

TI_GERICHTE 50.1995.16 vom 9. Juni 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-06-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1995.16

FR: TI_GERICHTE 50.1995.16 du 9 juin 1997

IT: TI_GERICHTE 50.1995.16 del 9 giugno 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 10

maggio 1988/19 luglio 1988, doc. A inc. _____). Pur essendo frutto di accordi bonali, i predetti risarcimenti appaiono infatti assai indicativi per diverse ragioni. Innanzi tutto perché la data della loro stima si situa nel mese di maggio del 1988 e per taluni scorpori addirittura nel mese di maggio del 1983. Secondariamente perché il loro ammontare è essenzialmente conforme ai valori di mercato desunti dalle negoziazioni svoltesi tra privati (Hess-Weibel, op. cit., N. 86 ad art. 19 LFespr; RDAT I-1993 N. 51). In terzo luogo perché concernono fondi posti nelle immediate vicinanze dei sedimi ora espropriati e paragonabili a quest'ultimi per caratteristiche e disciplina edilizia. Altrettanto significativi si avverano d'altronde i contenuti dell'articolata bozza di convenzione 23 ottobre 1995 che lo Stato ed il comune di _____ hanno steso in relazione alla concessione vicendevoles di alcune superfici di loro proprietà ubicate nei pressi dei terreni della _____ e della _____. Dai calcoli di dettaglio allegati alla convenzione si desume in particolare che alle part. _____ e _____ cedute dal comune è stato attribuito un valore, al 19.5.1988, di fr. 760.- il mq. Questa specifica stima riveste particolare interesse, ove solo si consideri che il mapp. _____ di proprietà del ricorrente si trova di fronte all'autostrada, a pochi metri di distanza dai mapp. _____ e _____. Se ne riparerà comunque più approfonditamente nel seguito. Sulla scorta di quanto precede, tenuto conto soprattutto dei prezzi convenuti in libere contrattazioni e dell'andamento generale del mercato immobiliare, questo Tribunale ritiene che nel 1988 i terreni RI7 di _____ potevano avere tranquillamente un valore commerciale di circa 750.- fr. il mq.

4.2.3. La cifra indicativa di cui sopra va ora corretta ed adeguata in funzione delle peculiarità dei mappali espropriati, in modo da giungere al loro effettivo valore venale. Le qualità ed i difetti dei due fondi (forma, dimensioni e morfologia ottimali per l'edificazione, posizione attraente sotto il profilo delle vie di comunicazione e della vicinanza con il confine e le relative infrastrutture doganali, da una parte, la relativa lontananza dal centro e dai servizi che offre il cuore della città, la contiguità con arterie notevolmente trafficate, dall'altra) tendono a compensarsi fino a consentire un riferimento attendibile alla cifra media dianzi esposta, di modo che ai mapp. _____ e _____ può essere attribuito un valore venale, al 10 agosto 1988, di fr. 750.- il mq. A mente di questo Tribunale, a quell'epoca qualsiasi potenziale acquirente avrebbe sborsato tale somma per far suo uno dei rari terreni di _____ ancora liberi da costruzioni al fine di insediarvi uno stabile di reddito con sette piani a destinazione commerciale. E questo indipendentemente dagli inconvenienti cagionati dal traffico autostradale, certamente importanti ma

