

TI_GERICHTE 50.2000.3 vom 20. Juni 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-06-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2000.3

FR: TI_GERICHTE 50.2000.3 du 20 juin 2001

IT: TI_GERICHTE 50.2000.3 del 20 giugno 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 scorta degli atti senza procedere all'assunzione delle prove (sopralluogo, perizie) notificate dall'insorgente, insuscettibili di apportare la conoscenza di ulteriori elementi di rilievo per il giudizio (art. 18 cpv. 1 PAmM). Le caratteristiche del mappale espropriato e dei luoghi circostanti sono note al Tribunale. Quanto alle perizie, i documenti tecnici acquisiti all'incarto bastano per statuire sul tema delle immissioni moleste. 2. Valore venale dello scorporo espropriato Il ricorrente contesta innanzi tutti il risarcimento di fr. 380.- il mq accordatogli per l'avulsione di 273 mq (misura definitiva) della sua proprietà. 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). 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. 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 29 aprile 1998, giorno in cui il Tribunale di espropriazione ha decretato l'anticipata immissione in possesso del diritto espropriato. 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 relative a fondi inediti collocati in zona R4 di _____. La ragione è ovvia e va ricercata nella depressione che ha contraddistinto il mercato immobiliare ticinese dopo il crollo intervenuto nel corso del 1990 e l'ulteriore ribasso verificatosi nei due anni seguenti. La prima istanza ha quindi esteso le proprie ricerche al periodo 1997-1999 e ai comuni confinanti con _____ (cfr. doc. 64), rinvenendo diverse transazioni aventi per oggetto terreni posti in zone di utilizzazione di vario tipo (dalla R2 alla R5). Premesso che ai fini dell'estimo possono essere prese in considerazione solo le operazioni precedenti il dies aestimandi (DTF 122 II 344 consid. 5a), i dati raccolti dal Tribunale di espropriazione - una volta depennati i negozi posteriori al 29 aprile 1998 e le compravendite di particelle di superficie inferiore ai 400 mq - dimostrano che prima della data determinante il prezzo medio pagato a _____ per terreni inclusi in zona R2 (i.s. 0.50, i.o. 30%) è stato di fr. 267.- il mq. Nei comuni vicini, applicando i medesimi criteri di cernita, sono invece emerse le seguenti quotazioni di mercato: _____ zona R5 (i.s. 0.70, i.o. 30%) fr. 273.- il mq zona R3 (i.s. 0.50, i.o. 30%) fr. 228.- il mq _____ zona R3 (i.s. 0.70, i.o. 40%) fr. 357.- il mq _____ zona R3 (i.s. 0.60, i.o. 30%) fr. 311.- il mq. Queste cifre, riferite a fondi posti in località e zone di utilizzazione diverse, non possono essere applicate direttamente nell'estimo del mapp. _____ di _____, ma consentono comunque di formarsi un'idea generale circa il livello e la tendenza del mercato immobiliare nella regione di riferimento. Quelle attinenti a _____ confermano inoltre la bontà della tesi secondo cui non esiste rapporto matematico tra il valore di un fondo e le sue potenzialità edificatorie (cfr., sull'argomento, RDAT 1989 N. 70). Il prezzo medio dei terreni R3 di _____ (i.s. 0.50, fr. 228.- il mq), confrontato con quello delle particelle R2 di _____ (stessi indici, fr. 267.- il mq), lascia peraltro supporre che in quest'ultima località le quotazioni degli immobili erano sensibilmente superiori, per cui si possono

