

TI_GERICHTE 50.1999.12 vom 15. April 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-04-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1999.12

FR: TI_GERICHTE 50.1999.12 du 15 avril 2002

IT: TI_GERICHTE 50.1999.12 del 15 aprile 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 3

Lespr, nonché 43 e 46 PAmM grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr. Il gravame è pertanto ricevibile in ordine e può essere deciso sulla scorta degli atti integrati dalle risultanze degli accertamenti esperiti d'ufficio in fase istruttoria, senza procedere all'assunzione delle ulteriori prove (sopralluogo, testi, perizia giudiziaria) notificate dalle parti in causa, insuscettibili di apportare la conoscenza di ulteriori elementi affidabili e di rilievo per il giudizio (art. 18 cpv. 1 PAmM). La situazione del mappale espropriato e dei luoghi circostanti, così come le caratteristiche dei fondi considerati per l'estimo, sono infatti note al Tribunale. Quanto alla perizia, mezzo di prova sollecitato dal resistente per accertare il valore venale dello scorporo avulso, basterà ricordare che l'estimo compete al Tribunale e che l'esproprio in discussione concerne una comune porzione di terreno per la cui valutazione non occorrono nozioni specialistiche più estese di quelle in possesso dei giudici delle espropriazioni. 2. L'esproprio di cui trattasi interessa una striscia di terreno di ca. 260 mq disposta lungo il confine S e E del mapp. _____, per la quale il comune di _____ ha offerto un'indennità di fr. 584.- il mq basata sul valore di stima ridotto del 20%, mentre l'espropriato ha preteso fr. 730.- il mq. Condotta una ricerca sui prezzi di mercato dei terreni _____ di _____, il Tribunale di espropriazione ha deciso per finire di accordare al proprietario un'indennità equivalente in sostanza alle quotazioni vigenti nella primavera del 1990, indennità che l'espropriante contesta siccome sproporzionata ed eccessiva. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'ammontare del risarcimento dovuto all'espropriato per l'avulsione di 260 mq della sua proprietà e per la soppressione di due posteggi esterni. 3. 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). In casu il dies aestimandi va situato in corrispondenza del 27 aprile 1999, giorno in cui l'espropriato ha bonalmente concesso l'anticipata immissione in possesso del diritto espropriato. 4.

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. 5. Il Tribunale di espropriazione non ha rinvenuto contrattazioni realizzate a ridosso del dies aestimandi relative a fondi R_____ di _____. La ragione è ovvia e va ricercata nella depressione che ha contraddistinto il mercato immobiliare ticinese dopo il vistoso crollo intervenuto nel corso del 1990 e l'ulteriore ribasso verificatosi nei due anni seguenti. Piombato al livello del 1984 dopo l'esplosione della bolla speculativa formatasi nella seconda metà degli anni '80, il settore si è mantenuto sostanzialmente stabile per circa un decennio, dando qualche segno di leggera quanto effimera ripresa solo nel 1993 e nel 1995. Durante il 1999 si è tuttavia manifestata una nuova, marcata tendenza al rialzo (+ 11,8% rispetto al 1998) che lascia ben sperare per una crescita costante nel futuro (cfr. USTAT, Informazioni statistiche 2000/4, p. 12 ss., in particolare il grafico 1 attinente ai valori

nominali e reali delle transazioni immobiliari realizzate in Ticino dal 1979 al 1999). Le indagini effettuate a RF dalla prima istanza hanno tuttavia permesso di appurare che a _____ le ultime contrattazioni di terreni _____ risalgono al 1990 e che il prezzo medio pagato nell'ambito delle uniche due compravendite realizzate all'epoca è stato di 1'203.- il mq. Nel dettaglio, i prezzi soluti dagli acquirenti di questi fondi sono stati di: fr. 1'109.21 il mq per il mapp. _____, di 2930 mq, situato in via _____ a meno di cento metri dal mapp. _____ (iscr. a RF il _____); fr. 1'298.13 il mq per il mapp. _____, di 4853 mq, situato in via _____, ad una cinquantina di metri in linea d'aria dal mapp. _____ (iscr. a RF l'_____).

