazione formale per opere di rifacimento stradale e moderazione del traffico (indennità per terreni in zona R2)

### **Volltext**

Tessin Tribunale di espropriazione 28.11.2007 20.2006.55-8 Tessin Tribunale di espropriazione 28.11.2007 20.2006.55-8 Ticino Tribunale di espropriazione 28.11.2007 20.2006.55-8

Espropriazione formale per opere di rifacimento stradale e moderazione del traffico (indennità per terreni in zona R2)

Incarto n. 20.2006.55-8 Lugano 28 novembre 2007 Sentenza In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il Tribunale di espropriazione Composto dalla Presidente Margherita De Morpurgo e dai membri arch. Giancarlo Fumasoli ing. Eraldo Pianetti 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 5 rappr. dall' RA 2 nell'ambito delle opere di rifacimento e moderazione del traffico in Via \_\_\_\_\_ relativamente ai mapp. no. 461 e 2086 RFD \_\_\_\_\_ letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove, richiamato l'inc. no. 20.2006.55-10 inerente il mapp. no. 2112 nel frattempo scorporato dal mapp. no. 461, considerato, in fatto ed in diritto 1. 1.1. Il ISEP 1 ha risolto di procedere ad una serie di lavori di sistemazione stradale in Via \_\_\_\_\_, strada di quartiere che serve la zone residenziali \_\_\_\_\_. L'intervento comporta, previa posa di nuove fognature, l'adeguamento uniforme del calibro stradale a ml 4.50, la creazione di uno spazio pedonale laterale di ml 1.20/1.50, il ripristino completo della pavimentazione, la posa di delimitazioni con mocche o cordonetti ed il potenziamento e l'adeguamento delle griglie stradali per lo smaltimento delle acque meteoriche. Inoltre è prevista la formazione di quattro incroci rialzati a valere quale elementi moderatori in attesa dell'introduzione del limite di velocità di 30 Km/h. Il Consiglio Comunale ha approvato l'opera, stanziato il credito ed avallato il prelievo di contributi di miglioria nell'ordine del 30% della spesa con risoluzione del 19.12.2005. Da ciò l'avvio della presente procedura con la pubblicazione del progetto definitivo e degli atti di espropriazione dal 16.10 al 14.11.2006. 1.2. I mapp. no. 461 e 2086 appartengono a COES 5. Stando alle tabelle pubblicate i terreni sono coinvolti nell'intervento alle seguenti condizioni: mapp. no. 461 espropriazione definitiva di mq 289 a fr. 270.- il mq occupazione temporanea di mq 297 a fr. 0.50 il mq mapp. no. 2086 espropriazione definitiva di mq 10 a fr. 350.- il mq occupazione temporanea di mq 30 a fr. 0.50 il mq Con memoria 14.11.2006 il proprietario ha chiesto che l'espropriazione prevista al mapp. no. 461 sia ampliata alla superficie di ca. 357 mq racchiusa tra Via \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_, e per il caso in cui l'ampliamento non fosse ammesso, ha postulato per la medesima superficie un'indennità di svalutazione di

