

## **TI\_GERICHTE 20.2008.1-1 vom 27. April 2009**

TI Tribunale d'appello, 2009-04-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2008.1-1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2008.1-1)

FR: TI\_GERICHTE 20.2008.1-1 du 27 avril 2009

IT: TI\_GERICHTE 20.2008.1-1 del 27 aprile 2009

### **Regeste**

Espropriazione formale per opere di formazione di un marciapiede su strada cantonale (indennità per terreni posti in zona residenziale semi-intensiva con i.s. 0.6 e altezza max. ml. 10.50)

### **Volltext**

Tessin Tribunale di espropriazione 27.04.2009 20.2008.1-1 Ticino Tribunale di espropriazione 27.04.2009 20.2008.1-1

Espropriazione formale per opere di formazione di un marciapiede su strada cantonale (indennità per terreni posti in zona residenziale semi-intensiva con i.s. 0.6 e altezza max. ml. 10.50)

Incarto n. 20.2008.1-1 Lugano 27 aprile 2009 Sentenza In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il Tribunale di espropriazione Composto dalla Presidente Margherita De Morpurgo e dai membri arch. Bruno Buzzini arch. Alberto Canepa segretario giudiziario Enzo Barenco statuendo nella procedura di espropriazione formale successiva a procedura di approvazione dei progetti definitivi promossa da ISEP 1 rappr. dal RA 1 contro COES 1 rappr. dall' RA 2 nell'ambito delle opere di formazione del marciapiede in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Comune di \_\_\_\_\_, relativamente ai mapp. no. 3438 e 3439 RFD di \_\_\_\_\_, letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove, considerato, in fatto ed in diritto 1. 1.1. Lo ISEP 1 ha risolto di procedere alla formazione (completamento) di un marciapiede lungo Via \_\_\_\_\_, strada cantonale di sponda destra del fiume \_\_\_\_\_, nella frazione di \_\_\_\_\_ nel territorio del Comune di \_\_\_\_\_. Il progetto e gli atti di espropriazione sono stati pubblicati dall'8.5 al 6.6.2007 conformemente agli art. 17 ss della Legge sulle strade, ed il Consiglio di Stato ha approvato il progetto medesimo con risoluzione del 28.8.2007 cresciuta in giudicato. 1.2. L'opera coinvolge parzialmente i confinanti mapp. no. 3438 e 3439 di proprietà di COES 1. Stando alle tabelle pubblicate i fondi sono espropriati lungo il fronte stradale, rispettivamente, in ragione di mq 11 e di mq 37, superfici per le quali l'ente espropriante ha offerto un'indennità di fr. 300.- il mq; a quest'ultima si aggiungono fr. 7'355.- per la soppressione di vegetali vari. Con memoria del 1°.6.2007 l'espropriata ha notificato le seguenti richieste di indennizzo: - fr. 600.- il mq per la superficie espropriata - fr. 12'000.- a corpo per la soppressione di un cancello e della ringhiera o, in subordine, il loro ripristino - fr. 45'000.- a corpo per la soppressione di 3 posteggi al mapp. no. 3438 - un'equa indennità per mq 15 già occupati da oltre 55 dal sedime stradale - fr. 10'000.- a corpo per inconvenienti In data 7.3.2008 è stato esperito un sopralluogo in occasione del quale le parti hanno trovato un accordo in merito alle opere di ripristino e l'espropriata ha autorizzato l'anticipata immissione in possesso. Alla successiva udienza del 20.11.2008, avvenuta ad intervento terminato, l'espropriata ha

