

TI_GERICHTE 50.1996.9 vom 24. September 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-09-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1996.9

FR: TI_GERICHTE 50.1996.9 du 24 septembre 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1996.9 del 24 settembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 18

luglio 1941 in re W.) e lo ha affinato negli anni seguenti, fino a giungere alla formulazione attuale inaugurata con la celeberrima sentenza _____ (DTF 91 I 329). Secondo questa definizione, vi è espropriazione materiale quando l'uso attuale o il prevedibile uso futuro di una cosa è vietato o limitato in modo particolarmente grave, così che il proprietario è privato di una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà; una limitazione di minor importanza può ugualmente costituire espropriazione materiale, se essa colpisce uno solo o un numero limitato di proprietari in modo tale che - fosse negato loro l'indennizzo - essi dovrebbero sopportare un sacrificio eccessivamente gravoso e tale da violare il principio d'uguaglianza (teoria del "Sonderopfer"; cfr. DTF 119 Ib 128 consid. 2b, 118 Ib 41 consid. 2b). In ambo i casi premessa al riconoscimento di qualsiasi indennità è l'idoneità del fondo colpito ad essere oggetto di sfruttamento edilizio in un prossimo futuro (DTF 114 Ib 292 consid. 4; 112 Ib 485 e giurisprudenza ivi richiamata). L'avverarsi di un'espropriazione materiale è comunque da negare quando un divieto di costruzione parziale lascia intatta la possibilità di usare convenientemente e in modo economicamente ragionevole la parte non colpita del fondo: ad esempio quando un azionamento riguarda solo un quarto della particella o un vincolo di inedificabilità colpisce solo un terzo dell'immobile (DTF 114 Ib 121 e riferimenti ivi citati; RDAT II-1994 N. 63). D'altra parte, il Tribunale federale ha già avuto modo di accertare che l'obbligo di conservare l'aspetto esteriore di uno stabile non costituisce una grave restrizione del diritto di proprietà e non comporta quindi espropriazione materiale se il proprietario può continuare a fare dell'edificio un uso conforme alla sua destinazione e economicamente razionale (DTF 117 Ib 262 e rinvii). 2.2. L'inclusione di un terreno edificabile in una zona per attrezzature pubbliche è, per costante giurisprudenza, costitutiva di espropriazione materiale (Zimmerli, Raumplanungsgesetz und Enteignung, in Das Bundesgesetz über die Raumplanung, p. 62/63; DTF 112 Ib 485, 109 Ib 257, 108 Ib 337; RDAT II-1994 N. 64, 1983 N. 81), poiché i proprietari perdono una delle facoltà essenziali derivanti dal loro diritto di proprietà: quella di edificare il fondo. Il terreno colpito da un vincolo _____ cessa infatti di essere oggetto di mercato per l'edilizia privata e di partecipare all'evoluzione dei prezzi del mercato dei fondi edificabili. Con la perdita della componente edilizia il suo cosiddetto valore residuo si riduce a quello di un buon terreno agricolo (DTF 114 Ib 112). Valore che alle nostre latitudini si aggira attorno ai 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). 2.3. La prassi giurisprudenziale

dianzi esposta si riferisce esclusivamente a fondi (edificabili) ineditati e non può quindi tornare immediatamente applicabile alla fattispecie qui dedotta in giudizio. Il caso in esame si avvera infatti atipico nella misura in cui il mapp. _____ era già edificato al momento in cui è stata assegnata alla zona _____ e produceva un reddito che sussiste tuttora. A fronte di questa situazione, occorre necessariamente chiedersi se la misura pianificatoria ha limitato il diritto di proprietà dei residenti con un'incidenza notevole ed insopportabile idonea a far insorgere un'espropriazione materiale.

