

TI_GERICHTE 50.1997.32 vom 9. November 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-11-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.32

FR: TI_GERICHTE 50.1997.32 du 9 novembre 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1997.32 del 9 novembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 22

ter; DTF 117 Ib 6 consid. 2b, 114 Ib 103 consid. 2, 112 Ib 509 consid. 3e). In concreto il dies aestimandi è dunque il 18 giugno 1991, giorno in cui è stata approvata la variante del PR di _____ che ha ingenerato espropriazione materiale a danno del mapp. _____.

3.2. 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.

3.3. 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 - soprattutto per disciplina edilizia - alla proprietà _____. Le indagini effettuate a RF hanno tuttavia permesso di

appurare che tra il 1990 e il 1992 il prezzo medio pagato a _____ per l'acquisto di proprietà inedificate collocate in zona NP (mapp. _____), R2 (mapp. _____, _____, _____), R2s (mapp. _____, _____, _____, _____) e R3 (mapp. _____, _____) è stato dell'ordine di fr. 100.- il mq, importo che non muta se si ignorano i valori estremi (di fr. 41.40 e fr. 160.- il mq) e che si riduce a fr. 96.- il mq se si escludono dal calcolo - come impone la giurisprudenza federale (DTF 122 II 344 consid. 5a) - le operazioni posteriori al dies aestimandi. Come sottolineano a ragione le ricorrenti, le compravendite in oggetto si riferiscono a fondi posti in zone di utilizzazione diverse. Questa circostanza non impedisce tuttavia che le cifre solute nell'ambito di quelle transazioni possano essere prese in considerazione per formarsi un'idea generale circa il livello e la tendenza del mercato immobiliare nel territorio del comune (DTF 122 I 173 consid. 3a). Né impedisce che nella fattispecie possano essere ritenute addirittura significative ai fini dell'estimo, vista la loro marcata omogeneità una volta esclusi i due valori estremi. Questo Tribunale è pertanto dell'opinione che nel giugno del 1991 i terreni edificabili di _____, indipendentemente dal loro azionamento, potevano avere un valore commerciale medio di circa 95.- fr. il mq. 3.4. 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. Se fosse stato incluso nel novero dei fondi edificabili della zona NP, il mapp. _____ avrebbe fruito di possibilità edificatorie e utilizzazioni senz'altro interessanti (cfr. art. 47 NAPR e valutazioni 11.11.1997 del perito di parte arch. _____). Questa caratteristica, unita ad una buona posizione sotto il profilo delle vie di comunicazione e la vicinanza con la piazza principale ed i servizi che offre il centro del villaggio, l'avrebbe reso sicuramente attrattivo per il mercato immobiliare senza tuttavia permettergli di raggiungere il livello di pregio decantato dalle comunioni proprietarie. Quest'ultime omettono infatti di considerare che il sedime risulta svilito dalla sua stessa collocazione a ridosso dell'arteria più trafficata del borgo, la cantonale _____ - _____, fonte di emissioni foniche ed atmosferiche tutt'altro che trascurabili. Ai potenziali parametri edificatori del fondo non può essere data d'altronde l'importanza attribuitagli dalle insorgenti, poiché come accennato in precedenza 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.); prova inconfutabile ne siano le cifre sborsate a _____ per l'acquisto di terreni R3, inferiori a tutte quelle pagate all'epoca per particellari posti nelle altre zone di utilizzazione del villaggio. Stante quanto precede, il Tribunale amministrativo ritiene di poter attribuire alla proprietà _____ un valore venale, al 18 giugno 1991, di fr. 120.- il mq. Questa cifra, superiore nella misura del 27% ai valori medi di _____, si appalesa tutto sommato adeguata alle peculiarità della particella - nel complesso per nulla straordinarie - e conforme all'andamento depresso del mercato fondiario susseguente al crollo del 1990. 3.5. Secondo le ricorrenti, il valore commerciale del mapp. _____ stimato con il metodo a ritroso sarebbe di 551.- fr. il mq. La tesi delle espropriate non può essere accreditata siccome fondata su un metodo d'estimo del tutto inaffidabile. In effetti, il cosiddetto sistema di calcolo alla rovescia si traduce nell'elaborazione di mere ipotesi di utilizzazione e di redditività del fondo da valutare che possono essere modificate a piacimento falsando il risultato finale. In ambito espropriativo tale metodo può essere quindi applicato soltanto in casi del tutto eccezionali, segnatamente allorquando è impossibile far capo al metodo comparativo a causa dell'assenza di qualsivoglia dato di