insinuato le seguenti domande di risarcimento: - fr. 600.- il mq per la superficie espropriata - fr. 2'400.- a corpo quale perdita di proventi da locazione - fr. 4'000.- a corpo per manufatti di recinzione - fr. 45'000.- a corpo per la soppressione di 3 posteggi al mapp. no. 3438 - fr. 600.- il mq capitalizzati per la durata di 55 anni per mq 15 già occupati da oltre 55 dal sedime stradale - fr. 10'000.- a corpo per inconvenienti L'ente espropriante ha invece confermato le tabelle pubblicate contestando integralmente le restanti pretese avanzate dall'espropriata. 2. L'espropriata ha accettato l'indennità di fr. 7'355.- per l'estirpazione di vegetali vari (cfr. verbale 20.11.2008). Ciò costituisce accordo ai sensi degli art. 43 e 44 Lespr. e solleva questo Tribunale dalla relativa decisione di merito. 3. I mapp. no. 3438 e 3439 sono due fondi piani ubicati nella frazione di \_\_\_\_\_ in località \_\_\_\_\_ lungo Via \_\_\_\_\_. Il mapp. no. 3439 misura mq 411 ed è edificato con uno stabile abitativo di due piani fuori terra composto da due appartamenti di cui uno è locato a terzi; per il resto il terreno è costituito da giardino. Il confinante mapp. no. 3438, di mq 138, è un piazzale asfaltato e parzialmente coperto con una tettoia utilizzato come posteggio accessorio allo stabile (cfr. documentazione fotografica). Entrambe le particelle sono libere da servitù fondiari. Stando al vigente PR i due terreni sono assegnati alla zona D residenziale semi-estensiva nella quale sono ammessi un indice di sfruttamento 0.6 ed un'altezza massima di ml 10.50 (art. 46 NAPR). 4. Valore venale 4.1. L'espropriazione formale 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). Per la valutazione dell'indennità è decisiva la data dell'anticipata immissione in possesso o, in difetto, quella di emissione del giudizio di estimo (art. 19 Lespr.). L'indennità consta, in particolare, dell'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 let. a Lespr.); quest'ultimo corrisponde al prezzo commerciale oggettivo che un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto potrebbe conseguire 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 in base al quale il valore venale è stabilito per confronti con i prezzi di vendita ufficialmente registrati, di preferenza negli anni immediatamente precedenti il dies aestimandi, e riferibili a fondi analoghi al terreno espropriando (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 80 ss; DTF 115 Ib 408 c. 2c, 122 I 168 c. 3a; RDAT II-1998 no. 27). L'applicazione di questo metodo presuppone la disponibilità di un campione di raffronto adeguato che costituisca una testimonianza valida e ragionevole dell'andamento del mercato immobiliare. Non potendosi, tuttavia, porre esigenze troppo severe al confronto, un'identità perfetta con gli oggetti paragonati non è richiesta; in effetti di eventuali differenze – per posizione, estensione, stato di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento – può essere tenuto conto mediante opportuni adeguamenti del prezzo. E' anche possibile trarre spunto da compravendite isolate, purché i prezzi di acquisto siano esaminati con cura e la stipulazione non risulti influenzata da circostanze insolite (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 85; DTF 122 I 168 c. 3a; RtiD I-2006 no. 48). Non sono risolutivi né i valori estremi – ossia i prezzi di gran lunga al di sotto o al di sopra della media – né i prezzi corrisposti per terreni già edificati (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19, no. 87 e 89). Non lo sono nemmeno le semplici offerte di vendita, i diritti di prelazione o i diritti di compera non ancora esercitati (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 88). Ai fini dell'estimo devono essere considerate le

eventuali possibilità di miglior uso del fondo espropriando, purché siano concrete (art. 12 cpv. 1 Lespr.), nonché le servitù attive e passive risultanti a RF al momento del deposito dei piani (art. 14 cpv. 1 Lespr.). Non è invece tenuto conto degli aumenti e delle diminuzioni di valore derivanti dall'opera eseguita dall'ente espropriante (art. 12 cpv. 2 Lespr.). 4.2. In concreto l'indennità è stimata con valuta 7.3.2008, data a far tempo dalla quale è stata autorizzata l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr.; verbale 7.3.2008).

