

TI_GERICHTE 50.1996.18 vom 6. Oktober 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-10-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1996.18

FR: TI_GERICHTE 50.1996.18 du 6 octobre 1997

IT: TI_GERICHTE 50.1996.18 del 6 ottobre 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 39

cpv. 1 LALPT) - ha assegnato il fondo espropriando insieme a quelli allo stesso adiacenti ubicati in località _____, per una superficie complessiva di circa 17'000 mq, alla zona EAP ai fini della realizzazione di un centro sportivo. Il Tribunale di prime cure ha negato che quell'assegnazione sia costituiva di un'espropriazione materiale. A ragione. 3.2. Questo Tribunale condivide in primo luogo la constatazione secondo cui il PR 1986 sia il primo piano di utilizzazione conforme ai principi pianificatori sanciti dagli art. 22 ter e 22 quater Cost. e dalla LPT di cui si é dotato il comune di _____. In precedenza sussisteva un regolamento edilizio approvato dal Consiglio di Stato il 6 settembre 1966, il quale assegnava la località _____ alla zona E, ovvero alla zona edificabile a carattere misto. Quello strumento, antecedente alla normativa federale appena menzionata, non soddisfaceva tuttavia i principi pianificatori posti dalla stessa già per il motivo che non operava, partendo da quanto già edificato e dal prevedibile bisogno nei 15 anni successivi, una suddivisione del territorio in zone edificabili e non edificabili (DTF 122 II 329 seg. consid. 4b con rinvii): a parte la zona boschiva ed alcune minuscole superfici riservate alla protezione del verde e dello stato naturale, tutto il territorio comunale era infatti dichiarato edificabile. L'attribuzione del mapp. _____ alla zona EAP costituisce pertanto indubbiamente un caso di rifiuto di assegnazione del predetto mappale alla zona edificabile: misura che di principio non genera espropriazione materiale. Nel concreto caso non sono inoltre nemmeno soddisfatti i requisiti che possono condurre - a titolo eccezionale - al risultato opposto. 3.3. In primo luogo la proprietà in discussione non era compresa, alla data determinante 8 agosto 1986, in un PGC conforme alla legislazione sulla protezione delle acque. A questo riguardo é necessario premettere che simile verifica deve essere effettuata alla luce dell'ordinamento istituito attraverso la legge federale sull'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971, in vigore dal 1 luglio 1972 (ed attualmente sostituita dalla legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991, in vigore dal 1 novembre 1992), la quale aveva in sostanza anticipato la suddivisione del territorio in edificabile e non edificabile operata dalla LPT (DTF 122 II 329 consid. 4a con rinvio). Già per questo motivo non può essere conferita alcuna rilevanza al PGC agli atti, approvato dal dipartimento delle opere sociali il 2 febbraio 1971, poiché allestito secondo la previgente legislazione. Strumento che, in quanto ricalcante la situazione pianificatoria istituita attraverso il regolamento edilizio allora vigente, ricomprendeva nel suo perimetro tutto il territorio comunale che non fosse boschivo e che pertanto non può essere considerato conforme alla legislazione sulla protezione delle acque in vigore dal 1 luglio 1972. Dall'incarto, ma in

