

## **TI\_GERICHTE 50.1999.2 vom 26. Februar 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-02-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.1999.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.1999.2)

FR: TI\_GERICHTE 50.1999.2 du 26 février 2001

IT: TI\_GERICHTE 50.1999.2 del 26 febbraio 2001

### **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 base degli atti, integrati dalle risultanze degli accertamenti esperiti d'ufficio nel corso dell'istruttoria (art. 18 cpv. 1 PAmM). 2. La ricorrenza dell'espropriazione materiale accertata dal Tribunale di espropriazione è pacificamente ammessa dal comune di \_\_\_\_\_ e non è oggetto di impugnativa. Il resistente chiede nondimeno a questo Tribunale di verificare preliminarmente la sussistenza del vincolo EAP apposto sul suo fondo nel 1976 e, di riflesso, l'esistenza dell'espropriazione materiale risarcita sulla base di un dies aestimandi fissato al 25 ottobre 1976. A mente dell'espropriato, il vincolo istituito nel 1976 sarebbe infatti decaduto il 25 ottobre 1986 in mancanza di una proroga del termine decennale di attuazione del PR sancito dall'allora vigente art. 23 LE 1973. La tesi, manifestamente incoerente rispetto all'istanza con la quale \_\_\_\_\_ ha convenuto in causa il comune di \_\_\_\_\_ per ottenerne la condanna al pagamento di un'indennità di espropriazione materiale, si rivela infondata. Il Tribunale cantonale amministrativo ha già avuto modo in passato di affrontare e decidere la problematica, giungendo alla conclusione che le restrizioni previste dai PR comunali, segnatamente i vincoli AP-EP, non decadono fintanto che un nuovo piano di utilizzazione non viene a modificare il pregresso assetto pianificatorio affrancando i fondi gravati (cfr. R DAT II-1997 N. 53; STA 15 marzo 1996 in comune di \_\_\_\_\_). Siffatta soluzione rientra perfettamente nella logica, ove solo si consideri che scopo dell'inserimento di un terreno edificabile in zona AP-EP è anche quello di bloccare la quotazione della sua componente edilizia, estromettendolo dal mercato dei fondi votati alla costruzione e lasciando evolvere solo il valore residuo dell'immobile. In effetti, allorquando un ente pubblico abbisogna di un determinato fondo per soddisfare un'esigenza della collettività, può espropriare subito il proprietario interessato in via formale (art. 2 Lespr) ed acquisire il mappale previo versamento di una piena indennità (cfr. art. 26 cpv. 2 Cost e 9 Lespr) fissata in base al valore venale attuale (art. 19 Lespr). In applicazione dell'art. 3 cpv. 4 LPT può anche collocare la proprietà in una zona per attrezzature pubbliche e attendere qualche tempo prima di avviare la procedura di esproprio formale. Se il fondo è edificabile, il provvedimento pianificatorio ingenera di norma espropriazione materiale e assume le valenze di un divieto di costruzione preventivo in prospettiva di un futuro trasferimento della proprietà (Wolf, Transfert de propriété et indemnisation, Mémoire ASPAN no. 49, p. 10/11; Antognini, Espropriazione materiale: pianificazione e indennità espropriativa, R DAT 1977 p. 243). Il mapp. \_\_\_\_\_ ha subito proprio quella sorte. Assegnato alla

