

## **TI\_GERICHTE 20.2010.1 vom 28. Mai 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-05-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2010.1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2010.1)

FR: TI\_GERICHTE 20.2010.1 du 28 mai 2013

IT: TI\_GERICHTE 20.2010.1 del 28 maggio 2013

### **Volltext**

Incarto n.20.2010.1-20

Lugano

28 maggio 2013

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

ing. Eraldo Pianetti

arch. Giancarlo Fumasoli

segretario giudiziario

Enzo Barenco

statuendo nella procedura di espropriazione formale successiva a procedura di approvazione progetti definitivi promossa da

ISEP 1

rappr. dal RA 1

contro

COES 16

concernente la completazione dei marciapiedi e la moderazione del traffico su Via \_\_\_\_\_, in zona \_\_\_\_\_ incrocio per \_\_\_\_\_, nel Comune di \_\_\_\_\_,

relativamente al mapp. no. 196 RFD di \_\_\_\_\_,

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

considerato, in fatto ed in diritto

1. Lo Stato del Cantone Ticino è promotore delle opere di sistemazione concernenti la strada cantonale che attraversa l'abitato di \_\_\_\_\_. Tale intervento, che implica espropriazioni varie, interessa un tratto stradale di ca. 480 m e comprende la costruzione di

nuovi marciapiedi nonché, per moderare il traffico di transito, nuovi punti di attraversamento pedonale con isole spartitraffico e 4 dossi. Il progetto definitivo e gli atti di espropriazione sono stati pubblicati dal 10.4 all'11.5.2009 giusta gli art. 18 ss della Legge sulle strade e la Legge di espropriazione. Tra i fondi coinvolti figura il mapp. no. 196, appartenente in comproprietà ad COES 16, in relazione al quale la tabella prevede:

-terreno complementare: possibilità edificatorie esaurite

espropriazione di mq 33 a fr. 180.- il mq

occupazione temporanea di mq 19 a fr. 0.50 il mq annui

-terreno complementare: fondo non edificabile

espropriazione di mq 60 a fr. 50.- il mq

occupazione temporanea di mq 40 a fr. 0.25 il mq annui

-piante fr. 1'357.- a corpo

Gli espropriati hanno preso posizione sull'intervento con scritto del 6.5.2009. Essi hanno rilevato che l'attuale revisione del PR, già in corso al momento della pubblicazione degli atti, prevede l'inserimento del mapp. no. 196 nella zona residenziale estensiva, fatta eccezione per una striscia nella parte alta (N) assegnata alla zona agricola. Prima della stesura del progetto stradale, la parte interessata da espropriazione era inserita invece in zona residenziale, nel perimetro interessato da un piano particolareggiato e in parte nella zona forestale; quest'ultima era tuttavia frutto di un errore che, sebbene nel frattempo riconosciuto, ha creato confusione e disparità di trattamento o di valutazione rispetto ai fondi circostanti. Perciò gli espropriati hanno postulato per tutta la superficie espropriata un'indennità di fr. 400.- il mq. Essi hanno chiesto inoltre il ripristino di un muro di sostegno completato con una cinta metallica rinunciando invece alla siepe preesistente. Riguardo l'esecuzione dei manufatti appena menzionati le parti hanno raggiunto un'intesa nell'ambito della quale gli espropriati hanno peraltro rinunciato all'indennità per le piante sacrificate (cfr. lettera della Sezione amministrativa immobiliare del 24.8.2009 controfirmata per accettazione). Il Consiglio di Stato ha quindi approvato il progetto con risoluzione del 20.10.2009, dopo di che gli atti sono stati trasmessi a questo Tribunale per i suoi incumbenti (art. 26 Lstr). Gli espropriati hanno accordato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dal 18.1.2010. L'udienza di conciliazione ha avuto luogo in data 25.8.2010 con esito infruttuoso. Al dibattimento successivo svoltosi il 20.2.2013, ad opera compiuta, l'ente espropriante ha consegnato la tabella ed il piano di espropriazione aggiornati in ordine alla superficie definitivamente espropriata; in quella sede gli espropriati hanno proposto di chiudere la vertenza con il versamento di un'indennità di fr. 280.- il mq per tutta l'area espropriata, proposta che l'ente espropriante ha rifiutato seduta stante.

2. L'intesa sottoscritta dalle parti in data 24/26.8.2009, di cui già si è detto, confermata all'udienza del 25.8.2010 (cfr. verbale), costituisce accordo ai sensi degli art. 43 e 44 Lespr. Le questioni così risolte sono dunque stralciate.

3. Il mapp. no. 196 (mq 2'713) è ubicato nelle immediate adiacenze del nucleo tradizionale di \_\_\_\_\_, sul declivio a monte della strada cantonale \_\_\_\_\_. La particella, di forma abbastanza regolare, è occupata nella parte alta da un'abitazione unifamiliare di 168 mq con un portico di 13 mq; tutta la superficie restante a valle, che si presenta terrazzata, è

adibita a giardino e, verso la strada cantonale, è sorretta da un muro. La particella dispone di un accesso veicolare garantito mediante una servitù a carico del mapp. no. 73 (cfr. estratto SIFTI). In data 11.4.1978 il Consiglio comunale di \_\_\_\_\_ approvò il primo piano regolatore (PR) comunale; tra le misure proposte figurava l'attribuzione dell'area a valle del nucleo compreso il mapp. no. 196, a quell'epoca già edificato alla zona residenziale estensiva R2. Tale scelta pianificatoria fu bocciata, in sede di approvazione del piano, dal Consiglio di Stato, il quale ritenne che le possibilità edificatorie ipotizzate non salvaguardassero e valorizzassero a sufficienza il nucleo e gli importanti monumenti esistenti rappresentati dalla chiesa di \_\_\_\_\_ e dalla chiesa parrocchiale. Perciò, nella risoluzione emessa l'11.7.1980, esso impose al Comune di rivedere la situazione di tutta la parte di territorio a monte della strada cantonale da e per \_\_\_\_\_ (escluse alcune aree specifiche) nell'ottica dell'istituzione di un piano particolareggiato. Nel frattempo ne decretò la protezione provvisoria giusta l'art. 27 della Legge sulla pianificazione del territorio e l'art. 16 del Decreto esecutivo cantonale sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del 29.1.1980 (cfr. ris. cit. p. 11-13). Il Piano particolareggiato di \_\_\_\_\_ (PP \_\_\_\_\_) fu adottato dal Consiglio comunale in data 1°2.1982 ed approvato dal Consiglio di Stato con decisione del 23.11.1983. In tale ambito una fascia compresa tra il limite sud-est del nucleo e la sottostante strada cantonale, formata dai confinanti mapp. no. 196, 66, 67 e 73, fu assegnata al comparto II del PP \_\_\_\_\_. Nello stesso PP \_\_\_\_\_, inoltre, il mapp. no. 196 è stato in parte attribuito alla zona forestale indicativa (lato est e sud); il proprietario contestò la delimitazione del bosco in sede di approvazione del piano (cfr. ris. cit. del 23.11.1983 p. 11), tuttavia senza successo poiché il Consiglio di Stato si dichiarò non competente a decidere in proposito. Nel 2001 fu approvato il piano di accertamento forestale; il Municipio di \_\_\_\_\_, constatata una discrepanza in relazione al mapp. no. 196, si rivolse all'Ufficio forestale per un chiarimento. Questi rispose che si trattava di un errore di disegno e trasmise il piano corretto in base al quale il limite del bosco non interessa in alcun modo il terreno (cfr. scritto del Municipio del 18.3.2005 e piano no. 997-1f). Non risulta che, in seguito all'accertamento forestale, il PP \_\_\_\_\_ sia stato modificato e che la superficie (già) boschiva sia stata attribuita alla zona edificabile. Occorre infine osservare che in anni recenti il Comune di \_\_\_\_\_ ha affrontato la revisione del PR. Quando si è tenuta l'udienza finale tale revisione non era ancora stata adottata dal Consiglio comunale (cfr. verbale del 20.2.2013).