tranquillamente scartare gli ulteriori dati concernenti il comune confinante. Restano i risultati di _____ e soprattutto quelli di _____, relativi a fondi che pur possedendo quantità edificatorie inferiori al mappale espropriato, di principio godono certamente di una migliore posizione sotto l'aspetto dell'insolazione, in particolare durante l'inverno. Sulla scorta degli elementi a disposizione e tenuto conto della sostanziale stagnazione del mercato immobiliare susseguente alla crisi del 1990, il Tribunale cantonale amministrativo condivide l'opinione del primo giudice secondo cui nell'aprile del 1998 i terreni siti nella zona R4 di _____ potevano avere un valore commerciale attorno ai 350.-/360.- fr. il mq. Ammontare, questo, che trova confortante riscontro - fatte con prudenza le debite proporzioni - nel valore di fr. 267.- il mq reperito per i sedimi inclusi nella zona R2. 2.4. L'importo indicativo di cui sopra va ora corretto ed adeguato in funzione delle specificità giuridiche e fattuali della proprietà espropriata, in modo da giungere al suo effettivo valore venale. Incluso in zona R4, il mapp. _____ fruisce di possibilità edificatorie e utilizzazioni senz'altro valide (cfr. art. 33 NAPR di _____). Siffatta caratteristica, unita alle dimensioni ragguardevoli ed a una posizione interessante sotto il profilo delle vie di comunicazione, lo rende sicuramente appetibile per il mercato immobiliare senza tuttavia permettergli di raggiungere il livello di pregio decantato dal proprietario. Questi omette infatti di considerare che il sedime risulta svilito dalla sua stessa collocazione a ridosso dell'arteria più trafficata della regione, la cantonale _____ - _____, fonte di emissioni foniche ed atmosferiche tutt'altro che trascurabili. Ai potenziali parametri edificatori del fondo non può essere data d'altronde l'importanza attribuitagli dall'insorgente, poiché come accennato in precedenza 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 G.). Stante quanto precede, al pari della prima istanza anche questo Tribunale ritiene di poter attribuire alla proprietà _____ un valore venale, al 29 aprile 1998, di fr. 380.- il mq. Tale cifra si appalesa tutto sommato adeguata alle peculiarità della particella - nel complesso per nulla straordinarie - e conforme all'andamento depresso del mercato fondiario dell'epoca. La somma di addirittura 637.- fr./mq rivendicata dal ricorrente non può essere accreditata siccome fondata su un metodo d'estimo del tutto inaffidabile. In effetti, il cosiddetto sistema di calcolo alla rovescia si traduce nell'elaborazione di mere ipotesi di utilizzazione e di redditività del fondo da valutare che possono essere modificate a piacimento falsando il risultato finale (RDAT II-1999 N. 57). Lo dimostrano le conclusioni stesse cui è pervenuto l'insorgente, assai distanti da quelle che il Tribunale di espropriazione si è curato di illustrare in sentenza unicamente per dimostrare l'attendibilità dei frutti ottenuti con il sistema statistico-comparativo. In ambito espropriativo il metodo a ritroso può essere quindi applicato soltanto in casi del tutto eccezionali, segnatamente allorquando è impossibile far capo al metodo comparativo a causa dell'assenza di qualsivoglia dato di raffronto (DTF 122 I 174 consid. 3a). Circostanza quest'ultima che non si è di certo verificata nell'evenienza concreta. D'altra parte, l'esorbitante valore teorico rivendicato dall'espropriato non solo non trova riscontri di sorta sulla piazza di _____ e dei comuni vicini, ma si distanzia - e di gran lunga - dal prezzo massimo effettivamente pagato nella regione prima dell'aprile 1998. 3. Immissioni moleste e svalutazione della porzione residua Il ricorrente sostiene che la costruzione della rotonda ha stravolto la circolazione, segnatamente la fluidità del traffico, provocando un aumento delle vibrazioni e delle immissioni foniche ed atmosferiche. Lamenta quindi un deprezzamento della frazione residua del fondo e per tale

titolo pretende un risarcimento di fr. 90'000.- destinati a finanziare misure d'isolamento al momento in cui la proprietà sarà edificata.

E. 3.1

La parte restante di un fondo colpito da espropriazione parziale per la realizzazione o la sistemazione di un'arteria stradale può risultare svalutata dalla vicinanza dell'opera costruita sull'area espropriata (RDAT 1989 N. 75) o dalla perdita di uno schermo protettivo, con un conseguente aumento degli inconvenienti derivanti dal traffico veicolare. In questo caso il proprietario può rivendicare un indennizzo per la diminuzione di valore della frazione residua in base all'art. 11 lett. b Lespr. I proprietari di fondi non toccati direttamente dall'esproprio finalizzato alla realizzazione di un'opera viaria possono invece invocare l'avverarsi di un'espropriazione di diritti di vicinato - ed ottenere un indennizzo per il deprezzamento della loro proprietà - se il danno subito è speciale, imprevedibile e grave; solo se queste tre condizioni sono adempiute cumulativamente si può parlare di immissioni eccessive ex art. 684 CCS suscettibili di risarcimento (cfr. DTF 121 II 328 e rinvii).

Tuttavia il deprezzamento non è di norma ammesso negli agglomerati urbani importanti, dove ogni proprietario deve prevedere la possibilità di sistemazioni e allargamenti delle strade nelle immediate vicinanze. In caso di immissioni pregiudizievoli la giurisprudenza (DTF 106 Ib 381) opera pertanto una distinzione tra il proprietario colpito da un'espropriazione formale vera e propria e quello che, proprio a causa delle immissioni, è sostanzialmente vittima solo di un'espropriazione di diritti di vicinato; il primo potrà sollecitare il riconoscimento di un'indennità ex art. 11 lett. b Lespr non appena esiste un rapporto di causalità adeguata tra la perdita del terreno e il danno proveniente dalle immissioni, il secondo - che beneficia soltanto della protezione accordatagli dal diritto di vicinato (art. 684 e 679 CCS) - per ottenere riparazione dovrà invece provare la gravità, la particolarità e l'imprevedibilità del danno. Come ben puntualizza il TF nella giurisprudenza citata, può quindi succedere che un proprietario costretto a cedere parte del proprio terreno venga risarcito anche per il danno cagionato da immissioni di rumore, polvere, ecc. non eccessive provenienti dall'opera, mentre un altro proprietario, toccato in egual misura dalle medesime immissioni ma non espropriato formalmente, si veda rifiutato qualsiasi indennizzo (RDAT II-1998 N. 27).

E. 3.2

Dagli atti si desume che lo spicchio di terreno espropriato, di complessivi 273 mq, adibito a prato come il resto della proprietà, è servito ad allargare il sedime stradale della cantonale PT 406 in corrispondenza dell'intersezione " _____", in modo da permettere l'inserimento di una rotonda del diametro di 30 metri. Ciò non significa tuttavia ancora che la particella ha subito un incremento del carico fonico e ambientale tale da sminuirne il valore. Intanto occorre premettere che di norma le rotonde contribuiscono a ridurre le immissioni foniche prodotte dai veicoli moderandone la velocità di transito e che già prima della realizzazione di quella in contestazione il comparto in cui è situato il mapp.

_____, gravato da un TGM di 22'000 unità (dato riferito al 1990), era esposto a livelli di rumore che sia di giorno che di notte superavano ampiamente i valore limite e, in taluni casi, i valori d'allarme sanciti dall'OIF per le zone con GS II (cfr. allegato 3 OIF; doc. 36 catasto del rumore _____ dicembre 1995; doc. C inc. TE 510/89, p. 14). Lo Stato procederà tuttavia al risanamento del proprio impianto conformemente agli art. 13 ss. OIF (cfr. il relativo progetto illustrato nella relazione tecnica sulle opere di risanamento fonico delle strade cantonali nel comune di _____, doc. C inc. TE 510/89), a beneficio

immediato di tutte le proprietà disposte lungo l'asse della cantonale. A fronte di simili emergenze, è escluso che la creazione della rotonda possa aver intaccato il valore del fondo _____, già penalizzato dalla sua vicinanza con una delle arterie più trafficate del cantone. Il ricorrente adduce nondimeno che la nuova rotatoria influenza l'andamento della circolazione incrementando l'aggravio fonico e atmosferico nelle sue adiacenze, a dispetto del fatto - sottolineato nel gravame stesso con fini diametralmente opposti - che nel punto in cui è stata inserita non v'è incontro di strade importanti suscettibili di pregiudicare la fluidità del traffico in movimento sull'asse principale. In tal caso però la svalutazione di cui si duole il ricorrente con riferimento all'incremento delle immissioni non sarebbe affatto dovuta all'evento espropriativo di cui è rimasto vittima, quanto piuttosto alla sistemazione stradale vera e propria disposta dal Cantone, con la conseguenza che il deprezzamento del fondo dovuto all'ipotetico aumento di inquinamento si sarebbe verificato anche in assenza di un esproprio a carico del mapp. _____. Tra l'espropriazione e la presunta perdita di valore del fondo verrebbe quindi a mancare un rapporto di causalità adeguata sufficiente per giustificare il riconoscimento di un indennizzo ex art. 11 lett. b Lespr. D'altro canto, non si può fare meno di rilevare che la part. _____ è tuttora priva di costruzioni e la sua eventuale edificazione potrà e dovrà avvenire tenendo ampiamente conto della delicata situazione regnante in loco dal profilo dell'inquinamento fonico ed atmosferico. In effetti, il proprietario non solo avrà la facoltà di edificare applicando particolari accorgimenti progettuali e costruttivi volti a contenere le immissioni, ma sarà addirittura tenuto per legge (vedi art. 31 OIF e 43 NAPR) ad applicare le misure necessarie per proteggere il nuovo edificio e far sì che i valori limiti vengano rispettati, in difetto di cui non otterrebbe neppure la licenza edilizia. Le spese per detti provvedimenti resteranno del resto a suo carico (art. 31 cpv. 3 OIF), cosicché non può pretendere che lo Stato, solo perché espropria uno scorporo del suo terreno, si assuma sotto forma di indennità i costi di un intervento d'isolamento acustico che egli stesso dovrà comunque effettuare al momento dell'edificazione del fondo e senza il quale non conseguirebbe nemmeno l'autorizzazione a costruire. Edificazione che d'altronde sembra ben lungi dall'essere attuata, ove solo si consideri che il proprietario non ha mai manifestato concretamente l'intenzione di sfruttare il proprio terreno a fini edilizi.