insuscettibili di influenzare gli aspetti finanziari di un simile affare al punto da scoraggiarne la realizzazione. In un clima di generale disinteresse nei confronti della problematica e delle restrizioni introdotte dall'OIF, solo il promotore più avveduto si sarebbe forse curato delle conseguenze dell'inquinamento, accorgendosi comunque che i costi degli interventi progettuali e costruttivi necessari per eventualmente contenere quel fenomeno avrebbero ancora giustificato l'acquisto del terreno a fr. 750.- il mq. Nell'agosto del 1988 le part. _____ e _____ erano oggetto di occupazione temporanea da parte delle strade nazionali. Il Tribunale non ritiene che un aggravio sì passeggero possa influire sull'estimo, anche perché avvallando la tesi in tal senso abilmente sviluppata dall'insorgente si perverrebbe a risultati a dir poco iniqui. Nella stima del valore venale dei fondi espropriati si deve tener conto della possibilità di un loro miglior uso (art. 12 Lespr), miglior uso che nell'evenienza concreta si identifica nella facoltà di edificarli a breve termine, non appena cessata l'occupazione transitoria e casuale posta in essere dallo Stato per esigenze di cantiere. Quand'anche si dovesse procedere alla valutazione delle superfici espropriate sulla base della precipua situazione esistente il 10 agosto 1988, l'esito non sarebbe diverso da quello indicato in precedenza; in un mercato tendente al rialzo è infatti lecito presumere che gli operatori immobiliari sarebbero stati disposti a comperare subito al prezzo pieno del momento pur sapendo di dover attendere qualche mese prima di edificare. La stima finale di fr. 750.- il mq è peraltro confortata da diversi riscontri oggettivi di sicuro spessore: · l'indennità di fr. 760.-/mq valuta maggio 1988 che lo Stato, soggetto notoriamente destro e severo nell'estimo dei terreni da espropriare, ha pagato ad alcune società per acquisire bonalmente delle superfici (mapp. _____ e _____) poste proprio accanto alle proprietà _____ e _____; · il valore finale di stima di fr. 800.- il mq che il competente Ufficio cantonale ha conferito al mapp. _____ della _____ in occasione della revisione generale effettuata il 1° gennaio 1993, ovvero in periodo di recessione economica e di piena crisi del mercato immobiliare; · il valore di fr. 600.-/800.- il mq che il comune di _____ ha assegnato ai terreni inseriti in zona RI7 (esclusi quelli ubicati a est di via _____) nell'ambito delle calcolazioni allestite per il prelievo dei contributi sostitutivi alla formazione di posteggi (cfr. art. 34 NAPR parte terza = doc. F inc. S. SA, p. 18); · il prezzo di fr. 760.- il mq valuta maggio 1988 che lo stesso comune di _____, nell'ottica di una complessa operazione di permuta reciproche, ha convenuto con il Cantone per la cessione della sua part. _____ prospiciente l'autostrada e sita nei pressi dei mapp. _____ e _____. Come dire che quando si tratta di essere espropriati l'inquinamento non conta nulla ed i fondi confinanti con via _____ hanno un normale valore di mercato, quando si tratta di espropriare le immissioni rivestono un peso determinante e quegli stessi fondi posseggono un valore irrisorio. Ragionando in questi termini, l'insorgente è caduto in una contraddizione che non gli giova. Con il suo comportamento incoerente il comune ha di fatto smentito tutte le teorie addotte nella presente procedura accreditando nel contempo le valutazioni operate dalle istanze giudiziarie adite.

4.2.4. Di norma, il valore residuo di un terreno edificabile colpito da espropriazione materiale e quindi privato della sua componente edilizia si riduce a quello di un buon fondo agricolo. E' risaputo che alle nostre latitudini tale valore si aggira attorno ai 20.-/30.- fr. il mq, senza particolari differenze tra Sopra e Sottoceneri (cfr. RDAT 1990 N. 58 e 1989 N. 73, così come le indagini condotte sulle quotazioni dei terreni agricoli in RDAT II-1994 N. 64). Ne consegue che in casu l'indennità di espropriazione materiale dovuta alle resistenti può essere stabilita in fr. 730.- il mq come deciso dalla prima istanza.

5. Decorrenza degli interessi L'insorgente chiede che gli interessi vengano fatti decorrere

dal 21 marzo 1991, giorno in cui sono state formalmente notificate le pretese di espropriazione materiale. 5.1. Ai sensi della vigente giurisprudenza, in caso di espropriazione materiale gli interessi sulla relativa indennità decorrono, di regola, a partire dal momento in cui l'avente diritto ha manifestato in modo inequivoco la propria intenzione di farsi risarcire (cfr. DTF 114 Ib 283 consid. 2a e rinvii). A tale richiesta - specifica il Tribunale federale - non debbono porsi esigenze di forma troppo severe: è necessario, ma sufficiente, che l'ente pubblico, conformemente ai principi della buona fede, debba rendersi conto che nel caso concreto il proprietario intende chiedere l'indennità che gli spetta (DTF 112 Ib 512). In effetti, una simile manifestazione di volontà è stata scorta dal Tribunale federale nella formulazione di una proposta transattiva (DTF 97 I 819), nell'intavolazione di trattative con il privato in vista della vendita (DTF 108 Ib 344), così come nelle azioni d'opposizione intraprese dal proprietario avverso una misura pianificatoria ritenuta lesiva dei suoi interessi (DTF 112 Ib 512). In casi eccezionali, gli interessi possono essere addirittura negati, segnatamente quando il fondo oggetto d'espropriazione materiale continua a produrre un reddito adeguato a dispetto delle restrizioni che l'hanno colpito (DTF 114 Ib 174, 112 Ib 496). 5.2. Poste queste premesse, ai fini del presente giudizio quo alla decorrenza degli interessi occorre considerare che nell'autunno del 1990 le espropriate avevano in corso delle trattative con il comune di _____ per la locazione dei mapp. _____ e _____. Il 9 novembre 1990 _____, in rappresentanza delle società _____ e _____, ha indirizzato all'esecutivo una lettera contenente una frase del seguente tenore: "...Il trascorrere del tempo mi preoccupa, non da ultimo alla luce del fatto che qualora al Comune non interessasse più in accordo con le società a margine, esse si vedranno indotte a salvaguardare i loro diritti avviando la procedura di esproprio materiale..." A fronte di una simile esternazione l'ente pubblico non poteva in buona fede avere dubbi circa le reali intenzioni delle resistenti. E' ben vero che queste hanno fatto dipendere l'inoltro formale di una notifica di pretese dall'eventuale insuccesso delle negoziazioni in atto, nondimeno il ricorrente ha indotto le proprietarie a temporeggiare con un atteggiamento costante di assoluta apertura a qualsiasi discussione; di per sé questa attitudine non presta il fianco a critiche di sorta quanto a correttezza di fondo, ma se il municipio avesse escluso fin dall'inizio la possibilità di addivenire alla stipulazione del negozio divisato è assai probabile che le interessate si sarebbero regolate di conseguenza dando avvio subito al procedimento che ci occupa. In effetti, svanita l'11 marzo 1991 ogni residua speranza di pervenire ad un accordo, le due società hanno prontamente convenuto in giudizio il comune di _____ innanzi al Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina (cfr., sul complesso della vicenda, doc. H inc. S. SA). Stante quanto precede le querelate sentenze del primo giudice devono essere confermate anche laddove riconoscono alle espropriate l'interesse compensativo a far tempo dal 9 novembre 1990. Una soluzione diversa non si giustificerebbe neppure alla luce dell'eccezione giurisprudenziale dianzi citata (consid. 5.1. in fine); le indennità che le resistenti hanno incassato dallo Stato per l'esproprio temporaneo delle loro proprietà corrispondono infatti al reddito agricolo che avrebbero ipoteticamente fruttato i terreni in assenza dell'occupazione e sono ben lontane dagli introiti ricavabili dallo sfruttamento della componente edilizia dei fondi (cfr. DTF 114 Ib 178 consid. 4). 6. Ripetibili Il comune contesta infine siccome iniqua la somma di fr. 30'000.- che la prima istanza ha concesso ad ogni espropriata per titolo di ripetibili. 6.1. Nei procedimenti contenziosi di espropriazione materiale le spese e le eventuali ripetibili vengono ripartite come in una normale procedura amministrativa, ovvero a dipendenza dell'esito del processo e del grado di soccombenza delle parti,

conformemente al principio in tal senso dedotto dagli art. 28 e 31 PAmm. Solo se l'esistenza dell'espropriazione materiale è pacifica ed incontestata il proprietario avrà diritto ad ottenere la stima dell'indennità a spese dell'ente espropriante giusta l'art. 73 Lespr (RDAT I-1994 N. 48, 1987 N. 72, 1983 N. 82). Ai sensi di questa norma, le spese di procedura sono di regola interamente a carico dell'ente espropriante, che è tenuto a versare all'espropriato un'equa indennità a titolo di ripetibili; una ripartizione delle spese e la rinuncia all'assegnazione di ripetibili è consentita qualora le pretese dell'espropriato fossero manifestamente esagerate o infondate. Le ripetibili sono destinate al risarcimento del pregiudizio costituito dalle spese oggettivamente indispensabili che l'espropriato si è trovato costretto ad affrontare per assicurare un'adeguata difesa dei propri interessi (Hess-Weibel, op. cit., N. 3 ad art. 115 LFespr). L'indennità non copre necessariamente l'integrità dei costi sopportati: deve essere equa, adeguata all'impegno richiesto e alla difficoltà della vertenza piuttosto che al valore litigioso, che non è dunque decisivo (DTF 111 Ib 97 consid. 2c-d; Hess-Weibel, op. cit., N. 4 ad art. 115 LFespr). In effetti, il valore litigioso non può essere determinante, perché altrimenti l'espropriato verrebbe posto in grado - attraverso la formulazione della sua notifica - di influire sull'ammontare della tassa di giustizia e delle ripetibili (RDAT I-1992 N. 62). Per quantificare le ripetibili il giudice delle espropriazioni deve pertanto riferirsi principalmente all'assistenza che l'avvocato ha effettivamente prestato a favore del cliente: questa è definita in particolare dal tempo e dalla diligenza impiegati, nonché dall'estensione e dalla complessità della causa (Hess-Weibel, op. cit., N. 3 ad art. 115 LFespr; RDAT II-1994 N. 66). Il Tribunale non è quindi vincolato dalla tariffa professionale degli avvocati (Zimmerli, Die neuste Rechtsprechung des Bundesgerichtes auf dem Gebiete des Enteignungsrecht, ZBl 74/1973 p. 193), che non può essere direttamente applicata e conserva unicamente valore indicativo (RDAT II-1992 N. 44, 1987 N. 72).

