

TI_GERICHTE 20.2012.19-5 vom 24. April 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-04-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2012.19-5

FR: TI_GERICHTE 20.2012.19-5 du 24 avril 2014

IT: TI_GERICHTE 20.2012.19-5 del 24 aprile 2014

Regeste

Valore venale - svalutazione

Volltext

Tessin Tribunale di espropriazione 24.04.2014 20.2012.19-5 Tessin Tribunale di espropriazione 24.04.2014 20.2012.19-5 Ticino Tribunale di espropriazione 24.04.2014 20.2012.19-5

Valore venale - svalutazione

Incarto n. 20.2012.19-5 Lugano 24 aprile 2014 Sentenza In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il Tribunale di espropriazione Composto dalla Presidente Margherita De Morpurgo e dai membri ing. Argentino Jermini arch. Giancarlo Fumasoli segretario giudiziario Enzo Barengo statuendo nella procedura di espropriazione formale successiva a procedura di approvazione progetti definitivi promossa da ISEP 1 rappr. dal RA 1 contro COES 5 rappr. dall' RA 2 nell'ambito delle opere di allargamento e di sistemazione di Via _____ nel Comune di _____, _____, relativamente al mapp. no. 185 RFD _____, letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove, considerato, in fatto ed in diritto 1. Il RA 1 ha deciso di eseguire i lavori di allargamento e sistemazione di Via _____ a _____, strada che collega la cantonale con la Via _____. L'opera ed il relativo credito di costruzione sono stati approvati dal Consiglio Comunale del pregresso Comune di _____ in data 15.12.2003 (MM no. 514). Un credito supplementare è stato approvato, dopo l'aggregazione con il Comune di _____, con risoluzione legislativa del 10.12.2007 (MM no. 7511). Il progetto e gli atti di espropriazione sono stati pubblicati nel periodo dal 10.11 al 9.12.2008 in applicazione della Legge sulle strade (Lstr) e della Legge di espropriazione (Lespr). Tra le proprietà coinvolte figura il mapp. no. 185 appartenente ad MCON 3 fondo in relazione al quale è prevista l'espropriazione di 31 mq e l'occupazione temporanea di 46 mq; le indennità offerte dall'espropriante ammontano rispettivamente a fr. 350.- il mq e fr. 1.- il mq. Con tempestiva memoria del 2.12.2008 la proprietaria ha interposto opposizione al progetto ed all'espropriazione, chiesto una modifica dei piani e notificato le sue pretese di indennizzo, ovvero almeno fr. 550.- il mq per l'area espropriata ed almeno fr. 15'000.- per titolo di svalutazione della proprietà. Il RA 1 ha approvato il progetto, respingendo nel contempo le obiezioni della proprietaria, con decisione del 22.5.2009 cresciuta incontestata in giudicato. In data 13.11.2012 ha trasmesso gli atti a questo Tribunale per i suoi incumbenti a norma dell'art. 26 Lstr. L'espropriata ha quindi autorizzato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dal 1°.1.2013 rinunciando all'opposizione ed alla modifica dei piani. L'udienza di conciliazione ha avuto luogo il 1°.10.2013 e in quella sede l'espropriata ha aggiornato le sue richieste di indennizzo ad almeno fr. 850.- il mq per il terreno e almeno fr. 50'000.- per svalutazione. Terminata l'istruttoria le parti, ribadite per iscritto le rispettive posizioni,