fr. 420.- il mq. Egli ha inoltre sollecitato un risarcimento di almeno fr. 420.- il mq per tutte le superfici espropriate, compresa quella interessata dall'ampliamento; per quest'ultima, in alternativa, ha proposto la cessione gratuita contro mantenimento degli indici di edificabilità. L'indennità per l'occupazione temporanea è invece stata accettata. All'udienza di conciliazione del 21.3.2007 l'espropriato ha accordato l'anticipata immissione in possesso; per il resto le parti hanno confermato le loro rispettive posizioni. Il progetto definitivo è stato approvato con sentenza del 28.3.2007. 2. L'intesa raggiunta dalle parti sull'anticipata immissione in possesso e sull'indennità per l'occupazione temporanea, che risulta dalla memoria 14.11.2006 (p. 6) e dal verbale di udienza del 21.3.2007, si configura come accordo espropriativo ai sensi dell'art. 43 Lespr.. Esso ha forza di decisione (art. 44 cpv. 2 Lespr.) e solleva il Tribunale dalla relativa decisione di merito. 3. Il Tribunale ha preso atto del frazionamento del mapp. no. 461 dal quale è scaturita la nuova part. no. 2112 ceduta a \_\_\_\_\_ mediante atto di compravendita del 15.11.2006. Ciò comporta una riduzione dell'intervento espropriativo lungo il fronte stradale di ca. mq 45 cosicché la superficie effettivamente espropriata si riduce da mq 289 a ca. mq 244 (cfr. verbale di udienza del 21.3.2007 nonché piano di espropriazione). La nuova particella 2112 è oggetto dell'incarto separato richiamato no. 20.2006.55-10. 4. I mapp. no. 461 (mq 1185) e 2086 (mq 677) sono entrambi fondi privati ubicati a valle di Via \_\_\_\_\_. Nel vigente PR sono assegnati alla zona residenziale estensiva R2. 5. 5.1. L'espropriato ha sollecitato l'ampliamento dell'espropriazione del mapp. no. 461 ad una lingua di terreno di ca. 357 mq inserita tra Via \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_ per il motivo che, in seguito all'espropriazione, non sarebbe più utilizzabile razionalmente in alcun modo. 5.2. Giusta l'art. 5 cpv. 1 Lespr. l'espropriato può chiedere l'ampliamento dell'espropriazione quando l'esproprio parziale ha per effetto di impedire o comunque rendere difficile l'esercizio dei diritti residui secondo la loro destinazione. Tale normativa è un'eccezione al principio della proporzionalità stando al quale l'espropriazione non deve eccedere quanto è strettamente necessario per raggiungere lo scopo voluto dall'ente espropriante. L'ampliamento è quindi subordinato a requisiti assai rigorosi ed è ipotizzabile solo se, a causa dell'espropriazione parziale, l'uso conforme del fondo fosse pregiudicato o reso sproporzionatamente difficile (Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, ad art. 12 no. 2 ss; DTF 103 Ib 97; RDAT 1988 no. 67 c. 4, II-1996 no. 42 c.5; TRAM 6.12.2005 N. 50.2004.5-6). Il concetto di uso conforme traduce quello che è lo sfruttamento razionale di un terreno; pertanto bisogna stabilire, secondo il buon senso ed in base a contingenze oggettive, se dopo l'espropriazione permangano prospettive ragionevoli di sfruttamento del terreno prescindendo da propositi puramente teorici, affaristici o addirittura speculativi. 5.3. La part. no. 461 (stato originario) è già stata oggetto di quattro frazionamenti grazie ai quali sono stati scorporati i nuovi mapp. no. 2085, 2106 e 2112 (nel frattempo ceduti a terzi) ed 2086. E' vero che il terreno rimasto presenta una conformazione assai singolare, tuttavia questa non è dovuta all'intervento espropriativo bensì è in parte connaturata ed in parte riconducibile ai successivi frazionamenti. Pertanto l'espropriato non può seriamente pretendere che le conseguenze siano sopportate dal Comune, anche perché la garanzia della proprietà non è finalizzata a tutelare lo sfruttamento ottimale di un terreno per averne il massimo vantaggio. L'area di cui si discute, già di per sé stessa, non è materialmente occupabile e si presta ad un uso limitato potendo essere destinata a giardino o tutt'al più a posteggio; nondimeno dispone di indici edificatori sfruttabili sulla parte più ampia del fondo. L'espropriazione, che peraltro interessa la parte meno pregiata del fondo, comporta una sensibile riduzione dell'ampiezza di questa appendice ma di fatto le sue possibilità

d'uso non cambiano e tutta la parte rimanente del fondo, benché condizionata dal profilo delle scelte architettoniche e di collocazione di futuri edifici – condizionamento che non è però dovuto all'intervento espropriativo – resta sfruttabile in modo ragionevole. In queste condizioni la richiesta di ampliamento non può essere accolta. 6. 6.1. 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 per tin enti 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 per tin enti a terreni già edificati non hanno valenza decisiva ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, *op. cit.*, ad art. 19 no. 87 e 89). 6.2. L'estimo si fonda sui prezzi ufficiali risultanti da transazioni immobiliari stipulate negli anni immediatamente precedenti l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr.) – che in concreto risale alla primavera di quest'anno – e riguardanti terreni liberi con possibilità di sfruttamento analoghe a quelle del fondo espropriato. Dall'indagine esperita come d'uso a RF è emerso un ventaglio assai ampio di transazioni riferibili alla zona R2 che riportano i prezzi seguenti: nel 2006 - fr. 359.71 il mq per il mapp. no. 2066 di mq 1112, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 5.1.2006 al d.g. 107); - fr. 378.15 il mq per il mapp. no. 2051 di mq 714, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 29.3.2006 al d.g. 2218); - fr. 454.07 il mq per il mapp. no. 2090 di mq 381, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 24.4.2006 al d.g. 2984). Il trapasso è avvenuto mediante l'esercizio di un diritto di compera annotato il 25.1.2006; - fr. 447.30 il mq per il mapp. no. 2091 di mq 389, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 30.5.2006 al d.g. 3985). Il trapasso è avvenuto mediante l'esercizio di un diritto di compera annotato il 2.3.2006; - fr. 420.- il mq per mq 420 incorporati dal mapp. no. 461 ed aggiunti al mapp. no. 2106, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 2.6.2006 al d.g. 4068); - fr. 185.19 il mq per il mapp. no. 913 di mq 135, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'8.6.2006 al d.g. 4184). Il fondo è censito come sedime stradale; - fr. 350.- il mq per mq 27 incorporati dal mapp. no. 1139 ed aggiunti al mapp. no. 2111, loc. \_\_\_\_\_

