

TI_GERICHTE 50.1997.14 vom 29. Mai 1998

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.14

FR: TI_GERICHTE 50.1997.14 du 29 mai 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1997.14 del 29 maggio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 18

cpv. 1 PAmM). 2. L'esproprio che ci occupa interessa 53 mq del sub. c del mapp. _____ adibiti a marciapiede. Trattasi in pratica di una striscia di terreno asfaltato che costeggia via _____ lungo una ventina di metri, per la quale lo Stato ha offerto un indennizzo di fr. 720.- il mq corrispondente al 60% del suo presunto valore edilizio pieno. Condotta un'approfondita ricerca sui prezzi di mercato (premessa indispensabile per una corretta applicazione del metodo statistico-comparativo), il Tribunale di espropriazione ha maggiorato la proposta risarcitoria del _____, accordando alla proprietaria un'indennità di fr. 1'200.- il mq per il solo esproprio del terreno che entrambe le parti contestano. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'indennità complessiva dovuta all'espropriata per l'avulsione di 53 mq della sua proprietà. 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 15 ottobre 1996, giorno a far tempo dal quale l'espropriata ha

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 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. 2'600 mq) e la superficie edificabile del fondo (1'040 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 1'625 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 llcc), 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 alla proprietaria per l'espropriazione definitiva di 53 mq della sua 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 dall'espropriata. 3. La proprietaria del mapp. _____ rileva che l'esproprio è finalizzato alla creazione di una corsia preferenziale su via _____, il che provocherà un avvicinamento del traffico allo stabile e un pregiudizievole aumento delle immissioni a carico di tutti i locali, commerciali e abitativi, prospicienti la strada. Lamenta quindi un deprezzamento della frazione residua del fondo e per tale titolo pretende un risarcimento di fr. 50'000.- corrispondente ai 3/4 ca. della spesa necessaria per dotare le finestre dell'immobile di vetri doppi. Le motivazioni e le norme di legge (art. 11 lett. b Lespr) invocate nel gravame lasciano intendere che la ricorrente configura la svalutazione di cui si duole alla stregua di una conseguenza diretta dell'espropriazione formale avviata dal _____. 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. 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 _____, planimetria lotto _____ 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. 20 x 2.5 ml, attualmente adibita a marciapiede, manterrà in gran parte la stessa destinazione; solo una porzione minore del terreno avulso (la fascia direttamente confinante con via _____, un sottilissimo rettangolo di poco più di 15 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 _____ all'immobile _____ (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. 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 _____. In tal caso però la svalutazione di cui si duole la ricorrente con riferimento all'aumento delle immissioni foniche non sarebbe affatto dovuta all'evento espropriativo di cui è rimasta vittima, 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 dall'insorgente 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, l'espropriata non può pretendere che lo _____, solo perché espropria una striscia del suo terreno, si assuma le ingenti spese di un intervento d'isolamento acustico che essa stessa avrebbe 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 della ricorrente 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 via _____ è sempre stato un collegamento cruciale fra la città di _____, i comuni di _____ e _____ e tutto il nord dell'agglomerato urbano in genere. L'importanza e la posizione strategica di questa arteria nel contesto dell'assetto viario del _____ sono da tempo talmente evidenti che la proprietaria doveva aspettarsi uno sviluppo futuro del traffico e degli inconvenienti ad esso connessi (DTF 116 Ib 11). Ma non solo. Doveva tener conto della situazione e adattarvisi, adottando le misure necessarie ad evitare o limitare il danno; così facendo, insegna la giurisprudenza, avrebbe semplicemente adempiuto un obbligo di carattere generale che incombe ad ogni espropriato (DTF 117 Ib 15, 112 Ib 529). Poste queste premesse, il gravame dell'espropriata 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 PAm). La reiezione del ricorso dello Stato giustifica l'assegnazione di congrue ripetibili alla _____ (art. 31 PAm). 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 PAm (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 PAm, 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 dell'espropriata per la differenza. 3. Lo _____ verserà alla _____ fr. 1'500.- per titolo di ripetibili. 4. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario