

## TI\_GERICHTE 50.1997.29 vom 17. Mai 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-05-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.1997.29](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.29)

FR: TI\_GERICHTE 50.1997.29 du 17 mai 2000

IT: TI\_GERICHTE 50.1997.29 del 17 maggio 2000

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 17.05.2000 50.1997.29 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 17.05.2000 50.1997.29 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 17.05.2000 50.1997.29

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 50.1997.00029 -30 Lugano 17 maggio 2000 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 sui ricorsi 18 settembre 1997 di a) \_\_\_\_\_ patr. da: avv. \_\_\_\_\_ b) \_\_\_\_\_ rappr. da: \_\_\_\_\_ Contro la decisione 23 luglio 1997 (no. 339/19) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sopracenerina relativa all'esproprio del mapp. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ nell'ambito della realizzazione della galleria \_\_\_\_\_; viste le risposte: - 2 ottobre 1997 del Tribunale di espropriazione, - 22 ottobre 1997 dello \_\_\_\_\_, al ricorso sub a); - 2 ottobre 1997 del Tribunale di espropriazione, - 18 ottobre 1997 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, al ricorso sub b); esperiti i dovuti accertamenti; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono proprietari in ragione di 1/2 ciascuno del mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, di complessivi mq 1'088, così censito a RF: A) casa mq 168 b) corte mq 61 c) giardino mq 378 d) frutteto mq 461 B) autorimessa mq 20 Il fondo si trova nella zona della \_\_\_\_\_, all'intersezione tra via \_\_\_\_\_ e via \_\_\_\_\_ (zona R\_\_\_\_\_ a). Ospita una villa signorile di due piani costruita nel 1926 e una piccola autorimessa accessibile da via \_\_\_\_\_. B. Approvati i progetti attinenti alla realizzazione della galleria \_\_\_\_\_, lo \_\_\_\_\_ ha promosso l'espropriazione dei fondi toccati dall'opera, fra i quali figura anche la menzionata particella della famiglia \_\_\_\_\_. Gli atti (relazione sull'opera, progetto dell'opera e preventivo, piano di espropriazione, tabella di espropriazione e offerte di indennità) sono stati pubblicati dal 26 febbraio 1990 al 27 marzo 1990. Le tabelle espropriative prevedevano in particolare l'iscrizione di un diritto di superficie sotterraneo e di una servitù di limitazione di costruire a carico di 55 mq del fondo mediante versamento di un'indennità di fr. 50.- il mq, nonché l'occupazione temporanea di 170 mq di giardino durante 13 mesi. Per quest'ultimo aggravio lo \_\_\_\_\_ ha offerto un indennizzo di fr. 1.-/mq/mese, oltre a complessivi fr. 19'046.- per la soppressione di alcune piante. Il 26 marzo 1990 i proprietari hanno per contro notificato articolate pretese ammontanti a oltre 380'000.- fr., riservandosi ulteriori richieste per gli eventuali danni provocati all'abitazione dai lavori di scavo della galleria. All'udienza

di conciliazione del 14 settembre 1990 i proprietari del mapp. \_\_\_\_\_ hanno concesso l'anticipata immissione in possesso dei diritti espropriati a partire dal 1° novembre 1990, mentre lo \_\_\_\_\_ si è impegnato a commissionare una nuova perizia sul valore delle piante sacrificate e nel contempo ha dato atto alla controparte che la casa, facciate comprese, era sana e in ordine. Nel proprio allegato introduttivo 4 aprile 1991 il Cantone ha confermato le offerte formulate per il diritto di superficie e l'occupazione temporanea, aumentando tuttavia a fr. 36'460.- quella per le piante e il ripristino del giardino (come da risultanze peritali nel frattempo pervenute). In sede di risposta gli espropriati hanno ribadito pressoché integralmente le loro pretese, sottolineando gli inconvenienti cagionati dall'opera e dai suoi lavori di realizzazione, suscettibili di intaccare profondamente il valore della proprietà. In particolare, hanno segnalato la presenza concreta di danneggiamenti alla villa sempre più vistosi e rilevanti. In occasione di un sopralluogo tenutosi il 24 novembre 1992 il Tribunale di espropriazione ha dunque deciso di allestire una perizia concernente i danni occorsi all'immobile, affidandone l'esecuzione al proprio membro arch. \_\_\_\_\_.