E. 3.3

Resta da esaminare se le pretese del ricorrente non possano essere soddisfatte in base alle regole che informano il risarcimento del danno nell'ambito dell'espropriazione dei diritti di vicinato. Come accennato in precedenza, secondo la giurisprudenza sono dati gli estremi di un indennizzo per titolo di espropriazione di diritti di vicinato se la strada è fonte di immissioni eccessive, tali cioè da provocare ai proprietari colpiti un pregiudizio cumulativamente grave, speciale e imprevedibile (DTF 121 II 317, 119 Ib 348, 118 Ib 205, 116 Ib 11). Nell'evenienza concreta, alle lamentate immissioni fa difetto perlomeno il requisito dell'imprevedibilità del danno. A questo specifico proposito non si può fare a meno di annotare che la cantonale PT 406 è sempre stata un collegamento cruciale fra il Bellinzonese ed il Locarnese. L'importanza e la posizione strategica di questa arteria nel contesto dell'assetto viario del _____ è da tempo talmente evidente che l'espropriato doveva aspettarsi uno sviluppo futuro del traffico e degli inconvenienti ad esso connessi (DTF 116 Ib 11). Ne segue che le rivendicazioni del ricorrente non possono essere accolte neppure in applicazione dei principi che informano l'espropriazione dei diritti di vicinato.

4. Spese di causa L'insorgente pretende infine che in virtù dell'art. 11 lett. c Lespr gli vengano rimborsati 15'000.- fr. di spese legali asseritamente affrontate per tutelare i suoi diritti di espropriato. 4.1. L'art. 11 lett. c Lespr garantisce all'espropriato il risarcimento

delle cosiddette inconvenienze, ovvero dei danni strettamente connessi all'evento espropriativo che non rientrano nel valore venale del diritto espropriato e nell'eventuale svalutazione della frazione residua (perdite dovute ad interruzioni di attività aziendale, spese di trasloco di installazioni tecniche, costi legati a progetti divenuti inutili, ecc; cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 196 ss. ad art. 19 LFespr, Grisel, *Traité de droit administratif*, p. 740-741 e giurisprudenza ivi citata). 4.2. In concreto, le spese di cui _____ postula la rifusione sono riferite alle procedure giudiziali intraprese per opporsi alla modifica di poco conto del PR di _____ relativa alla creazione della rotonda, da un lato, e per contestare la pubblica utilità del progetto stradale, dall'altro. La prima conclusasi con il successo del ricorrente davanti al Tribunale della pianificazione del territorio, che gli ha riconosciuto congrue ripetibili senza prelevare tasse di giudizio (sentenza TPT 2 ottobre 1996 = RDATA I-1997 N. 40). La seconda esauritasi con la sua soccombenza innanzi al Tribunale federale e la pedissequa condanna al pagamento di una tassa di giustizia di fr. 3'000.- (STF 9 dicembre 1997). Senonché, come annota a giusto titolo il Tribunale di espropriazione, gli oneri che l'espropriato ha ritenuto di dover affrontare per difendere i suoi interessi non rientrano nel novero delle inconvenienze risarcibili ai sensi dell'art. 11 lett. c Lespr. I ricorsi inoltrati concernevano una misura pianificatoria comunale per la quale tornava applicabile la LALPT e un progetto di miglitoria stradale la cui approvazione soggiaceva alla Lstr. Pur avendo una certa attinenza con l'operazione di espropriazione che si profilava all'orizzonte, quei procedimenti erano formalmente estranei alla presente causa, del tutto autonoma e disciplinata da una legge speciale che contrariamente a quelle appena citate prevede un regime straordinario per la ripartizione di spese a ripetibili, di principio addossate integralmente all'ente espropriante (art. 73 cpv. 1 Lespr, con l'eccezione di cui al capoverso seguente). In queste sede l'espropriato non può dunque pretendere la rifusione delle spese cagionate dai gravami che ha ritenuto di dover presentare in seno ad altre procedure. Laddove ha trionfato il ricorrente ha già ottenuto le indennità di patrocinio garantitegli dal vigente ordinamento giuridico e laddove è rimasto soccombente è stato inevitabilmente condannato al pagamento degli oneri indotti dal procedimento incoato; è il rischio che si assume ogni parte che decide di adire le vie ricorsuali. 5. Ferme queste premesse, il ricorso è respinto con la conseguente conferma del giudizio impugnato. 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 questa sede sono applicabili, giusta il rinvio dato dagli art. 50 cpv. 3 e 70 Lespr, gli art. 28 e 31 PAm (STF 9 giugno 1997 in re Sciorilli/Comune di Vira Gambarogno). Per questi motivi, visti gli art. 13 ss., 31 OIF; 9, 11, 19, 50, 70, 73 Lespr; 39a Lstr; 33 e 43 NAPR di _____; 18, 28, 31, 43 e 46 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è a carico del ricorrente. 3. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario