

TI_GERICHTE 50.1997.12 vom 31. Juli 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-07-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.12

FR: TI_GERICHTE 50.1997.12 du 31 juillet 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1997.12 del 31 luglio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 31.07.1998 50.1997.12 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 31.07.1998 50.1997.12 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 31.07.1998 50.1997.12

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 50.97.00012 Lugano 31 luglio 1998 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Raffaello Balerna, Stefano Bernasconi segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 8 luglio 1997 dello _____ rappr. da: _____ contro la decisione 9 giugno 1997 (no. 20/95-120) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione _____, prolata nell'ambito del procedimento espropriativo promosso dallo _____ per acquisire la proprietà di 3 scorpori di complessivi mq 50 mq dei mapp. _____, _____ e _____ RFD di _____ in vista della sistemazione stradale di via _____ (lotto _____ comune di _____); viste le risposte: - 21 luglio 1997 del Tribunale di espropriazione; - 9 settembre 1997 di _____; letti ed esaminati gli atti; esperiti gli opportuni accertamenti; ritenuto, in fatto A. _____ è proprietario dei mapp. _____, _____ e _____ di _____ così censiti a RF: mapp. _____ strada mq 150 mapp. _____ A) abitazione mq 369 B) terrazza mq 9 c) giardino mq 479 mq 857 mapp. _____ terreno mq 523 I tre fondi contermini si trovano sul lato destro di via _____ salendo in direzione delle _____, proprio in faccia all'intersezione via _____ /via _____. L'intera proprietà è attualmente inclusa in zona _____ del PR di _____. L'immobile a reddito che sorge sulla part. _____ contiene vani misti di tipo abitativo-commerciale ad altissima densità insediativa, tant'è che il rapporto tra la sua superficie utile e la superficie edificabile del fondo raggiunge l'1.97, superando di gran lunga l'i.s. massimo dell'1.4 concesso dalle normative di zona; lo spazio esistente tra lo stabile e via _____ è adibito a posteggio. Il mapp. _____ è di natura prativa, mentre il mapp. _____ è parzialmente occupato da una rampa/scalinata utilizzata in particolare da clienti e fornitori del vicino negozio _____, il quale beneficia di una servitù prediale di passo regolarmente iscritta a RF. B. Una volta approvati i progetti esecutivi attinenti alla sistemazione stradale di via _____ (intervento previsto dal Piano dei trasporti del _____), lo _____ - mediante avviso personale 18 ottobre 1995 e pubblicazione degli atti (relazione sull'opera, progetto dell'opera e preventivo, piano di espropriazione, tabella di espropriazione e offerte di indennità) - ha promosso la procedura di

