

TI_GERICHTE 50.1997.10 vom 29. Mai 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-05-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.10

FR: TI_GERICHTE 50.1997.10 du 29 mai 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1997.10 del 29 maggio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 15

ottobre 1996, giorno a far tempo dal quale gli espropriati hanno bonalmente concesso l'anticipata immissione in possesso dei diritti espropriati (art. 19 Lespr prima frase). 2.2. Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che il valore venale di un terreno venga di regola stabilito in base al metodo statistico-comparativo (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 80 ss. ad art. 19 LFespr; Moor, Droit administratif, p. 417; DTF 122 I 168, 122 II 337, 115 Ib 408). 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 realizzate nell'anno precedente il 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, p. 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. Giova infine ricordare che il metodo comparativo non conduce 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. 2.3. Il Tribunale di espropriazione non ha rinvenuto contrattazioni realizzate nei mesi precedenti il dies aestimandi ed aventi per oggetto fondi che possano essere immediatamente comparati - per morfologia e disciplina edilizia - al mapp. _____. La ragione è ovvia e va ricercata nell'attuale depressione del mercato immobiliare susseguente al crollo del 1990; le leggere quanto effimere riprese registrate nel 1993 e nel 1995 non hanno certo invertito la

tendenza al ribasso, tant'è che nel 1996 si è manifestata una nuova, sensibile flessione (cfr. USTAT, Informazioni statistiche 1998/2, p. 55). Le indagini effettuate a RF hanno tuttavia permesso di appurare che tra il 1991 e il 1995 il prezzo medio pagato a _____ (esclusa _____, regione notoriamente di alto pregio) per l'acquisto di proprietà inedificate collocate in zona _____ (mapp. _____, _____, _____ e _____) è stato dell'ordine di fr. 1'260.- il mq, importo che si riduce a fr. 943.-/mq se si inglobano nel calcolo le somme comprese tra 500.- e 800.- fr./mq sborsate da enti pubblici per acquisire bonalmente (a trattative private o in sede espropriativa) alcuni scorpori di minima entità. A dispetto di quanto auspica lo Stato nel proprio gravame, i valori di queste transazioni non possono essere presi in considerazione ai fini del giudizio. Vuoi perché si distanziano troppo nettamente dalle reali quotazioni di mercato desunte dalle compravendite svoltesi tra privati (Hess-Weibel, op. cit., N. 86 ad art. 19 LFespr; RDAT I-1993 N. 51), vuoi perché afferenti a terreni ritenuti complementari (mapp. _____, _____, _____, _____), posti in altre zone (mapp. _____ di _____; _____) o ceduti da venditori particolarmente compiacenti per ragioni proprie (_____, mapp. _____ e _____, mapp. _____). Sulla scorta di quanto precede, tenuto conto soprattutto dei prezzi convenuti in libere contrattazioni e dell'andamento generale del mercato, questo Tribunale condivide appieno l'opinione del primo giudice secondo cui nell'autunno del 1996 i terreni _____ della zona di _____ potevano avere un valore commerciale di ca. 1'200.- fr. il mq. 2.4. La cifra indicativa di cui sopra va ora corretta ed adeguata in funzione delle specificità giuridiche e fattuali del mappale espropriato, in modo da giungere al suo effettivo valore venale. I pregi ed i difetti del fondo sono stati correttamente evocati dal primo giudice al consid. 6.5. della sentenza impugnata. Il ricorrente non pone in discussione la sussistenza delle peculiarità individuate dal Tribunale di espropriazione, ma le sue conclusioni circa l'incidenza della complementarità e della sovraedificazione del terreno sul valore venale dello scorporo espropriato; ritiene in particolare che questi due fattori non possano affatto controbilanciarsi. Stando alla documentazione acquisita agli atti, il palazzo eretto agli inizi degli anni 70 sul mapp. _____ ha completamente esaurito l'i.s. dell'1.6 attualmente ammesso in zona _____; l'i.s. risulta anzi superato, dato che il rapporto tra la superficie utile lorda dello stabile (ca. 1'925 mq) e la superficie edificabile del fondo (770 mq) è in realtà del 2.5. Questa situazione è dovuta al fatto che la proprietà è stata edificata prima dell'entrata in vigore dell'attuale PR, il che ha permesso una costruzione intensiva con poco terreno conformemente alla situazione pianificatoria vigente all'epoca. Questa sovraedificazione fa sì che il valore del terreno virtualmente necessario per ossequiare le norme di PR (il mapp. _____ dovrebbe avere una superficie edificabile di mq 1'203 per rispettare gli odierni parametri di zona) rimane concentrato su un'area più ridotta; il valore effettivo di ogni mq della proprietà è quindi superiore al suo valore edilizio pieno (cfr., sull'argomento, RDAT II-1991 N. 49; 1990 N. 63). Lo scorporo necessario alla sistemazione di via _____ viene tuttavia avulso da un tipico terreno complementare (sulla nozione di "Vorgarten" cfr. RDAT 1981 N. 65), il cui valore economico è di norma inferiore a quello del terreno pienamente sfruttabile a fini edilizi; di quanto, è una questione di mera valutazione di ogni singolo caso si specie, ma secondo la giurisprudenza risalente del Tribunale cantonale amministrativo si può arrivare a percentuali del 50% rispetto al valore edilizio pieno. Alla stessa stregua di un caso analogo giudicato in passato da questo Tribunale (STA 11.1.1996 in re M. e Ilcc), anche nell'evenienza concreta la plusvalenza dovuta alla sovraedificazione può ritenersi tutto sommato compensata con il minor valore

