

TI_GERICHTE 50.1997.5 vom 29. Mai 1998

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.5

FR: TI_GERICHTE 50.1997.5 du 29 mai 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1997.5 del 29 maggio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 29.05.1998 50.1997.5 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 29.05.1998 50.1997.5 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 29.05.1998 50.1997.5

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 50.97.00005 -13 Lugano 29 maggio 1998 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 a) 18 giugno 1997 di _____ patrocinati da: avv. _____ b) 8 luglio 1997 dello _____ rappr. da: _____ Contro la decisione 9 giugno 1997 (no. 20/95-126) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina, prolata nell'ambito del procedimento espropriativo promosso dallo _____ per acquisire la proprietà di 43 mq del mapp. _____ RFD di _____ in vista della sistemazione stradale di via _____ (lotto 3B comune di _____); viste le risposte: - 24 giugno 1997 del Tribunale di espropriazione, - 8 luglio 1997 dello _____, al ricorso sub a); - 17 luglio 1997 di _____ e _____, - 21 luglio 1997 del Tribunale di espropriazione, al ricorso sub b); letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. _____ e _____ sono proprietari in comunione ereditaria del mapp. _____ di _____, un fondo edificato di complessivi 5'676 mq così censito a RF: A) abitazione mq 882 B) latrine mq 38 C) rustico mq 33 d) corte mq 74 E) magazzino mq 619 F) abitazione mq 218 G) rustico mq 205 H) rustico mq 619 I) piazzale mq 2'872 M) portico mq 61 N) pensilina mq 55 La particella ospita tra l'altro la sede della _____ (ditta attiva nel commercio di prodotti petroliferi) ed è situata nei pressi della Chiesa di _____, sul lato destro di via _____ salendo in direzione delle _____. Per essere più precisi, è posta all'intersezione via _____, arterie che la delimitano verso S-O e N-O. Nel 1984 la proprietà è stata inclusa in una zona di pianificazione ex art. 16 ss. DEPT e attualmente è inserita in un comparto territoriale oggetto di uno studio di piano particolareggiato (PP 3 di _____) che si trova in avanzata fase di realizzazione ma non è ancora stato sottoposto all'esame preliminare del dipartimento del territorio. Stando alle informazioni raccolte dai proprietari (cfr. scritto 24 ottobre 1995 dell'arch. _____; doc. G), il progetto di PP prevede parametri edificatori di gran lunga superiori a quelli della zona R7, segnatamente un i.s. del 2.6. B. Una volta

approvati i progetti esecutivi attinenti alla sistemazione stradale di via _____ (intervento previsto dal Piano dei trasporti del _____), lo _____ - mediante avviso personale 18 ottobre 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 la procedura di espropriazione formale del terreno necessario alla realizzazione dell'opera. Sono così divenuti oggetto di esproprio anche 43 mq del sub. I della part. _____, per i quali il Cantone ha offerto un'indennità di fr. 1'200.- il mq, oltre a fr. 2'016.- per la soppressione di alcune piante. Il 20 novembre 1995 i privati si sono opposti all'esproprio e hanno notificato una pretesa d'indennizzo di fr. 5'926.-/mq per il terreno, fr. 36'966.15 per le spese di rifacimento del muro di confine, fr. 2'016.- per le piante e fr. 20'000.- per i disagi derivanti dal cantiere. Con istanza 22 dicembre 1995 l'ente pubblico ha domandato di esser posto al beneficio dell'anticipata immissione in possesso a far tempo dal 1° marzo 1996. Inizialmente osteggiata dagli espropriati, la richiesta è poi stata bonalmente accolta in occasione dell'esperimento di conciliazione tenutosi il 5 febbraio 1996. Nel corso di quell'udienza il Cantone ha peraltro specificato che l'area espropriata corrispondeva a quella fissata a suo tempo dal Consiglio di Stato, che non avrebbe invaso il mapp. _____ durante l'esecuzione dei lavori e che il muro di confine sarebbe stato ricostruito a sue spese; i proprietari hanno pertanto ritirato l'opposizione, ribadendo per il resto le pretese notificate. C. Esaurite le formalità processuali, con sentenza 9 giugno 1997 il Tribunale di espropriazione si è pronunciato sulle indennità dovute agli espropriati, riconoscendo loro fr. 1'200.- il mq per l'esproprio del terreno, fr. 3'034.- a corpo per il taglio delle piante e fr. 2'000.- per titolo di ripetibili. Esperita un'amplissima indagine sulle quotazioni di mercato, il primo giudice ha deciso in sostanza di concedere ai privati un'indennità corrispondente al valore edilizio pieno dello scorporo espropriato calcolato partendo soprattutto dai prezzi delle contrattazioni di fondi posti in zona R7 di _____ realizzate negli anni 1991-95 (metodo statistico-comparativo). Il risarcimento per l'estirpazione delle piante è stato invece quantificato in base alle risultanze di un'apposita perizia commissionata pendente causa ad uno specialista del ramo. D. Avverso il predetto giudicato entrambe le parti sono insorte innanzi al Tribunale cantonale amministrativo, postulandone la riforma parziale. a) Mediante ricorso 18 giugno 1997 gli espropriati hanno chiesto che il valore venale dell'area avulsa venga fissato in fr. 5'970.25 il mq e le ripetibili di causa commisurate in fr. 10'000.-. A mente dei ricorrenti, per calcolare l'indennità espropriativa occorrerebbe tener conto dei prezzi soluti per l'acquisto dei mapp. _____, _____ e _____ di _____ (compravendite risalenti al 1989, le prime due, e a al 1986, la terza) attualizzati a giugno 1997 in base all'evoluzione dell'indice nazionale del costo della vita. La relativa media, riferita a fondi posti in zona R7, dovrebbe poi esser rivalutata matematicamente in funzione del maggior indice di sfruttamento che il PP3 assegnerà alla proprietà _____ (2.6 in luogo dell'1.6 applicabile ai mappali presi in considerazione). Quanto alle ripetibili di prima istanza, la cifra richiesta nel gravame, conforme alla TOA, sarebbe giustificata dal considerevole aumento dell'indennizzo dovuto e dal relativo incremento del grado di soccombenza dell'ente espropriante. b) Con ricorso 8 luglio 1997 lo Stato del Canton Ticino ha per contro postulato una riduzione dell'indennizzo accordato dal Tribunale di espropriazione: in via principale a fr. 500.- il mq accompagnati dalla rifusione delle piante, in via subordinata a fr. 1'000.- il mq senza alcun supplemento per la vegetazione soppressa. In pratica, l'ente espropriante ha criticato il primo giudice per aver quantificato l'indennità senza soppesare sufficientemente il livello delle transazioni operate in zona dagli enti

pubblici, la tendenza al ribasso del mercato immobiliare e le peculiarità negative del mapp. _____; in esito ad un'analisi più attenta di questi fattori, si sarebbe ottenuto un valore pieno di circa fr. 1'000.- il mq. Lo scorporo espropriato verrebbe tuttavia prelevato da terreno complementare, per cui il suo valore - e quindi l'indennizzo dovuto ai proprietari - non dovrebbe essere superiore a fr. 500.- il mq (50% del valore edilizio pieno). Lo Stato ha infine precisato di accettare la condanna al pagamento di un risarcimento aggiuntivo per la soppressione delle piante solo se in questa sede viene ammessa la natura complementare della superficie espropriata e assegnata un'indennità corrispondente. Caso contrario la somma di fr. 3'034.- allocata dalla prima istanza andrebbe negata, il valore della vegetazione essendo compreso in quello pieno del terreno. 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 vicendevolmente avversate con argomentazioni che verranno riprese - ove occorresse - in appresso. F. Interpellato dal Tribunale, con scritto 17 aprile 1998 il municipio di _____ ha fatto sapere in termini generici che il PP3 di _____ si trova in uno stadio avanzato di attuazione e tenderà, con misure appropriate, a favorire e incentivare iniziative di tipo residenziale, commerciale e del terziario. Richiesto di informazioni più precise, l'ufficio tecnico comunale ha specificato che il progetto di PP non è ancora stato sottoposto all'esame preliminare del dipartimento del territorio; quanto ai suoi contenuti, i pianificatori prospettano di definire le possibilità edificatorie dei fondi interessati mediante linee di costruzione, senza alcun indice di sfruttamento o di occupazione. Di tutte le risultanze istruttorie si dirà più dettagliatamente - per quanto necessario - nei considerandi che seguono. 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 ricevibili in ordine e possono essere decisi con un'unica pronunzia (art. 51 PAmm) sulla base degli atti, senza procedere all'allestimento della perizia sollecitata dagli espropriati (art. 18 cpv. 1 PAmm). Tale mezzo di prova sarebbe volto infatti ad accertare il valore venale del terreno avulso e come tale non appare idoneo a procurare la conoscenza di ulteriori elementi rilevanti per il presente giudizio; i numerosi dati raccolti in prima istanza bastano per pronunciarsi sul ricorso con piena cognizione di causa. D'altra parte, l'estimo compete al Tribunale e l'esproprio in discussione concerne una comune porzione di giardino per la cui valutazione non occorrono nozioni specialistiche più estese di quelle in possesso dei giudici delle espropriazioni. 2. L'esproprio che ci occupa interessa 43 mq del sub. I del mapp. 1841. Trattasi in pratica di una striscia di giardino lunga una quarantina di metri parallela a via _____ ed all'imbocco di via al _____, per la quale lo Stato ha offerto un indennizzo di fr. 1'200.- il mq corrispondente al suo presunto valore edilizio pieno, oltre a fr. 2'016.- per la soppressione di alcune piante. Condotta un'approfondita ricerca sui prezzi di mercato (premessa indispensabile per una corretta applicazione del metodo statistico-comparativo) ed esperito un accertamento peritale, il Tribunale di espropriazione ha confermato pressoché integralmente la proposta risarcitoria del Cantone, accordando ai privati un'indennità di fr. 1'200.- il mq per il terreno e di fr. 3'034.- per le piante che entrambe le parti contestano. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'indennità dovuta agli espropriati per l'avulsione di 43 mq di terreno e della flora ivi ospitata. 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 1° marzo 1996, giorno a far tempo dal quale gli espropriati hanno bonalmente concesso l'anticipata immissione in possesso dei diritti espropriati (art. 19 Lespr prima frase). Sull'importanza della data determinante per l'estimo si avrà modo di ritornare in appresso, allorché si vaglieranno gli argomenti ricorsuali adottati dagli espropriati.

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 R7 (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 _____; R6 _____) o ceduti da venditori particolarmente compiacenti per ragioni proprie (_____, mapp. _____ e _____, mapp. _____). Nel novero delle operazioni utilizzabili per l'estimo non si possono far rientrare neppure le quattro compravendite indicate con insistenza dagli espropriati; tanto meno è possibile far capo esclusivamente a quelle stipulazioni per stimare il valore venale del mapp. _____. L'importo soluto nel 1995 per l'acquisto delle part. _____ e _____ (superiore a fr. 3'000.- il mq) si avvera infatti esorbitante ed è talmente lontano dal livello di tutte le altre transazioni dell'epoca, concluse a prezzi decisamente - e di gran lunga - inferiori, da poter esser qualificato come il frutto di un'operazione altamente speculativa o comunque influenzata da fattori non oggettivi. Quanto alle compravendite dei mapp. _____, _____ e _____, trattasi di negozi che risalgono alla fine degli anni ottanta, periodo assai lontano dal dies aestimandi e contraddistinto da un surriscaldamento del mercato immobiliare senza eguali. Ovvio pertanto che non si possa tener conto di quei prezzi (dell'ordine di 2'800.- fr. il mq) nell'ambito della valutazione del fondo espropriato, esperibile per legge unicamente in funzione della situazione, invero depressa rispetto al passato, esistente nel marzo del 1996. L'inderogabile necessità di stimare la part. _____ sulla base delle concrete circostanze di quello specifico momento rende del tutto improponibili le rivalutazioni teoriche che gli espropriati vorrebbero ulteriormente operare sui prezzi faraonici del 1986-1989 applicando l'indice nazionale del costo della vita. 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 nella primavera del 1996 i terreni R7 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. A mente del Tribunale di espropriazione, i pregi ed i difetti del fondo (peraltro correttamente individuati ed evocati al consid. 6.5. della sentenza impugnata) tendono a compensarsi fino a farlo rientrare nei limiti del valore medio di zona stabilito in fr. 1'200.- il mq. Secondo gli espropriati, il valore della loro proprietà sarebbe invece di gran lunga maggiore, atteso che grazie al nuovo piano particolareggiato di _____ (PP 3) il mapp. _____ beneficerà entro breve di possibilità edificatorie superiori a quelle attualmente vigenti all'interno del perimetro del PP e della circostante zona R7 di _____. Questa prospettata miglior utilizzazione della particella potrebbe invero aumentarne il valore venale (Wiederkehr, op. cit., p. 69) e va quindi ponderata nell'ambito del suo estimo (cfr. art. 12 cpv. 1 Lespr). 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) sono concordi nell'affermare 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 appaia lecita e verosimilmente attuabile in un prossimo avvenire. Nell'evenienza concreta quest'ultima premessa risulta tuttavia insoddisfatta. Al contrario di altre pianificazioni di dettaglio varate in contemporanea e nel frattempo già entrate in vigore (PP1 _____ e PP2 _____), il PP3 fatica infatti a prendere corpo. L'apposita zona di pianificazione istituita nel 1984 è decaduta infruttuosamente nel 1989. Tra il 1989 ed il 1994 l'elaborazione del PP3 è stata praticamente sospesa in attesa della definizione di altre problematiche cruciali concernenti la zona di _____ e la vicina stazione _____. Nel 1994 il legislativo di _____ ha concesso un credito di fr. 230'000.- per lo studio, l'allestimento e l'adozione del PP3 che a tutt'oggi si trova ancora allo stato embrionale, tant'è che i risultati degli sforzi sin qui intrapresi non sono nemmeno passati al vaglio preliminare del dipartimento del territorio imposto dall'art. 33 LALPT. Questo, in breve, per dimostrare come il nuovo assetto pianificatorio - sempre che arrivi in porto - sia lungi dal potersi efficacemente concretizzare entro il prossimo futuro. I quattordici anni trascorsi dall'avvio dei lavori e talune informazioni raccolte da questo Tribunale circa le ragioni dell'anomala lentezza che ha finora contraddistinto l'iter di adozione del PP3 lasciano anzi supporre un disinteresse nei confronti di questo strumento tale da far temere per una definitiva rinuncia alla sua attuazione. A fronte di questa situazione, il ventilato miglior uso del mapp. _____ ha - sotto ogni punto di vista - carattere troppo aleatorio per poter essere preso in considerazione quale fattore di rivalutazione ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 Lespr; la remota speranza degli espropriati di vedere il fondo effettivamente incluso in un comparto territoriale dalle straordinarie possibilità edificatorie non è motivo sufficiente per riconoscergli valenze commerciali odierne superiori a quelle di un qualsiasi altro terreno posto in zona R7 di _____. Per finire, l'indennità viene quindi determinata in fr. 1'200.- il mq, cifra identica all'offerta del Cantone, adeguata alle molteplici peculiarità del terreno dedotto in esproprio e conforme al trend negativo del mercato immobiliare. 2.4.1. Il predetto indennizzo di fr. 1'200.- il mq corrisponde al valore edilizio pieno del fondo, riferito alle massime potenzialità edificatorie concesse dal PR in vigore. Lo Stato sostiene nondimeno che lo scorporo espropriato è prelevato da terreno complementare, per cui il suo valore - e quindi l'indennizzo che va riconosciuto ai proprietari - non dovrebbe essere superiore alla metà del valore edilizio 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. Il mapp. _____ è già stato edificato, ma non in modo ottimale, ovvero sfruttandone appieno le potenzialità edificatorie. Per arrivare a tanto, i proprietari dovrebbero concretizzare l'intenzione (cfr. doc. G) di demolire i vecchi stabili che si ergono attualmente sul fondo costruendo al loro posto un moderno complesso immobiliare che prosciughi gli indici concessi dalle normative di zona. Sta di fatto che a prescindere da questa prospettiva, tutt'altro che trascurabile, l'ampia area libera da costruzioni della part. _____ 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 via _____. Nel caso di specie appare quindi corretto assegnare agli espropriati un indennizzo corrispondente al valore edilizio pieno del terreno avulso.

2.5. Lo Stato si oppone infine al pagamento di un indennizzo per la soppressione delle piante presenti sullo scorporo espropriato. Esprimendosi su una censura analoga, in passato il Tribunale cantonale amministrativo ha già avuto modo di spiegare (RDAT I-1993 N. 51) che di norma il valore edilizio pieno di un terreno comprende pure il taglio di eventuali piante situate in loco, dal momento che nell'ambito di una normale e libera contrattazione l'acquirente del fondo non bonificherebbe al venditore una perdita di siffatta natura (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 90 ad art. 19 LFespr e riferimenti ivi citati). In sede espropriativa si ammette tuttavia la rifusione di questa specifica posta di danno allorché la flora sacrificata, di particolare pregio, svolge una rilevante funzione estetica-protettiva per il fondo che la ospita. L'indennizzo è parimenti giustificato se il valore delle piante, vuoi per la loro qualità botanica, vuoi per l'esiguità dell'intervento espropriativo, avvicina o trascende quello del terreno nudo. Al fine di indennizzare adeguatamente il proprietario delle piante per la perdita che subisce si possono adottare due metodi. Il primo consiste nel tener debito conto di questa peculiarità dell'area oggetto di esproprio applicando il sistema comparativo, con un conseguente adeguamento verso l'alto del prezzo medio pagato in zona per terreni privi di vegetazione pregiata, in modo da giungere al valore venale effettivo del sedime espropriato. Il secondo contempla più semplicemente l'aggiunta del valore intrinseco delle piante all'indennità di esproprio del terreno nudo. Nel caso concreto si è applicata a giusto titolo quest'ultima variante. Le piante sacrificate erano di pregio, come si può ben desumere dalla perizia ordinata dal Tribunale di espropriazione. Si trovavano inoltre proprio al limite del fondo, ove assolvevano a funzioni sia protettive che decorative per tutta la proprietà. Il loro valore, fissato senza contestazioni in fr. 3'034.-, va pertanto aggiunto a quello del terreno che le ospitava.

3. Gli espropriati sollecitano 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 dai proprietari del fondo. A fronte di un'offerta di fr. 1'200.- il mq, gli espropriati hanno infatti sollecitato un risarcimento di fr. 5'926.- il mq, cifra che si distanzia nettamente dalle reali e notorie quotazioni di mercato del loro 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 ai suoi clienti e della difficoltà invero contenuta della causa. Se ne deve concludere che l'indennità di patrocinio di fr. 2'000.- 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 V.). L'esito del contenzioso impone di ripartire tra le parti la tassa di giustizia, tenendo conto della loro reciproca soccombenza (art. 28 PAmM). La reiezione del ricorso dello Stato giustifica l'assegnazione di congrue ripetibili agli espropriati (art. 31 PAmM). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 12, 19, 50, 52, 54, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31, 51 e 65 PAmM, dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi sono respinti. 2. La tassa di giudizio di fr. 2'000.- è posta a carico dello Stato nella misura di fr. 1'000.- e degli espropriati in solido per la differenza. 3. Lo Stato verserà agli espropriati fr. 1'500.- per titolo di ripetibili. 4. 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.