zona EAP nel 1976, il fondo non ha mai riacquisito le prerogative di un fondo edificabile a fini privati in difetto di una qualsiasi modificazione del suo statuto pianificatorio. Tale assetto è anzi destinato a consolidarsi ulteriormente nel tempo, dato che in sede di revisione del PR è previsto il mantenimento del vincolo, accompagnato dall'inclusione della particella in una zona "centro paese" soggetta all'elaborazione di un piano particolareggiato. Se ne deve concludere che il 25 ottobre 1976 la proprietà \_\_\_\_\_ è stata colpita da un'espropriazione materiale poi protrattasi sino ai giorni nostri senza soluzione di continuità. Per quanto attiene all'indubbio avverarsi di quell'evento, condiviso dalle stesse parti in causa, basta rinviare alle pertinenti argomentazioni svolte in merito dal Tribunale di espropriazione. 3. Poste queste premesse, l'oggetto del contendere si riduce all'ammontare dell'indennità dovuta all'espropriato, fermo restando che in materia espropriativa il Tribunale cantonale amministrativo apprezza liberamente il fatto ed il diritto senza poter tuttavia modificare la decisione impugnata a danno del ricorrente (art. 65 cpv. 4 PAmm, applicabile grazie al rinvio di cui all'art. 50 cpv. 3 PAmm). Adito dall'espropriante, questo Tribunale può quindi rivedere le singole posizioni dell'indennità concessa dal primo giudice, ma non può condannare il ricorrente a pagare un risarcimento globale superiore a quello deciso dall'istanza inferiore. Altrimenti detto, può aumentare taluni indennizzi e diminuirne altri, a condizione che da un profilo contabile il risultato complessivo non si configuri alla stregua di una reformatio in peius. 4. L'indennità di espropriazione materiale corrisponde alla differenza esistente il giorno in cui è entrato in vigore il provvedimento pianificatorio tra il valore che avrebbe avuto il fondo secondo la sua classificazione di zona e il valore dello stesso fondo gravato dal vincolo di inedificabilità (DTF 122 II 326 consid. 6c/bb). In altre parole, l'indennizzo si calcola deducendo dal valore edilizio pieno del terreno il suo valore residuo, corrispondente di norma a quello di un buon fondo agricolo. 4.1. Prima di affrontare questioni di mera natura estimatoria, occorre stabilire il presumibile azionamento della proprietà \_\_\_\_\_ in assenza del vincolo, ovvero a quale tipo di zona edificabile sarebbe stata verosimilmente destinata quella superficie se il comune non avesse deciso di riservarsela per soddisfare i propri bisogni. Orbene, visti i criteri operativi che hanno guidato i pianificatori nella suddivisione per zone del territorio comunale (cfr. piano delle zone), non v'è dubbio che in assenza della restrizione la part. \_\_\_\_\_ sarebbe stata aggiunta alla vicina zona R2, che accoglie tutti i fondi collocati a E della strada principale che attraversa il centro del paese. Questa arteria costituisce infatti una linea di forza che va a separare nettamente la zona residenziale vera e propria di \_\_\_\_\_ (R2) dagli altri comparti territoriali a destinazione mista posti a O (zona R3 residenziale semi-intensiva con possibili contenuti commerciali e, ancor più a ponente, zona Rar2 residenziale artigianale). 4.2. Accertato che l'area espropriata avrebbero dovuto essere assegnata alla zona R2, ci si può addentrare nell'estimo del suo valore venale nell'ottobre 1976. 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. Esperite le usuali indagini a RF, il Tribunale di espropriazione ha rinvenuto quattro compravendite di terreni R3 nell'ambito delle quali è stato soluto un prezzo medio di 32.- fr. il mq e una transazione concernente un fondo R2, pagato fr. 107.70 il mq. Ritenuta indicativa soltanto quest'ultima, il primo giudice ha infine attribuito alla particella espropriata un valore edilizio pieno di fr. 110.- il mq, cadendo in un clamoroso errore. Le verifiche predisposte da questo Tribunale per chiarire l'anomalia emergente dai dati raccolti in prima istanza hanno infatti permesso di appurare che l'operazione indicata nella querelata decisione come avente per oggetto il mapp. \_\_\_\_\_ aveva interessato in realtà il mapp. \_\_\_\_\_, un campo di 650 mq per il quale le parti avevano stipulato un prezzo di fr. 70'000.- compresa la casa di abitazione allora in fase di costruzione e, per il solo terreno, fr. 20'000.-, ovvero fr. 30.76/mq. Operate le dovute correzioni e aggiunti al "paniere" i dati forniti dal ricorrente (i quali - sia detto a scanso di ogni equivoco - concernono comunque immobili che non possono essere immediatamente comparati con il bene espropriato) la quotazione media dei fondi R2 di \_\_\_\_\_ si assesta attorno ai 31.- fr. il mq, appena al di sotto di quella dei mappali situati in zona R3 (fr. 32.- il mq). Segno, questo, che la disarmonia regnante nel mercato immobiliare ticinese conduce effettivamente 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 G.). A fronte di simili emergenze questo Tribunale ritiene di dover senz'altro tutelare le richieste formulate dal ricorrente, che nel gravame ha attribuito alla proprietà espropriata un valore venale, nell'ottobre 1976, di fr. 48.- il mq. Questa cifra, superiore nella consistente misura del 55% ai valori medi della zona R2 di \_\_\_\_\_ relativamente all'anno 1976, si appalesa infatti senz'altro corretta ed adeguata alle peculiarità del mapp. \_\_\_\_\_. 4.3. Di regola, il valore residuo di un terreno edificabile colpito da espropriazione materiale e quindi privato della sua componente edilizia si riduce a quello di un buon fondo agricolo. Nel caso di specie tale valore può essere stabilito tranquillamente in fr. 8.-/mq, come deciso dal Tribunale di espropriazione sulla scorta della quotazione media che avevano all'epoca i fondi posti fuori zona edificabile. Ne consegue che l'indennità di espropriazione materiale dovuta a \_\_\_\_\_ viene determinata in fr. 40.- il mq, accogliendo su questo punto l'impugnativa del comune di \_\_\_\_\_, alle cui domande il Tribunale è d'altronde vincolato. 5. Il comune di \_\_\_\_\_ chiede che gli interessi vengano fatti decorrere dal 5 maggio 1988, giorno in cui sono state formalmente notificate le pretese di espropriazione materiale. 5.1. Ai sensi della vigente giurisprudenza, in caso di espropriazione materiale gli interessi sulla relativa indennità decorrono, di regola, a partire dal momento in cui l'avente