4.4.1. L'espropriazione formale soggiace al versamento di una piena indennità (art. 9 Lespr) che, a compensazione di tutti i pregiudizi derivanti all'espropriato in seguito all'estinzione o alla limitazione dei suoi diritti (art. 11 Lespr), è finalizzata a restituirgli 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 per espropriazione formale è valutata al giorno dell'anticipata immissione in possesso o, in difetto, al momento dell'emissione del giudizio di estimo (art. 19 Lespr). Qualora il fondo fosse stato colpito da pregressa espropriazione materiale per effetto di un provvedimento pianificatorio restrittivo, la data decisiva per l'estimo coincide invece con quella di entrata in vigore della restrizione (Kommentar zum RPG, Riva, ad art. 5, no. 194; DTF 122 II 326 c. 4b, 132 II 218 c. 2.4; RtiD II-2008 no. 55 c. 3.2).

4.2. Secondo la giurisprudenza l'istituzione di un piano particolareggiato può dare luogo ad un'espropriazione materiale, segnatamente quando comporti la perdita della facoltà di disporre di un immobile (cfr. R DAT II-1997 no. 35). Nella fattispecie può ragionevolmente

essere escluso che l'inserimento del mapp. no. 196 nel comparto II del PP \_\_\_\_\_, avvenuto nel 1983, abbia generato un'espropriazione materiale; questione che, del resto, nemmeno le parti hanno sollevato. Stando al PP \_\_\_\_\_, tutt'ora vigente, nel comparto II è ammessa la costruzione di abitazioni mono o bifamiliari non contigue di 2 piani al massimo e con un'altezza massima di ml 7.50. Il piano delimita il comparto edificabile in 4'070 mq (area contrassegnata in rosso) nel quale è concessa una superficie utile lorda (SUL) di 1'630 mq edificabile entro una superficie di 1'220 mq. L'edificazione così definita permette di raggiungere nel comparto II un indice di sfruttamento dello 0.4 e un indice di occupazione del 30%; la distanza minima dal confine è di 3 m (art. 14 pto. 2 NAPP \_\_\_\_\_). Nel 1983 il mapp. no. 196 era già edificato. Per questo fondo il PP \_\_\_\_\_ ha limitato il sedime entro il quale è possibile edificare ad una figura irregolare tendente al rettangolo posta lungo il confine con il mapp. no. 67 che, considerate le distanze e l'altezza poste dalle NAPP \_\_\_\_\_, i proprietari possono ancora sfruttare. Inoltre, sebbene la superficie rimanente del fondo sia vincolata ad un divieto permanente di costruzione (art. 13 pto. 2 NAPP \_\_\_\_\_), dispone di un potenziale di indici residui che può essere realizzato mediante cessione all'interno della zona assegnata all'edificazione nel comparto II. In definitiva, quindi, gli indici non sono esauriti. Di conseguenza il PP \_\_\_\_\_ ha condizionato l'edificazione della particella ponendo dei limiti, ma non ha inciso in maniera grave sui diritti di proprietà. Vero è che oltre alle suddette possibilità di sfruttamento, ammette comunque, espressamente, l'esecuzione di opere, dettate dall'uso normale, per la conservazione dello stabile esistente e per la tutela dell'igiene, come pure le migliorie che non comportino una modifica delle strutture esterne (art. 13 pto. 4 NAPP \_\_\_\_\_). Il piano non ha inoltre ostacolato alcun progetto edilizio concreto ed in ogni caso non impedisce ai proprietari di vendere o locare a terzi la proprietà. Di conseguenza l'indennità è da valutare secondo i principi che governano l'espropriazione formale, ovvero al 18.1.2010, data per la quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr).

5.5.1. L'indennità per espropriazione formale comprende l'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 let. a Lespr) che corrisponde al prezzo commerciale oggettivo conseguibile da un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto 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). Secondo la giurisprudenza lo strumento prioritario per stabilire il valore venale di un terreno è il cosiddetto metodo statistico-comparativo basato sul confronto dei prezzi soluti poco prima del dies aestimandi per proprietà analoghe al terreno espropriando (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 80 ss; DTF 122 I 168 c. 3a, 122 II 337 c. 5; RtiD I-2006 no. 48 c. 2.2, I-2008 no. 52 c. 4.1). Non potendosi porre esigenze troppo severe al confronto, non è richiesta un'identità perfetta tra il terreno espropriato ed i fondi presi a paragone dal momento che di eventuali differenze ■ per posizione, estensione, stato di urbanizzazione o possibilità di sfruttamento ■ può essere tenuto conto mediante opportuni adeguamenti. E' anche possibile trarre spunto da compravendite isolate, purché i prezzi 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 c. 2.3). 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). Devono

essere considerate le eventuali possibilità di miglior uso del fondo espropriando, purché siano concrete (art. 12 cpv. 1 Lespr; DTF 114 Ib 321 c. 3), 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; DTF 114 Ib 321 c. 3). Nel fissare l'importo dell'indennità il Tribunale di espropriazione non è vincolato dalle conclusioni delle parti (art. 49 cpv. 1 Lespr). 5.2. Ai fini del giudizio valutativo sono da considerare il contesto pianificatorio e la situazione del mapp. no. 169 come si presentavano nel mese di gennaio del 2010. I parametri edilizi del comparto II del PP \_\_\_\_\_, menzionati sopra, sono sostanzialmente paragonabili a quelli vigenti nella zona residenziale estensiva R2, con la differenza che in quest'ultima sono ammessi, oltre alle abitazioni, anche alberghi, ristoranti ed aziende artigianali non moleste (art. 15 e 36 NAPR). Il Tribunale ha dunque esperito un'indagine sui prezzi soluti per terreni liberi ubicati nella zona R2 di \_\_\_\_\_ che possa servire quale base di partenza per la valutazione; il periodo considerato va dal 2000 fino al 2009, anno dopo il quale non sono state reperite transazioni. Da ciò le seguenti risultanze:

mapp. nr.

mq

ubicazione

fr./mq.

Iscrizione a RF

91

3.579

213.75

05.06.2000

498

597

268.01

27.09.2000

435

228

395.-

28.06.2000

497

222

405.41

28.06.2000

499

1■981

378.60

16.10.2000

292

42

(scorporo)

330.-

19.04.2001

292

895

301.68

21.05.2001

501

1■406

248.93

11.10.2001

143

818

419.66

15.01.2002

511

392

442.91

25.01.2002

512

633

398.26

26.05.2002

472

707

240.45

27.11.2002

504

328

326.22  
20.01.2003  
512  
92  
(scorporo)  
434.78  
20.11.2003  
507, 508  
562  
302.49  
22.07.2003  
493  
1■198  
129.38  
19.05.2003  
493  
967  
191.31  
27.12.2004  
505  
328  
356.71  
12.01.2005  
512  
541  
500.-  
07.07.2005  
521  
324  
462.96  
16.05.2006  
509  
556  
383.09

12.01.2006

519

361

366.62

04.04.2006

520

387

452.20

24.02.2009

5.3. Nel contesto delle transazioni reperite non è da considerare il prezzo di fr. 500.- il mq versato nel 2005 per il mapp. no. 512, trattandosi del valore massimo in assoluto. Lo stesso dicasi per le due transazioni concernenti semplici scorpori (evidenziate) poiché questi sono stati annessi a fondi confinanti e dunque non è da escludere che il prezzo di compravendita sia stato influenzato da interessi soggettivi degli acquirenti. Ciò posto, dall'insieme dei dati rimanenti si evince anzitutto che dopo il 2006 non sono state registrate transazioni: ciò è segno di una certa stagnazione dovuta, notoriamente e specialmente, alla mancanza di offerta. D'altra parte si può constatare che nella zona R2 non vi è stata una crescita dei valori immobiliari; piuttosto sono riscontrabili variazioni di prezzo che possono ragionevolmente essere ricondotte al luogo di situazione e/o a caratteristiche specifiche dei fondi, che sono collocabili sul territorio comunale grosso modo entro tre zone. Una prima zona comprende i mapp. no. 493, 498, 292 e 501 che sono ubicati a valle del nucleo di \_\_\_\_\_, lungo la strada cantonale che sale da \_\_\_\_\_, nelle località \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. I mapp. no. 498, 292 e 501, parzialmente esclusi dalla zona edificabile, sono situati sulla cima di un pianoro con vista sulla \_\_\_\_\_ e, insieme ai fondi confinanti, tutti edificati, compongono un insediamento residenziale discreto. I valori di transazione, che risalgono agli anni 2000/2001, si attestano in media attorno a fr. 273.- il mq. Il mapp. no. 493 è anch'esso rivolto verso sud-est ma è direttamente affacciato sulla strada cantonale e presenta una conformazione irregolare, caratteristiche che giustificano il suo valore decisamente inferiore; la differenza (aumento) di prezzo nella seconda transazione che ha interessato tale particella deriva probabilmente dal contestuale acquisto di una quota di comproprietà di ½ sulla retrostante strada coattiva al mapp. no. 517 (cfr. d.g. 10318 del 27.12.2004). Una seconda zona annovera le particelle situate a sud-ovest del nucleo di \_\_\_\_\_ alle quali si accede, dalla strada cantonale, percorrendo Via \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_. Nella località \_\_\_\_\_, la più vicina all'abitato e già densamente edificata, si trovano i mapp. no. 435, 497, 472 (l'ultimo parzialmente fuori zona edificabile), tutti situati in buona posizione e compravenduti, negli anni 2000-2002, ad un valore medio di ca. fr. 347.- il mq. Proseguendo verso ovest i mapp. no. 143, 511, 512 (loc. \_\_\_\_\_), 519 (loc. \_\_\_\_\_) e 499 (loc. \_\_\_\_\_) appartengono ad una fascia collinare ■ dominata dalla tenuta viticola \_\_\_\_\_ ■ tranquilla, panoramica e ben soleggiata, che costituisce uno dei luoghi più pregiati di \_\_\_\_\_ dal profilo residenziale e paesaggistico. Vero è che i valori, tutto sommato abbastanza costanti negli anni tra il 2000 e il 2006 raggiungono una media di ca. fr. 402.- il mq. Una terza zona, infine, comprende le particelle collocate lungo la strada cantonale in prossimità del confine con il Comune di \_\_\_\_\_, ai piedi della collina di \_\_\_\_\_. Tali particelle non

presentano invero alcuna qualità di particolare rilievo; anzi, sono esposte al traffico veicolare, notoriamente intenso, e, ad eccezione del mapp. no. 520, sono prive di visuale. Perciò, a fronte di una tale situazione, i valori riscontrati appaiono relativamente alti o comunque sproporzionati e difficilmente spiegabili se soltanto si paragonano a quelli corrisposti nell'area di \_\_\_\_\_; quest'ultima, infatti, e senza dubbio assai più piacevole ed ambita ai fini residenziali. La sproporzione si nota in particolare esaminando i prezzi dei mapp. no. 520 e 521, fondi ubicati in località \_\_\_\_\_ e costituiti in seguito ad una lottizzazione. Il mapp. no. 520 (fr. 452.20 il mq) è infatti ubicato nelle vicinanze immediate del bivio della strada cantonale per \_\_\_\_\_, è contiguo a terreni edificabili (ed edificati) ed ha l'unico vantaggio di avere il fronte principale rivolto verso sud-est. Il mapp. no. 521 è stato compravenduto ad un prezzo persino superiore (fr. 462.95 il mq) nonostante si trovi in una posizione certamente peggiore, chiuso com'è su tre lati (anche verso sud-est) da proprietà edificabili (ed edificate) con l'unico fronte libero a ridosso della strada cantonale. Un ragionamento analogo può essere svolto in relazione al prezzo medio di ca. fr. 351.- il mq al quale sono stati compravenduti, negli anni 2003-2006, i mapp. no. 504, 505 507/508, 509. Tali particelle, ubicate sull'altro lato della strada in località \_\_\_\_\_, ed anch'esse verosimilmente frutto di un frazionamento, sono infatti adagate in una sorta di conca, priva di visuale ed alquanto esposta ad immissioni ambientali. Il mapp. no. 91, invece, non ha i requisiti per essere edificato, trattandosi di un terreno inserito solo parzialmente in zona edificabile, di forma irregolare allungata e posto in declivio attiguamente alla zona boschiva; esso è stato acquistato dal proprietario del confinante mapp. no. 171 già edificato. Benché il prezzo di compravendita sia di gran lunga inferiore a quelli menzionati sopra (fr. 213.75 il mq), non può essere escluso che sulla transazione abbia comunque influito una certa componente soggettiva, essendo nell'interesse dell'acquirente entrare in possesso del sedime, se non altro per usufruire di una più ampia area di sfogo sul retro della sua abitazione. Nel settore, più centrale, che qui interessa sono destinate alla zona R2 una fascia di territorio ubicata immediatamente ad est del comprensorio II del PP \_\_\_\_\_, nonché un'ampia area a valle della strada cantonale. Situate in declivio, esse sono ben soleggiate, godono di un bel panorama sul basso mendrisiotto e sono vicine al nucleo ed ai servizi comunali. Non possono tuttavia vantare i pregi che contraddistinguono la zona di \_\_\_\_\_, la quale, peraltro, ha in vantaggio di non essere gravata dalle immissioni della strada cantonale. Tutto sommato si può quindi ragionevolmente ritenere che nel gennaio del 2010 i terreni ubicati in questo settore valessero mediamente fr. 350.-/400.- il mq. Il mapp. no. 196 avrebbe, di principio, i requisiti di un buon terreno edilizio, tanto da raggiungere un valore di ca. fr. 370.- il mq. Non è di rilievo, in quest'ambito, il fatto che l'accesso al fondo non è diretto bensì garantito attraverso una servitù sul mapp. no. 73 dal momento che tale accesso, o meglio la superficie gravata, è una strada a tutti gli effetti che serve anche altri fondi confinanti (in particolare i mapp. no. 58 e 66, cfr. estratto SIFTI mapp. no. 73). Come già evidenziato (consid. 4.2), il PP \_\_\_\_\_ è tuttavia condizionante nella misura in cui, per realizzare il potenziale edilizio, i proprietari dovrebbero concentrare l'edificazione all'interno del loro perimetro, presso il confine con il mapp. no. 67, e/o accordarsi con i proprietari confinanti e cedere loro gli indici ancora a disposizione. Gli espropriati hanno insistentemente sottolineato che la revisione del PR prevede l'attribuzione del mapp. no. 196 alla zona residenziale estensiva R2: con ciò alludendo ad un possibile miglior uso del fondo. Affinché un eventuale miglior uso possa essere considerato nella valutazione dell'indennità (art. 12 cpv. 1 Lespr), occorre che alla data determinante sia già attuabile in fatto ed in diritto, o