hanno rinunciato a comparire al dibattimento finale. Con lettere successive del 5/27.3.2014 l'espropriata ha informato questo Tribunale, allegando la relativa documentazione, dell'avvio di una procedura di prelievo di contributi di miglioria per la costruzione del nuovo posteggio pubblico nel nucleo di Soragno nell'ambito della quale anche il mapp. no. 185 è stato imposto. 2. Il mapp. no. 185 (mq 781) è ubicato lungo la parte alta di Via _____, nei pressi dell'incrocio con la strada cantonale. Si tratta di un terreno di forma regolare e pianeggiante che, sulla parte verso la strada (N-E), è occupato da un'abitazione semi-interrata di due piani con una scala esterna di accesso; una seconda scala formata da gradini in legno porta invece verso la facciata est della casa; il sedime sul fronte stradale e il lato ovest è asfaltato e utilizzato come posteggio (cfr. documentazione fotografica). Il fondo è assegnato alla zona residenziale semi-estensiva. Quest'ultima, già prevista come zona R2a nel previgente PR del Comune di _____ del 1990, è stata ripresa come zona R2se nel contesto delle varianti di aggiornamento del PR per la sezione di _____ approvate in data 13.7.2010, con le seguenti modifiche dei parametri edilizi (art. 12 e 50 NAPR/1990; art. 47 NAPR/2010): i.s i.o. altezza max. distanza min. R2a 0.45 30% m 7.50 m 3 R2se 0.5 30% m 7.50 m 4 3. 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). Essa è valutata al giorno dell'anticipata immissione in possesso o, in difetto, al momento dell'emissione del giudizio di estimo (art. 19 Lespr). L'indennità espropriativa 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; Grisel, *Traité de droit administratif*, 1984, vol. II, p. 734; Wiederkehr, *Die Expropriationsentschädigung*, 1966, p. 25 e 33). 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: 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). 4. 4.1. Nella fattispecie il dies aestimandi risale al 1° 1.2013, data per la quale l'espropriata ha autorizzato l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr). L'indagine esperita come di consueto onde accertare i prezzi stipulati sul mercato immobiliare è stata estesa a tutte le transazioni registrate nel decennio precedente con oggetto terreni liberi ubicati a _____ nella zona residenziale semi-estensiva. In tal modo sono emersi i dati seguenti: mapp.nr. mq località fr./mq

Iscrizione a RF 767 481 831.60 27.06.2003 593 502 517.93 11.07.2003 64 304 394.74
15.03.2004 802 500 180.- 13.07.2004 805 364 300.- 14.07.2004 804 288 300.- 27.09.2004
155 1'497 320.64 27.09.2004 809, 810 1'098 264.12 11.02.2005 807 480 270.83
11.02.2005 808 466 278.97 11.02.2005 204 1'115 224.22 16.09.2005 809 512 253.91
03.10.2005 174 344 300.- 23.12.2005 802 500 300.- 04.04.2006 730 2'202 410.99
26.07.2006 187 1'399 192.99 20.12.2006 356 2'028 108.48 22.01.2007 177 429 500.-
21.02.2007 308 222 265.77 23.04.2007 308 12 (scorporo) 400.- 18.06.2007 479 3'752
244.67 21.09.2007 836 343 565.16 28.01.2008 837 351 527.07 30.01.2008 289 1'156
605.54 14.05.2008 161 504 773.81 29.09.2008 791 740 510.81 27.10.2008 843 465 534.41
03.12.2008 845 398 603.02 27.04.2009 848 374 751.34 07.07.2009 849 299 772.58
07.07.2009 847 344 758.72 07.07.2009 846 344 770.35 11.09.2009 157 1'884 573.25
16.10.2009 859 64 (espr.) 485.- 30.03.2010 865 61 (espr.) 300.- 25.11.2010 866 65 (espr.)
300.- 25.11.2010 816 474 594.94 09.03.2011 Non tutti i dati riportati sopra possono entrare
in considerazione ai fini dell'estimo. In particolare vanno tralasciati i fondi già occupati da
edifici al momento della compravendita (mapp. no. 767, 804, 479, 289) ed i fondi situati a
cavallo della zona edificabile e di quella boschiva (mapp. no. 204, 187). Pure da escludere
sono i valori minimi (fr. 180.-, 192.99 e 108.48), l'unico trapasso conseguente ad
aggiudicazione (mapp. no. 730), nonché la rettifica di confini che ha interessato il mapp. no.
308; quest'ultima pare infatti influenzata da un certo interesse soggettivo dell'acquirente,
che peraltro è proprietario di fondi confinanti edificati, specie alla luce del prezzo di gran
lunga inferiore che aveva pagato, pochi mesi prima, per l'acquisto dello stesso terreno.
Sono poi da valutare prudentemente le compravendite dei mapp. no. 177 e 802 (2006) in
quanto comprensive di un contratto d'appalto. Fatta questa prima selezione, si osserva che
le transazioni sono ripartite sul territorio a monte e a valle della strada cantonale. Nel
comparto a monte, che comprende le località _____, _____ e _____, si
distingue una serie di compravendite stipulate nel 2009 con oggetto le part. no. 845, 846,
847, 848, 849, fondi frutto di un frazionamento ubicati immediatamente a monte della
cantonale. Il primo ad essere venduto è stato il mapp. no. 845 a fr. 603.- il mq, prezzo
riconducibile al valore di zona del momento; le altre particelle, invece, sono state
compravendute nei mesi successivi a fr. 750.-/770.- il mq, prezzi che, con tutta probabilità,
erano comprensivi dei costi relativi alla progettazione e urbanizzazione dei fondi, e pertanto
sono da valutare con una certa prudenza. Tale ragionamento è suffragato dal fatto che altri
fondi ubicati in posizione analoga se non migliore – quanto meno perché più distanti dalla
strada cantonale e quindi meno disturbati dal traffico – sono stati compravenduti a ca. fr.
554.- il mq nel 2008/2009 (mapp. no. 843, 157) ed a fr. 594.- il mq nel 2011 (mapp. no.
816). Ciò posto, alla data determinante, ossia nel mese di gennaio del 2013, il valore dei
fondi situati a monte della strada cantonale poteva aggirarsi mediamente attorno a fr. 650.-
il mq; in effetti, cessata la fase di stabilità del mercato immobiliare conseguente alla crisi
finanziaria del 2008, i prezzi hanno registrato una ripresa specialmente nelle fasce
residenziali attorno a _____. Nel comprensorio a valle della strada cantonale,
morfologicamente diverso ed a tratti meno panoramico, la quotazione è leggermente