diritto ha manifestato in modo inequivoco la propria intenzione di farsi risarcire (cfr. DTF 114 Ib 283 consid. 2a e rinvii). A tale richiesta - specifica il Tribunale federale - non debbono porsi esigenze di forma troppo severe: è necessario, ma sufficiente, che l'ente pubblico, conformemente ai principi della buona fede, debba rendersi conto che nel caso concreto il proprietario intende chiedere l'indennità che gli spetta (DTF 112 Ib 512). In effetti, una simile manifestazione di volontà è stata scorta dal Tribunale federale nella formulazione di una proposta transattiva (DTF 97 I 819), nell'intavolazione di trattative con il privato in vista della vendita (DTF 108 Ib 344), così come nelle azioni d'opposizione intraprese dal proprietario avverso una misura pianificatoria ritenuta lesiva dei suoi interessi (DTF 112 Ib 512).

5.2. Nell'evenienza concreta, occorre considerare che con scritto 17 marzo 1976 indirizzato al Consiglio di Stato tramite il municipio di \_\_\_\_\_ l'espropriato ha impugnato le risultanze del PR, segnatamente la prospettata inclusione della sua proprietà in zona EAP, sollecitando esplicitamente l'esproprio del mappale gravato in caso di reiezione del gravame. Alla luce della giurisprudenza federale dianzi citata questa circostanza impone che l'interesse compensativo dovuto all'espropriato - al tasso usuale praticato dalle CFS - venga fatto decorrere dal 25 ottobre 1976, giorno in cui è entrato in vigore il vincolo costitutivo di espropriazione materiale. La riforma in tal senso della sentenza impugnata non costituisce reformatio in peius per le ragioni esposte al considerando 3. 6. Sulla scorta di quanto precede 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 del resistente, 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. 26 Cost.; 5 LPT; 1, 9, 50, 70 Lespr; 18, 28, 31, 43, 46 e 65 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza il dispositivo 1.1. della decisione 22 dicembre 1998 (no. 489/48) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sopracenerina è annullato e riformato come segue: 1.1. A titolo di indennità per espropriazione materiale in relazione al vincolo EAP gravante la part. \_\_\_\_\_ RFP di \_\_\_\_\_ ad opera del PR del 1976, il comune di \_\_\_\_\_ è condannato a versare a \_\_\_\_\_, l'importo di fr. 40.- il mq con interessi: al 5,5% dal 25 ottobre 1976 al 31 dicembre 1976, al 5% dal 1° gennaio 1977 al 31 dicembre 1978, al 4% dal 1° gennaio 1979 al 30 aprile 1980, al 5% dal 1° maggio 1980 al 30 giugno 1981, al 6% dal 1° luglio 1981 al 30 settembre 1982, al 5% dal 1° ottobre 1982 al 31 maggio 1986, al 4,5% dal 1° giugno 1986 al 31 maggio 1989, al 5,5% dal 1° giugno 1989 al 31 maggio 1990, al 6,5% dal 1° giugno 1990 al 31 marzo 1993, al 5,5% dal 1° aprile 1993 al 30 settembre 1993, al 5% dal 1° ottobre 1993 al 31 marzo 1996, al 4,5% dal 1° aprile 1996 al 31 marzo 1997, al 4% dal 1° aprile 1997 in avanti. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.-- è posta a carico del comune di \_\_\_\_\_ nella misura di 1/4 e per il resto a carico dell'espropriato. 3. \_\_\_\_\_ verserà al comune di \_\_\_\_\_ fr. 750.-- a titolo di ripetibili. 4. Contro la presente decisione, nella misura in cui è fondata sul diritto pubblico federale, è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale a Losanna nel termine di 30 giorni dall'intimazione. 5. Intimazione a: \_\_\_\_\_ Per il Tribunale cantonale amministrativo II

presidente  
Il segretario