espropriazione formale del terreno necessario alla realizzazione dell'opera. Sono così divenuti oggetto di esproprio anche 10 mq della part. _____, per i quali ha offerto un'indennità di fr. 30.- il mq, nonché 27 mq della part. _____ e 13 mq della part. _____, per i quali ha proposto un indennizzo di fr. 1'000.- il mq oltre a fr. 4'608.- per la soppressione di alcune piante. Il 13 novembre 1995 il proprietario - sottolineato come l'esproprio l'avrebbe privato di 2-3 posti auto - ha per contro notificato una pretesa d'indennizzo di fr. 1'000.- il mq per il mapp. _____ e di fr. 2'000.- il mq per gli altri due fondi. All'udienza di conciliazione tenutasi il 1° febbraio 1996 l'ente pubblico ha ottenuto bonalmente l'anticipata immissione in possesso dei diritti espropriati a far tempo dal 1° marzo 1996. In quella stessa occasione il Tribunale ha stabilito che in conseguenza dell'esproprio sarebbero stati soppressi due posteggi al mapp. _____, mentre il privato ha accettato l'indennità relativa all'eliminazione delle piante; per il resto, le parti si sono essenzialmente riconfermate nelle rispettive posizioni. C. Esaurite le formalità processuali, con sentenza 9 giugno 1997 il Tribunale di espropriazione si è pronunciato sulle indennità dovute all'esproprio, riconoscendogli fr. 1'050.- il mq per l'esproprio del terreno e fr. 25'338.- a corpo per la soppressione di due posteggi. Esperita un'amplissima indagine sulle quotazioni di mercato, il primo giudice ha deciso in pratica di concedere al proprietario un'indennità corrispondente al valore edilizio pieno degli scorpori espropriati calcolato partendo soprattutto dai prezzi delle contrattazioni di fondi posti in zona _____ di _____ realizzate negli anni 1991-95 (metodo statistico-comparativo). Il Tribunale di espropriazione ha considerato in particolare che la superficie prelevata dal mapp. _____ - fondo gravato da un semplice diritto di passo privato - era computabile ai fini edificatori delle confinanti particelle _____ e non poteva essere assimilata ad una strada pubblica di infimo valore. Quanto ai posteggi, ha ritenuto che in conseguenza dell'esproprio il proprietario ne avrebbe persi due per mancanza del necessario spazio di manovra; donde l'assegnazione di un ulteriore risarcimento di fr. 25'338.- pari alla differenza tra il valore capitalizzato della locazione dei parcheggi e il valore venale della superficie espropriata. D. Avverso il predetto giudicato lo _____ è insorto innanzi al Tribunale cantonale amministrativo, postulando che l'indennizzo accordato dall'istanza inferiore venga ridotto a fr. 500.- il mq per la superficie avulsa dai mapp. _____ e _____ (in via subordinata, limitatamente a quest'ultimo fondo, a fr. 800.-/mq) e a fr. 10.- il mq per lo scorporo prelevato dal mapp. _____. In sostanza, l'ente espropriante ha criticato il primo giudice per aver quantificato l'indennità senza soppesare sufficientemente il livello delle transazioni operate in zona dagli enti pubblici, la tendenza al ribasso del mercato immobiliare e le peculiarità negative dei fondi dedotti in esproprio; in esito ad un'analisi più attenta di questi fattori, si sarebbe ottenuto un valore pieno di circa fr. 800.- il mq. L'area espropriata al mapp. _____ verrebbe tuttavia staccata da terreno complementare, per cui il suo valore - e quindi l'indennizzo dovuto al proprietario - non dovrebbe essere superiore a fr. 500.- il mq. Identico valore avrebbero i 13 mq sottratti al mapp. _____, i cui indici sono stati travasati a favore dell'adiacente part. _____ per consentirne l'edificazione. La superficie asportata dal mapp. _____ non varrebbe invece più di fr. 10.-/mq siccome inclusa nel piano viario di PR e gravata da servitù a favore di numerosi fondi vicini. Lo _____ ha contestato infine l'indennità accordata per la perdita di due posteggi prospicienti il sub. A del mapp. _____. A suo parere, l'esproprio non incide minimamente sulle possibilità di parcheggio, atteso che lo spazio disponibile a destra dell'entrata dello stabile avrebbe consentito la realizzazione di un solo posto auto conforme alle normative VVS. E. Il Tribunale di espropriazione si è opposto