(iscr. a RF il 10.7.2006 al d.g. 5066). Il trapasso è avvenuto per espropriazione; - fr. 455.83 il mq per il mapp. no. 2092 di mq 379, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 3.8.2006 al d.g. 5943). Il trapasso è avvenuto mediante l'esercizio di un diritto di compera annotato il 14.7.2006; - fr. 509.39 il mq per il mapp. no. 2081 di mq 1194, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 21.9.2006 al d.g. 7531); - fr. 487.96 il mq per il mapp. no. 2078 di mq 926, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 21.9.2006 al d.g. 7532); - fr. 488.41 il mq per il mapp. no. 2080 di mq 690, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.9.2006 al d.g. 7607); - fr. 477.74 il mq per il mapp. no. 2077 di mq 860, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.9.2006 al d.g. 7609); - fr. 510.56 il mq per il mapp. no. 2079 di mq 649, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 27.9.2006 al d.g. 7660); - fr. 519.48 il mq per il mapp. no. 305 di mq 616, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 20.10.2006 al d.g. 8646); - fr. 447.41 il mq per il mapp. no. 2089 di mq 405, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 27.10.2006 al d.g. 8904). Il trapasso è avvenuto mediante l'esercizio di un diritto di compera annotato il 28.9.2006; - fr. 441.18 il mq per il mapp. no. 2112 di mq 476, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 24.11.2006 al d.g. 10040); nel 2005 - fr. 309.- il mq per il mapp. no. 2021 di mq 598, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 20.6.2005 al d.g. 4854); - fr. 397.- il mq per il mapp. no. 2018 di mq 700, compresa una quota di comproprietà di 31/568 sulla strada coattiva al mapp. no. 1929, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 15.4.2005 al d.g. 2968). Il trapasso è avvenuto mediante l'esercizio di un diritto di compera annotato il 3.2.2005; - fr. 326.79 il mq per il mapp. no. 1543 di mq 612, compresa una quota di comproprietà di 1/8 sulla strada coattiva al mapp. no. 1326, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 29.11.2005 al d.g. 9521); nel 2004 - fr. 367.80 il mq per il mapp. no. 1975 di mq 435, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 27.2.2004 al d.g. 1944). Il trapasso è avvenuto mediante l'esercizio di un diritto di compera annotato il 22.12.2003; - fr. 471.75 il mq per i mapp. no. 2046 di mq 549 e no. 672 di mq 2457, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 19.5.2004 al d.g. 4133). Il mapp. no. 672 interamente boschivo non è qui considerato nel valore medio; - fr. 350.- il mq per il mapp. no. 2052 di mq 750, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 1° 9.2004 al d.g. 6875); - fr. 271.80 il mq per il mapp. no. 279 di mq 699, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 11.10.2004 al d.g. 8040); - fr. 500.- il mq per il mapp. no. 1921 di mq 761, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 1° 12.2004 al d.g. 9609); Nel periodo preso in considerazione il panorama generale rivela una certa costanza nei valori immobiliari interrotta da variazioni puntuali che dipendono dalla situazione territoriale specifica. Si distinguono così, perché particolarmente pregiate dal profilo residenziale, le zone di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ubicate sulla strada che collega \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, che in effetti mediamente ravvisano i prezzi più alti (ca. 500.- fr. il mq). Rispetto alle prime due, le zone \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, pur godendo di una posizione tutto sommato favorevole, sono invece disturbate da fonti di rumore generate da un traffico piuttosto intenso cosicché i valori si situano mediamente attorno ai 360.-/370.- fr. il mq; ciò analogamente alla zona di \_\_\_\_\_ anch'essa senz'altro piacevole. \_\_\_\_\_, ubicata nella parte alta del comune, è invece una località che per rapporto ai servizi comunali è periferica. La zona \_\_\_\_\_, che qui interessa, è penalizzata dal profilo del panorama e non presenta pregi particolari ma nel complesso è una zona soleggiata e gradevole nella quale il prezzo medio si aggira attorno a 450.- fr. il mq. E' vero che i contratti riferibili a questa zona sono tutti (salvo uno) conseguenti all'esercizio di diritti compera, ossia a transazioni che di regola non andrebbero considerate ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 88). Tuttavia, ritenuto che i diritti di compera sono stati esercitati al più tardi 3 mesi dopo essere stati annotati, i prezzi stipulati meritano una certa attenzione, anche perché, come già rilevato, il mercato non è segnato da variazioni degne di nota e la media è di poco superiore al prezzo fissato nell'unica normale

compravendita (fr. 441.18 il mq). Tutto sommato e considerate le caratteristiche delle località che possono essere prese a confronto, si può ritenere che nella primavera di quest'anno il valore edilizio pieno per terreni R2 ubicati nella zona \_\_\_\_\_ ammontasse a fr. 450.- il mq. 6.3. Il mapp. no. 2086 è un fondo libero che, per forma, dimensione e stato di urbanizzazione si presta senz'altro ad essere edificato conformemente ai parametri di zona cosicché il valore medio di zona di cui sopra pare del tutto adeguato. Il mapp. no. 461, vista la sua ampiezza e l'accessibilità data sui due fronti stradali verso Via \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_, potrebbe anche essere ulteriormente frazionato senza che ciò comporti particolari opere di urbanizzazione interna. Tuttavia, come già rilevato in precedenza, la conformazione singolare ne condiziona parzialmente l'edificabilità e pertanto il suo valore non può superare i 350.- fr. il mq. Gli oneri che gravano sulle le particelle non incidono né sul potenziale edilizio né sulla loro commerciabilità. Si rammenta ancora che per il mapp. no. 461 la superficie espropriata si riduce a ca. mq 244 (cfr. consid. 3). La misurazione definitiva avverrà comunque nella fase esecutiva quando dovrà essere allestito il piano di mutazione per l'iscrizione a RF (art. 57 cpv. 1 Lespr.). 6.4. L'espropriato ha suggerito la cessione gratuita del sedime al mapp. no. 461 contro mantenimento degli indici di edificabilità. Questa proposta si fonda sull'art. 38 cpv. 2 Let. c LE la cui applicazione, tuttavia, non è di competenza di questo Tribunale (art. 37 Lespr.). In effetti quella offerta dall'art. 38 LE è una semplice facoltà che le parti possono esercitare di comune accordo derogando al principio del pieno indennizzo da corrispondersi in denaro (art. 9 e 10 cpv. 1 Lespr.). In concreto, comunque, la questione nemmeno si pone sia perché le parti non hanno raggiunto un accordo in merito sia perché l'espropriato ottiene con il presente giudizio un'indennità pari al valore edilizio pieno della superficie espropriata. 7. 7.1. Considerato che la richiesta di ampliamento è stata respinta, occorre esaminare la pretesa di risarcimento dell'espropriato per l'asserita svalutazione dell'area per la quale l'ampliamento è stato negato dipendente dal fatto che essa non sarebbe più utilizzabile razionalmente in alcun modo. 7.2. Il riconoscimento di un'indennità per titolo di svalutazione ai sensi dell'art. 11 let. b Lespr. presuppone che, per effetto dell'espropriazione, la parte residua del fondo risulti ridotta o deformata al punto da non poter più essere sfruttata razionalmente oppure che sia privata di un'importante area di sfogo o di uno schermo protettivo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 183-185; RDAT 1989 no. 75, II-1994 no. 63, II-1998 no. 27 c. 3.1). In quest'ambito possono valere mutatis mutandis le osservazioni già esposte al considerando 5.3. In particolare è accertato che l'espropriazione non pregiudica lo sfruttamento ragionevole della parte restante del mapp. no. 461 né priva la particella di vantaggi influenti sul suo valore. L'espropriazione non pregiudica neppure in modo significativo l'uso dell'area che si pretende svalutata poiché di fatto la sua situazione non cambia. Del resto l'adeguamento stradale e quindi la parziale espropriazione erano prevedibili già solo perché il tracciato ed il calibro stradale di Via \_\_\_\_\_ sono sanciti dal piano viario. Perciò non è ravvisabile alcun pregiudizio tale da giustificare un indennizzo per svalutazione ai sensi dell'art. 11 let. b Lespr.. 8. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3.5%, fissato dal Tribunale federale, a decorrere dal 21.3.2007 data a far tempo dalla quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.). 9. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr.). L'espropriato, rappresentato da un legale, ha diritto alla rifusione delle ripetibili commisurate alla consulenza offerta ed alle difficoltà invero contenute della vertenza. Per i quali motivi richiamata \_\_\_\_\_ la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia: 1. L'ente espropriante

verserà all'espropriato le seguenti indennità: - fr. 450.- il mq per l'espropriazione formale di mq 10 del mapp. no. 2086; - fr. 350.- il mq per l'espropriazione formale di mq 244 del mapp. no. 461 oltre interessi al 3.5% a far tempo dal 21.3.2007. 2. La richiesta di ampliamento dell'espropriazione è respinta. 3. La richiesta di indennità per titolo di svalutazione è respinta. 4. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere all'espropriato fr. 1'300.- 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  
De Morpurgo

Il segretario giudiziario Margherita  
Enzo Barenco

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