

TI_GERICHTE 50.1997.7 vom 29. Mai 1998

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1997.7

FR: TI_GERICHTE 50.1997.7 du 29 mai 1998

IT: TI_GERICHTE 50.1997.7 del 29 maggio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 29.05.1998 50.1997.7 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 29.05.1998 50.1997.7 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 29.05.1998 50.1997.7

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 50.97.00007 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 sul ricorso 8 luglio 1997 dello _____ rappr. da: _____ contro la decisione 9 giugno 1997 (no. 20/95-121) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina, prolata nell'ambito del procedimento espropriativo promosso dallo _____ per acquisire la proprietà di 2 mq del mapp. _____ RFD di _____ in vista della sistemazione stradale di via _____ (lotto _____ comune di _____); viste le risposte: - 21 luglio 1997 del Tribunale di espropriazione; - 10 settembre 1997 di _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. _____ è proprietaria del mapp. _____ di _____, un fondo edificato di complessivi 974 mq così censito a RF: A) abitazione mq 115 B) laboratorio mq 46 c) giardino mq 665 D) abitazione mq 89 E) tettoia mq 35 F) pollaio mq 3 G) loggiato mq 5 H) terrazza coperta mq 4 I) porticato mq 12 La particella è situata sul lato destro di via _____ salendo in direzione delle _____, poco oltre l'intersezione via _____ /via al _____. Pur essendo inclusa in zona R6, ospita un'abitazione di tre piani attornata da un grazioso giardino denso di vegetazione che tange verso S e O il confine giurisdizionale tra i comuni di _____ e _____. 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 2 mq del sub. c della part. _____, per i quali il Cantone ha offerto un'indennità di fr. 1'000.- il mq, oltre a fr. 8'862.- per la soppressione di alcune piante. Il 28 novembre 1995 la proprietaria ha per contro notificato una pretesa d'indennizzo di fr. 2'000.- il mq per il terreno e di fr. 9'745.- per le piante. All'udienza di conciliazione tenutasi il 1° febbraio 1996 l'ente pubblico ha ottenuto bonalmente l'anticipata

immissione in possesso dei diritti espropriati a far tempo dal 1° marzo 1996. In quell'occasione e nel corso di due successivi dibattimenti le parti si sono per il resto essenzialmente riconfermate nelle rispettive posizioni. C. Esaurite le formalità processuali, con sentenza 9 giugno 1997 il Tribunale di espropriazione si è pronunciato sulle indennità dovute all'espropriata, riconoscendole fr. 1'000.- il mq per l'esproprio del terreno e fr. 1'525.50 a corpo per il taglio delle piante. Esperita un'amplissima indagine sulle quotazioni di mercato, il primo giudice ha deciso in pratica di concedere alla proprietaria 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 lo _____ è insorto innanzi al Tribunale cantonale amministrativo, postulando una riduzione dell'indennizzo accordato dall'istanza inferiore: in via principale a fr. 500.- il mq accompagnati dalla rifusione delle piante, in via subordinata a fr. 800.- il mq senza alcun supplemento per la vegetazione soppressa. In sostanza, 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. 800.- il mq. Lo scorporo espropriato verrebbe tuttavia prelevato da terreno complementare, per cui il suo valore - e quindi l'indennizzo dovuto alla proprietaria - non dovrebbe essere superiore a fr. 500.- il mq. 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. 1'525.50 allocata dalla prima istanza non si giustificerebbe, il valore della vegetazione essendo compreso in quello pieno del terreno. E. Il Tribunale di espropriazione si è opposto all'accoglimento dell'impugnativa, riconfermandosi nella propria decisione e nelle motivazioni ivi contenute. Ad identica conclusione è pervenuta l'espropriata, con argomentazioni che verranno riprese - ove occorresse - in appresso. 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. La legittimazione attiva dell'insorgente è data dalla stessa norma di legge. Contrariamente a quanto sostiene la resistente, l'incoerente comportamento processuale dello Stato non consente di negare a quest'ultimo la potestà ricorsuale, prerogativa - questa - che gli va senz'altro riconosciuta in funzione della condanna subita in primo grado, facendo astrazione dall'inopportunità dell'impugnativa proposta. In effetti, il Tribunale di espropriazione fissa le indennità senza essere vincolato dalle conclusioni delle parti (cfr. art. 49 cpv. 1 seconda frase Lespr); indipendentemente dall'ammontare delle offerte e delle pretese notificate in prima istanza, espropriante ed espropriato possono quindi adire questo Tribunale per cercare di pagare meno, rispettivamente ottenere più di quanto deciso dall'autorità inferiore. Il gravame in oggetto, tempestivo (art. 50 cpv. 3 Lespr) e correttamente formulato, è pertanto ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 cpv. 1 PAmm). L'errore di impostazione del petitum (la domanda formulata in via principale avrebbe dovuto essere presentata con ogni evidenza quale subordinata e viceversa) non osta alla ricevibilità del ricorso. 2. L'esproprio che ci