all'accoglimento dell'impugnativa, riconfermandosi nella propria decisione e nelle motivazioni ivi contenute. Ad identica conclusione è pervenuto l'espropriato, con argomentazioni che verranno riprese - ove occorresse - in appresso. F. Interpellato dal Tribunale, l'ufficio tecnico di _____ ha fatto sapere che il mapp. _____ è stato regolarmente edificato nel 1951 senza alcun trasferimento di indici dal vicino mapp. _____. In base alle attuali norme di PR (zona _____: i.s. 1.4, i.o. 35%) risulta tuttavia sovraedificato; a registro comunale degli indici il fondo presenta infatti un i.s. dell'1.97 e un i.o. del 44%. I posteggi - ha precisato inoltre l'UT - sono stati realizzati unitamente alla costruzione dello stabile. Nel 1989 il municipio ha preteso che venissero demarcati in maniera più confacente. Due brevi visite in loco effettuate in periodi diversi hanno permesso di appurare che davanti ai negozi al PT dell'immobile, sulla destra del passaggio pedonale che porta all'entrata principale, trovano sistematicamente spazio tre autoveicoli di medie dimensioni: in occasione di entrambi i sopralluoghi, due erano parcheggiati perpendicolarmente alla facciata dello stabile, un terzo stazionava in parallelo alla vetrina del "_____". Delle osservazioni presentate a riguardo dal ricorrente si dirà, per quanto necessario, nei considerandi che seguono. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo a statuire in merito ai ricorsi contro le decisioni dei Tribunali di espropriazione, apprezzando liberamente il fatto ed il diritto, si fonda sull'art. 50 cpv. 1 Lespr. Il gravame in oggetto, tempestivo (art. 50 cpv. 3 Lespr) e correttamente formulato, è pertanto ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti integrati dalle risultanze delle verifiche predisposte d'ufficio dal Tribunale (art. 18 cpv. 1 PAmm). 2. L'esproprio che ci occupa interessa il confine S-E dei mapp. _____, _____ e _____ per una superficie di complessivi mq 50. Trattasi in pratica di una striscia di terreno verde prima (mapp. _____) ed asfaltato poi (mapp. _____ e _____) che costeggia via _____ lungo una cinquantina di metri, per la quale lo Stato ha offerto un indennizzo differenziato: fr. 30.- il mq per i 10 mq avulsi dal mapp. _____ e fr. 1'000.- il mq per i 40 mq prelevati dai mapp. _____ e _____, oltre a fr. 4'608.- per la soppressione di alcune piante. Condotta un'approfondita ricerca sui prezzi di mercato (premessa indispensabile per una corretta applicazione del metodo statistico-comparativo), il Tribunale di espropriazione ha aumentato la proposta risarcitoria del Cantone, accordando al proprietario un'indennità di fr. 1'050.- il mq per tutto il terreno e di fr. 25'338.- a corpo per la perdita di due posteggi che lo Stato contesta. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'indennità espropriativa globalmente dovuta al privato per l'avulsione di complessivi 50 mq di terreno. 2.1. Giusta l'art. 9 Lespr, l'espropriazione ha luogo mediante piena indennità. La determinazione di questa è disciplinata dal principio secondo cui l'espropriato non deve subire un danno individuale, né conseguire particolari vantaggi per effetto dell'espropriazione. In altre parole, all'espropriato deve essere garantita la stessa situazione economica in cui si troverebbe se l'espropriazione non avesse avuto luogo, in modo che, per effetto dell'espropriazione, non subisca danni né consegua vantaggi pecuniari (Hess-Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, N. 3 ss. ad art. 16 LFespr; G. Müller, in Commentaire de la Constitution fédérale, N. 66 ad art. 22ter; DTF 95 I 455). L'importo dell'indennità è calcolato in base all'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 lett. a Lespr). Essa comprende pure l'ammontare di tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato come conseguenza dell'espropriazione. Nella stima del valore venale si deve tener conto anche della possibilità di un miglior uso del fondo (art. 12 cpv. 1 Lespr); gli aumenti e le diminuzioni di valore derivanti dall'opera dell'espropriante non vengono

però considerati. Nel caso di espropriazione parziale, l'indennità comprende inoltre l'importo di cui il valore venale della frazione residua viene ad essere diminuito (art. 11 lett. b Lespr). Il dies aestimandi si situa al momento dell'anticipata immissione in possesso (art. 19 prima frase Lespr), data a far tempo dalla quale decorrono pure gli interessi al saggio usuale sull'indennità definitiva (art. 52 cpv. 3 Lespr); se non v'è presa di possesso anticipata, sarà determinante il momento dell'emanazione della decisione di stima da parte del Tribunale di espropriazione (art. 19 seconda frase Lespr) e l'interesse legale sull'indennità inizierà a decorrere a partire dalla data in cui la stessa diventa esigibile, ossia decorsi venti giorni dalla sua fissazione definitiva (art. 54 cpv. 1 Lespr). In casu il dies aestimandi va situato in corrispondenza del 1° marzo 1996, giorno a far tempo dal quale l'espropriato ha bonalmente concesso l'anticipata immissione 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 - alla proprietà _____. 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 nella primavera del 1996 i terreni _____ della zona di _____ (i.s. dell'1.6; i.o. del 40%) 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 dei mappali espropriati, in modo da giungere al loro effettivo valore venale. A mente del Tribunale di espropriazione, i pregi ed i difetti dei fondi (individuati ed evocati al consid. 6.5. della sentenza impugnata), segnatamente la loro minor edificabilità (i.s. dell'1.4; i.o. del 35%) rispetto ai terreni posti nella contigua zona _____ di _____, consentono di assegnar loro un valore venale di fr. 1'050.- il mq. Questa conclusione si avvera favorevole al ricorrente e come tale va tutelata ex art. 65 cpv. 4 PAm (divieto della reformatio in peius). All'i.s. dei mappali espropriati non può essere data infatti l'importanza attribuitagli dal primo giudice, poiché la disarmonia che contraddistingue il mercato immobiliare ticinese conduce ad un appiattimento dei valori e non permette di stabilire un nesso direttamente proporzionale tra il prezzo del terreno e le sue possibilità di sfruttamento (RDAT 1989 N. 70; STA 7.9.1994 in re G.). A prescindere dalle possibilità edificatorie leggermente inferiori, le particelle _____ non si distinguono per nulla dalle altre proprietà site nelle vicinanze, segnatamente dai mapp. _____ e _____ posti sul lato opposto di via _____ e stimati fr. 1'200.-/mq siccome attribuiti alla zona _____ di _____; ai fondi dedotti in esproprio la prima istanza avrebbe quindi potuto tranquillamente attribuire un valore pressoché identico. 2.4.1. L'indennizzo di fr. 1'050.- il mq fissato dal Tribunale di espropriazione corrisponde al presunto valore edilizio pieno dei fondi, riferito alle massime potenzialità edificatorie concesse dal PR. Lo _____ sostiene però che lo scorporo prelevato dal mapp. _____ è terreno complementare, per cui il suo valore - e quindi l'indennizzo che va riconosciuto al proprietario - non può essere superiore a fr. 500.- il mq. Lo stesso dicasi per i 13 mq sottratti al mapp. _____, i cui indici sono stati utilizzati per l'edificazione dell'adiacente part. _____. Il mapp. _____ non varrebbe invece più di fr. 10.-/mq, essendo incluso nel piano viario di PR e gravato da servitù a favore di numerosi fondi vicini. La tesi dell'insorgente non regge. I mappali di _____ sono economicamente connessi e questo sin dal 1952, anno in cui il precedente proprietario Innocente _____ ha acquistato le part. _____ e _____ aggregandole alla contermina part. _____ in modo da formare un complesso fondiario unitario. La proprietà va dunque vista e valutata nel suo insieme. E' già stata edificata, ma non in modo ottimale, ovvero sfruttandone appieno le potenzialità edificatorie. Per arrivare a tanto, il proprietario