indotto dalla complementarità del terreno attorniante la costruzione, cosicché l'indennità dovuta ai proprietari per l'espropriazione definitiva di 48 mq della loro particella viene fissata in fr. 1'200.- il mq come deciso in prima istanza. Cifra, questa, che nell'ottica di una riedificazione del fondo ossequiosa dei parametri vigenti ripaga in modo appena sufficiente la perdita effettiva subita dagli espropriati. 3. I proprietari del mapp. _____ rilevano che l'esproprio è finalizzato alla creazione di una corsia preferenziale su via _____, il che provocherà un avvicinamento del traffico al condominio e un pregiudizievole aumento delle immissioni a carico di tutti i locali, commerciali e abitativi, prospicienti la strada. Lamentano quindi un deprezzamento della frazione residua del fondo e per tale titolo pretendono un risarcimento di fr. 86'000.- corrispondente ai 2/3 della spesa necessaria per dotare lo stabile di serramenti con doppi vetri insonorizzati. Le motivazioni e le norme di legge (art. 19 lett. b LFespr) invocate nel gravame lasciano intendere che i ricorrenti configurano la svalutazione di cui si dolgono alla stregua di una conseguenza diretta dell'espropriazione formale avviata dal Cantone. Questo approccio alla problematica impone alcune considerazioni preliminari. 3.1. La parte restante di un fondo colpito da espropriazione parziale per la realizzazione o la sistemazione di un'arteria stradale può risultare svalutata dalla vicinanza dell'opera costruita sull'area espropriata (RDAT 1989 N. 75) o dalla perdita di uno schermo protettivo, con un conseguente aumento degli inconvenienti derivanti dal traffico veicolare. In questo caso il proprietario può rivendicare un indennizzo per la diminuzione di valore della frazione residua in base all'art. 11 lett. b Lespr o, trattandosi di espropriazione per opere di utilità pubblica della Confederazione, in base all'art.

E. 19

lett. b LFespr. Ben diversa è la situazione giuridica nella quale vengono a trovarsi i proprietari di fondi non toccati direttamente da un esproprio finalizzato alla realizzazione dell'opera viaria. Questi infatti possono tutt'al più invocare l'avverarsi di un'espropriazione di diritti di vicinato - ed ottenere un indennizzo per il deprezzamento della loro proprietà - se il danno subito è speciale, imprevedibile e grave; solo se queste tre condizioni sono adempiute cumulativamente si può parlare di immissioni eccessive ex art. 684 CCS suscettibili di risarcimento (cfr. DTF 121 II 328 e rinvii). Tuttavia il deprezzamento non è di norma ammesso negli agglomerati urbani importanti, dove ogni proprietario deve prevedere la possibilità di sistemazioni e allargamenti delle strade nelle immediate vicinanze. In caso di immissioni pregiudizievoli la giurisprudenza (DTF 106 Ib 381) opera pertanto una distinzione tra il proprietario colpito da un'espropriazione formale vera e propria e quello che, proprio a causa delle immissioni, è sostanzialmente vittima solo di un'espropriazione di diritti di vicinato; il primo potrà sollecitare il riconoscimento di un'indennità ex art. 11 lett. b Lespr non appena esiste un rapporto di causalità adeguata tra la perdita del terreno e il danno proveniente dalle immissioni, il secondo - che beneficia soltanto della protezione accordatagli dal diritto di vicinato (art. 684 e 679 CCS) - per ottenere riparazione dovrà invece provare la gravità, la particolarità e l'imprevedibilità del danno. Come ben puntualizza il TF nella giurisprudenza citata, può quindi succedere che un proprietario costretto a cedere parte del proprio terreno venga risarcito anche per il danno cagionato da immissioni di rumore, polvere, ecc. non eccessive provenienti dall'opera, mentre un altro proprietario, toccato in egual misura dalle medesime immissioni ma non espropriato formalmente, si veda rifiutato qualsiasi indennizzo. 3.2. Dagli atti (piano di espropriazione lotto 3C, planimetria lotto 3C del 30.9.1992, planimetria progetto definitivo da via _____ a incrocio _____ del 21.8.1995, relazione tecnica p. 14) si desume che la

striscia di terreno espropriata, di ca. 25 x 2 ml, attualmente adibita a posteggio, verrà in gran parte destinata a marciapiede; solo una minuscola porzione del terreno avulso (un sottilissimo triangolo con una base di ca. 50 cm e un'altezza di 25 ml, da cui una superficie di poco più di 6 mq) sarà occupata dalla nuova corsia preferenziale discendente riservata ai mezzi pubblici. A fronte di tali emergenze, non v'è dubbio che l'espropriazione provocherà un accostamento di via _____ al Condominio _____ (di un metro e mezzo circa, lo spazio oggi occupato dal marciapiede pubblico). Ciò non significa tuttavia ancora che lo stabile subirà un incremento del carico fonico tale da sminuirne il valore. Stando alle pertinenti osservazioni formulate dall'Ufficio prevenzione rumori del DT a contestazione delle conclusioni della perizia di parte _____, vi è anzi ragione per supporre l'esatto contrario, poiché a ben guardare la fonte delle immissioni, ovvero il grosso del traffico, verrà in realtà sensibilmente allontanata dall'edificio mediante la creazione di una corsia unidirezionale larga 3 ml riservata ai soli bus (sulla portata di questa restrizione alla circolazione cfr. art. 74 cpv. 4 OSStr). Più che dall'allargamento della carreggiata stradale, la situazione del mapp. _____ potrebbe invero risultare pregiudicata dalla presumibile maggior fluidità del traffico veicolare indotta dal riassetto di via _____. In tal caso però la svalutazione di cui si dolgono i ricorrenti con riferimento all'aumento delle immissioni foniche non sarebbe affatto dovuta all'evento espropriativo di cui sono rimasti vittime, quanto piuttosto al complesso della sistemazione stradale predisposta dal Cantone; il deprezzamento del fondo dovuto all'inquinamento si verificherebbe anche in assenza dell'esproprio che lo colpisce. Per quanto attiene più particolarmente al tema del minor valore della costruzione, occorre rilevare che in loco si superano già oggi i valori limite d'immissione notturni e di allarme diurni fissati dall'OIF e quindi l'ipotetico aumento dei livelli sonori paventato dagli insorgenti quale conseguenza dell'espropriazione inciderebbe in misura pressoché irrilevante sul valore odierno dello stabile, peraltro già eroso dal mancato ammodernamento delle sue strutture. Sotto questo profilo, gli espropriati non possono pretendere che lo Stato, solo perché espropria una striscia del loro terreno, si assuma le ingenti spese di un intervento d'isolamento acustico che essi stessi avrebbero dovuto effettuare già in passato in funzione della vetustà dell'edificio e dell'intensità dell'inquinamento fonico gravante sulla proprietà. Nel caso di specie, tra l'esproprio e la presunta perdita di valore del fondo non è insomma ravvisabile un rapporto di causalità adeguata sufficiente per giustificare il riconoscimento di un indennizzo ex art. 11 lett. b Lespr. 3.3. Resta da esaminare se le pretese dei ricorrenti non possano essere soddisfatte in base alle regole che informano il risarcimento del danno nell'ambito dell'espropriazione dei diritti di vicinato. Come accennato in precedenza, secondo la giurisprudenza sono dati gli estremi di un indennizzo per titolo di espropriazione di diritti di vicinato se la strada è fonte di immissioni eccessive, tali cioè da provocare ai proprietari colpiti un pregiudizio cumulativamente grave, speciale e imprevedibile (DTF 121 II 317, 119 Ib 348, 118 Ib 205, 116 Ib 11). Nell'evenienza concreta, alle lamentate immissioni fa difetto perlomeno il requisito dell'imprevedibilità del danno. A questo specifico proposito non si può fare a meno di annotare che al momento della costruzione del Condominio _____ via _____ era già un collegamento cruciale fra la città di _____, i comuni di _____ e _____ e il raccordo nord dell'autostrada. L'importanza e la posizione strategica di questa arteria nel contesto dell'assetto viario del _____ sono sempre stati talmente evidenti che i comproprietari dovevano aspettarsi uno sviluppo futuro del traffico e degli inconvenienti ad esso connessi (DTF 116 Ib 11). Ma non solo. Dovevano tener conto della situazione e adattarvisi, adottando le misure necessarie ad evitare o limitare il danno;

così facendo, insegna la giurisprudenza, avrebbero semplicemente adempiuto un obbligo di carattere generale che incombe ad ogni espropriato (DTF 117 Ib 15, 112 Ib 529). Poste queste premesse, il gravame dei condomini dev'essere respinto al pari di quello dell'ente espropriante. 4. L'esito del contenzioso impone di ripartire tra le parti la tassa di giustizia, tenendo conto della loro reciproca soccombenza (art. 28 PAmm). La reiezione del ricorso dello _____ giustifica l'assegnazione di congrue ripetibili agli espropriati (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 dagli art. 50 cpv. 3 e 70 Lespr, gli art. 28 e 31 PAmm (STF 9 giugno 1997 in re S./Comune di _____). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 12, 19, 50, 52, 54, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31, 51 e 65 PAmm, dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi sono respinti. 2. La tassa di giudizio di fr. 2'000.- è posta a carico dello _____ nella misura di fr. 1'000.- e degli espropriati in solido per la differenza. 3. Lo _____ verserà agli espropriati fr. 1'500.- per titolo di ripetibili. 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.