particolare dall'esame della risoluzione 29 ottobre 1974 con cui il Consiglio di Stato aveva evaso i ricorsi presentati contro i piani dei territori protetti a titolo provvisorio in applicazione del decreto federale 17 marzo 1972 su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio risulta invece che in data 6 dicembre 1972 il municipio di _____ aveva invece approvato il perimetro provvisorio delle canalizzazioni in applicazione dell'art. 15 dell'ordinanza generale sulla protezione delle acque del 19 giugno 1972 (OPA). I fondi ubicati in località _____ al di sotto della cantonale _____ erano esclusi dal perimetro di detto _____, riprodotto nei piani pubblicati in quella sede. Una volta entrata in vigore la LPT essi sono stati parimenti esclusi dal perimetro della zona edificabile provvisoria disposta il 24 settembre 1980 dal dipartimento dell'ambiente, che aveva rilevato la funzione pianificatoria del PGC provvisorio (art. 8 DEPT) e che é stata abrogata nel dispositivo n. 7 della risoluzione di approvazione del PR 6 agosto 1986. Ferme queste premesse si deve dunque concludere che a _____ nemmeno sussisteva alla data determinante 8 agosto 1986 un vero e proprio PGC. Nella misura in cui ci si volesse comunque riferire (contrariamente alla regola: DTF 117 Ib 6 consid. 2b con rinvii; RDAT 1985 N. 96 consid. 3b), all'assetto pianificatorio provvisorio istituito attraverso il PGC provvisorio e, successivamente, alla zona edificabile provvisoria, allora bisogna concludere che il fondo espropriando non é mai stato considerato come edificato rispettivamente destinato all'urbanizzazione entro 15 anni (art. 15 OPA, 15 e 36 cpv. 3 LPT in relazione con l'art. 8 DEPT). Né, ad ogni buon conto, la ricorrente ha dimostrato - ma nemmeno affermato - di aver sopportato rilevanti spese per la sua urbanizzazione ed edificazione. 3.4. In secondo luogo la particella non era pacificamente posta, alla data determinante, entro il territorio già edificato in larga misura ai sensi dell'art. 15 lett. a LPT (cfr. sul concetto DTF 122 II 462 consid. 6a e rinvii). Essa faceva invece piuttosto parte di un'ampia, omogenea porzione di territorio ineditato, delimitata a valle dal confine con _____ ed a monte dal tracciato della strada cantonale che collega _____ a _____. Faceva eccezione la presenza, a contatto con l'area EAP, dell'ampio posteggio riservato ai dipendenti della _____. Quell'opera, eretta nella seconda metà degli anni 70 (in virtù di un'autorizzazione eccezionale, considerato l'assetto pianificatorio vigente a quel momento), poiché isolata ed funzionalmente limitata al soddisfacimento dei bisogni del centro televisivo ubicato sul lato opposto della strada cantonale, non permette tuttavia di mutare quella conclusione. Invano l'insorgente pretende di dedurre il contrario, richiamandosi alla convenzione conclusa alle date 14/19 dicembre 1984 tra il comune di _____ e la _____, a tenore della quale quest'ultima si impegnava a pagare un indennizzo di fr. 125.--/mq per ogni mc edificato al mapp. _____, ove sorge il centro televisivo, qualora non fosse stata in grado di mettere a disposizione del comune una corrispondente area di svago e di ricreazione. In effetti, la presa in considerazione in quel contratto dell'area occupata dal posteggio quale superficie computabile in quella che la _____ avrebbe dovuto mettere a disposizione della collettività ai fini di svago e ricreazione dimostra proprio il contrario, ovvero che essa doveva essere annoverata tra quella non edificabile. Confermano questo incontrovertibile assunto non solo la circostanza che l'area di parcheggio in discussione servirà nel contempo ai bisogni del centro sportivo comunale bensì il fatto che l'art. 55 cpv. 2 NAPR, regolamentante la zona speciale _____ in sintonia con quella convenzione, dichiara espressamente ineditabile quella superficie. Non può quindi essere condivisa l'affermazione dell'insorgente, confortata invero dall'erronea motivazione del giudizio impugnato, secondo cui attraverso la menzionata convenzione venne perfezionato

un trasferimento di indici edificatori dall'area riservata a parcheggio al vicino mapp. _____ ai fini dell'ampliamento del centro televisivo. Dagli atti appena menzionati si può inoltre dedurre con certezza che, contrariamente alla tesi implicitamente sostenuta dalla ricorrente, alla data determinante (così come del resto al presente) era esclusa per la _____ ogni e qualsiasi possibilità di espandere le strutture televisive al di là (ovvero sul lato a valle) della cantonale _____: i chiari obiettivi pianificatori perseguiti dal comune, accettati dall'ente radiotelevisivo medesimo, consistevano infatti nella concentrazione dell'edificazione attorno agli stabili preesistenti al mapp. _____. 3.5. Da ultimo non sussiste alcun motivo od anche solo indizio per ritenere che il principio della buona fede imponesse l'assegnazione del fondo in discussione alla zona fabbricabile a fini privati. Se ne deve dedurre, insieme al Tribunale di prima istanza, che l'inclusione del fondo espropriando nella zona EAP non ha soppresso alla data determinante 6 agosto 1986 una possibilità effettiva di edificarlo in un prossimo futuro: detta inclusione non ha pertanto generato un'espropriazione materiale a pregiudizio dello stesso. Quest'ultimo può di conseguenza essere esclusivo oggetto di espropriazione formale e deve essere valutato, in questa procedura, alla stregua di terreni non edificabili e più precisamente come gli adiacenti terreni agricoli.

4. 4.1. Giusta l'art. 9 Lespr l'espropriazione ha luogo mediante piena indennità. Questa si compone - segnatamente - dell'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 lett. a Lespr), del minor valore della frazione residua in caso di espropriazione parziale (art. 11 lett. b Lespr), del corrispettivo di tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato e che sono, secondo il corso ordinario delle cose, una conseguenza prevedibile dell'espropriazione (art. 11 lett. c Lespr). Ai fini della valutazione dell'indennità di espropriazione è determinante il momento dell'anticipata immissione in possesso: se non vi è presa di possesso anticipata, è determinante il momento dell'emanazione della decisione di stima da parte del Tribunale d'espropriazione (art. 19 Lespr). Nella fattispecie, non essendovi stata immissione in possesso, dies aestimandi è il 15 aprile 1996, data di emanazione del giudizio del Tribunale di prima istanza.

4.2. Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che il valore venale di un terreno venga di regola stabilito in base al metodo statistico o comparativo (DTF 122 I 173 seg. consid. 3a con rinvii; 122 II 344 consid. 5a con rinvii; Hess-Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, N. 80 segg. ad art. 19 LFespr). Secondo questo metodo il valore venale di un fondo viene individuato confrontando i prezzi già soluti nella regione di cui si tratta per analoghi terreni in libere contrattazioni; nel limite del possibile vengono di norma prese in considerazione le contrattazioni attendibili concluse poco prima del dies aestimandi. Di eventuali differenze (per forma, situazione, dimensione, possibilità di sfruttamento, ecc.) si tiene conto attraverso adeguati aumenti o diminuzioni. In sostanza il valore corrisponde al prezzo che l'espropriato potrebbe conseguire in una normale contrattazione, rispettivamente alla somma che un numero imprecisato di acquirenti sarebbe disposto a pagare, tenuto conto dei prezzi praticati in zona, corretti e adeguati alle peculiarità dei singoli terreni. Il prezzo di gran lunga inferiore o superiore alla media convenuto in un contratto isolato non è evidentemente determinante, e non può essere assunto quale esempio, dal momento che vi possono influire elementi che impediscono di considerarlo oggettivo (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 87 ad art. 19 LFespr; Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, pag. 36). L'applicazione del metodo comparativo presuppone d'altro canto che esistano sufficienti contrattazioni relative a fondi che possano essere paragonati a quello in esame, ma non è necessario che si tratti di fondi identici. Richiesto è invece che i prezzi pagati per quei fondi possano essere analizzati e che da essi si possano trarre conclusioni ragionevoli circa il

livello del mercato in generale (RDAT 1985 N. 92). Le cifre indicative ottenute con questo approccio analitico vanno quindi corrette ed adeguate in funzione delle peculiarità, siano esse negative o positive, riguardanti il fondo oggetto dell'esproprio. Il metodo comparativo non conduce comunque alla determinazione di valori assoluti, bensì serve a mettere in evidenza una tendenza nell'evoluzione dei prezzi dei terreni in una determinata zona, che può essere influenzata dalla situazione di fatto e di diritto che la caratterizza. 4.3. Il Tribunale di espropriazione, partendo dalle compravendite celebrate a _____ e concernenti fondi posti in zona agricola (le sole reperite si riferiscono alla seconda metà degli anni '80), ha assegnato al fondo espropriando un valore venale alla data determinante 15 aprile 1996 di fr. 50.--/mq. Avuto riguardo alle caratteristiche della particella, questo Giudice ritiene di poter senz'altro condividere quella valutazione, oltretutto superiore agli indennizzi riconosciuti in questi ultimi anni dal Tribunale d'espropriazione e tutelati da questo Tribunale per l'espropriazione di buoni terreni agricoli nel Sottoceneri assegnati alle zone EAP per la realizzazione di opere pubbliche (cfr. fr. 40.--/mq nella STA inedita 7 settembre 1994 in re comunione ereditaria fu R. S., consid. 4.2., ove questo giudice aveva comunque osservato che quell'importo, riconosciuto dall'autorità di prima istanza, doveva essere considerato favorevole per l'espropriato, poiché leggermente eccedente le quotazioni di mercato dei terreni agricoli; fr. 30.--/mq nella STA inedita 27 novembre 1992 in re comunione ereditaria G. F., consid. 4.2.; sentenza 2 dicembre 1988 del Tribunale d'espropriazione del Sottoceneri pubbl. in RDAT 1989 N. 73; cfr. inoltre, tra le innumerevoli sentenze attestanti l'assegnazione ai terreni agricoli di un valore venale tra fr. 30.-- e 40.-- il mq, a valere quale valore residuo di un fondo colpito da espropriazione materiale STA 2 maggio 1994 in re C., consid. 4 pubbl. in RDAT II-1994 N. 64). La maggior parte dei proprietari espropriati attraverso la presente procedura ha del resto accettato le indennità offerte dal comune rispettivamente stabilite dal Tribunale di prima istanza, varianti tra fr. 40.-- e fr. 50.-- il mq. 4.4. L'insorgente rimprovera tuttavia all'istanza inferiore di non aver voluto considerare, ai fini dell'accertamento del valore venale dei fondi, una serie di contratti. In primo luogo ricorda che per l'espropriazione dei sedimi necessari alla costruzione della strada cantonale _____ vennero pagati, negli anni '70, indennizzi tra fr. 45.-- ed fr. 60.-- il mq. In secondo luogo con negozi iscritti a registro fondiario il 7 ottobre 1976 la _____ acquistò per un prezzo di fr. 120.--/mq i mapp. _____, _____ e _____, sui quali ha successivamente realizzato il parcheggio posto a fianco dell'edificando centro sportivo comunale e pertanto a diretto contatto con l'area EAP di cui fanno parte i fondi espropriandi di sua proprietà. Il predetto ente acquistò indi da _____, con contratto iscritto a registro fondiario il 6 giugno 1989, una superficie (striscia) di mq 192 facente parte del mapp. _____, posto in zona agricola, che é andata ad aggiungersi al mapp. _____, pagandola in ragione di fr. 286.--/mq. Con negozio iscritto a registro fondiario il 30 settembre 1994 la SSR acquistò infine il mapp. _____, pure attiguo al posteggio e posto in zona agricola, per fr. 180.--/mq. La ricorrente ricorda altresì che nel 1987 _____ comperò il mapp. _____, espropriato dal comune nella presente procedura, per il prezzo di fr. 100.--/mq (iscrizione a registro fondiario il 24 aprile 1987). Essa richiama inoltre la già citata convenzione conclusa dal comune di _____ con la _____ nel 1984 e la perizia allestita su incarico dei contraenti dall'ing. _____ volta a stabilire l'indennizzo dovuto dall'ente radiotelevisivo al comune. Sostiene che il valore venale debba essere ricercato sulla scorta dell'utile che l'espropriante potrà ricavare dal bene espropriato. Gli argomenti addotti dall'insorgente non gli permettono però di incrementare il risarcimento in suo

favore. 4.5. Deve anzitutto essere respinta la tesi secondo cui l'utile che l'espropriante può ricavare dal bene espropriato possa influire sulla determinazione del valore venale: vale invece il contrario (Hess-Weibel, op. cit., N. 9 e 62). Il fatto che il comune potrà edificare un centro sportivo sui fondi espropriandi non trae pertanto seco una corrispondente lievitazione del loro valore venale rispetto a quello agricolo: valore che del resto corrisponde a quanto il comune ha offerto a tutti i proprietari espropriati a questo scopo. In secondo luogo é necessario ricordare che la data determinante per l'estimo del fondo espropriando é il 15 aprile 1996: negozi conclusi negli anni '70 od '80 non hanno pertanto alcuna rilevanza ai fini della determinazione dell'indennizzo spettante alla ricorrente. In terzo luogo é certo che le cifre delle contrattazioni menzionate sub 4.4. non sono rappresentative del valore venale di un terreno agricolo ubicato nel comune di _____, ovvero dell'importo che il proprietario di un terreno con simili caratteristiche ubicato sul territorio comunale potrebbe obiettivamente conseguire vendendolo sul libero mercato (cfr. sul concetto di valore venale Hess-Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, ad art. 19 LFespr N. 50). Più precisamente la _____ ha effettuato gli acquisti di cui si é detto in circostanze particolari, trovandosi nella necessità di dover reperire un'area abbastanza vasta nelle immediate vicinanze del centro televisivo per potervi insediare rispettivamente ampliare il parcheggio. Donde la sua disponibilità, pur di ottenerli, a sborsare degli importi assai superiori a quelli vigenti sul mercato. La _____ non costituisce pertanto un acquirente qualsiasi, bensì un terzo più che mai interessato se non addirittura nella necessità di comperare i sedimi di cui si é detto: i negozi cui é parte la _____ non possono pertanto essere presi in considerazioni ai fini della determinazione del valore venale dei terreni espropriandi (Hess-Weibel, op. cit., ad art. 19 LFespr N. 51 e 85). La ricorrente obietta invero che anche il fondo espropriando di sua proprietà avrebbe però potuto interessare alla _____: ciò che le avrebbe permesso di spuntare un prezzo di vendita di gran lunga superiore a quello di un normale terreno agricolo. Alla luce di quanto é stato spiegato in precedenza (cfr. consid. 3.4.) l'interesse del menzionato ente per i terreni ubicati a valle della strada cantonale _____ potrebbe al più essere limitato ai bisogni di parcheggio del centro televisivo. Tuttavia, come ha argomentato il Tribunale di prima istanza, l'aspettativa di vendita dei fondi in rassegna alla _____ é puramente teorica e non può pertanto influire sulla definizione del loro valore venale (Hess-Weibel, op. cit., ad art. 19 N. 58 e rinvii; 113 Ib 45 consid. 4b). In effetti il perimetro dell'esistente posteggio, che occupa già una superficie di oltre 8'600 mq e dispone di circa 236 posteggi per automobili e 26 posteggi per motociclette, é stato definito in maniera vincolante nel PR: l'infrastruttura in rassegna non può estendersi lecitamente oltre quel perimetro. Sotto l'aspetto oggettivo non sussistono pertanto più dei motivi per ritenere che la _____ sarebbe ancora stata disposta a comperare, al 15 aprile 1996, delle importanti aree di terreno attigue al parcheggio esistente, che - se non fossero state incluse nella zona EAP - sarebbero state assegnate alla zona agricola, dal momento che non le avrebbe potute utilizzare ai fini di un ampliamento dello stesso. Quanto all'acquisto del mapp. _____ a fr. 100.--/mq, effettuato dall'espropriato _____ una decina di anni orsono, trattasi semplicemente di un cattivo affare, concluso verosimilmente con (disattese) finalità speculative. Ma nemmeno la perizia allestita il 18 giugno 1984 dall'ing. _____ per incarico del comune di _____ e della SSR, alla base dell'indennità di fr. 125.--/mq stabilita nella più volte citata convenzione conclusa tra i predetti enti il 14/19 dicembre 1984, soccorre le tesi della ricorrente. Quel documento attesta infatti, una volta di più, che il fondo espropriando possedeva un valore puramente agricolo, essendo stato stimato in quella sede

fr. 50.--/mq: l'importo di fr. 125.--/mq cui é addivenuto il perito costituisce infatti semplicemente la differenza tra il valore venale a quella data dei terreni edificabili ubicati nel comune (fr. 200.--/mq) e l'importo per il quale, a giudizio del perito, i proprietari dei fondi agricoli posti a valle della strada cantonale (tra cui appunto il mapp. _____) sarebbero stati disposti a venderli, ovvero fr. 75.--/mq. 5. Stante quanto precede, il ricorso deve essere respinto. La tassa di giudizio deve essere posta a carico della ricorrente (art. 28 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 22 ter, 22 quater Cost; 5, 15, 35, 36 LPT; 15 OPA, 39 LALPT; 9, 11, 12, 50, 73 Lespr; 3, 18, 28, 31, 43, 60 PAmm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto 2. La tassa di giudizio, di fr. 2'000.-, è posta a carico della ricorrente. 3. Contro la presente decisione, nella misura in cui é fondata sul diritto pubblico federale, é dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale, Losanna, nel termine di 30 giorni dall'intimazione. 4. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
Il segretario

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