dovrebbe demolire lo stabile del 1951 che si erge attualmente sul mapp. _____ costruendo al suo posto un moderno palazzo che prosciughi gli indici concessi dalle normative di zona. Sta di fatto che indipendentemente da questa prospettiva tutt'altro che trascurabile, l'ampia area libera da costruzioni dell'intera proprietà è zeppa di indici non sfruttati e non può essere considerata alla stregua di terreno complementare di infimo valore solo perché si trova di fianco ad una strada, viene espropriata in misura contenuta o è parzialmente gravata da una servitù privata di passo. Il suo valore è per contro considerevole. La componente edilizia in essa racchiusa può essere utilizzata per un ampliamento della costruzione esistente o monetizzata nell'ambito di un trasferimento di indici edificatori ex art. 38a LE. Senza parlare dell'importanza che occorre riconoscerle quale schermo protettivo contro le gravose immissioni moleste provenienti da via _____.

Nel caso di specie appare quindi corretto assegnare all'espropriato un indennizzo corrispondente al valore edilizio pieno del terreno avulso: in concreto, fr. 1'050.- il mq come deciso dalla prima istanza. Questa conclusione non muterebbe nemmeno considerando le tre particelle alla stregua di fondi distinti. Preso a sé, il mapp. _____ è nel contempo sovraedificato e costituito di terreno complementare. In effetti, stando alla documentazione acquisita agli atti il palazzo eretto nel 1951 ha completamente esaurito l'i.s. dell'1.4 ammesso in zona _____ di _____; l'i.s. risulta anzi superato, dato che il rapporto tra la superficie utile lorda dello stabile (ca. 1'646 mq) e la superficie edificabile del fondo (857 mq) è in realtà dell'1.97. Questa situazione è dovuta al fatto che il mappale è stato edificato 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 1'211 per rispettare gli odierni parametri di zona) rimane concentrato su un'area più ridotta; il valore effettivo di ogni mq del fondo è quindi superiore al suo valore edilizio pieno (cfr., sull'argomento, RDAT II-1991 N. 49; 1990 N. 63). L'immobile risulta tuttavia circondato da 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), la plusvalenza dovuta alla sovraedificazione verrebbe tutto sommato compensata con il minor valore indotto dalla complementarità del terreno attorniante la costruzione, cosicché l'indennità dovuta al proprietario per l'espropriazione definitiva di 27 mq della sola part. _____ resterebbe fissata in fr. 1'050.- il mq. Il confinante mapp. _____ è pienamente sfruttabile a fini edilizi. Le risultanze istruttorie dimostrano che i suoi indici, a dispetto di quanto sostiene lo Stato, sono intatti. Le sue ridotte dimensioni non ne precludono minimamente l'edificazione; l'insediamento in loco di una costruzione particolare come quella di recente eretta sulla vicina part. _____ non può essere a priori esclusa. In simili evenienze, la superficie espropriata dallo Stato non può che essere indennizzata al valore edilizio pieno. Per quanto attiene invece al mapp. _____, ampio 150 mq e occupato da una piccola rampa/scalinata di 10 m x 2 m utilizzata in particolare da clienti e fornitori del vicino negozio _____, occorre rilevare che la particella è inserita quale passaggio pedonale _____ nel piano del traffico del PR di _____ e a RF risulta gravata da un onere di passo a favore delle part. _____,