Quest'ultimo ha rassegnato le sue valutazioni il 14 novembre 1994, concludendo per un pregiudizio indennizzabile di fr. 8'831.35 che gli espropriati hanno contestato con scritto 2 gennaio 1995 e, successivamente, con memoria 30 settembre 1995. A seguito di ulteriori accertamenti effettuati nel maggio del 1997 il perito \_\_\_\_\_ ha constatato l'apparizione di nuovi danni quantificati in fr. 5'000.-- C. Al termine di questo lungo iter procedurale, con sentenza 23 luglio 1997 il Tribunale di espropriazione della giurisdizione sopracenerina si è pronunciato sulle indennità dovute agli espropriati. Riassuntivamente, il primo giudice ha riconosciuto i seguenti indennizzi: diritto di superficie (fr. 50.-/mq x 38 mq) fr. 1'900.-- occupazione temporanea (fr. 1.-/mq/mese x 225 mq x 14 mesi) fr. 3'150.-- danni alla casa di abitazione fr. 12'383.35 risistemazione del giardino fr. 1'440.-- oltre interessi - al tasso usuale praticato dalle CFS - a far tempo dal 1° novembre 1990, rispettivamente dal 1° gennaio 1992 sull'indennità d'occupazione temporanea. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è stata posta a carico degli espropriati nella misura di 4/5, senza alcuna assegnazione di ripetibili, in applicazione dell'art. 73 cpv. 2 Lespr. D. Avverso la predetta pronunzia entrambe le parti sono insorte davanti al Tribunale cantonale amministrativo, invocandone la riforma parziale. a) Con gravame 18 settembre 1997 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno chiesto in pratica il riconoscimento integrale delle pretese notificate in prima istanza. Anche in questa sede gli espropriati hanno dunque rivendicato fr. 38'000.- (fr. 1'000.-/mq) per l'aggravio del diritto di superficie, fr. 150'000.- fr. per la svalutazione della proprietà e fr. 47'250.- (fr. 15.-/mq/mese) per l'occupazione temporanea, evidenziando il consistente deprezzamento arrecato al fondo dalle gravi limitazioni imposte con la servitù, così come gli innumerevoli disagi subiti durante l'impianto del cantiere nel giardino. Passati in rassegna i singoli danni provocati allo stabile ed all'accesso, i ricorrenti hanno quindi vantato un'indennità di fr. 59'251.70 per la riparazione di tali pregiudizi, oltre a fr. 50'000.- per lo svilimento restante. I proprietari del mapp. \_\_\_\_\_ hanno peraltro contestato vivacemente l'iniqua ripartizione degli oneri processuali operata dal Tribunale di espropriazione disattendendo il principio secondo cui le spese di procedura e le ripetibili vanno posti interamente a carico dell'ente espropriante. b) Mediante ricorso 18 settembre 1997 lo \_\_\_\_\_ ha sollecitato per contro una riduzione dell'indennizzo stabilito dal Tribunale di espropriazione. A mente dell'ente espropriante, il primo giudice non avrebbe dovuto concedere alcuna indennità per il diritto di superficie dato che la sua imposizione non ha provocato nessun danno economico ai proprietari. Gli