quanto meno che la sua messa in atto appaia altamente verosimile nel prossimo avvenire; prospettive vaghe di miglior uso non bastano (DTF 134 II 176 c. 11.4 e rinvii). Ora, nel mese di gennaio del 2010, data determinante per il giudizio, la revisione del PR di \_\_\_\_\_ non era ancora stata adottata dal Consiglio comunale. Ma non solo: il Dipartimento del territorio, esprimendosi nel 2009 in sede di esame preliminare, aveva dichiarato di non condividere l'assetto proposto dal Comune poiché non sufficientemente rispettoso sia del contesto storico che del significato architettonico e urbanistico relativi al nucleo originario di \_\_\_\_\_ (cfr. esame preliminare del 17.3.2009 p. 21). Su queste basi la possibilità di un miglior uso del fondo non è ragionevolmente sostenibile. Ciò non toglie che la particella è comunque una proprietà apprezzabile dal profilo residenziale. Nondimeno l'assetto pianificatorio del fondo, pur non pregiudicandone la commerciabilità, incide sul suo valore. Vista la situazione complessiva e le possibilità di intervento ancora ammesse (sia pure condizionate), appare ragionevole applicare una riduzione del 30%. Pertanto l'indennità per l'espropriazione formale di mq 30 (come da tabella aggiornata), inclusi nella zona edificabile del PP \_\_\_\_\_ comparto II, è fissata in fr. 260.- il mq. 5.5. L'espropriazione interessa un'ulteriore superficie di 54 mq, la quale è stata tolta al bosco con l'accertamento forestale approvato nel 2001, ma non è poi stata riassegnata ad altra zona mediante una modifica del PR (cfr. consid. 3). Si tratta quindi di sedime senza destinazione specifica. Ciò considerato, l'indennità offerta dall'ente espropriante di fr. 50.- il mq, che appare generosa, può essere confermata.

6. Per l'esecuzione dei lavori stradali si è resa necessaria l'occupazione temporanea di 19 mq inclusi nella zona edificabile del PP \_\_\_\_\_ comparto II e di 40 mq senza destinazione specifica. L'indennità per occupazione temporanea è finalizzata a compensare solamente il danno effettivo derivante al proprietario dalla limitazione d'uso passeggera del bene, salvo che egli renda attendibile un miglior uso ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 Lespr (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 39; DTF 109 Ib 273; RDAT 1989 no. 76, I-1992 no. 45). L'indennità annua, normalmente accordata nella prassi, ammonta a 50 cts. il mq per le aree edificabili ed a 5 cts. il mq per quelle inedificabili. Nella fattispecie i sedimi interessati dal provvedimento sono strisce prative ubicate a monte del muro lungo il fronte stradale; queste non sono suscettibili di alcun miglior uso, né gli espropriati sostengono il contrario. Non vi è quindi motivo di scostarsi dai canoni giurisprudenziali, peraltro pienamente rispettati dall'ente espropriante. Di conseguenza l'indennità annua di 50 cts. il mq per mq 19 e di 25.- cts. il mq per mq 40 può essere confermata.

7. Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale a decorrere dall'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr). Ritenuto che tale saggio corrisponde al tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione, in concreto sono dovuti i seguenti interessi: - del 3% dal 18.1.2010 al 1°.12.2010 - del 2.75% dal 2.12.2010 al 1°.12.2011 - del 2.5% dal 2.12.2011 al 1°.6.2012 - del 2.25% dal 2.6.2012 in poi

8. Le spese di procedura sono interamente a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr). Gli espropriati non si sono avvalsi della consulenza di un legale e pertanto non si assegnano ripetibili.

Per i quali motivi

richiamata

la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia1. L'ente espropriante verserà agli espropriati le seguenti indennità in relazione al mapp. no. 196:- fr. 260.- il mq per l'espropriazione formale di mq 30- fr. 50.- il mq per l'espropriazione formale di mq 54- cts. 50 il mq/annui per l'occupazione temporanea di mq 19- cts. 20 il mq/annui per l'occupazione temporanea di mq 40oltre interessi ai seguenti saggi annuali:- del 3% dal 18.1.2010 al 1°.12.2010- del 2.75% dal 2.12.2010 al 1°.12.2011- del 2.5% dal 2.12.2011 al 1°.6.2012- del 2.25% dal 2.6.2012 in poi

2. Le questioni risolte con accordo sono stralciate.
3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 800.- sono a carico dell'ente espropriante. Non si assegnano 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

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.