

# TI\_GERICHTE 50.2001.13 vom 21. November 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-11-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2001.13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2001.13)

FR: TI\_GERICHTE 50.2001.13 du 21 novembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 50.2001.13 del 21 novembre 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 ad accertamenti istruttori (art. 18 cpv. 1 PAmM). Le caratteristiche del mappale espropriato e dei luoghi circostanti sono note al Tribunale. 2. L'esproprio all'esame interessa il confine S-E del mapp. \_\_\_\_\_ costeggiante via \_\_\_\_\_, per una superficie di complessivi mq 144. Trattasi in pratica di una striscia di terreno larga ca. 2 m, sensibilmente più accentuata nel raggio di curvatura con via \_\_\_\_\_, già attualmente occupata dal sedime stradale. Per tale superficie il comune di \_\_\_\_\_ ha offerto un indennizzo di fr. 200.-- al mq. Il Tribunale di espropriazione ha considerato insufficiente tale proposta, tant'è che ha accordato al proprietario un'indennità di fr. 300.-- al mq. In questa sede la lite si concentra dunque sull'ammontare dell'indennizzo da corrispondere all'espropriato per l'avulsione di 144 mq 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). 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 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 6 dicembre 2000, giorno in cui il Tribunale di espropriazione si è pronunciato sull'indennità dovuta agli espropriati. 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 negli anni precedenti il dies aestimandi concernenti fondi inclusi in zona AR-IN di \_\_\_\_\_. Per stabilire il valore venale del mapp. \_\_\_\_\_, la prima istanza ha quindi fatto capo al valore da lei stessa attribuito alla part. \_\_\_\_\_, un fondo che, pur appartenendo alla zona residenziale R2, è edificato da tempo con stabili in gran parte sfruttati a fini industriali. Un simile approccio estimativo non può essere condiviso. Non solo perché è oggettivamente impossibile procedere a paragoni affidabili tra due proprietà inserite in zone di utilizzazione così diverse, ma soprattutto perché la part. \_\_\_\_\_ costituisce con ogni evidenza un caso del tutto particolare, nella misura in cui gran parte delle costruzioni esistenti sono oggetto di uno sfruttamento incompatibile con la destinazione abitativa prevista dal PR in essere. Questa peculiarità, dovuta ad un'edificazione del sedime risalente al 1972 e conforme alle norme dell'epoca, fa sì che la proprietà dovesse essere valutata in funzione della sua effettiva destinazione, senza tenere conto della collocazione pianificatoria attribuita dal PR comunale del 1987; posto che quest'ultimo garantisce il mantenimento dell'attività produttiva esistente e che siffatto sfruttamento massimizza il profitto ricavabile dalle proprietarie in caso di vendita dell'intero fondo compresi gli immobili, di principio il mapp. \_\_\_\_\_ andava dunque stimato alla stregua di un fondo industriale e non residenziale (cfr. STA 20.09.2001 in re comune di \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_). Ne segue che la part. \_\_\_\_\_ non poteva affatto servire come punto di riferimento per l'estimo dei terreni industriali collocati nelle vicinanze, dovendo essa stessa esser valutata sulla base delle quotazioni assegnate alla zona industriale, previa corretta applicazione dei criteri di stima invalsi in materia espropriativa. Per verificare il valore commerciale della part. \_\_\_\_\_, oggetto del presente giudizio, il Tribunale di

espropriazione ha comunque cercato altri dati, estendendo le proprie ricerche alle transazioni realizzate nei comprensori di \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ e apprendendo che in quei comuni il prezzo medio pagato nel 2000 per l'acquisto di fondi ineditati inclusi in zona industriale si aggirava attorno ai 290.-- fr. il mq. Questa cifra non può essere però ripresa senza opportuni adattamenti, poiché - come annota a giusto titolo il ricorrente - le zone industriali di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono più attrattive e pregiate di quella di \_\_\_\_\_, comune che esercita una maggiore pressione fiscale sui propri contribuenti (moltiplicatore del 90%, rispetto al 60% di \_\_\_\_\_ e al 65% \_\_\_\_\_) e non beneficia di collegamenti diretti con la rete ferroviaria e autostradale. Certo, la vicinanza con l'Italia ed il bacino di lavoratori frontalieri è un fattore da apprezzare, ma ben altre sono le peculiarità - secondo la miglior dottrina d'estimo (cfr. Hägi, Die Bewertung von Liegenschaften, p. 39) - che influiscono sul prezzo di vendita di un terreno industriale: prima fra tutte la possibilità di accedere facilmente alle principali vie di comunicazione. Sotto questo aspetto, le zone industriali di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, poste a ridosso dello svincolo autostradale e del principale asse ferroviario del cantone, godono di un vantaggio innegabile. Sulla scorta di questi elementi e tenuto conto del fatto che nei tre comuni i parametri edificatori vigenti nelle zone industriali non presentano grosse differenze, il Tribunale cantonale amministrativo ritiene che alla fine del 2000 i terreni AR-IN di \_\_\_\_\_ potevano avere un valore commerciale di circa 250.-- il mq. 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. Pianeggiante, di forma regolare e dotato di una superficie sufficiente nell'ottica di uno sfruttamento a fini artigianali/industriali, il mapp. \_\_\_\_\_ non presenta caratteristiche particolari degne di rilievo. Virtù e difetti della proprietà tendono con ogni evidenza a compensarsi fino a farla rientrare nei limiti del valore medio di zona. L'indennità espropriativa viene quindi fissata in fr. 250.-- il mq. 3. Ferme queste premesse il ricorso è parzialmente accolto, con la conseguente riforma del giudizio impugnato nel senso dianzi esposto. La regola prevista dall'art. 73 Lespr fa stato soltanto in prima istanza, mentre in questa sede tornano 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 Sciorilli/Comune di \_\_\_\_\_).

La tassa di giustizia viene dunque ripartita tra le parti in funzione della reciproca soccombenza. Al comune ricorrente, patrocinato da un legale, vanno riconosciute ripetibili commisurate in funzione dell'esito del gravame. Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 19, 50, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31, 43 e 46 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza il dispositivo 1. della decisione 6 dicembre 2000 (no. 34/99-95) del Tribunale di espropriazione è annullato e riformato come segue: 1. Per l'espropriazione formale di ca. 144 mq del mapp. n. \_\_\_\_\_, il comune di \_\_\_\_\_ corrisponderà al proprietario un'indennità di fr. 250.-- il mq. 2. La tassa di giudizio di fr. 500.-- è posta a carico del comune di \_\_\_\_\_ nella misura di fr. 250.-- e per il resto a carico dell'espropriato. 3. L'espropriato verserà al comune ricorrente fr. 400.-- a titolo di ripetibili. 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente  
La segretaria