inferiore: ciò risulta dalle transazioni più significative collocabili nelle località _____, _____ e _____, zone che presentano caratteristiche comparabili alla zona _____. Prescindendo dal prezzo pagato per il mapp. no. 161 (massimo in assoluto), il valore medio si attestava, nel 2008, attorno a fr. 534.- il mq (mapp. no. 791, 837, 836), e nel 2013 può aver raggiunto al massimo fr. 600.- il mq. Le restanti acquisizioni, comprese quelle riferibili a _____, non si prestano invece ad un confronto adeguato vuoi perché risalgono agli anni 2004/2005, e sono quindi lontane dal dies aestimandi, vuoi perché riguardano terreni che, data la loro posizione a confine con la cantonale o immediatamente a valle, non sono particolarmente attrattivi (zone _____ e _____). Lo stesso vale per le indennità versate in seguito ad espropriazione parziale in quanto fissate non mediante sentenza bensì per accordo tra le parti (cfr. TE decreti di stralcio del 2.6.2009, inc. no. 20.2009.2-4,8). Il Tribunale non ritiene, peraltro, che l'incremento degli indici edificatori, sancito con le varianti approvate il 13.7.2010, sia di particolare rilievo nel contesto della valutazione considerato che normalmente non vi è una diretta proporzione matematica tra il valore di un terreno e le possibilità di sfruttamento. Principio, questo, che a maggior ragione si addice alla zona specifica, nella quale un aumento degli indici ha un'importanza relativa e quasi esclusivamente per i promotori immobiliari, non invece per i privati che acquistano per costruire case unifamiliari alle quali questa zona è precipuamente destinata. 4.2. La part. no. 185, parzialmente edificata e libera da servitù e oneri fondiari, è un buon terreno edilizio, urbanizzato e facilmente accessibile, che può essere pienamente sfruttata secondo i vigenti parametri edilizi. Nel complesso si tratta di una proprietà pregevole e consona alla sua destinazione il cui valore raggiunge senz'altro la quotazione media stabilita sopra per il comprensorio a valle della strada cantonale. Un importo maggiore, come quello preteso dall'espropriata (almeno fr. 850.- il mq), non è invece giustificabile sia perché non trova alcun riscontro nei dati ufficiali, sia perché, al di là delle qualità già riconosciute, non sono individuabili altri elementi di ponderazione atti ad accrescere il valore del fondo rispetto a quello medio di zona; inoltre la proprietaria non può vantare possibilità d'uso più proficue di quelle offerte dal PR. Di conseguenza l'indennità per l'espropriazione formale di mq 31 è fissata in fr. 600.- il mq. 5. 5.1. L'espropriata ritiene che l'ampliamento di Via _____ comporti un deprezzamento della sua proprietà ascritto a pregiudizi diversi di cui si dirà in seguito. Perciò rivendica un'indennità di almeno fr. 50'000.-. 5.2. Quando sia parzialmente espropriato un fondo o una proprietà costituita da più fondi economicamente connessi, l'indennità deve comprendere l'eventuale svalutazione della porzione residua, purché sussista un nesso di causalità adeguata tra l'evento espropriativo e la riduzione di valore (art. 11 let. b Lespr). Secondo dottrina e giurisprudenza un deprezzamento potrebbe sussistere qualora l'espropriazione riducesse o deformasse la superficie al punto da comprometterne lo sfruttamento razionale, oppure qualora il terreno fosse privato di un'importante area di sfogo o di uno schermo protettivo contro le immissioni nocive del 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. L'espropriazione priva il mapp. no. 185 di una striscia lungo il fronte stradale larga ca. m 1.50. Il sacrificio di quest'area, che si trova entro la linea di arretramento dalla strada, non pregiudica l'uso razionale del fondo a fini edilizi se non in relazione alla perdita di indici, la quale è tuttavia compensata con la rifusione del valore edilizio pieno del sedime. Perciò sotto questo profilo non è ravvisabile alcun danno. 5.4. L'espropriata lamenta un'accresciuta pericolosità e difficoltà di accesso alla scala d'entrata esistente. In proposito è necessario premettere che la costruzione dello stabile sul mapp. no. 185 è stata autorizzata con licenza edilizia concessa dal Municipio di

_____ l'11.6.1980 (cfr. plico doc. A). L'anno seguente, in data 10.6.1981, l'esecutivo ha rilasciato un'autorizzazione a posteriori (art. 69 RLE del 22.1.1974) per una variante che prevedeva la realizzazione di un appartamento indipendente al piano semi-interrato (ricavato, tra l'altro, convertendo l'autorimessa coperta contemplata nel progetto originario), oltre che la modifica della scala di accesso esterna e la formazione di 3 posteggi esterni; relativamente alla scala la licenza è stata rilasciata a titolo precario la stessa essendo ubicata entro la linea di arretramento stradale (cfr. plico doc. B). Tale precario è menzionato nel RF (cfr. doc. C; estratto sifiti). Lo scopo del precario è di evitare che l'ente pubblico debba pagare maggiori indennità in occasione dell'esecuzione di future opere pubbliche a causa dei lavori eseguiti dal privato in deroga alle restrizioni legali (Scolari, Commentario della Legge edilizia, 1976, ad art. 29 LE del 19.2.1973, no. 13). Di conseguenza, per quanto riguarda la scala in oggetto, l'espropriata non gode di diritti tutelabili sotto il profilo espropriativo. In ogni caso, anche prescindendo da questa constatazione, le sue rimostranze appaiono infondate. In effetti, sebbene la superficie lastricata ai piedi della scala sia stata ridotta in seguito all'espropriazione, quella rimanente offre uno spazio sufficiente di movimento per l'accesso. Inoltre bisogna considerare che, prima dei lavori, l'uscita pedonale avveniva direttamente sul campo viabile, situazione che il progetto ha modificato destinando la fascia espropriata a passaggio pedonale delimitato con una cunetta e, all'altezza scala, con due paletti; al fine di moderare il traffico il Comune ha inoltre introdotto il limite di velocità di 30 Km/h e posato due serie di bande di richiamo colorate, l'una a monte del mapp. no. 181 e l'altra all'altezza del centro scolastico (cfr. progetto e documentazione fotografica). Tali opere, oltre a demarcare le superfici, hanno funzioni deterrenti sulla velocità di transito dei veicoli poiché influenzano la percezione ottica del conducente spingendolo ad una guida prudente (cfr. Norma VSS 640213 e 640 283). Di conseguenza può ragionevolmente essere escluso che abbiano reso l'accesso più pericoloso e difficile. Del resto il nuovo assetto interessa direttamente non soltanto la scala di accesso alla casa ma anche quella accanto che porta al giardino, scala quest'ultima che l'ente espropriante ha interamente ricostruito a nuovo in cemento ed in relazione alla quale l'espropriata non ha sollevato alcuna obiezione.

5.5. L'espropriata sostiene che l'avvicinamento del campo stradale alle finestre dell'abitazione sia causa di maggiori immissioni nocive. La superficie espropriata è costituita da una striscia asfaltata staccata da un piazzale utilizzato parzialmente, dalla stessa proprietaria, come posteggio, impianto che per sua natura genera immissioni; pertanto detta superficie non ha funzioni particolarmente valorizzanti o schermanti. Come già evidenziato, inoltre, essa è preposta ad accogliere un camminamento pedonale, per cui l'effettiva distanza tra l'edificio e la carreggiata (vera fonte di inquinamento) rimane pressoché invariata, e così anche il carico ambientale. Dopo tutto lo scopo dell'opera è di ridurre il traffico veicolare al servizio dei residenti e di favorire gli spostamenti a piedi per gli allievi che frequentano il centro scolastico (cfr. Relazione tecnica sul progetto). Se, ciò nonostante, si verificasse un incremento del carico fonico e atmosferico tale da cagionare un deprezzamento, quest'ultimo sarebbe riconducibile non all'evento espropriativo bensì, semmai, ai volumi di traffico. In altre parole, il pregiudizio si produrrebbe comunque anche se il fondo non fosse colpito da espropriazione, con la conseguenza che non sussiste nesso di causalità tra il presunto minor valore e l'espropriazione. Resta da verificare se la pretesa possa eventualmente fondarsi sui principi che governano l'espropriazione formale dei diritti di vicinato (DTF 129 II 420 c. 3.1.2). Secondo la giurisprudenza, un indennizzo per tale titolo è dovuto quando lo sfruttamento conforme di un'opera pubblica, di proprietà di un ente pubblico titolare del

diritto di espropriare, produca immissioni eccessive ai sensi dell'art. 684 CC, e cioè tali da provocare al vicino un danno che sia, cumulativamente, speciale, grave e imprevedibile (Bovay, L'expropriation des droits de voisinage, 2000, p. 156 ss; DTF 117 Ib 18 c. 2b, 123 II 481 c. 7b-d, 128 II 331 c. 2.1; TRAM 50.2001.00022 del 2.9.2002). Nella fattispecie tali requisiti non sono adempiuti. In effetti, considerata la situazione del mapp. no. 185 e del comparto residenziale servito da Via _____, è del tutto improbabile che l'intervento stradale abbia un'incidenza significativa o si riveli a tal punto penalizzante dal profilo ambientale da eccedere la soglia del tollerabile e svilire l'immobile. Inoltre le opere sono state eseguite conformemente alle prescrizioni contenute nel previgente PR del 1990 e riprese nel contesto delle varianti approvate nel 2010; pertanto erano ampiamente prevedibili. 5.6. L'espropriata afferma – da ultimo, ancora, negli scritti inviati a questo Tribunale dopo la chiusura dell'istruttoria (cfr. lettere del 5/27.3.2014) – di avere a disposizione 4 posteggi sul mapp. no. 185, 2 dei quali verranno a mancare a causa dell'espropriazione. Ciò confermerebbe la fondatezza della pretesa per titolo di svalutazione, anche perché, se non fosse intervenuto l'esproprio, il fondo non sarebbe stato imposto con i contributi di miglioria per il nuovo posteggio pubblico di _____, oppure il conteggio risulterebbe diverso. Di principio la perdita di posteggi determinata da un'espropriazione è indennizzabile sulla base dell'art. 11 let. b Lespr (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 192). Va tuttavia considerato che i posteggi per autoveicoli sono impianti ai sensi dell'art. 22 LPT, per cui la formazione di posteggi così come l'utilizzo di un'area a tal fine soggiacciono al rilascio di un permesso di costruzione (art. 4 let. c RLE del 9.12.1992, art. 35 cpv. 1 let. b RLE del 22.1.1974). Ne discende, secondo la giurisprudenza, che l'ente espropriante è tenuto a risarcire solo la perdita di posti auto regolarmente autorizzati; non può invece essere costretto a indennizzare né l'esproprio di posteggi abusivi, realizzati cioè senza autorizzazione o utilizzati in modo non conforme al permesso ottenuto (TRAM 50.2005.11-12 del 19.2.2007), né il sacrificio di posteggi concessi in forma di precario (TRAM 50.2005.25 del 1.12.2006). In concreto risulta dai documenti prodotti che nel 1981, nel contesto della variante costruttiva concernente l'edificio, di cui già si è detto, il Municipio ha preteso che fossero “garantiti due posti auto al minimo”. Nei piani e nella relazione tecnica conseguentemente presentati dal proprietario, e per i quali il Municipio ha rilasciato una licenza edilizia a posteriori, era prevista la formazione di 3 posteggi esterni perpendicolari al fronte stradale (cfr. plico doc. B). L'espropriata dispone pertanto di un permesso per 3 posti auto; poco importa che sul piazzale possano stazionare 4 veicoli poiché, ai fini del presente giudizio, è decisiva l'autorizzazione ottenuta. Come si evince dal piano di mutazione no. 2896 del 29.19.2013, dopo l'espropriazione la profondità del piazzale sarà di 5 m tra il nuovo confine e il muro della casa, rispettivamente maggiore nella porzione confinante con il mapp. no. 184. Considerate le dimensioni minime di un posteggio perpendicolare (m 2.35 x m 5, Norma VSS 640 291a, valida dal 1°.2.2006, tabella 2), 3 posti auto possono essere mantenuti; inoltre, la profondità di manovra non è compromessa poiché il filo della strada sull'altro lato, ossia verso il mapp. no. 178, non viene modificato. Ciò significa che la facoltà di parcheggiare conformemente all'autorizzazione in essere non è pregiudicata. 5.7. In conclusione, sulla base delle considerazioni che precedono, la pretesa di indennizzo per titolo di svalutazione non può essere accolta. 6. La tabella prevede l'occupazione temporanea del mapp. no. 185 in ragione di una striscia di 46 mq, provvedimento dettato da necessità di cantiere. L'indennità per occupazione temporanea è intesa a compensare solo 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). Di norma la prassi riconosce per le aree edificabili un importo annuo di 50 cts il mq (TE sott. 2.3.1999 in re Stato del Cantone Ticino/G.; TRAM N. 50.2006.5 del 24.4.2008). In concreto la superficie interessata non è suscettibile di miglior uso. Perciò l'indennità di fr. 1.- il mq/annui offerta dall'espropriante – superiore ai canoni giurisprudenziali e neppure contestata – 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). Per decisione del Tribunale amministrativo federale del 9.11.2009, a far tempo dal 1°.1.2010 il saggio usuale corrisponde al tasso ipotecario di riferimento nei contratti di locazione. In concreto sono dunque dovuti i seguenti interessi: - del 2.25% 1°.1.2013 al 2.9.2013 - del 2% dal 3.9.2013 in poi 8. Le spese di procedura sono interamente a carico dell'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr). L'espropriata, che si è avvalsa della consulenza di un legale, ha diritto alla rifusione di un'equa indennità per ripetibili. 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 per il mapp. no. 185: - fr. 600.- il mq per l'espropriazione formale di mq 31 - fr. 1.- il mq/annui per l'occupazione temporanea di mq 46 oltre interessi ai seguenti saggi usuali: - del 2.25% 1°.1.2013 al 2.9.2013 - del 2% dal 3.9.2013 in poi 2. La pretesa di indennizzo per titolo di svalutazione della proprietà è respinta. 3. La tassa di giustizia e le spese in fr. 400.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di corrispondere 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
giudiziario Margherita De Morpurgo
Il segretario
Enzo Barengo

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