6.2. Nei casi dedotti in giudizio innanzi al Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina, qualsiasi riferimento al valore litigioso - dato dalla differenza tra la domanda dell'espropriato e l'offerta formulata dall'espropriante (art. 27 TOA) - appare improponibile per l'esuberanza delle pretese di indennizzo notificate dalle attrici e per la modestia del risarcimento proposto di rimando dal comune convenuto. A fronte di una richiesta d'indennità di espropriazione materiale di fr. 1'100.- il mq, l'ente pubblico ha infatti offerto fr. 46.- il mq, rispettivamente fr. 90.- il mq, cifre che si distanziano nettamente dal presumibile valore della componente edilizia di qualsiasi terreno edificabile situato nella regione di _____.

E' chiaro che quanto maggiore è il divario tra l'offerta dell'espropriante e la pretesa dell'espropriato, tanto più elevato è il valore della causa e, di riflesso, l'onorario dovuto al patrocinatore. Come si è già detto, questo vale tra cliente e avvocato, ma non significa che il giudizio sulle ripetibili ne debba subire le conseguenze. Nell'evenienza concreta le ripetibili vanno quindi commisurate soprattutto in funzione dell'assistenza che l'avv. _____ ha prestato alle due società espropriate. Senza dimenticare la soccombenza del comune di _____, totale laddove ha contestato la sussistenza dell'espropriazione materiale a danno dell'_____, predominante laddove ha offerto ad entrambe le proprietarie indennizzi di gran lunga inferiori a quelli stabiliti dal primo giudice. All'inizio le cause non sembravano oggettivamente complesse. Le numerose e qualificate censure che l'ente pubblico ha sollevato in sede di risposta hanno comunque reso la procedura lunga, difficile e combattuta, sia dal profilo fattuale che da quello giuridico. Le fattispecie erano invero praticamente identiche, ma ciò non toglie che per tutelare diligentemente i cospicui interessi pecuniari delle proprie clienti il legale delle espropriate ha dovuto sicuramente consacrare all'insieme delle pratiche _____ e

_____ numerose giornate di lavoro: non tanto nelle fasi iniziali del contenzioso, quanto piuttosto in quelle successive, allorché si è trattato di difendere le legittime rivendicazioni delle espropriate dagli aspri ed intricati attacchi sferrati dalla controparte. In queste circostanze, se da un lato l'indennità di patrocinio assegnata dal Tribunale di espropriazione appare effettivamente esagerata, dall'altra non si giustifica di ridurla nella misura richiesta: le ripetibili di prima istanza a favore di ogni resistente vengono dunque fissate in fr. 16'000.-, pari a due settimane (ossia a 80 ore) di lavoro a fr. 200.- l'ora. Tale importo si avvera tutto sommato più ossequioso dei criteri che informano la quantificazione di questa particolare indennità in ambito espropriativo e certamente rispondente al concetto di equità ancorato all'art. 73 Lespr. 7. Stante quanto precede, i ricorsi devono essere parzialmente accolti. Questo esito impone di ripartire tra le parti la tassa di giustizia, tenendo conto della quasi totale soccombenza dell'insorgente (art. 28 PAmM). Per le stesse ragioni si giustifica l'assegnazione di congrue ripetibili alle società resistenti (art. 31 PAmM). In effetti, la regola prevista dall'art. 73 Lespr fa stato soltanto in prima istanza, mentre in sede di ricorso sono applicabili, giusta il rinvio dato dall'art. 50 cpv. 3 Lespr, i citati art. 28 e 31 PAmM (STA 24.8.90 in re C. e B./S.C.T.). Per questi motivi, visti gli art. 22 ter Cost; 5, 15, 35, 36 LPT; 39 LALPT; 9, 11, 12, 50, 73 Lespr; 25 bis, 50 LE 1973; 18, 28, 31, 33 e 51 PAmM, dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi sono parzialmente accolti. §. Di conseguenza il dispositivo 2 della decisione 30 marzo 1995 (no. 11/91-93) e il dispositivo 3 della decisione 30 marzo 1995 (no. 12/91-94) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina sono annullati e riformati come segue: "La tassa di giustizia di fr. 3'000.- e le spese sono a carico del Comune di _____ con l'obbligo di rifondere all'espropriata fr. 16'000.- per ripetibili.". 2. La tassa di giudizio di fr. 5'000.- è a carico del ricorrente nella misura di fr. 4'500.- e delle resistenti in solido per la differenza. 3. Il comune di _____ verserà ad ogni resistente fr. 7'000.- per titolo di ripetibili. 4. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente Il segretario

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