L'indagine esperita come d'uso a RF in merito alle transazioni stipulate nel Comune di \_\_\_\_\_ negli otto anni precedenti quella data ed aventi per oggetto terreni ubicati nella zona D residenziale semi-estensiva, offre i seguenti risultati: sponda sinistra del fiume \_\_\_\_\_: 2000 - fr. 418.50 il mq per il mapp. no. 5765 di mq 454, loc. a \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 24.11.2000 al d.g. 9368); - fr. 187.32 il mq per i mapp. no. 6258 e 6259 di complessivi mq 694, loc. i \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 22.12.2000 al d.g. 10247). Il trapasso è avvenuto in seguito all'esercizio di un diritto di compera annotato il 13.7.2000; - fr. 401.36 il mq per il mapp. no. 6257 di mq 294, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 19.12.2000 al d.g. 10052/3); - fr. 426.54 il mq per il mapp. no. 5924 di mq 422, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 30.6.2000 al d.g. 5314/5); 2002 - fr. 450.- il mq per il mapp. no. 4160 di mq 610, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 30.7.2002 al d.g. 5986); 2003 - fr. 462.66 per lo stesso mapp. no. 4160 (iscr. a RF il 6.11.2003 al d.g. 8601); - fr. 427.93 il mq per il mapp. no. 1755 di mq 444, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 3.3.2003 al d.g. 1468); 2004 - fr. 573.51 il mq per il mapp. no. 491 di mq 959, loc. a \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 29.12.2004). Il trapasso è avvenuto in seguito all'esercizio di un diritto di compera annotato il 16.6.2004; - fr. 573.61 il mq per i mapp. no. 1814 e 1809 di complessivi mq 523, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 29.4.2004 al d.g. 3240); 2006 - fr. 730.22 il mq per il mapp. no. 831 di mq 493, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 13.6.2006 al d.g. 4682); - fr. 613.35 il mq per il mapp. no. 6078 di mq 644, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 23.6.2006 al d.g. 4927); 2007 - fr. 716.18 il mq per il mapp. no. 1659 di mq 309, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 20.12.2007 al d.g. 10075); 2008 - fr. 516.75 il mq per il mapp. no. 4829 di mq 1761, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 12.2.2008 al d.g. 1107); sponda destra del fiume \_\_\_\_\_ 2000 - fr. 200.- il mq per il mapp. no. 6253 di mq 49, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 31.7.2000 al d.g. 6265). Il fondo, già di proprietà del \_\_\_\_\_, è stato acquistato dal Comune di \_\_\_\_\_; 2002 - fr. 92.27 il mq per i mapp. no. 3483 (RFD) e 555.1 (RFP) di complessivi mq 867, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 12.7.2002 al d.g. 5418); 2004 - fr. 121.95 il mq per i mapp. no. 3500 (RFD) e 8191 (RFP) di complessivi mq 205, compresa una quota di comproprietà di 1/3 sulla coattiva al mapp. no. 8189, loc. in \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 15.10.2004 al d.g. 8456); - fr. 318.18 il mq per il mapp. no. 3336 di mq 660, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 18.10.2004 al d.g. 8509); 2005 - fr. 155.- il mq per il mapp. no. 3326 di mq 654, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 14.9.2005 al d.g. 7083); - fr. 316.59 il mq per il mapp. no. 3461 di mq 458, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 21.6.2005 al d.g. 4812); 2006 - fr. 300.- il mq per il mapp. no. 4255 di mq 136, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 5.5.2006 al d.g. 3706); - fr. 305.- il mq per il mapp. no. 3341 di mq 221, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 9.10.2006 al d.g. 7936); - fr. 451.88 il mq per il mapp. no. 6431 di mq 415, compresa una quota di comproprietà di 1/6 sulla coattiva al mapp. no. 3335, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 22.12.2006 al d.g. 10252); - fr. 410.- il mq per il mapp. no. 6426 di mq 433, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 22.12.2006 al d.g. 10251); - fr. 350.- il mq per il mapp. no. 6410 di mq 63, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 22.9.2006 al d.g. 7401); 2007 - fr. 182.06 il mq per una quota di comproprietà di 1/2 sul mapp. no. 4649 di mq 769, compresa una quota di comproprietà di 1/3 sulla coattiva al mapp. no. 3430, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 8.2.2007 al d.g. 1085); - fr. 528.02 il mq per