espropriati non avrebbero subito pregiudizi particolari nemmeno in conseguenza dell'occupazione temporanea, cosicché l'indennità andrebbe definita in fr. 1.-/mq/anno, il massimo riconosciuto dalla prassi espropriativa. E. Il Tribunale di espropriazione si è opposto all'accoglimento di entrambe le impugnative, riconfermandosi nella propria decisione e nelle motivazioni ivi contenute. Le parti si sono avversate vicendevolmente con argomentazioni che saranno riprese - ove occorresse - in appresso. F. In fase istruttoria questo Tribunale ha ordinato l'allestimento di una perizia estimativa per accertare i danni occorsi alla proprietà \_\_\_\_\_ in conseguenza dei lavori di realizzazione della galleria \_\_\_\_\_. Nel suo referto 31 gennaio 2000 il perito designato arch. \_\_\_\_\_ ha stimato in complessivi fr. 43'500.- l'ammontare dei danni che vanno posti a carico dello \_\_\_\_\_. Gli espropriati hanno sostanzialmente accettato le conclusioni della perizia, mentre il Cantone ha chiesto una delucidazione orale del referto che è stata effettuata nel corso di un'udienza svoltasi in contraddittorio il 14 aprile 2000. Delle risultanze istruttorie, dei rilievi formulati in merito dagli interessati e degli esiti del dibattimento si dirà - per quanto necessario - nel seguito. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo, la legittimazione attiva degli insorgenti e la tempestività delle impugnative sono date dagli art. 50 cpv. 1 e 3 Lespr, nonché 43 e 46 PAmm grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr. I ricorsi sono pertanto ricevibili in ordine e possono essere decisi sulla base degli atti, integrati dalle risultanze degli accertamenti esperiti d'ufficio nel corso dell'istruttoria (art. 18 cpv. 1 PAmm). 2. Diritto di superficie La servitù interessa 38 mq di giardino, una striscia di terreno larga circa un metro parallela a via \_\_\_\_\_ per la quale è stato offerto un indennizzo di fr. 50.- il mq fatto proprio dal Tribunale di espropriazione ed avversato in questa sede da entrambe le parti. 2.1. 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). 2.2. Le servitù non costituiscono dei beni in commercio e non posseggono di conseguenza un valore venale ai sensi dell'art. 11 lett. a Lespr. Nel caso dell'imposizione in via espropriativa di una servitù a carico di un fondo, che - dal profilo giuridico - costituisce un caso di espropriazione parziale, per la determinazione dell'indennità spettante al proprietario colpito ritornano applicabili i soli criteri fissati alle lett. b e c della detta disposizione. Facendo capo al cosiddetto metodo della differenza, occorre pertanto porre a confronto il valore venale del fondo libero dall'onere con quello risultante dopo l'imposizione dello stesso. Accanto a tale diminuzione del valore venale va poi preso in considerazione l'ammontare di tutti gli altri pregiudizi conseguenti all'espropriazione (cfr. DTF 122 II 249 consid. 4 e rinvii; inoltre RDAT I-1996 N. 60 consid. 8a; I-1991 N. 83 consid. b; 1988 N. 67 consid. 5.1.; STA 22.1.1997 in re Stato del Canton Ticino/C.). 2.3. L'ingombrante manufatto stradale realizzato dal Cantone (ml 11.90 x ml 14.20, con la soletta superiore posta a circa 2,5/3,5 ml sotto il livello di via \_\_\_\_\_) corre lungo i 38 ml del confine SE del mapp. \_\_\_\_\_ invadendolo per circa un metro. La galleria, segnatamente il diritto di superficie e la servitù di limitazione di costruzione imposti a dipendenza della sua presenza, hanno provocato un aggravio certo, ove solo si considerino le restrizioni che impongono al proprietario che volesse realizzare un'opera sotterranea nell'ambito di una riedificazione razionale del fondo, segnatamente un'autorimessa interrata al servizio di una palazzina d'appartamenti. Autorimessa e relative rampe di accesso che in assenza del tunnel

potrebbero essere realizzate direttamente a confine (cfr. art. 17 regolamento edilizio di \_\_\_\_\_ e art. \_\_\_\_\_ NAPR) e non alla distanza di 4 m dal ciglio stradale come più volte affermato dallo \_\_\_\_\_ per dimostrare l'inedificabilità di quella specifica superficie anche in assenza delle limitazioni imposte in via espropriativa; prova ne sia il garage costruito sotto il prospiciente mapp. \_\_\_\_\_ sfruttando proprio quella fascia di terreno ritenuta inedificabile. L'onere non raggiunge però nemmeno il livello di incisività paventato dagli espropriati. In caso di riedificazione, il fondo potrà pur sempre accogliere tranquillamente uno stabile con una SUL di 1088 mq ripartita su cinque piani sfruttando e rispettando appieno tutti i parametri edificatori di PR. E se le limitazioni imposte dalla galleria dovessero complicare o impedire la creazione di un eventuale garage sotterraneo o di un accesso verso via \_\_\_\_\_, il proprietario potrà comunque costruirlo sul fronte che si affaccia su via \_\_\_\_\_ senza incorrere necessariamente in maggiori spese. Poste queste premesse, l'indennità dovuta agli espropriati per l'iscrizione del diritto di superficie e della servitù di limitazione delle costruzioni viene fissata in fr. 228.- il mq, cifra corrispondente al 15% circa del valore edilizio pieno del terreno gravato (fr. 1'500.-/mq; cfr. STA 2.2.1994 in re S., parz. pubblicata in RDAT II-1994 N. 66) e idonea a coprire l'effettivo pregiudizio arrecato ai proprietari. Un risarcimento di maggior ampiezza non si giustificerebbe, stante l'oggettiva modestia del danno ingenerato dall'aggravio imposto ai coniugi \_\_\_\_\_, di certo insuscettibile di provocare la svalutazione rivendicata nel loro gravame. Il diniego di qualsiasi indennizzo neppure, atteso che un disagio seppur minimo le servitù lo creano (basti pensare anche solo all'impatto negativo che simili iscrizioni a RF creano sui potenziali acquirenti del fondo) e lo \_\_\_\_\_ ha d'altronde pagato cifre identiche a tutti i proprietari toccati dal medesimo evento espropriativo (cfr. il resoconto delle indennità versate prodotto dal Cantone a richiesta del Tribunale). 3. Occupazione temporanea Il Cantone ha occupato 225 del mapp. \_\_\_\_\_ per 14 mesi, sottoponendo agli espropriati un'offerta di fr. 1.-/mq/mese. Il Tribunale di espropriazione ha confermato tale cifra, accordando ai privati un risarcimento di fr. 3'150.- (fr. 1.- x 225 mq x 14 mesi). In questa sede lo \_\_\_\_\_ contesta nondimeno l'indennità assegnata, affermando che l'utilizzazione a giardino del sedime occupato giustificerebbe un'indennità massima di fr. 1.-/mq/anno. Gli espropriati pretendono invece fr. 15.- il mq, considerati gli inconvenienti che hanno dovuto tollerare per ben 14 mesi a causa del cantiere installato a ridosso della loro casa d'abitazione. 3.1. Per giurisprudenza il danno subito dall'espropriato a seguito di un'occupazione temporanea del suo fondo - e quindi l'indennizzo a suo favore - deve essere stabilito sulla base dell'utilizzazione attuale del fondo medesimo, a meno che il proprietario, adducendo una prossima diversa utilizzazione, dimostri un presumibile miglior uso del fondo ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 Lespr (DTF 120 Ib 465 consid. 5e; Rep. 1965, pag. 177). 3.2. In concreto, lo \_\_\_\_\_ ha invaso tutta la parte sudorientale del mapp. \_\_\_\_\_ (225 mq), ossia la porzione di giardino che separa via \_\_\_\_\_ dalla villa degli espropriati. Non ha occupato terreno qualsiasi, ma un'area verde di respiro e protezione che per residenze signorili come quella della famiglia \_\_\_\_\_ riveste notevole importanza soprattutto quale barriera contro l'inquinamento proveniente dalla strada. Se ne deve concludere che l'indennizzo di fr. 1.-/mq/mese per titolo di occupazione temporanea fissato dal Tribunale di espropriazione si avvera del tutto corretto e non presta il fianco a critiche di sorta. Gli inconvenienti segnalati dagli espropriati non consentono l'elargizione di un risarcimento quindici volte superiore a quanto viene usualmente riconosciuto per l'occupazione occasionale di un sedime sfruttato come giardino privato. Certo, i proprietari hanno dovuto sopportare svariati disturbi - taluni anche assai fastidiosi - indotti dalla

