

TI_GERICHTE 50.1997.42 vom 21. September 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-09-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.42

FR: TI_GERICHTE 50.1997.42 du 21 septembre 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1997.42 del 21 settembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 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 13 gennaio 1997, 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. Ricercate a RF le contrattazioni di fondi posti in zona CR 7b di _____ realizzate nei sei anni precedenti il dies aestimandi, il Tribunale di espropriazione ha rinvenuto solo tre compravendite, nell'ambito delle quali sono stati pagati, in ordine cronologico, questi prezzi: fr. 1'729.-- il mq per il mapp. _____ di 850 mq situato in via _____ (iscr. a RF il _____), fr. 372.-- il mq per il mapp. _____ di 864 mq situato in via _____ (iscr. a RF il _____), fr. 566.-- il mq per il mapp. _____ di 837 mq situato in via _____ (iscr. a RF il _____), ovvero un prezzo medio (calcolato in base a criteri puramente matematici) di fr. 889.- il mq. Il mapp. _____ si trova sopra il lungolago di _____, nella stessa zona pregiata che accoglie l'_____, dal quale dista 140 ml circa in linea d'aria. Le due proprietà si assomigliano per posizione, morfologia e disciplina edilizia. I mapp. _____ e _____ sono invece discosti dal lago e appartengono ad un comparto residenziale di qualità nettamente inferiore; il mapp. _____ è stato peraltro venduto edificato ed il suo prezzo non è quindi indicativo. Il ricorrente ha prodotto al Tribunale i dati censiti dall'Ufficio cantonale di statistica, dai quali vengono reperiti (escluse le operazioni posteriori al dies aestimandi; DTF 122 II 344 consid. 5a) i seguenti valori: fr. 1'563.-- il mq per il mapp. _____ di 24 mq situato in _____ (anno 1994), fr. 163.-- il mq per il mapp. _____ di 523 mq situato in _____ (anno 1996). Queste due transazioni relative a fondi confinanti che si affacciano direttamente sul _____ sono prive di significato in funzione del prezzo discrepante all'estremo soluto per il loro acquisto. Volendole comunque aggiungere alle precedenti, la media cambia di poco assestandosi attorno a fr. 879.- il mq. A mente di questo Tribunale la contrattazione più significativa, tra quelle poche rinvenute, concerne la part. _____, acquisita da un accorto e conosciuto albergatore di _____ (_____) ad un prezzo che non sembra affatto rivestire carattere speculativo. Le caratteristiche di questa proprietà, contrariamente a quelle degli altri terreni compravenduti tra il 1990 ed il 1996, si avvicinano maggiormente e sotto ogni punto di vista ai mappali espropriati. Il paragone diretto tra le tre particelle (_____ da un lato, _____ e _____ dall'altro), risulta ancor più giustificato se si pon mente al fatto che la letteratura specializzata attribuisce ai fondi siti a lago o nelle immediate vicinanze degli specchi d'acqua un maggior valore rispetto a quelli posti altrove (cfr. Nägeli/Wen-ger, Der Liegenschaftenschätzer, p. 39; Hägi, Die Bewertung von Liegenschaften, p. 37; RDAT 1988 N. 70; STA 26.4.1996 in re Comune di _____). Contrariamente a quanto sostiene lo Stato, gli insegnamenti della giurisprudenza in materia di corretta applicazione del metodo statistico-comparativo non impediscono di far capo a transazioni isolate per trarre deduzioni circa il livello di mercato di particolari fondi (DTF 122 I 174 consid. 3a). Basta che l'operazione venga analizzata con cura e si giunga alla conclusione che non è stata influenzata da circostanze

particolari (vendita tra parenti o comunque di compiacenza, vendita chiaramente speculativa, ecc.). Sulla scorta di quanto precede e tenuto conto della sostanziale stagnazione del mercato immobiliare susseguente al crollo del 1990, il Tribunale cantonale amministrativo ritiene che nel gennaio del 1997 i terreni posti nelle immediate vicinanze del lago e di _____ in particolare potevano avere un valore commerciale di 1'700.-/1750.- fr. il mq. Importo, questo, che alla luce del pregio del settore di cui trattasi trova sicure corrispondenze - con le dovute proporzioni - nel valore di fr. 1'200.- il mq di recente attribuito da questo Tribunale ai fondi R7 che tangono via _____ (cfr., per tutte, STA 29.5.1998 in re R.-R.). 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. Di primo acchito, i pregi ed i difetti della proprietà _____ sembrano compensarsi fino a farla rientrare nei limiti del valore di "zona _____" stabilito in fr. 1'700.-/1750.- il mq. Nell'evenienza concreta non si può tuttavia fare a meno di osservare che all'inizio del 1997 era imminente l'approvazione della revisione del PR di _____ che avrebbe attribuito ai fondi espropriati nuovi e più favorevoli parametri edificatori (i.s. dell'1.8 in luogo di 1.2, + bonus). Questa prospettata miglior utilizzazione delle particelle era suscettibile di aumentarne il valore venale (Wiederkehr, op. cit., p. 69) e andava quindi ponderata nell'ambito del loro estimo (cfr. art. 12 cpv. 1 Lespr). In effetti, dottrina (Hess-Weibel, op. cit., N. 56 ss. in particolare N. 78 ad art. 19 LFespr; Wiederkehr, op. cit., p. 26; Merker, Der Grundsatz der "vollen Entschädigung" im Enteignungsrecht, p. 18; Knapp, Précis de droit administratif, N. 2304; Imboden-Rhinow-Krähenmann, Schw. Verwaltungsrechtsprechung, 128 B IV c) e giurisprudenza (DTF 115 Ib 26; 114 Ib 324; 112 Ib 533; 97 I 603) convengono che stimando il valore venale di un fondo il giudice delle espropriazioni deve tener conto della possibilità di una sua miglior utilizzazione non appena questa - come nel caso concreto - appaia lecita e verosimilmente attuabile in un prossimo avvenire. Il Tribunale di espropriazione ha omesso di prendere in considerazione le benefiche conseguenze del nuovo PR sul valore della proprietà _____. L'avesse fatto, sarebbe certamente pervenuto ad assegnare al terreno espropriato un valore venale superiore ai 1'800.- fr./mq criticati dallo Stato. Dato che il Tribunale cantonale amministrativo non può riformare la decisione impugnata a danno del ricorrente (art. 65 cpv. 4 PAmM), l'indennità espropriativa allocata dal primo giudice va confermata senza ulteriori disquisizioni sull'argomento. L'insorgente sostiene nondimeno che lo scorporo espropriato è prelevato da terreno complementare, per cui il suo valore - e quindi l'indennizzo che va riconosciuto alla proprietaria - non dovrebbe essere superiore al 60-70% del valore pieno. È considerato terreno complementare ("Vorgarten") il sedime circostante un edificio che per natura e dimensioni non può essere usato a fini edilizi (per maggiori dettagli sulla nozione cfr. RDAT 1981 N. 65). Tale è il caso, in particolare, quando il resto del fondo è già edificato in maniera razionale e tale edificazione appare, secondo le comuni previsioni, duratura. Il valore economico della superficie complementare dipende dai plurimi scopi cui serve o può venir destinata, ma di regola è sensibilmente inferiore a quello del terreno pienamente sfruttabile. Di quanto, è una questione di mera valutazione di ogni singolo caso di specie; secondo la giurisprudenza risalente di questo Tribunale si può arrivare a percentuali del 50% rispetto al valore edilizio pieno. I mapp. _____ e _____ sono già stati edificati, ma non in modo ottimale, ovvero sfruttandone appieno le potenzialità edificatorie. Per arrivare a tanto, la proprietaria dovrebbe innalzare di 6 piani i sub. B dei fondi e prosciugare gli indici concessi dalle normative di zona (cfr. conteggio 22.1.1997 allestito

dall'UT di _____). Sta di fatto che a prescindere da questa prospettiva, l'area libera da costruzioni della 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 non è autonomamente commerciabile. Il suo valore è per contro considerevole. La componente edilizia in essa racchiusa può essere utilizzata per un ampliamento delle costruzioni esistenti 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 _____. Posto che l'esproprio del Cantone va oltretutto a colpire lo spazio antistante l'entrata principale dell'immobile, già esiguo per rapporto alle caratteristiche di prestigio e rappresentatività della struttura alberghiera, non v'è motivo per ridurre l'indennizzo fissato dal Tribunale di espropriazione. 3. Ferme queste premesse, il ricorso dello Stato 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. 9, 11, 12, 19, 50, 52, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31 e 65 PAmm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- è posta a carico dello Stato, con l'ulteriore obbligo di rifondere all'espropriata fr. 1'200.- a titolo di ripetibili. 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.