il mapp. no. 6417 di mq 351, compresa una quota di comproprietà di 1/6 sulla coattiva al mapp. no. 3314, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.10.2007 al d.g. 8270); - fr. 530.54 il mq per il mapp. no. 6418 di mq 322, compresa una quota di comproprietà di 1/6 sulla coattiva al mapp. no. 3314, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.10.2007 al d.g. 8272); - fr. 533.56 il mq per il mapp. no. 6414 di mq 293, compresa una quota di comproprietà di 1/6 sulla coattiva al mapp. no. 3314, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.10.2007 al d.g. 8271); - fr. 533.57 il mq per il mapp. no. 6413 di mq 293, compresa una quota di comproprietà di 1/6 sulla coattiva al mapp. no. 3314, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.10.2007 al d.g. 8269); Le transazioni riscontrate sulla sponda sinistra del fiume appaiono poco indicative nel caso di specie poiché le proprietà interessate appartengono a settori residenziali differenti e più pregiati di quello in esame: e precisamente ad aree collinari note per essere ambite e di alta qualità abitativa (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_), rispettivamente a zone ubicate sul piano a nord del campo di calcio (\_\_\_\_\_rasso), nei dintorni della \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e nei pressi del cimitero (\_\_\_\_\_) che si caratterizzano per la presenza di abitazioni unifamiliari ed un ambiente complessivamente poco disturbato e tranquillo. Sulla sponda destra sono da scartare, o comunque da valutare con estrema prudenza, le compravendite dei mapp. no. 6413, 6414, 6417 e 6418. Frutto di una lottizzazione avvenuta nell'ottobre del 2007, le particelle sono infatti state cedute ancora nel corso dello stesso mese ad un prezzo medio di ca. fr. 532.- che costituisce il massimo assoluto accertato in zona. Considerata la posizione tutt'altro che favorevole dei fondi, ubicati accanto all'autostrada e quasi a ridosso dei ripari fonici, l'operazione sembra marcata da certa connotazione speculativa. Trattandosi di situazioni particolari, hanno inoltre valenza ridotta ai fini dell'estimo le compravendite con oggetto le seguenti proprietà: i mapp. no. 3483/555.1, 3500/8191 e 3326 perché ravvisano i prezzi minimi e per la collocazione svantaggiata a confine con l'autostrada; il mapp. no. 6253 poiché si tratta di una stipulazione tra due enti pubblici e la superficie è di soli mq 49; il mapp. no. 4649 perché è raggiungibile solo attraverso la coattiva al mapp. no. 3430 che ad oggi è costituita da sedime prativo. I prezzi che si evincono dalle transazioni restanti oscillano tra fr. 300.- e fr. 450.- circa il mq e si riferiscono, da un canto, ad un terreno ubicato lungo la strada cantonale poco più a nord della proprietà COES 1 (mapp. no. 3461) e, d'altro canto, ad un gruppo di fondi siti invece a sud del nucleo di \_\_\_\_\_ ( mapp. no. 3336, 4255, 3341, 6431, 6426, 6419). E' pur vero che questi ultimi sono anch'essi il risultato di un frazionamento; tuttavia, a differenza dell'operazione commentata sopra, in questo caso i valori appaiono tutto sommato ragionevoli ed attendibili non solo a fronte dell'ubicazione, delle dimensioni e della situazione generale dei terreni, ma anche per confronti con il mapp. no. 3461 . Su lla base delle osservazioni che precedono l'indennità pretesa dall'espropriata (fr. 600.- il mq) si rivela eccessiva sia perché nell'ammontare si avvicina ai prezzi massimi soluti per terreni che hanno ben altre qualità e non sono direttamente paragonabili, sia perché la mancanza di dati affidabili posteriori al 2006 denota un certo rallentamento del mercato locale e tendenzialmente comporta un ribasso dei valori o quanto meno ne impedisce un incremento significativo. Perciò l'indennità non può di certo oltrepassare i limiti delle quotazioni ritenute oggettivamente valide nel comprensorio; senza contare che le due particelle si differenziano per ampiezza e potenzialità di sfruttamento con la conseguenza che il loro valore non è parificabile. Il mapp. no. 3439 è un terreno piano, urbanizzato, di conformazione regolare, servito ed accessibile che, come dimostra l'edificio esistente, si presta ad essere utilizzato in modo razionale nel pieno rispetto dei parametri edilizi di zona. Al pari del mapp. no. 3461, esso è collocato a diretto confine con la strada

cantonale ed è quindi pregiudicato dal profilo ambientale. Ciò considerato nel marzo del 2008 il suo valore non poteva superare fr. 350.- il mq. A tanto ammonta pertanto l'indennità per l'espropriazione formale di mq 37. Il confinante mapp. no. 3438 ha invece una superficie di soli mq 138 e quindi, pur disponendo di indici, non è edificabile se non con un accessorio; il miglior uso ipotizzabile è quello attuale. Questo fattore incide sul suo valore nell'ordine stimato del 30% circa, sicché l'indennità per l'espropriazione di mq 11 è fissata in fr. 250.- il mq. 5. Svalutazione e immissioni moleste 5.1. L'espropriata lamenta una svalutazione della proprietà dipendente dalla riduzione definitiva del canone locativo già corrisposto dai suoi inquilini; tale riduzione ammonta a fr. 1'200.- all'anno ed è intervenuta con effetto dal 1° 4.2008. Di conseguenza essa rivendica un'indennità di pari importo all'anno per la durata restante del contratto (2 anni), per complessivi fr. 2'400.-. L'espropriata chiede inoltre un'indennità di fr. 10'000.- a compensazione sia dell'avvicinamento del sedime stradale all'abitazione, sia delle spese di tinteggio sostenute a causa della polvere sollevata durante il cantiere. 5.2. L'indennità espropriativa deve comprendere tutti i pregiudizi derivanti all'espropriato in seguito all'estinzione o alla limitazione dei suoi diritti ed in particolare, nel caso di espropriazione parziale, anche l'eventuale svalutazione della frazione residua purché sia una conseguenza diretta dell'intervento espropriativo (art. 11 let. b Lespr.). Secondo la dottrina e la giurisprudenza un deprezzamento potrebbe essere ravvisato qualora l'espropriazione compromettesse l'uso del terreno, e cioè se la superficie risultasse ridotta o deformata al punto da non poter più essere sfruttata razionalmente, oppure qualora il terreno fosse privato di vantaggi che influiscono sul suo valore e che verosimilmente avrebbe conservato se non fosse intervenuta l'espropriazione, segnatamente se perdesse un'importante area di sfogo o uno schermo protettivo contro le immissioni nocive provenienti dal vicinato ( Hess/Weibel , op. cit., ad art. 19 no. 192; DTF 129 II 426 c. 3.1.2; RDAT II-1994 no. 63 c. 5.1, II-1998 no. 27 c. 3.1). 5.3. Il mapp. no. 3439 è toccato dall'espropriazione lungo tutto il fronte stradale per una profondità di ca. ml 1.20/1.80. L'espropriazione parziale non vanifica alcuna concreta prospettiva di miglior uso e non influisce sulle possibilità di sfruttamento del fondo che già è edificato in modo razionale. E' inoltre poco plausibile che la proprietà subisca un incremento del carico fonico ed ambientale tanto da risultarne deprezzata. Infatti, premesso che l'intervento stradale non implica una modifica delle funzioni della strada, come si evince dal progetto pubblicato il sedime espropriato è destinato alla costruzione di un nuovo marciapiede per cui l'effettiva distanza tra la proprietà e la carreggiata, vera fonte di inquinamento, rimane pressoché immutata. In ogni caso un cambiamento delle condizioni ambientali, qualora si verificasse, non potrebbe essere imputato all'evento espropriativo bensì, semmai, ai flussi di traffico sulla strada cantonale. In altre parole il pregiudizio si produrrebbe comunque anche se il fondo non fosse colpito da espropriazione formale, con la conseguenza che tra l'eventuale minor valore e l'espropriazione non sussiste alcun nesso di causalità. Infine l'espropriazione non incide neppure sui diritti che spettano agli inquilini in base al contratto di locazione stipulato il 1° 4.2001, quanto meno non in misura tale da giustificare la riduzione definitiva del canone locativo. In effetti l'uso conforme dell'appartamento al primo piano non è pregiudicato in alcun modo. Lo stesso vale per i posteggi, di cui nel contratto non è specificato il numero ma solo la collocazione ("posteggi coperti"), ove si consideri, conformemente al PR, un fabbisogno di 1-2 posti auto (cfr. art. 53 NAPR). Né è compromessa, perlomeno non in maniera grave, la possibilità di usufruire del giardino poiché la vegetazione ed il piccolo orto già messi a dimora lungo la fascia antistante lo stabile possono essere ricostituiti, e la cassetta per la sabbia è ripristinabile

altrove (cfr. documentazione fotografica p. 8 e 9). Pertanto non può essere riconosciuta alcuna indennità per titolo di svalutazione. 5.4. Resta da verificare se le pretese dell'espropriata possano essere accordate sulla base dei principi che governano l'espropriazione dei diritti di vicinato (DTF 129 II 426 c. 3.1.2). In effetti, secondo la giurisprudenza, se lo sfruttamento o la costruzione di un'opera pubblica, al cui proprietario (ente pubblico) compete il diritto di espropriare, genera immissioni eccessive inevitabili o che potrebbero essere evitate ma con una spesa sproporzionata, ai mezzi di difesa del vicino offerti dal diritto privato (art. 679 CC) si sostituiscono i diritti sanciti dalla Legge federale di espropriazione, la quale prevede espressamente all'art. 5 che, tra gli altri, possano formare oggetto di espropriazione formale anche i diritti risultanti dalla proprietà fondiaria in materia di rapporti di vicinato (DTF 132 II 434 c. 3 e rinvii). Benché nella legge cantonale i diritti di vicinato non siano menzionati (cfr. art. 1 Lespr.), la giurisprudenza ammette che possano essere espropriati formalmente alle medesime condizioni poste dalla giurisprudenza federale (RtiD I-2006 no. 23).

5.4.1. Il vicino può pretendere un'indennità per le immissioni dipendenti dallo sfruttamento di un'opera pubblica (vale a dire dal traffico stradale, aereo o ferroviario) a condizione che queste appaiano eccessive ai sensi dell'art. 684 CC e cioè qualora siano atte a provocare un danno cumulativamente speciale, grave ed imprevedibile (DTF 128 II 331 c. 2.1). Il danno è speciale quando le immissioni raggiungono un'intensità tale da superare il limite dell'usuale e del tollerabile, esso è grave quando comporta un deprezzamento significativo della proprietà, ed infine è imprevedibile quando il vicino colpito non poteva né doveva presumere di subire un pregiudizio a causa delle immissioni provocate dall'uso di un'opera pubblica esistente, ampliata o di nuova costruzione (Bovay, *L'expropriation des droits de voisinage*, 2000, p. 156 ss; DTF 117 Ib 18 c. 2b, 123 II 490 c. 7; TRAM 2.9.2002 N. 50.2001.00022). Come già rilevato il mapp. no. 3439 non è ubicato in una zona appartata e tranquilla, bensì è a diretto confine con la strada cantonale, posizione che di per sé stessa è già penalizzante e fonte di disagi. Nulla indica comunque – né l'espropriata sostiene – che le immissioni indotte dal traffico superino attualmente i valori limite. E' quindi difficilmente immaginabile o quanto meno dubbio che la sola aggiunta di un marciapiede possa comportare un aggravio del carico ambientale a tal punto rilevante da eccedere la soglia del tollerabile. E comunque, quand'anche dovesse derivarne un incremento del traffico e di immissioni, si tratta di inconvenienti che certamente l'espropriata non ignorava, essendosene espressamente lamentata (cfr. doc. 5 lettera del 16.1.2008), e che pertanto poteva prevedere. Se non altro perché le capacità insediative del comprensorio residenziale circostante non sono ancora esaurite, motivo per cui gli utenti della strada sono destinati ad aumentare. Ma anche e specialmente perché la strada cantonale – ripetutamente denunciata in passato come pericolosa per l'inadeguatezza del calibro e la mancanza di marciapiedi (cfr. relazione tecnica al progetto) – rappresenta l'unico collegamento tra le frazioni della sponda destra del fiume Ticino. Perciò l'espropriata doveva aspettarsi da tempo l'intervento stradale, in quanto inteso ad attuare il PR, ed era ben consapevole dell'intensificazione del traffico e dei disagi che ne sarebbero derivati (Bovay, op. cit., p. 164; DTF 121 II 330 c. 5a,b). Di conseguenza, difettando perlomeno i requisiti della specialità e dell'imprevedibilità del danno, nessuna indennità può essere riconosciuta per le immissioni cagionate dal traffico stradale.

5.4.2. Il vicino può pretendere un'indennità anche per le immissioni generate dalla costruzione di un'opera pubblica. In quest'ambito, per giudicare il carattere eccessivo, la prassi si ispira per analogia ai principi del diritto civile derivanti dall'art. 684 CC che vietano al proprietario di esercitare sul vicino ingerenze dannose e ingiustificate. Posto che

la distinzione tra immissioni lecite ed illecite dipende dall'intensità dei loro effetti, occorre procedere ad una ponderazione oggettiva e complessiva dei contrapposti interessi e valutare, sulla base del grado di sensibilità di un qualsiasi soggetto ragionevole, se superino i limiti della tolleranza dovuta tra vicini, tenuto conto dell'uso locale, della situazione e della natura del fondo (DTF 117 Ib 19 c. 2c, 126 III 223 c. 4a). Un'indennità sarà così dovuta solo se gli effetti pregiudizievoli indotti dal cantiere sono, per loro natura intensità e durata, eccezionali e causano al vicino un danno considerevole, mentre non sono indennizzati, di regola, gli inconvenienti temporanei (Bovay, op. cit., p. 24, 26 ss; Ender, Die Verantwortlichkeit des Bauherrn für unvermeidbare übermässige Bauimmissionen, Diss. 1995, no. 977, 985-988; Zen-Ruffinen/Guy Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, no. 1147; DTF 132 II 435 c. 3). Il cantiere all'altezza della proprietà COES 1 è rimasto aperto a partire dal 25.3.2008 per poco meno di due mesi (cfr. lettera \_\_\_\_\_ 28.5.2008; email \_\_\_\_\_ 14.5.2008). Dagli atti di causa non risulta che durante i lavori l'espropriata si sia mai lamentata per un eccesso di polvere, né che abbia preannunciato la necessità di provvedere al tinteggio di facciate, gelosie e porte, e tanto meno che abbia sottoposto un preventivo all'ente espropriante. Essa si è limitata a presentare una fattura di fr. 6'800.- ad intervento eseguito (cfr. fattura 1.10.2008). Ora, se l'ente pubblico dovesse essere tenuto a risarcire indistintamente tutti gli inconvenienti dipendenti da un cantiere stradale, nella maggior parte dei casi si troverebbe nell'impossibilità di intraprendere i lavori (cfr. DTF 121 II 330 c. 5a). In concreto, anche ammettendo che il cantiere abbia provocato qualche disturbo dovuto alla polvere, è del tutto inverosimile che quest'ultima possa aver assunto proporzioni tali da obbligare l'espropriata a tinteggiare le parti esterne dello stabile. Considerati i lavori eseguiti, la loro durata ed i macchinari utilizzati, non v'è nulla di diverso da una normale e temporanea situazione di cantiere che ha colpito in ugual modo anche altri fondi edificati confinanti. Al deposito di polvere poteva facilmente essere ovviato mediante una semplice pulizia, non da ultimo perché l'espropriato ha il dovere di evitare o limitare il danno (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 185; DTF 112 Ib 529 c. 1, 117 Ib 19). Pertanto non è dovuta alcuna indennità nemmeno per le immissioni provocate dal cantiere stradale.

6. Posteggi al mapp. no. 3438

6.1. L'espropriata sostiene che il posteggio al mapp. no. 3438 consta di 6 posti auto, distribuiti su due file (cfr. doc. 2), di cui 3 saranno soppressi in seguito alla costruzione del marciapiede. Per questa ragione sollecita un'indennità di fr. 45'000.- (fr. 15'000.- x 3).

6.2. In ambito espropriativo il sacrificio di un'area destinata a posteggio si annovera, normalmente, tra i pregiudizi indennizzabili in applicazione dell'art. 11 let. b Lespr., purché non si tratti di una costruzione o di un impianto abusivi (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 192, ad art. 25; TRAM 6.6.1995 N. 50.95.00001, 1.12.2006 N. 50.2005.25). Il danno soggettivo per l'espropriato è individuabile nella perdita del valore a reddito del posteggio. Dovendo escludere l'indebito cumulo di indennità, è rifiuto solo il pregiudizio che non è già coperto dal valore venale del diritto espropriato. Perciò esso è calcolato detraendo il valore venale della superficie espropriata dal valore di locazione capitalizzato del posteggio: l'indennità corrisponde alla differenza che ne risulta, sempre che sia positiva (RDAT II-1996 no. 44; TRAM 21.11.2005 N. 50.2005.7). Non sono invece risarcibili i costi dipendenti dalla creazione di posteggi in sostituzione di quelli persi.

6.3. Il posteggio al mapp. no. 3438 è stato realizzato grazie ad una convenzione precaria rilasciata dal Dipartimento delle pubbliche costruzioni il 13.2.1978 e menzionata a RF. Stando alla documentazione prodotta, i posti auto autorizzati sono 2-3 al massimo (cfr. convenzione precaria 13.2.1978 nonché licenza edilizia 3.3.1978). L'aggiunta di 3 veicoli sistemati in

seconda fila (cfr. doc. 2), com'è prassi dichiarata dall'espropriata, è dunque abusiva ed in quanto tale non può essere tutelata. Anche a voler prescindere dalla suddetta convenzione l'area non si presta comunque ad essere occupata con 6 posti auto poiché vi si oppongono evidenti motivi tecnici e di sicurezza. Anzitutto, considerato che la dimensione minima di uno stallone perpendicolare è di ml 2.35 x ml 5.00 (Norma VSS 640 291a tab. 3 pag. 13) e che il piazzale ha un'ampiezza misurata di ml 10.57 x ml 10.45 (cfr. verbale 7.3.2008), in profondità esso può accogliere non più di 3 posti auto conformi. Secondariamente bisogna considerare che ogni stallone dev'essere liberamente accessibile e che le manovre di accesso e di parcheggio non devono compromettere né la sicurezza né la circolazione sulla strada pubblica (art. 54 NAPR; Norma VSS 640 291a pto. 7 pag. 6, pto. 9.4 p. 9; Norma VSS 640 050 p. 2). Ne consegue che il posteggio di 6 veicoli, di cui 3 a filo della strada cantonale, non risponde alle esigenze minime. Oltre a non offrire uno spazio sufficiente di passaggio e di manovra, compromette manifestamente il traffico sulla cantonale: una situazione, questa, di palese pericolo tanto per il privato quanto per gli altri utenti della strada che di certo non sarebbe stata autorizzata nemmeno presentando una licenza edilizia in sanatoria. In definitiva l'espropriazione incide sulla profondità del fondo in ragione di ml 1/1.50 misurati dal confine, e dunque non comporta la soppressione di alcun posteggio né pregiudica l'uso di quelli autorizzati a titolo precario. Pertanto non è dovuta alcuna indennità.

7. Altri pregiudizi

7.1. L'espropriata osserva che la ringhiera preesistente lungo il muretto al mapp. no. 3439 è stata rimpiazzata con una rete metallica, e che quest'ultima, all'altezza del cancello d'ingresso al giardino, non è stata posata secondo le regole dell'arte (cfr. fotografia doc. 1). Perciò essa rivendica un'indennità di fr. 4'000.-. L'espropriata rileva inoltre che una striscia di mq 15 lungo il fronte del mapp. no. 3439 è già occupata da oltre 55 anni dalla strada cantonale. A compensazione essa chiede un'indennità di fr. 600.- il mq capitalizzata per la durata di 55 anni.

7.2. A norma dell'art. 11 let. c Lespr. l'indennità comprende il corrispettivo di tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato, in quanto siano prevedibili, nel corso ordinario delle cose, come conseguenza dell'espropriazione. Trattandosi di un'indennità a carattere complementare, il danno è risarcibile solo nella misura in cui il diritto ad una piena indennità non fosse già soddisfatto con la rifusione dell'intero valore venale e, beninteso, a condizione che sussista un nesso di causalità con l'espropriazione (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 196 e 197).

7.3. Per quanto riguarda i manufatti già a confine del mapp. no. 3439, si rileva che in occasione del sopralluogo esperito il 7.3.2008 le parti hanno, di comune accordo, deciso il ripristino del muro in pietrame preesistente puntualizzando che un eventuale maggior costo sarebbe stato assunto dall'espropriata. Contestualmente esse hanno pure optato per la sostituzione della ringhiera con una rete metallica (cfr. verbale). L'espropriata non ha quindi motivo di dolersi del rimpiazzo di una recinzione che essa stessa ha liberamente convenuto. Vero è, invece, che l'intervento eseguito dall'ente espropriante non è convenientemente rifinito (cfr. documentazione fotografica dopo i lavori); infatti l'ultima piantana della rete metallica doveva essere posata con una saetta evitando l'ancoraggio alla piantana del cancello. Per la sistemazione del difetto, che comprende la fornitura e la posa di una saetta, è riconosciuto un costo globale stimato in fr. 500.-. Per l'occupazione pregressa del sedime non può essere ammessa alcuna indennità essendo essa intervenuta prima del deposito degli atti espropriativi. L'area in questione è comunque parte integrante della superficie espropriata ed è indennizzata al valore edilizio secondo i principi precedentemente esposti.

8. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3.5% fissato dal Tribunale federale amministrativo; essi decorrono dalla data dell'anticipata immissione in possesso (art. 52

cpv. 3 Lespr.), vale a dire dal 7.3.2008 in poi. 9. La tassa di giustizia e le spese sono a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr.). L'espropriata, patrocinata da un legale, ha diritto alla rifusione delle ripetibili commisurate alla consulenza offerta ed alle difficoltà della causa. Per i quali motivi richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia 1. L'ente espropriante verserà all'espropriata le seguenti indennità: - fr. 350.- il mq per l'espropriazione formale di mq 37 del mapp. no. 3439 - fr. 250.- il mq per l'espropriazione formale di mq 11 del mapp. no. 3438 - fr. 500.- per la sistemazione della rete metallica oltre interessi al 3.5% a far tempo dal 7.3.2008. 2. Le restanti pretese dell'espropriata sono respinte. 3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'000.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere all'espropriata fr. 1'500.- 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: - - per il Tribunale di espropriazione la  
Presidente Il segretario giudiziario Margherita  
De Morpurgo Enzo Barenco

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