_____, _____, _____ e _____. Questo assetto non pregiudica il valore. Il fatto che sia interessata da un passaggio pedonale contemplato dal PR è irrilevante, trattandosi di restrizione che non potrebbe incidere sulla commisurazione dell'indennità neppure se ad espropriare fosse il comune che l'ha imposta (cfr., a riguardo, RDAT II-1993 N. 52 e rinvii). Altrettanto irrilevanti si avverano in casu le servitù di passo privato iscritte a RF a favore di un numero tutto sommato limitato di persone; la superficie gravata da siffatti diritti reali limitati non può essere qualificata ipso facto siccome aperta al pubblico transito ed è quindi computabile agli eventuali fini edificatori delle contigue particelle di _____ (Scolari, Commentario, N. 1133 e 1134 ad art. 38 LE). D'altra parte, sotto il profilo dell'intensità d'impiego da parte del pubblico la situazione del mapp. _____ è certamente migliore rispetto a quella delle innumerevoli proprietà non cintate che tangono il marciapiede di via _____ e che pur essendo utilizzate per il transito da una cerchia indefinita di pedoni sono state espropriate dal Cantone al loro valore edilizio pieno (proprietà _____ mapp. _____, _____ mapp. _____ e _____ mapp. _____, tanto per citare quelle poste nelle immediate vicinanze). In quanto volta a contestare l'indennità di fr. 1'050.- il mq accordata dal Tribunale di espropriazione, l'impugnativa dello _____ va pertanto respinta. 2.5. Il ricorrente si oppone infine al pagamento di un indennizzo aggiuntivo di fr. 25'338.- per la soppressione di due posteggi antistanti lo stabile al mapp. _____, la cui perdita era stata accertata nel corso dell'udienza di conciliazione del 1° febbraio 1996. Pur non avendo sollevato obiezioni di sorta in quell'occasione, il Cantone sostiene ora che lo spazio disponibile a destra dell'entrata dello stabile avrebbe consentito la realizzazione di un solo posto auto conforme alle normative VVS e che l'esistenza di questo unico posteggio regolare non è compromessa dall'esproprio. In sede istruttoria si è accertato che davanti ai negozi al PT dell'immobile, sulla destra del passaggio pedonale che porta all'entrata principale, trovano sistematicamente spazio tre autoveicoli di medie dimensioni: due vengono parcheggiati perpendicolarmente alla facciata dello stabile, uno parallelamente alla vetrina del "_____". I posteggi in discussione - quanto a dimensioni e spazio di manovra - non ossequiano invero le norme VVS. Sono però stati legittimamente realizzati nel 1951 al momento della costruzione dello stabile che servono e quindi beneficiano della tutela delle situazioni acquisite discendente dalla garanzia costituzionale della proprietà (art. 22 ter Cost.). Posto che a causa dell'esproprio in loco resterà indiscutibilmente un solo parcheggio, la privazione della possibilità di far stazionare due veicoli conseguente all'intervento dello _____ va risarcita. L'indennità d'espropriazione, che deve compensare tutti i pregiudizi subiti dall'espropriato (art. 11 Lespr), non può nel presente caso prescindere dalla prerogativa di parcheggiare di cui l'attuale proprietario ha sempre potuto beneficiare indisturbato e non per propria illecita iniziativa (cfr., per analogia, DTF 92 I 438; STA 6.6.1995 in re Stato del Canton Ticino/M.). Il controverso indennizzo riconosciuto dal Tribunale di espropriazione deve pertanto essere confermato. 3. Ferme queste premesse, il ricorso dello _____ è integralmente respinto. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza, atteso che 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. 22 ter Cost.; 9, 11, 19, 49, 50, 52, 54, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31 e 65 PAmM, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico dello _____, con l'ulteriore obbligo di rifondere all'espropriato fr. 1'500.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il

Tribunale cantonale amministrativo II presidente
segretario

II

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