raffronto (DTF 122 I 174 consid. 3a). Circostanza quest'ultima che non si è di certo verificata nell'evenienza concreta. D'altra parte, l'esorbitante valore teorico rivendicato dalle espropriate non solo non trova riscontri di sorta sulla piazza di _____, ma si distanzia - e di gran lunga - dal prezzo massimo di fr. 108.- il mq effettivamente pagato nella regione prima del giugno 1991. 3.6. Di norma, il valore residuo di un terreno edificabile colpito da espropriazione materiale e quindi privato della sua componente edilizia si riduce a quello di un buon fondo agricolo. E' risaputo che alle nostre latitudini tale valore si aggira attorno ai 20.-/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). Ne consegue che in caso l'indennità di espropriazione materiale dovuta alle insorgenti può essere stabilita in fr. 90.- il mq. 4. Le ricorrenti chiedono che gli interessi vengano fatti decorrere dal 18 giugno 1991, giorno in cui è entrata in vigore la variante di PR costitutiva di espropriazione materiale. 4.1. Ai sensi della vigente giurisprudenza, in caso di espropriazione materiale gli interessi sulla relativa indennità decorrono, di regola, a partire dal momento in cui l'avente diritto ha manifestato in modo inequivoco la propria intenzione di farsi risarcire (cfr. DTF 114 Ib 283 consid. 2a e rinvi). A tale richiesta - specifica il Tribunale federale - non debbono porsi esigenze di forma troppo severe: è necessario, ma sufficiente, che l'ente pubblico, conformemente ai principi della buona fede, debba rendersi conto che nel caso concreto il proprietario intende chiedere l'indennità che gli spetta (DTF 112 Ib 512). In effetti, una simile manifestazione di volontà è stata scorta dal Tribunale federale nella formulazione di una proposta transattiva (DTF 97 I 819), nell'intervallazione di trattative con il privato in vista della vendita (DTF 108 Ib 344), così come nelle azioni d'opposizione intraprese dal proprietario avverso una misura pianificatoria ritenuta lesiva dei suoi interessi (DTF 112 Ib 512). 4.2. Poste queste premesse, ai fini del presente giudizio quo alla decorrenza degli interessi occorre considerare che il 22 luglio 1991 _____, in nome e per conto della comunione ereditaria _____, ha impugnato davanti al Gran Consiglio la variante di PR approvata il mese precedente dal Governo. Il ricorrente si è opposto in particolare all'inclusione del vecchio mapp. _____ in zona NP, sollecitandone l'inserimento in zona R3. A fronte di siffatte emergenze, la giurisprudenza federale dianzi citata impone che gli interessi dovuti alle ricorrenti vengano fatti decorrere dal 22 luglio 1991. 5. Dal profilo contabile il risultato finale cui è pervenuto questo Tribunale (indennità di espropriazione materiale di fr. 27'180.- con interessi dal 22 luglio 1991) si avvera inferiore a quello raggiunto dal primo giudice (fr. 33'220.- con interessi a partire dal 29 maggio 1995). Ne consegue che in forza dell'art. 65 cpv. 4 PAmM il ricorso dev'essere respinto e la decisione impugnata confermata. La tassa di giudizio segue la soccombenza delle insorgenti (art. 28 PAmM). Per questi motivi, visti gli art. 22 ter Cost.; 5 LPT; 9, 11, 39, 50, 70 Lespr; 18, 28 e 65 PAmM, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- è posta a carico delle ricorrenti in solido. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario