

TI_GERICHTE 50.2001.14 vom 20. September 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-09-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2001.14

FR: TI_GERICHTE 50.2001.14 du 20 septembre 2001

IT: TI_GERICHTE 50.2001.14 del 20 settembre 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 dei mappali espropriati e dei luoghi circostanti sono note al Tribunale. 2. L'esproprio all'esame interessa il confine S-E dei mapp. _____ e _____ per una superficie di complessivi 91 mq. Trattasi in pratica di una striscia di terreno che costeggia via _____ lungo una trentina di metri e per la quale il comune di _____ ha offerto un indennizzo differenziato: fr. 300.-/mq per i 75 mq di prato sottratti al mapp. _____ e fr. 30.-/mq per i 16 mq prelevati dal mapp. _____ censito quale strada. Esperiti le usuali indagini a RF, il Tribunale di espropriazione ha considerato insufficiente la proposta risarcitoria del comune, tant'è che ha assegnato al proprietario un'indennità di fr. 580.- il mq per tutta l'area espropriata. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'ammontare dell'indennizzo da corrispondere all'espropriato per l'avulsione di 91 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 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 6 dicembre 2000, giorno in cui il Tribunale di espropriazione si è pronunciato sull'indennità

dovuta all'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 ha faticato a rinvenire contrattazioni realizzate nei mesi precedenti il dies aestimandi concernenti fondi R5 di _____. Le ricerche presso i pubblici registri hanno tuttavia permesso di appurare che nell'agosto del 2000 il proprietario del mapp. 661 sul quale sorge uno stabile d'appartamenti occupato al PT dalla COOP ha acquistato il terreno contermina (part. 662 di 2512 mq) al prezzo di fr. 645.- il mq. Trattasi di un fondo posto all'angolo tra via _____ e via _____, ben sagomato e di dimensioni tali da consentire lo sfruttamento integrale delle possibilità edificatorie concesse dalle NAPR (art. 52: h massima del fabbricato 16 m, i.s. 0.8, i.o. 30%, con bonus dello 0.2, rispettivamente del 20%, per la realizzazione di vani commerciali al PT). Contrariamente a quanto sostiene il comune, non v'è motivo per ignorare questa transazione ai fini della determinazione del valore venale delle particelle espropriate. Vuoi perché ha per oggetto un fondo che può essere immediatamente comparato - per 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 l'affare sia stato condizionato da elementi estranei ad una normale compravendita immobiliare. Ha ragione il ricorrente quando annota

che il mapp. _____ è stato comperato dal proprietario del fondo contermine al fine di ingrandire la COOP e dotarla di 27 nuovi posteggi esterni (cfr. doc. B e C). Ha sicuramente ragione anche quando lascia intendere che l'acquirente aveva bisogno proprio di quel fondo per realizzare un progetto mirato e di certo non ha lesinato sforzi per soddisfare le esigenze di un cliente prezioso come la nota società cooperativa. Questo non significa però ancora che egli abbia agito con intenti speculativi pagando un prezzo smaccatamente esagerato suscettibile di compromettere la redditività dell'operazione, criterio, quest'ultimo, che informa più di qualsiasi altro l'acquisto di aree destinate all'edificazione intensiva. Tanto più che previo frazionamento il mapp. _____ non fornirà solo la superficie di ca. 1000 mq necessaria per realizzare l'ampliamento dello stabile che sorge sulla contigua part. _____, ma verrà sfruttato autonomamente a fini edilizi insediando sulla porzione restante una nuova palazzina di 20 appartamenti. Sulla scorta degli elementi a disposizione e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare susseguente alla crisi del 1990, il Tribunale cantonale amministrativo ritiene che alla fine del 2000 i terreni siti nella zona R5 di _____ potevano avere un valore commerciale attorno ai 600.- fr. il mq. Ammontare, questo, che trova confortante riscontro - fatte con prudenza le debite proporzioni - nel valore di fr. 500.- il mq reperito sulla media del quadriennio 1997-2000 per i sedimi inclusi nella zona R3 (vedi sentenza impugnata, p. 4).

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. E questo con estrema cautela, poiché 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. Incluso in zona R5, il possedimento composto dai mapp. _____, _____ e _____ fruisce nel suo complesso di possibilità edificatorie e utilizzazioni senz'altro valide (cfr. art. 52 NAPR di Caslano). Siffatta caratteristica, unita alle dimensioni ragguardevoli (in totale 2689 mq) ed a una posizione tutto sommato interessante, lo rende sicuramente appetibile per il mercato immobiliare senza tuttavia permettergli di raggiungere il livello di pregio decantato dal proprietario. Ad ogni buon conto, virtù e difetti della proprietà _____ tendono con ogni evidenza a compensarsi, di modo che alla stessa può essere senz'altro attribuito il valore venale di fr. 580.- il mq stimato dal primo giudice. Il fatto che l'espropriato abbia notificato pretese di 800.- fr. il mq non è decisivo, giacché per legge il Tribunale di espropriazione non è vincolato dalle conclusioni delle parti nel fissare l'importo dell'indennità (art. 49 Lespr). Lo stesso dicasi per gli indennizzi di gran lunga inferiori che il comune di _____ ha pagato ad altri espropriati, atteso che le cifre convenute nell'ambito di accordi bonali 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). Altrettanto irrilevante si avverano d'altronde le stime fiscali delle particelle dedotte in esproprio, trattandosi di elementi estranei alla formazione del prezzo in seno ad una normale e libera contrattazione e che dunque non possono nemmeno interferire nella fissazione dell'indennità espropriativa (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 53 ad art. 19 LFespr). La via d'accesso al mapp. _____, pur essendo intavolata a RF come fondo a sé stante (mapp. _____), è parte integrante della proprietà _____ e risulta con ogni evidenza connessa al resto del possedimento anche dal profilo economico. Non è una strada pubblica, né è gravata da un diritto di passo a favore di terzi. Come annota giustamente il Tribunale di espropriazione, la sua componente

edilizia può essere tranquillamente utilizzata a beneficio dei due fondi vicini (mapp. _____ e _____) cosicché le va riconosciuto un valore venale identico a quello del terreno che la circonda. 3. 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 PAmm (STF 9 giugno 1997 in re Sciorilli/Comune di _____). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 19, 50, 70, 73 Lespr; 38a LE; 52 NAPR di _____; 18, 28, 31, 43 e 46 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico del comune di _____. 3. Il comune di _____ verserà all'espropriato fr. 800.- 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.