

TI_GERICHTE 50.1997.34 vom 18. August 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-08-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.34

FR: TI_GERICHTE 50.1997.34 du 18 août 1999

IT: TI_GERICHTE 50.1997.34 del 18 agosto 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 18.08.1999 50.1997.34 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 18.08.1999 50.1997.34 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 18.08.1999 50.1997.34

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 50.97.0003 3-34 Lugano 18 agosto 1999 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 25 novembre 1997 di _____ patrocinato da: avv. _____ Contro le decisioni 24 ottobre 1997 (no. 16/95-76 e 14/96-91) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina, prolate nell'ambito dei procedimenti espropriativi promossi dal comune di _____ per acquisire la proprietà di complessivi mq 71 del mapp. _____, nonché della quota di comproprietà di 1/10 della coattiva al mapp. _____, in vista della sistemazione stradale di via _____ e di via _____; viste le risposte: - 1° dicembre 1997 del Tribunale di espropriazione; - 16 dicembre 1997 del comune di _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. _____ è proprietario del mapp. _____ di _____ di 761 mq, un fondo di sagoma irregolare ma pianeggiante posto in località _____, all'intersezione tra via _____ e via alla _____ (ora denominata via _____). La proprietà, cui spetta 1/10 della confinante strada coattiva al mapp. _____ (via _____), è inclusa in zona R4 ed ospita una palazzina di quattro appartamenti dotata di due autorimesse. B. Una volta approvati i progetti esecutivi attinenti alla sistemazione stradale di via _____, il comune di _____ - mediante avviso personale 11 settembre 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 l'espropriazione formale del terreno necessario alla realizzazione dell'opera. Sono così divenuti oggetto di esproprio anche 35 mq della part. _____, per i quali ha offerto fr. 430.- il mq, nonché 45 mq della part. _____, per i quali ha proposto un indennizzo di fr. 75.- il mq. Il 23 ottobre 1995 il proprietario ha per contro notificato una pretesa d'indennità di fr. 1'000.- il mq, sollecitando nel contempo un ampliamento dell'espropriazione. Quest'ultima domanda è poi stata abbandonata nel corso dell'udienza svoltasi il 28 marzo 1996, stante l'imminente espropriazione totale del mapp. _____ e relativa correzione del suo tracciato. Nell'estate del 1996 il comune di _____ ha infatti dato avvio all'esproprio integrale di via _____ superiore e di alcuni scorpori di terreni contermini indispensabili ai fini dell'allargamento della strada. A _____ l'ente

pubblico ha chiesto in particolare la cessione gratuita della sua interessenza sulla coattiva al mapp. _____, nonché il trasferimento di proprietà di 36 mq del mapp. _____ a fr. 430.- il mq. L'espropriato ha domandato di rimando un risarcimento di fr. 800.- il mq per tutta la superficie oggetto d'esproprio, oltre interessi a decorrere dal 30.6.1993, data dell'effettiva immissione in possesso. All'udienza di conciliazione tenutasi il 18 dicembre 1996 in seno a questo specifico procedimento il comune ha ottenuto bonalmente l'immediata anticipata immissione in possesso dei diritti espropriati. Per il resto, le parti si sono essenzialmente riconfermate nelle rispettive posizioni. C. Esaurite le formalità processuali, con sentenze 24 ottobre 1997 il Tribunale di espropriazione si è pronunciato sulle indennità dovute a _____, riconoscendogli fr. 470.- il mq per il terreno e fr. 75.-/mq, rispettivamente fr. 10.-/mq, per il sedime stradale. Esperite le usuali indagini a RF ed accertata in fr. 343.- il mq la quotazione media dei fondi R3 di _____, il primo giudice ha stimato in fr. 470.-/mq il valore venale del mapp. _____ tenuto conto dei suoi parametri edificatori e delle sue peculiarità positive. In punto all'indennizzo per l'esproprio della strada, nell'incarto 16/95 il Tribunale di espropriazione si è limitato in sostanza a ratificare i 75.- fr./mq offerti dal comune, dal momento che la somma era stata accettata da tutti gli altri comproprietari. Nell'incarto 14/96 ha invece fissato il risarcimento in fr. 10.- il mq, conformemente alla prassi estimatoria vigente in materia. La tassa di giustizia (fr. 500.-) e le ripetibili (fr. 500.-) sono state poste a carico del comune in entrambe le sentenze. D. Avverso i predetti giudicati _____ è insorto innanzi al Tribunale cantonale amministrativo, postulando che l'indennizzo accordato dall'istanza inferiore per l'esproprio parziale del mapp. _____ venga definito in fr. 668.- il mq e le ripetibili di causa commisurate in complessivi fr. 4'000.-. In sostanza l'insorgente ha rimproverato al primo giudice una scorretta applicazione del metodo statistico-comparativo. A suo parere, per calcolare correttamente l'indennità espropriativa non si doveva far capo al valore dei terreni posti in zona R3, ma a quello dei mapp. _____ e _____ di _____, unici fondi inclusi in zona R4 e come tali veramente paragonabili a quello parzialmente dedotto in esproprio. Quest'ultimo sarebbe d'altronde ancora più pregiato, trattandosi di un buon terreno edificabile, ampio, pianeggiante, ben urbanizzato e quindi facilmente costruibile. Quanto alle ripetibili di prima istanza, la cifra richiesta nei gravami sarebbe giustificata dal considerevole aumento dell'indennizzo dovuto e dal relativo incremento del grado di soccombenza dell'ente espropriante. E. Il Tribunale di espropriazione si è opposto all'accoglimento di entrambe le impugnative, riconfermandosi nelle proprie decisioni e nelle motivazioni ivi contenute. Ad identica conclusione è pervenuto il comune di _____, senza formulare particolari osservazioni. 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. I gravami in oggetto, tempestivi (art. 50 cpv. 3 Lespr) e correttamente formulati, sono pertanto ricevibili in ordine e possono essere decisi con un unico giudizio (art. 51 PAmm) sulla base degli atti, senza procedere ad accertamenti istruttori. La situazione del mappale espropriato e dei luoghi circostanti, così come le caratteristiche essenziali dei fondi considerati per l'estimo, sono infatti note al Tribunale (art. 18 cpv. 1 PAmm). 2. L'esproprio che ci occupa interessa il confine S-E e S-O del mapp. _____ per una superficie totale di ca. 71 mq. Trattasi in pratica di una striscia di giardino che costeggia via _____ e via _____, per la quale il comune di _____ ha offerto un indennizzo di fr. 430.- il mq. 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 dell'ente pubblico, accordando un'indennità di fr. 470.- il mq che il proprietario contesta siccome insufficiente. La lite si concentra dunque sul risarcimento dovuto all'espropriato per l'avulsione di due scorpori di terreno di complessivi 71 mq. 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 ricavi 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). Ne segue che per i 36 mq espropriati in vista della sistemazione di via _____ superiore il dies aestimandi va situato in corrispondenza del 18 dicembre 1996, giorno dell'anticipata immissione in possesso. Per i restanti 35 mq fa invece stato il 24 ottobre 1997, momento in cui il Tribunale di espropriazione ha emesso il proprio giudizio di stima. 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 a ridosso del 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 1990 e il 1991 il prezzo medio pagato a _____ per l'acquisto di terreni inedificati collocati in zona R4 (mapp. _____ e _____) è stato dell'ordine di fr. 560.- il mq. Per le particelle inserite in zona R3 è invece emersa una quotazione media - valori estremi esclusi - di fr. 343.- il mq. Secondo questo Tribunale, che di recente si è già occupato di contenziosi espropriativi in quel di _____ (STA 11 gennaio 1996 in re M. e Ilcc, nota al patrocinatore del ricorrente), nel 1991 il valore commerciale dei terreni R3 del comune si aggirava in realtà sui 380.- fr. il mq. Ai fini del presente giudizio non occorre tuttavia approfondire questa differenza di valutazioni, poiché in casu la stima del mappale espropriato può essere benissimo operata partendo dalle quotazioni dei fondi inseriti in zona R4 come richiesto dall'insorgente. Nel dettaglio, i prezzi soluti per gli unici due fondi R4 compravenduti a _____ tra il 1990 ed il 1997 sono stati di: fr. 450.45 il mq per il mapp. _____ di 2331 mq situato in via _____, ad appena una trentina di metri dal mapp. _____ (iscr. a RF il _____); fr. 668.80 il mq per il mapp. _____ di 2467 mq situato tra via _____ e via _____ (iscr. a RF il _____). Trattasi di due terreni aventi una superficie tale da consentire uno sfruttamento ideale delle possibilità edificatorie concesse dalle NAPR (i.s. 0.8; i.o. 30%). Gli acquirenti di queste particelle (una cassa pensioni e una società immobiliare) hanno potuto infatti edificarle in modo razionale insediandovi uno stabile di reddito plurifamiliare (mapp. _____) e due condomini di otto appartamenti cadauno (mapp. _____ e _____). Sotto questo ben determinato profilo, i mapp. _____ e _____ non sono neppure lontanamente paragonabili al fondo espropriato, piccolo, mal sagomato e poco appropriato per ospitare una tipica costruzione da zona R4. Le caratteristiche oggettive della palazzina eretta in loco nel 1985 lo dimostrano. In altre parole, il mapp. _____ - a causa della forma e delle dimensioni che possiede - non ha né le peculiarità, né le qualità di un buon terreno da zona R4. Tanto meno lo si può equiparare alla pregiata part. _____, oggetto di un'operazione mirata e di stampo verosimilmente speculativo (acquisto del fondo e suo frazionamento in due, costruzione di una coppia di palazzi gemelli in proprietà per piani, vendita dei 16 appartamenti realizzati). Nella migliore delle ipotesi lo si può avvicinare alla part. _____, con la quale condivide se non altro la stessa ubicazione. In esito alle considerazioni sin qui esposte, questo Tribunale ritiene che il valore edilizio pieno dell'area dedotta in esproprio - tenuto conto delle sue specificità e dell'andamento negativo del mercato immobiliare - non possa

superare i 430.- fr. il mq che erano stati offerti a suo tempo dal comune. Questa stima è confortata dal prezzo (fr. 450.- il mq) che la _____ ha sborsato nel 1990 per comperare il mapp. _____, un prato situato nelle immediate vicinanze della proprietà _____ e destinato per vastità di superficie ad accogliere un palazzo di reddito a destinazione abitativa. In tema di indennità espropriative la sentenza impugnata va quindi senz'altro confermata non potendo essere riformata a danno del ricorrente (art. 65 cpv. 4 PAmm). 3. L'espropriato sollecita anche un maggior risarcimento per i costi di patrocinio di prima istanza. 3.1. Ai sensi dell'art. 73 Lespr le spese di procedura sono di regola interamente a carico dell'ente espropriante, che è tenuto a versare all'espropriato un'equa indennità a titolo di ripetibili; una ripartizione delle spese e la rinuncia all'assegnazione di ripetibili è consentita qualora le pretese dell'espropriato fossero manifestamente esagerate o infondate. Le ripetibili sono destinate al risarcimento del pregiudizio costituito dalle spese oggettivamente indispensabili che l'espropriato si è trovato costretto ad affrontare per assicurare un'adeguata difesa dei propri interessi (Hess-Weibel, op. cit., N. 3 ad art. 115 LFespr). L'indennità non copre necessariamente l'integrità dei costi sopportati: deve essere equa, adeguata all'impegno richiesto e alla difficoltà della vertenza piuttosto che al valore litigioso, che non è dunque decisivo (DTF 111 Ib 97 consid. 2c-d; Hess-Weibel, op. cit., N. 4 ad art. 115 LFespr). In effetti, il valore litigioso non può essere determinante, perché altrimenti l'espropriato verrebbe posto in grado - attraverso la formulazione della sua notifica - di influire praticamente senza rischio sull'ammontare della tassa di giustizia e delle ripetibili (RDAT I-1992 N. 62). Per quantificare le ripetibili il giudice delle espropriazioni deve pertanto riferirsi principalmente all'assistenza che l'avvocato ha effettivamente prestato a favore del cliente: questa è definita in particolare dal tempo e dalla diligenza impiegati, nonché dall'estensione e dalla complessità della causa (Hess-Weibel, op. cit., N. 3 ad art. 115 LFespr; RDAT II-1994 N. 66). Il Tribunale non è quindi vincolato dalla tariffa professionale degli avvocati (Zimmerli, Die neuste Rechtsprechung des Bundesgerichtes auf dem Gebiete des Enteignungsrecht, ZBl 74/1973 p. 193), che non può essere direttamente applicata e conserva unicamente valore indicativo (RDAT II-1992 N. 44, 1987 N. 72). 3.2. Nel caso dedotto in giudizio, qualsiasi riferimento al valore litigioso - dato dalla differenza tra la domanda dell'espropriato e l'offerta formulata dall'espropriante al più tardi all'udienza di conciliazione (art. 27 TOA) - appare improponibile per la manifesta esuberanza delle pretese di indennizzo notificate dal proprietario del fondo. A fronte di un'offerta di fr. 430.- il mq per il terreno, rispettivamente di fr. 75.- e 0.- il mq per la strada, l'espropriato ha infatti sollecitato un risarcimento globale di fr. 1'000.- il mq prima e di fr. 800.- il mq poi, cifre che si distanziano nettamente dalle reali e notorie quotazioni di mercato del suo fondo. E' chiaro che quanto maggiore è il divario tra l'offerta dell'espropriante e la pretesa dell'espropriato, tanto più elevato è il valore della causa e, di riflesso, l'onorario dovuto al patrocinatore. Come si è già detto, questo vale tra cliente e avvocato, ma non significa che il giudizio sulle ripetibili ne debba subire le conseguenze. Nell'evenienza concreta le ripetibili andavano quindi commisurate soprattutto in funzione dell'assistenza indubbiamente diligente che l'avv. _____ ha prestato al suo cliente e della difficoltà invero esigua del contenzioso. Le due cause patrocinate, semplici e pressoché identiche, hanno imposto unicamente la presentazione di una breve notifica di pretese e la comparsa ad un'udienza di conciliazione. Se ne deve concludere che l'indennità di patrocinio di complessivi fr. 1'000.- riconosciuta dal Tribunale di espropriazione non presta il fianco a critiche di sorta. Ben ponderate le circostanze, la somma allocata si avvera tutto sommato ossequiosa dei criteri che informano la quantificazione di questa particolare

indennità in ambito espropriativo e certamente rispondente al concetto di equità ancorato all'art. 73 Lespr. 4. 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 pertanto posta a carico del ricorrente, totalmente soccombente (art. 28 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 19, 50, 52, 54, 70, 73 Lespr; 18, 28, 51 e 65 PAmm, dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi sono respinti. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'400.- è posta a carico del ricorrente. 3. 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.