presenza del cantiere accanto alla casa ed è comprensibile che se ne dolgano, ma non hanno patito un vero e proprio danno economico risarcibile come tale ex art. 11 lett. c Lespr. Le pretese vantate a riparazione di quei disagi devono essere quindi disattese. 4. Danni vari alla proprietà (casa di abitazione e giardino) I lavori eseguiti dallo \_\_\_\_\_ hanno provocato diversi danni alla casa d'abitazione ed al giardino, per i quali il Tribunale di espropriazione, fondandosi sulle valutazioni di uno dei suoi membri, ha concesso un indennizzo di complessivi fr. 13'823.35, giardino compreso. Questa conclusione è avversata dagli espropriati, che postulano un risarcimento di fr. 59'251.70, oltre a fr. 50'000.- per lo svilimento della proprietà. Ai fini del giudizio questo Tribunale ha ordinato una perizia estimativa volta ad accertare con precisione l'ammontare dei danni occorsi alla proprietà \_\_\_\_\_ in conseguenza dei lavori di realizzazione della galleria \_\_\_\_\_. Nel suo referto 31 gennaio 2000 il perito designato arch. \_\_\_\_\_ ha stimato in complessivi fr. 43'500.- il risarcimento dovuto dallo \_\_\_\_\_, tenuto conto della situazione preesistente e delle necessarie deduzioni per titolo di vetustà e usura. Sentito in udienza il 14 aprile 2000, il perito ha confermato le sue valutazioni, che ha addirittura definito prudenziali. In quanto volta a contestare l'indennità accordata dal primo giudice per i danni alla villa ed al giardino, l'impugnativa dei coniugi \_\_\_\_\_ viene pertanto parzialmente accolta e l'indennizzo determinato in fr. 43'500.-, comprese le spese per la risistemazione del giardino che il Tribunale di espropriazione aveva riconosciuto a parte (cfr. dispositivo 1.4. sentenza impugnata e p.to 2.5. perizia). Viene per contro respinta siccome infondata la richiesta dei ricorrenti mirante ad ottenere un versamento aggiuntivo di fr. 50'000.- per il deprezzamento della proprietà. Dagli atti non traspare infatti minimamente la sussistenza di un qualsiasi ulteriore pregiudizio, segnatamente una svalutazione, che possa essere posto a carico del Cantone. 5. Tassa di giustizia e spese di prima istanza I proprietari del mapp. \_\_\_\_\_ criticano la ripartizione degli oneri processuali operata dal Tribunale di espropriazione disattendendo il principio secondo cui le spese di procedura e le ripetibili vanno addossati interamente all'ente espropriante. 5.1. Giusta l'art. 73 cpv. 1 Lespr, le spese di procedura di regola sono interamente a carico dell'ente espropriante, che è tenuto a versare all'espropriato un'equa indennità a titolo di ripetibili. In caso di pretese manifestamente infondate o esagerate, il Tribunale di espropriazione può ripartire le spese tra le parti e negare le ripetibili (art. 73 cpv. 2 Lespr). 5.2. Ben ponderate tutte le circostanze, questo Tribunale non ravvisa nella fattispecie gli estremi per ripartire gli oneri di procedura giusta quanto disposto dall'art. 73 cpv. 2 Lespr. Un simile aggravio a carico di chi ha esercitato i propri diritti di difesa risulterebbe iniquo e inutilmente vessatorio. I privati risultano sufficientemente penalizzati dalla mancata concessione di adeguate ripetibili, provvedimento - questo - che malgrado la sua severità trova ancora una plausibile spiegazione nell'esito della lite e nell'esuberanza con la quale sono state formulate e ribadite le pretese risarcitorie in corso di procedura. 6. 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 \_\_\_\_\_). La tassa di giustizia viene dunque ripartita tra le parti in funzione dell'esito delle rispettive impugnative. Le spese di perizia (fr. 3'579.75) vengono per contro suddivise secondo il grado di soccombenza sul tema oggetto di intervento peritale (art. 28 PAmM). La reiezione del ricorso dello Stato ed il parziale accoglimento del gravame dei coniugi \_\_\_\_\_ giustifica l'assegnazione di congrue ripetibili agli espropriati (art. 31 PAmM). Per questi motivi, visti gli art. 9, 10, 11, 12, 50, 70, 73 Lespr; 18, 28, 29, 31, 43 e 46 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso dello \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Il ricorso di

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. §. Di conseguenza i dispositivi 1.1., 1.3., 1.4. e 4. della decisione 23 luglio 1997 (no. 339/19) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sopracenerina sono annullati e riformati come segue: "1.1. Per la costituzione di un diritto di superficie e di limitazione della costruzione al mappale \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ fr. 8'664.-. 1.3. Per i danni alla casa d'abitazione e per la risistemazione del giardino fr. 43'500.-. 4. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- e le spese sono poste interamente a carico dello \_\_\_\_\_. Non si assegnano ripetibili." 3. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è a carico dello \_\_\_\_\_ nella misura di fr. 1'100.- e di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in solido per la differenza. 4. Le spese di perizia di fr. 3'579.75 sono a carico dello \_\_\_\_\_ nella misura di fr. 2'386.50 e di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in solido per la differenza. 5. Lo \_\_\_\_\_ verserà a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ fr. 1'650.- a titolo di ripetibili. 6. 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.