Trattasi di terreni ben sagomati e di ampie dimensioni, tali da consentire uno sfruttamento ideale delle possibilità edificatorie concesse dalle NAPR (7 piani; i.s. 1.4; i.o. 50% al P.T., 30% ai piani superiori). Contrariamente a quanto sostiene il comune, non v'è motivo per ignorare questi negozi ai fini della determinazione del valore venale della particella espropriata. Vuoi perché hanno per oggetto fondi che possono essere immediatamente comparati - per situazione, morfologia e disciplina edilizia - alla proprietà _____, vuoi perché gli insegnamenti della giurisprudenza in materia di corretta applicazione del metodo statistico-comparativo non impediscono di far capo a singole transazioni 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.). Orbene, sotto questo specifico aspetto, nulla lascia supporre che le due transazioni siano state condizionate da elementi estranei ad una normale compravendita immobiliare. Ha ragione il ricorrente quando annota che il mapp. _____ è stato comperato dalla cassa pensioni di un primario istituto bancario elvetico e il mapp. _____ da un architetto-imprenditore confederato, ma questo non significa ancora che entrambi gli acquirenti abbiano agito con intenti speculativi pagando prezzi esagerati suscettibili di compromettere la redditività dell'operazione, criterio, quest'ultimo, che informa più di qualsiasi altro l'acquisto di fondi destinati all'edificazione intensiva. Accertamenti esperiti in passato da questo Tribunale hanno infatti rivelato che negli anni susseguenti al tracollo del 1990 a _____ città la quotazione media dei terreni posti in zona R _____ (i.s. 1.6; i.o. 40%) si aggirava malgrado il momento di depressione sui 1'200.- fr./mq, con punte massime - prive di significato in sede estimatoria - addirittura superiori a 3'000.- fr. il mq (RDAT II-1998 N. 27; STA 29.5.1998 in re _____ - _____). Nel caso di specie occorre piuttosto chiedersi se alla crisi del 1990 ha fatto riscontro una flessione dei prezzi di pari ampiezza, rispettivamente se il valore di circa fr. 1'200.- il mq attribuibile ai terreni _____ di _____ nella primavera di quell'anno è indicativo del livello del mercato del decennio seguente, oppure se rappresenta l'apice raggiunto dalla borsa immobiliare prima della sua esplosione e si distanzia dalle quotazioni reali esistenti nell'aprile del 1999. I dati a disposizione concernenti _____ non consentono di trarre deduzioni di sorta in mancanza di transazioni realizzate tra il 1991 e il 1999. Il Tribunale amministrativo ha pertanto eseguito delle ricerche in altri comuni del _____ dotati di zone residenziali intensive R6/R7 (oltre a _____, di cui si è detto sopra, a _____, _____, _____ e _____), constatando una scarsità di compravendite paragonabile a quella di _____. I rari negozi rinvenuti attestano nondimeno che nel 1989-90 i terreni _____ del vicino comune di _____ (a beneficio di un i.s. di 1.4 come le particelle _____ di _____) valevano circa fr. 1'575.- il mq, mentre i fondi _____ di _____ (anch'essi con

un i.s. dell'1.4) quotavano attorno a fr. 1'100.-/mq nel 1989-90 e a fr. 980.-/mq nel 1994 (-11%). Queste poche cifre lasciano supporre che la crisi dell'immobiliare abbia inciso solo in minima parte sui prezzi di vendita dei mappali ineditati, comparto tradizionalmente rappresentativo di un segmento minimo del mercato complessivo (meno del 15% del valore totale); pare insomma che la drastica flessione del numero e del valore globale delle transazioni non sia stata accompagnata da un netto cedimento dei prezzi, che per quanto attiene in particolare ai nudi terreni posti in zona R6/R7 si sono essenzialmente mantenuti ad un livello di poco inferiore al passato. Gli importi pagati a _____ e _____ nel biennio 1989-90, da un lato, e quelli soluti a _____ e _____ nei successivi anni di crisi, dall'altro, consentono dunque di ipotizzare che la somma media di fr. 1'200.-/mq rinvenuta a _____ nella primavera del 1990 non sia l'espressione di un massimo storico e possa fungere da punto di riferimento anche per il decennio appena trascorso. Sulla scorta di quanto precede e tenuto conto della chiara tendenza al rialzo manifestatasi nel mercato durante il 1999, questo Tribunale ritiene per finire che nell'aprile di quell'anno i terreni R _____ siti nella zona _____ di _____ potevano avere senz'altro un valore commerciale di circa 1'200.- fr. il mq. Importo che trova sicure corrispondenze - a dispetto di collocazioni geografiche, condizioni ambientali e parametri edificatori diversi - nel valore identico attribuito nell'ottobre del 1996 ai fondi _____ che a _____ tangono via _____ (cfr. RDAT II-1998 N. 27). 6. 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. E questo con estrema prudenza, poiché come osserva a giusto titolo il resistente le peculiarità dei fondi destinati all'edificazione intensiva concorrono relativamente alla formazione del loro prezzo, condizionato piuttosto dall'incidenza che il prezzo stesso può avere sul costo globale di costruzione, e per finire, sulla resa del capitale investito. Ad ogni buon conto, i pregi ed i difetti della proprietà _____ tendono con ogni evidenza a compensarsi fino a consentire un riferimento attendibile alla cifra media dianzi esposta, di modo che al mapp. _____ può essere attribuito il valore venale di fr. 1'203.- il mq stimato dal primo giudice. Il fatto che l'espropriato abbia notificato pretese di soli 730.- fr. il mq non è decisivo, atteso che per legge il Tribunale di espropriazione non è vincolato dalle conclusioni delle parti nel fissare l'importo dell'indennità (art. 49 Lespr). Neppure il fatto che il pianificatore comunale ha operato stime più basse consente di pervenire a conclusioni diverse, ove solo si considerino i criteri forzatamente approssimativi e generici che informano la valutazione degli immobili ai fini della stesura del programma di realizzazione del PR. Lo stesso dicasi per gli indennizzi di gran lunga inferiori che il comune di _____ ha pagato in altre occasioni, poiché gli espropri concernenti la trafficata via C _____ resio risalgono addirittura al maggio 1987 (vedi STA 10.3.1989 in re _____) e quelli effettuati in via Industria si sono conclusi tutti con accordi bonali, i quali 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; RDAT I-1993 N. 51). Quanto all'operazione di compravendita dei mapp. _____, _____ e _____ di _____, basterà segnalare al ricorrente che il prezzo di 3'560'000.- fr. pagato nel 1995, dimezzato rispetto a quello soluto nel 1988, è stato condizionato dalla presenza di un onere ipotecario di oltre 10 milioni di fr. gravante collettivamente i tre fondi e si avvera quindi privo del significato che gli è stato ascritto nell'impugnativa. Altrettanto irrilevante si avvera d'altronde la stima fiscale della part. 250, trattandosi di elemento estraneo alla formazione

del prezzo in seno ad una normale e libera contrattazione e che dunque non può nemmeno interferire nella fissazione dell'indennità espropriativa (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 53 ad art. 19 LFespr). 7. L'importo di fr. 1'203.- il mq corrisponde al valore edilizio pieno del fondo, riferito alle massime potenzialità edificatorie concesse dal PR. Stando alla documentazione acquisita agli atti, al momento di costruire il proprietario del mapp.