occupa interessa 2 mq del sub. c del mapp. _____. Trattasi in pratica di una minuscola striscia di giardino parallela a via _____, per la quale lo _____ ha offerto un indennizzo di fr. 1'000.- il mq corrispondente al suo presunto valore edilizio pieno, oltre a fr. 8'862.- 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 ridotto la proposta risarcitoria del Cantone, accordando alla proprietaria un'indennità di fr. 1'000.- il mq per il terreno e di fr. 1'525.50 per le piante che lo _____ nondimeno contesta. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'indennità dovuta al privato per l'avulsione di 2 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 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. 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 R _____ (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. _____). 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 _____ (i.s. dell'1.6; i.o. del 40%) 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. 5.5. della sentenza impugnata), segnatamente la sua minor edificabilità (i.s. dell'1.4; i.o. del 35%) rispetto ai terreni posti nella contigua zona R7 di _____, consentono di assegnargli un valore venale di fr. 1'000.- il mq. Ancorché fondata su un ragionamento in parte opinabile, questa conclusione merita senz'altro tutela. All'i.s. del mapp. _____ non può essere data

infatti l'importanza attribuitagli dal primo giudice, poiché 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 _____).

L'indubbio minor valore della proprietà _____ (rispetto ai fondi R7 di _____) è determinato piuttosto dalla sua contiguità - verso S - con un terreno (mapp. _____ di _____) sul quale è possibile erigere un palazzo di sette piani alto 22.70 ml. Edificato in maniera razionale, il mapp. _____ potrebbe tutt'al più ospitare uno stabile di sei piani alto 20.70 ml che resterebbe sovrastato dalla mole della costruzione vicina, con evidenti disagi soprattutto dal profilo dell'insolazione; un accorto operatore immobiliare non mancherebbe di prendere in considerazione e far valere tali inconvenienti nell'ambito di un'eventuale compravendita della particella, tanto più che il mapp. _____ è incluso nel perimetro del PP _____ di _____ e in futuro potrebbe fruire di possibilità edificatorie superiori a quelle dianzi indicate, aggravando la situazione del fondo espropriato. Per finire, l'indennità viene quindi determinata in fr. 1'000.- il mq, cifra inferiore nella misura del 16.5% ai valori medi della zona R7 di _____ relativamente al 1996, ma identica all'offerta del Cantone, adeguata alle peculiarità del fondo dedotto in esproprio e conforme al trend negativo del mercato immobiliare.

2.4.1. Il predetto indennizzo di fr. 1'000.- il mq corrisponde al valore edilizio pieno del fondo, riferito alle massime potenzialità edificatorie concesse dal PR. Lo _____ sostiene però che lo scorporo espropriato è prelevato da terreno complementare, per cui il suo valore - e quindi l'indennizzo che va riconosciuto ai proprietari - non può essere superiore a fr. 500.- il mq, ossia alla metà del valore edilizio pieno. Nel proporre questa tesi il Cantone è caduto in una contraddizione che non gli giova. Fatta salva l'ipotesi di una svista dovuta alla ridda di ricorsi interposti contro le espropriazioni di via _____ ed alla confusione che ne è verosimilmente derivata, così ragionando ammette infatti che il valore edilizio pieno del mapp. _____ è di fr. 1'000.- il mq. 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, la proprietaria dovrebbe demolire la vetusta casa che si erge attualmente sul fondo costruendo al suo posto un moderno palazzo 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 della costruzione esistente 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 all'espropriata un indennizzo corrispondente al valore edilizio pieno del terreno avulso. 2.5. Lo _____ 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 allorquando la flora sacrificata, di particolare pregio, svolgono una rilevante funzione estetica-protettiva per il fondo che le 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 destinate al sacrificio sono di pregio, come si può ben desumere dalla perizia ordinata dal Tribunale di espropriazione. Si trovano inoltre proprio al limite del fondo, ove assolvono a funzioni sia protettive che decorative per tutta la proprietà. L'intervento espropriativo è peraltro talmente esiguo (2 mq) da non poter inglobare il valore delle piante stesse, che va pertanto aggiunto a quello del terreno che le ospita. 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, 19, 49, 50, 52, 54, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31, 51 e 65 PAmm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico dello _____, con l'ulteriore obbligo di rifondere all'espropriata identico importo a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario