

## **TI\_GERICHTE 50.2000.6 vom 16. Juli 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-07-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2000.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2000.6)

FR: TI\_GERICHTE 50.2000.6 du 16 juillet 2001

IT: TI\_GERICHTE 50.2000.6 del 16 luglio 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Lespr, nonché 13, 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 ad accertamenti istruttori. Le caratteristiche del mappale espropriato e dei luoghi circostanti sono note al Tribunale (art. 18 cpv. 1 PAmM). 2. Secondo la giurisprudenza (DTF 112 Ib 517 e 536, 106 Ib 228), l'indennità di espropriazione si calcola sia secondo il valore che il diritto espropriato rappresenta per un potenziale acquirente, sia secondo l'interesse speciale dell'espropriato a conservare tale diritto, fermo restando che gli elementi di questi due metodi non possono essere combinati se così facendo si produce un indebito cumulo di indennizzi (DTF 113 Ib 41). In altre parole, l'indennità dovuta viene determinata in base al valore venale (oggettivo) del terreno sottratto o, alternativamente, in base al danno soggettivo subito dall'espropriato se questa variante gli è più favorevole (Hess-Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, N. 10 ad art. 19 LFespr; Knapp, Précis de droit administratif, N. 2298). In casu il Tribunale di espropriazione non si è chiesto quale delle due soluzioni fosse più conveniente per il proprietario ed il superficiario. Richiamata la giurisprudenza federale (DTF 112 Ib 514) ed una propria sentenza del 1991, confermata da questo Tribunale (STA 21.12.1992 in re comune di \_\_\_\_\_), il primo giudice ha applicato direttamente il metodo di stima secondo il reddito, giungendo ad un risultato inammissibile ove solo si consideri che l'espropriante sarebbe tenuto a solvere un'indennità complessiva - piante escluse - di fr. 12'898.40 per una striscia di terreno il cui valore venale è stato accertato in fr. 47'500.-. In realtà, nel caso di \_\_\_\_\_ questo Tribunale - che è legato al divieto della reformatio in peius (art. 65 cpv. 4 PAmM) - aveva respinto il ricorso dell'ente espropriante e confermato di conseguenza il giudizio impugnato siccome favorevole all'insorgente. Il risarcimento fissato dall'istanza inferiore in funzione del danno soggettivo patito dagli espropriati si era avverato infatti nettamente inferiore al danno oggettivo subito dal proprietario e dal superficiario in conseguenza dell'esproprio parziale che li aveva colpiti. In quell'occasione il Tribunale cantonale amministrativo aveva annotato che "...applicando la teoria del risarcimento in base al valore oggettivo il comune di Breganzona avrebbe dovuto versare agli espropriati un'indennità in capitale di fr. 121'730.- (fr. 730.-/mq x 329 mq). Dal momento che questa cifra risulta di gran lunga superiore al danno soggettivo calcolato dal primo giudice in complessivi fr. 104'491.15, appare evidente che la variante del risarcimento in base al valore oggettivo torna maggiormente favorevole agli espropriati e ciò a prescindere dalle modalità di ripartizione dell'indennizzo tra la proprietaria del fondo e i beneficiari del diritto di superficie che lo grava. Le ragioni di

questa situazione, piuttosto atipica nell'ambito dell'esproprio di un terreno gravato da un diritto di superficie, vanno ricercate nella particolare quanto inusuale modicità del canone della servitù, che porta ad un danno soggettivo complessivamente inferiore al valore oggettivo dei diritti espropriati. Con il risarcimento del pregiudizio soggettivo il primo giudice ha riconosciuto agli espropriati un indennizzo inferiore alle loro legittime spettanze, di conseguenza il ricorso - che postula un ulteriore ridimensionamento delle indennità espropriative - non merita tutela..." Nell'evenienza concreta valgono mutatis mutandis le stesse considerazioni, con la differenza che questo Tribunale può riformare la querelata decisione essendo il proprietario del fondo a ricorrere per ottenere un indennizzo maggiore. In aggiunta a quanto testé riportato mette d'altronde conto di osservare che la soluzione abbracciata dal Tribunale federale nel caso di Grindelwald pubblicato in DTF 112 Ib 514, relativo all'esproprio totale di un fondo gravato da un diritto di superficie della durata di 100 anni, era stata condizionata con ogni evidenza dal cospicuo ammontare del canone (fr. 99'000.-, rispettivamente 80'000.- per il primo anno e mezzo e 90'000.- per i 5 susseguenti) che il superficiario si era impegnato a pagare per disporre di un'area edificabile ampia soli 1016 mq. Il caso di specie concerne invece l'espropriazione parziale (95 mq) di un terreno già edificato di 1801 mq gravato da un diritto di superficie di 50 anni al massimo per il quale la CV versa un canone annuo di fr. 5'000.- adeguato ogni 5 all'indice del costo della vita. Ma ciò che più conta è che contestualmente al diritto di superficie il comune di \_\_\_\_\_ ha concesso alla CV anche un diritto di compera trentennale a carattere obbligatorio in virtù del quale l'associazione ha facoltà di acquistare il terreno al prezzo venale del momento (cfr. istromento no. 1066 rogato il 19 dicembre 1985 dal notaio avv. Bolzani). A seguito dell'espropriazione il proprietario del mapp. \_\_\_\_\_ perde dunque 95 mq di terreno che gli sarebbero stati restituiti nel 2034 (con il resto del fondo e le costruzioni esistenti) o che avrebbe potuto addirittura alienare prima a prezzo pieno. Ne segue che l'indennità di fr. 7'693.20 assegnatagli dal Tribunale di espropriazione non copre che in minima parte il danno provocato dall'esproprio e questo a causa del reddito modesto prodotto dal diritto di superficie rispetto al valore intrinseco del terreno gravato. Il risarcimento va quindi fissato in base al valore oggettivo del diritto espropriato. 3. 3.1. 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.

### E. 3.2

Pur avendo accertato che al dies aestimandi la quotazione dei terreni R7 di \_\_\_\_\_ si aggirava attorno ai 1'200.- il mq, il Tribunale di espropriazione ha assegnato alla part. \_\_\_\_\_ un valore edilizio pieno di fr. 500.- il mq tenuto conto del suo statuto pianificatorio, di alcune peculiarità negative (posizione, immissioni stradali) e della servitù che la grava. Ai fini del presente giudizio non occorre approfondire questa valutazione. Innanzi tutto perché la cifra in discussione si appalesa con certezza estremamente prudentiale, non appena si considerino il valore medio dei fondi R7 di \_\_\_\_\_, la particolarità del vincolo di PR apposto sul mapp. \_\_\_\_\_ (che non è quello classico AP/EP con valenze di divieto di costruzione preventivo in prospettiva di un futuro trasferimento della proprietà all'ente pubblico che lo ha istituito) e gli accordi intercorsi tra i contraenti il diritto di superficie in vista dell'eventuale cessione dell'intero particellare al prezzo di mercato del momento. Secondariamente perché il comune, alle cui domande ricorsuali il Tribunale è vincolato, non pretende un indennizzo maggiore. Poste queste premesse e preso atto della crescita in giudicato delle indennità attribuite alla \_\_\_\_\_, il risarcimento dovuto al comune di \_\_\_\_\_ viene determinato in fr. 42'294.80 (fr. 500.-/mq x 95 mq dedotti i 5'205.20 fr. assegnati al superficario) come postulato nel gravame. 4. Sulla scorta di quanto precede il ricorso del comune di \_\_\_\_\_ deve essere accolto, con la conseguente riforma del giudizio impugnato nel senso dianzi esposto. La tassa di giustizia segue la soccombenza (art. 28 PAmM giusta il rinvio dato dagli art. 50 cpv. 3 e 70 Lespr; STF 9 giugno 1997 in re Sciorilli/Comune di Vira Gambarogno). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 19, 50, 70, 73 Lespr; 18, 28, 43 e 46 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza il dispositivo 1.1. della decisione 31 marzo/6 \_\_\_\_\_ aprile 2000 (no. 14/98-37) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina è riformato come segue: 1.1. fr. 42'294.80 al comune di \_\_\_\_\_ quale proprietario \_\_\_\_\_ del fondo base. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico dello Stato. 3. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente \_\_\_\_\_ Il segretario