2.3.1. Allorquando un ente pubblico abbisogna di un determinato terreno per soddisfare un'esigenza della collettività, può espropriare subito il proprietario interessato in via formale (art. 2 Lespr) ed acquisire il fondo previo versamento dell'equa indennità prevista dall'art. 22 ter cpv. 3 Cost. (cfr. pure art. 9 Lespr). In applicazione dell'art. 3 cpv. 4 LPT può anche includere la proprietà in una zona per attrezzature pubbliche e attendere qualche tempo prima di avviare la procedura di esproprio formale. Se il fondo è edificabile, il provvedimento pianificatorio assume le valenze di un divieto di costruzione preventivo in prospettiva di un futuro trasferimento della proprietà (Wolf, Transfert de propriété et indemnisation, Mémoire ASPAN no. 49, p. 10/11; Antognini, Espropriazione materiale: pianificazione e indennità espropriativa, RDAT 1977 p. 243). La perdita della facoltà di edificare insita nella misura legittima il proprietario colpito a domandare un indennizzo ex art. 5 cpv. 2 LPT per titolo di espropriazione materiale. Malgrado il vincolo _____ imposto sul suo fondo, il proprietario di un terreno già edificato può continuare ad utilizzare l'immobile come in precedenza. Può farvi eseguire dei lavori di manutenzione. Se vi abita personalmente, può continuare ad occuparlo. Se l'ha locato, può continuare ad incassare le pigioni versategli dagli inquilini. E questo in via provvisoria, sintanto che la proprietà non gli sarà sottratta in esito ad una procedura di espropriazione formale. Il provvedimento gli impedisce però di trasformare o ingrandire lo stabile esistente. Ma ciò che più conta, dal profilo del diritto di proprietà, è che la misura gli preclude la possibilità di ricostruire (magari sfruttando appieno i parametri edificatori della zona nella quale il fondo sarebbe stato incluso in assenza del vincolo) e di vendere la particella come se fosse libera da vincoli, privandolo così di alcune prerogative essenziali del suo statuto di proprietario. Sotto questo punto di vista, la situazione in cui viene a trovarsi il proprietario di un fondo edificato attribuito alla zona _____ non è paragonabile a quella del proprietario di un immobile colpito da un vincolo di protezione o di conservazione dello stabile (misura, quest'ultima, considerata alla stregua di una limitazione tradizionale del diritto di proprietà: cfr. DTF 117 Ib 262, 111 Ib 257, 102 Ia 243). A differenza del primo, che vive nella precarietà dovuta alla prospettiva dell'esproprio formale, il secondo fruisce di un assetto stabile e di un margine di manovra relativamente ampio, vuoi perché resta libero di trasformare lo stabile all'interno e di migliorare l'utilizzazione del volume esistente, vuoi perché conserva la possibilità di alienare, locare o utilizzare personalmente il suo bene senza condizionamenti di sorta.

2.3.2. Questo ragionamento, mutatis mutandis, si attaglia perfettamente alla fattispecie in esame. Nonostante il vincolo i residenti hanno potuto locare il loro immobile ad una scuola privata che paga un canone addirittura superiore al precedente inquilino. La vetustà dell'edificio imporrebbe tuttavia ampie migliorie che i proprietari non sono legittimati ad eseguire. Né è data loro la facoltà di abbattere il vecchio stabile di quattro piani per ricostruirne uno razionale e conforme ai parametri edificatori della zona R7 nella quale si trovava la particella prima della revisione del PR. Quanto alla possibilità di alienare il fondo ad un compratore che non sia il comune di _____, appare evidente come il vincolo abbia mortificato le potenzialità commerciali della proprietà votata all'esproprio formale,

rendendola di fatto invendibile. In simili evenienze si deve riconoscere nella fattispecie la sussistenza di un'espropriazione materiale consecutiva all'inclusione del mapp. _____ in zona _____. Il fatto che nel 1993 lo stabile fosse locato e continui tuttora a produrre un reddito grazie alla stipulazione (per certi versi incredibile) di un nuovo contratto di locazione non è decisivo. L'espropriazione materiale dipende dall'incidenza che una determinata misura di pianificazione ha sul diritto di proprietà del proprietario; non può essere condizionata da un solo elemento e per di più aleatorio come l'esistenza di un rapporto di locazione, poiché se valesse il contrario basterebbe presentare il fondo siccome infruttifero al dies aestimandi (disdicendo il contratto al momento giusto) per far nascere l'espropriazione materiale. Ma non solo. Basti pensare alla situazione in cui verrebbe a trovarsi il proprietario che dopo essersi vista negare l'espropriazione materiale per le pigioni corrispostegli da un conduttore perde l'inquilino e non ne trova un altro proprio in funzione del vincolo istituito sul suo fondo. Secondo questo Tribunale il rendimento prodotto dall'immobile non concorre di principio neppure alla quantificazione dell'indennità, che deve essere fissata in base al solo valore venale del fondo colpito. La presenza di un reddito immobiliare può tutt'al più indurre il giudice delle espropriazioni a negare gli interessi sull'indennità di espropriazione materiale dovuta al privato (cfr. DTF 114 Ib 178 consid. 4, 112 Ib 511 consid. 4). Accreditando la tesi inversa si rischierebbe di pervenire alle conclusioni quantomeno anomale della prima istanza, che prendendo in considerazione gli introiti locativi ha concesso agli espropriati un indennizzo assai modesto se raffrontato con il valore complessivo del mapp. _____. Fosse valida la modalità di calcolo utilizzata dal Tribunale di espropriazione, con un reddito netto annuo di "soli" fr. 47'294.- la famiglia _____ non avrebbe percepito alcun risarcimento per titolo di accertata espropriazione materiale.

3. Confermato l'avverarsi di un caso di espropriazione materiale, resta da esaminare infine l'indennizzo che il Tribunale di espropriazione ha accordato ai resistenti. In casu una disamina particolareggiata dell'argomento non è tuttavia necessaria, poiché gli eredi _____ non hanno ricorso contro l'indennità fissata dal primo giudice e questo Tribunale non può modificare la sentenza impugnata a danno del comune di _____ (divieto della reformatio in peius: cfr. art. 65 cpv. 4 PAMM).

3.1. In caso di espropriazione materiale dovuta all'inclusione di un terreno edificabile in zona AP-EP, gli espropriati hanno diritto ad un risarcimento corrispondente al valore della componente edilizia della proprietà. Questo valore, se ci si attiene alle stime operate dalla prima istanza, ammonta nel caso concreto a fr. 739'840.- ca. (fr. 1445.- il mq).

3.2. Di fronte all'esproprio materiale di un fondo edificato, bisognerebbe domandarsi se l'indennizzo debba comprendere anche il valore degli stabili presenti sul fondo, come si potrebbe dedurre per analogia dalla legislazione cantonale che fissa i criteri di accertamento del valore ufficiale di stima della sostanza immobiliare (cfr. art. 11 del Regolamento sulle norme tecniche di esecuzione delle stime ufficiali). Ai fini del presente giudizio non è tuttavia indispensabile addentrarsi nella problematica, dal momento che secondo il Tribunale di espropriazione l'immobile della famiglia Campi si configura alla stregua di un "Abbruchobjekt" i cui costi di demolizione, quantificabili in fr. 27'600.- (fr. 12.-/mq), vanno notoriamente dedotti dall'indennità espropriativa (Hess-Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, N. 103 ad art. 19 LFespr).

3.3. Poste tali brevi premesse, a mente di questo Tribunale il giudice delle espropriazioni avrebbe dovuto assegnare agli eredi _____ un'indennità di espropriazione materiale di complessivi fr. 712'240.-, negando loro gli interessi d'uso (cfr. consid. 2.3.2.).

4. Stante quanto precede, il ricorso dev'essere integralmente respinto. La tassa di giudizio e le ripetibili seguono la soccombenza dell'insorgente (art. 28 e 31 PAMM per il rinvio dato

dall'art. 50 cpv. 3 Lespr). Per questi motivi, visti gli art. 22 ter Cost; 3, 5 LPT; 2, 19, 50 Lespr; 13, 18, 28, 31 e 65 PAm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'500.- (millecinquecento) è posta a carico del comune di _____, con l'ulteriore obbligo di rifondere ai resistenti fr. 2'000.- (duemila) per titolo di ripetibili. 3. 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.