

TI_GERICHTE 50.1998.8 vom 18. August 1999

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1998.8

FR: TI_GERICHTE 50.1998.8 du 18 août 1999

IT: TI_GERICHTE 50.1998.8 del 18 agosto 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

gennaio 1998, 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 segg. ad art. 19 LFespr; Moor, Droit administratif, Berna 1994, pag. 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, Zurigo 1966, pag. 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 complesso delle transazioni ritenute dal Tribunale di espropriazione indica che nel biennio 1996-1997 il prezzo medio pagato nel comune di _____ per l'acquisto di terreni posti in zona agricola o comunque ubicati al di fuori della zona edificabile si aggirava attorno a fr. 15.- il mq. Come rettamente annota il giudice di prima istanza, i prezzi soluti per le particelle no. _____ (fr. 170.- il mq) e no. _____

(fr. 3,48 il mq) vanno esclusi dal calcolo, trattandosi di valori estremi convenuti in situazioni oggettivamente particolari. Il primo si riferisce infatti ad un'esigua striscia di terreno integrata nel giardino di un fondo contermini edificabile, mentre il secondo concerne un fondo prevalentemente boschivo. 2.4. La cifra indicativa di cui sopra (fr. 15.- il mq) va ora corretta ed adeguata in funzione delle specificità giuridiche e fattuali del mappale espropriato, in modo da giungere al suo effettivo valore venale. In sede di sopralluogo si è potuto constatare che il mapp. _____ possiede effettivamente le qualità individuate dal Tribunale di espropriazione ed evocate dalla ricorrente: il terreno è infatti ampio, di conformazione pianeggiante, vicino ad una fonte di approvvigionamento idrico e dotato di un comodo accesso alla pubblica via. La forma irregolare e l'ubicazione infelice (in una depressione tra due colline) gli precludono tuttavia la qualifica di ottimo terreno agricolo. Considerato che salvo un paio di casi del tutto eccezionali l'importo di fr. 30.- il mq rappresenta il valore massimo finora assegnato per l'espropriazione di ottimi terreni agricoli, l'indennità di fr. 25.- il mq riconosciuta dal primo giudice - superiore di oltre il 65% alla quotazione media dei fondi agricoli di _____ - appare senz'altro corretta ed adeguata alle peculiarità del terreno in oggetto. Tanto più che a far tempo dal 1994 il valore di mercato dei poderi agricoli di superficie superiore ai 2'500 mq è vistosamente decresciuto a seguito dell'entrata in vigore della LDFR e della sorveglianza sui prezzi operata dallo Stato (STA 28 gennaio 1998 in re Commissione di vigilanza in materia di diritto fondiario rurale/ASN). 2.5. La ricorrente critica il Tribunale di espropriazione per averle riconosciuto un indennizzo inferiore all'offerta formulata dal comune di _____ (fr. 30.- il mq) ed ai prezzi pagati in passato per acquistare la proprietà di fondi contermini (fr. 30.-/mq nel 1982, rispettivamente fr. 160.-/mq nel 1992). La censura è infondata. Innanzitutto perché per legge il Tribunale di espropriazione non è vincolato dalle conclusioni delle parti nel fissare l'importo dell'indennità (art. 49 Lespr). Secondariamente perché i prezzi stipulati nell'ambito di trattative bonali non possono notoriamente influire in modo determinante sulla quantificazione dell'indennità espropriativa, che deve corrispondere ai reali valori di mercato (cfr. Hess/Weibel, op. cit., n. 86 ad art. 19 LFespr; R DAT I-1993 N. 51). In terzo luogo perché l'operazione del 1992 è stata manifestamente influenzata dall'esigenza del compratore di disporre proprio dello spazio acquisito per erigere in loco alcune infrastrutture necessarie alla propria attività sportiva; l'indennità espropriativa deve invece corrispondere al prezzo (di mercato) che un acquirente qualsiasi avrebbe sborsare per far sua la part. _____. 3. Ferme queste premesse, il gravame è integralmente respinto. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 9, 11 lett. a e b, 12 cpv. 1, 19, 49, 50 cpv. 1 e 3, 54 cpv. 1 e 70 Lespr; 1 segg. PAm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia e le spese per complessivi fr. 750.- sono poste a carico della ricorrente, la quale rifonderà al comune di _____ la somma di fr. 800.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente
La segretaria