_____ ha potuto contare su una superficie edificabile di soli 800 mq, poiché già allora (1988) si prevedeva che 237 mq di terreno sarebbero stati oggetto di esproprio per la sistemazione di via _____ (cfr. art. 11 LE 1973, in vigore all'epoca). Ovvio quindi che di principio tale area ancora piena di indici non sfruttati debba essere risarcita al suo valore edilizio pieno, nel solco di quanto deciso dal Tribunale di espropriazione.

Sennonché, come sottolinea con pertinenza il ricorrente, nel 1993 a carico di buona parte di questa superficie (mq 180 circa) è stata successivamente iscritta a RF una servitù di passo con ogni veicolo a favore del vicino mapp. 261, il che comporta una drastica riduzione del suo valore (cfr., sull'argomento, RDAT I-1993 N. 52). Parimenti di minor valore risultano i 23 mq dedotti in esproprio e computati a suo tempo nella superficie edificabile del fondo. Questo scorporo si configura infatti alla stregua di tipico terreno complementare (sulla nozione di "Vorgarten" cfr. RDAT 1981 N. 65), il cui valore economico è inferiore fino a percentuali del 50% rispetto a quello del terreno pienamente sfruttabile a fini edilizi (RDAT II-1998 N. 27). Ne segue che l'indennità espropriativa dovuta al proprietario del mapp.

_____ viene fissata in fr. 602.- il mq per la superficie gravata dal diritto di passo (180 mq ca.) e per il terreno complementare (23 mq ca.), e in fr. 1203.- il mq per la porzione restante (57 mq ca.). 8. In caso di espropriazione di un'area utilizzata come posteggio, il danno soggettivo subito dall'espropriato corrisponde alla perdita del valore a reddito dell'impianto. L'indennità d'esproprio si calcola pertanto in base al reddito capitalizzato prodotto dalla locazione del posteggio, sempre che il valore venale della superficie espropriata adibita a parcheggio non sia superiore (RDAT II-1996 N. 44, 1989 N. 74; STA 18.8.1998 in re Stato del Canton Ticino c. G.). La prima istanza ha accertato che l'intervento espropriativo comporterà la soppressione di due posteggi esterni, ma non ha accordato alcuna indennità per tale titolo poiché il reddito capitalizzato proveniente dalla loro locazione risultava inferiore al valore della superficie espropriata. Rifacendo lo stesso calcolo in base alle cifre stabilite al considerando precedente emerge tuttavia che l'indennità pagata per l'area occupata da ogni posteggio situato nella fascia colpita dalla servitù di passo (fr. 602.- x 2,20 x 3,80 = fr. 5'032.70) non raggiunge il provento capitalizzato che esso fornisce (fr. 7'384.60). La differenza (fr. 2'351.90 x 2 parcheggi) va pertanto risarcita all'espropriato in aggiunta all'indennità dovutagli per l'esproprio del terreno. 9. Ferme queste premesse, il ricorso del comune di _____ è parzialmente accolto. La tassa di giustizia e le ripetibili vengono ripartite tra le parti in funzione della preponderante soccombenza dell'insorgente, atteso che in questa sede 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, 50, 70 Lespr; 18, 28, 31, 43 e 46 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza il dispositivo 1 della decisione 8 novembre 1999 (no. 49/98-176) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina è annullato e riformato come segue:

1. _____ Il Comune di _____ è tenuto a corrispondere al proprietario del mapp. _____ le seguenti indennità: 1.1. per l'espropriazione formale di ca. 203 mq, fr. 602.- il mq; 1.2. per l'espropriazione formale di ca. 57 mq, fr. 1'203.- il mq; 1.3. per la soppressione di due posti auto esterni, fr. 4'703.80. 2. La tassa di giudizio di fr.

1'000.- è posta a carico del comune di _____ nella misura di 3/5 e per il resto a carico dell'espropriato. 3. Il comune di _____ verserà all'espropriato fr. 600.-- a 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.