

# TI\_GERICHTE 50.2001.15 vom 26. Oktober 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-10-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2001.15](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2001.15)

FR: TI\_GERICHTE 50.2001.15 du 26 octobre 2001

IT: TI\_GERICHTE 50.2001.15 del 26 ottobre 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, già completati in passato, senza procedere ad ulteriori accertamenti istruttori (art. 18 cpv. 1 PAmM). 2.

Legittimazione attiva In tema di legittimazione attiva il Tribunale di espropriazione è giunto rapidamente alla conclusione che eventuali indennità per titolo di espropriazione materiale sarebbero state di spettanza di \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ nella loro veste di attuali comproprietari in ragione di 1/2 ciascuno del mapp. \_\_\_\_\_. Sulla scorta di una sentenza del Tribunale amministrativo del Canton \_\_\_\_\_ il ricorrente afferma invece che la pretesa di indennizzo compete di principio al titolare del diritto colpito dalla restrizione costitutiva di esproprio materiale al momento della sua entrata in vigore ed in sede di replica evidenzia come nel caso di specie la causa sia stata addirittura promossa da un soggetto giuridico (\_\_\_\_\_) che allora non era neppure proprietaria del fondo. 2.1.

La documentazione prodotta dai resistenti comprova che i rapporti di proprietà concernenti il mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ hanno avuto la seguente evoluzione. Nel 1983, al momento dell'entrata in vigore del PR di \_\_\_\_\_, proprietario unico del fondo era \_\_\_\_\_ (1919). Nel 1988 gli è subentrata la comunione ereditaria composta dalla moglie \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e dai figli \_\_\_\_\_ (1954), \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_). Nel settembre del 1992 \_\_\_\_\_ è stato estromesso dalla \_\_\_\_\_. Il 1° ottobre 1993 gli eredi hanno sottoscritto un ulteriore contratto di estromissione e divisione in virtù del quale la part. \_\_\_\_\_ è stata assegnata in comunione ereditaria a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Il trapasso è stato iscritto a RF il 21 dicembre seguente. Sei giorni dopo, segnatamente il 27 dicembre 1993, \_\_\_\_\_ ha dato avvio alla causa di espropriazione materiale in nome e per conto della precedente CE proprietaria del fondo. Nel giugno del 1998 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno sciolto la comunione ereditaria diventando comproprietari del fondo in ragione di 1/2. Il mese dopo \_\_\_\_\_ ha donato la propria quota al figlio \_\_\_\_\_, che ha così acquisito la comproprietà del terreno accanto al fratello \_\_\_\_\_. 2.2. In un recente giudizio già pubblicato (vedi STA 12 settembre 2000 in re Ragazzi apparsa nella RDAT I-2001 N. 31) questo Tribunale ha avuto modo di stabilire che in caso di trasferimento di proprietà successivo all'entrata in vigore di una restrizione costitutiva di espropriazione materiale la facoltà di richiedere un'indennità spetta di principio all'ultimo proprietario del fondo colpito. In effetti, se un

simile diritto non è ancora stato esercitato, si deve ritenere che la pretesa passi al nuovo proprietario anche in assenza di un'esplicita cessione (di avviso diverso il Tribunale amministrativo \_\_\_\_\_, cfr. Zbl 10/2000 p. 551). Per contro, mediante accordo con l'acquirente del fondo, il venditore può riservarsi il diritto di mantenere e far valere la pretesa di indennizzo per espropriazione materiale nei confronti dell'ente pubblico. In caso di trapasso di proprietà per successione il problema non si pone nemmeno, giacché gli eredi acquistano per legge l'universalità della successione dal momento della sua apertura (art. 560 cpv. 1 CC). Se il defunto non ha mai esercitato il diritto di rivendicare pretese per titolo di espropriazione materiale, questa facoltà viene quindi trasmessa ex lege alla comunione degli eredi e, salvo accordo contrario in sede di divisione, al soggetto che per finire acquisisce la titolarità del bene ritenuto gravato da espropriazione materiale. In caso di morte, così come in caso di negozio giuridico tra vivi, il credito di esproprio materiale resta insomma incorporato nel fondo colpito dall'evento e di regola segue i cambiamenti di proprietà che lo interessano indipendentemente dalle cause che li determinano.

2.3. Il 27 dicembre 1993 il diritto di far valere pretese legate alla presunta espropriazione materiale del mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ spettava quindi alla comunione ereditaria composta da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. In realtà, la causa di espropriazione materiale che ci occupa è stata formalmente incoata dal proprietario precedente, ovvero dalla \_\_\_\_\_ formata da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, rispettivamente da \_\_\_\_\_ munita di procura debitamente sottoscritta dai tre figli. Questa circostanza non è tuttavia suscettibile di inficiare il procedimento. Le comunioni ereditarie non hanno infatti né capacità di parte, né capacità processuale, cosicché soltanto i singoli eredi congiuntamente possono fungere da attori o da convenuti (art. 602 CC; DTF 116 Ib 449, 102 II 387). Dato che nell'evenienza concreta la procedura è stata avviata da quattro persone, di cui solo due (\_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_) erano legittimate in quel momento a promuoverla validamente riunite in un litisconsorzio necessario, il primo giudice - in esito alla verifica dei presupposti processuali che era tenuto ad effettuare d'ufficio - avrebbe dovuto dichiarare subito irricevibile, per carenza di legittimazione attiva, l'istanza presentata dalle persone estranee alla lite in quanto estromesse dalla CE (\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) ponendo a loro carico le spese siccome soccombenti.

2.4. Una volta creata la litispendenza \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_, senza darne particolare avviso né alla controparte né al Tribunale di espropriazione, hanno sciolto la comunione ereditaria acquisendo la comproprietà del fondo in ragione di 1/2 ciascuno. In seguito \_\_\_\_\_ ha ceduto la propria quota al figlio \_\_\_\_\_, che la detiene tuttora unitamente all'altro comproprietario, il fratello \_\_\_\_\_. Preso atto di questa situazione finale, il Tribunale di espropriazione ha stabilito in modo sbrigativo che gli attuali comproprietari del fondo erano i soli legittimati ad incassare eventuali indennità di esproprio. Nel dispositivo del proprio giudizio ha quindi accordato ad \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ il risarcimento che ha ritenuto di dover concedere per l'espropriazione materiale della part. \_\_\_\_\_. L'approccio al problema non è così semplice, ove solo si consideri che quanto accaduto in costanza di lite si configura in sostanza alla stregua di una successione particolare nell'ambito di un procedimento amministrativo, segnatamente di un'alienazione dell'oggetto litigioso, intesa come trasferimento del diritto che l'attore fa valere, pendente causa. La PAm non prevede norme specifiche volte a regolamentare la successione nel procedimento amministrativo, limitandosi a dichiarare applicabili per analogia le disposizioni del CPC (cfr. art. 24

PAmM). Gli art. 102 e 103 CPC operano dal canto loro una distinzione tra la successione a titolo universale e la successione a titolo particolare: nel primo caso (art. 102 CPC), il successore subentra nella procedura senza dover ottenere il consenso delle altre parti, nel secondo (art. 103 CPC) - riferito in particolare all'alienazione dell'oggetto litigioso - l'acquirente deve invece trovare l'accordo delle parti in causa, atteso che di principio il processo continua tra i contendenti originari e la sentenza cresce in giudicato anche nei confronti del titolare del diritto alienato (cfr. art. 110 CPC, cui rinvia l'art. 103 CPC). In concreto, la proprietà del mapp. \_\_\_\_\_ è cambiata due volte dopo l'introduzione della causa, dapprima per divisione ereditaria e poi per donazione, in entrambi i casi ex contractu e senza che l'alienante si riservasse la facoltà di conservare il credito di espropriazione materiale fatto valere in giudizio. Occorre quindi chiedersi se gli attuali proprietari, cui in virtù di quanto dianzi esposto spetta indubbiamente l'indennità di espropriazione materiale eventualmente assegnata in esito al procedimento avviato nel 1993, sono in qualche modo subentrati nel processo a coloro che l'hanno incoato. Tenuto conto della particolarità della fattispecie la risposta al quesito non può che essere positiva. In effetti, per ragioni dedotte dal principio della buona fede bisogna ammettere che pur non avendo mai notificato nelle dovute forme i due trapassi che avevano interessato il mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, gli odierni proprietari del fondo hanno perlomeno manifestato la volontà di subentrare nel procedimento per atti concludenti allorquando, il 15 giugno 2000, hanno presentato in proprio nome un allegato di conclusioni sollecitando il versamento a loro beneficio dell'indennità espropriativa rivendicata in causa. D'altra parte, nel solco di un caso giudicato in passato da questo Tribunale si può ritenere che il consenso del Cantone al subingresso non era necessario stante l'inapplicabilità dell'art. 110 cpv. 2 CPC in un ambito come quello amministrativo che dal profilo processuale tende a privilegiare la corretta attuazione del diritto materiale piuttosto che gli inutili formalismi (RDAT 1981 N. 30). Considerato poi che il ricorrente non ha eccepito alcunché a questo specifico riguardo, ben potendo risultargli indifferente il soggetto creditore in caso di condanna al pagamento di un'indennità d'esproprio, si può senz'altro concludere che il dispositivo 1 della decisione impugnata risulta corretto laddove attribuisce direttamente agli attuali proprietari il supposito risarcimento dovuto dallo Stato. 3. Chiamata in causa Dopo essersi impegnato a sostenere il procedimento per ogni vincolo istituito sul mapp. \_\_\_\_\_ compreso quello P di esclusiva pertinenza comunale ed aver così provocato la dimissione dalle lite del comune di Intragna (cfr. verbale udienza di conciliazione del 15 giugno 1994), lo Stato pretende ora che il Tribunale di espropriazione avrebbe dovuto chiamare in causa il comune siccome titolare di un interesse legittimo all'esito del procedimento.

### **E. 3.1**

Giusta l'art. 25 PAmM, applicabile al contenzioso espropriativo grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr, l'autorità giudicante può ordinare d'ufficio o su istanza di parte la chiamata in causa di terzi che hanno un interesse legittimo all'esito del procedimento. L'istituto della chiamata in causa è volto ad includere nel procedimento amministrativo persone che non potrebbero altrimenti parteciparvi in veste di parte per carenza di legittimazione (Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, N. 2 ad art. 14). Per ordinare l'ingresso nel procedimento di un terzo è necessario che il chiamato abbia un interesse legittimo all'esito della lite. In assenza di questo presupposto sancito dalla legge, il giudice amministrativo non può costringerlo ad intervenire in giudizio. In quest'ambito, determinante è dunque la sussistenza - in capo al chiamato - di un interesse personale, diretto e attuale verso l'esito della causa. Gli eventuali vantaggi ridondanti al chiamante da

un intervento ad adiuvandum del terzo si avverano per contro del tutto irrilevanti.

### **E. 3.2**

Come ricordato in narrativa, inizialmente il comune di Intragna è stato coinvolto nella procedura solo grazie alle scelte processuali operate dal primo giudice, che ricevuta la notifica di pretese 27 dicembre 1993 della CE \_\_\_\_\_ priva di indicazioni circa la parte convenuta l'ha intimata al comune decretando nel contempo l'avvio del procedimento di stima. In seguito lo stesso atto è stato però notificato anche al Cantone, che all'udienza di conciliazione del 15 giugno 1994 ha dichiarato di assumersi la lite per tutti i vincoli gravanti il mapp. \_\_\_\_\_, fermo restando l'impegno del comune a "rifondere allo Stato l'indennità per il sedime necessario alla costruzione del posteggio". A fronte di simili emergenze l'insorgente non può seriamente sostenere che il Tribunale di espropriazione avrebbe dovuto chiamare in causa il comune di \_\_\_\_\_. Tale strumento processuale non va infatti impiegato per rimediare ad errori o inadempienze di qualsivoglia natura, ma serve unicamente ad includere nel procedimento soggetti che diversamente non potrebbero prendervi parte per mancanza di legittimazione. Non è certo il caso del comune di Intragna, che quale titolare ed artefice del proprio piano di utilizzazione avrebbe potuto senz'altro mantenere il ruolo di parte convenuta nella causa promossa dalla CE \_\_\_\_\_ (RDAT II-1998 N. 34). D'altra parte, è solo per la posizione e gli impegni formalmente assunti dallo Stato in occasione della fatidica udienza del 15 giugno 1994 che il comune è stato estromesso dalla lite. Il ricorrente non può quindi invocare un uso distorto dell'istituto della chiamata in causa per sanare una situazione che egli stesso ha pensato bene di provocare.

4. Sussistenza dell'espropriazione materiale 4.1. Giusta l'art. 26 cpv. 2 Cost., di tenore sostanzialmente corrispondente all'art. 22 ter cpv. 3 VCos., in caso di restrizione della proprietà equivalente a una espropriazione è dovuta piena indennità. Il medesimo principio è stato ripreso e ancorato nella LPT (art. 5 cpv. 2), la quale non contiene però alcuna indicazione sostanziale sulla nozione d'espropriazione materiale; sarebbe stato infatti problematico dotare questo istituto di una veste legale, considerata la sua continua evoluzione dottrinale e giurisprudenziale (DFGP/UPT, Commento LPT, p. 50). La legge rinvia dunque alla giurisprudenza del Tribunale federale, che ha coniato il concetto di espropriazione materiale nel 1941 (STF 18 luglio 1941 in re Wettstein) e lo ha affinato negli anni seguenti, fino a giungere alla formulazione attuale inaugurata con la celeberrima sentenza \_\_\_\_\_ (DTF 91 I 329). Secondo questa definizione, vi è espropriazione materiale quando l'uso attuale o il prevedibile uso futuro di una cosa è vietato o limitato in modo particolarmente grave, così che il proprietario è privato di una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà; una limitazione di minor importanza può ugualmente costituire espropriazione materiale, se essa colpisce uno solo o un numero limitato di proprietari in modo tale che - fosse negato loro l'indennizzo - essi dovrebbero sopportare un sacrificio eccessivamente gravoso e tale da violare il principio d'uguaglianza (teoria del "Sonderopfer"). In ambo i casi premessa al riconoscimento di qualsiasi indennità è l'idoneità del fondo colpito ad essere oggetto di sfruttamento edilizio in un prossimo futuro (vedi da ultimo DTF 125 II 431 consid. 3a e giurisprudenza ivi richiamata). L'avverarsi di un'espropriazione materiale è comunque da negare quando un divieto di costruzione parziale lascia intatta la possibilità di usare convenientemente e in modo economicamente ragionevole la parte non colpita del fondo: ad esempio quando un azionamento riguarda solo un quarto della particella o un vincolo di inedificabilità colpisce solo un terzo dell'immobile (DTF 114 Ib 112 consid. 6b e riferimenti ivi citati; RDAT II-1994 N. 63).

4.2. Il momento determinante per stabilire se la fattispecie si configura alla stregua di

un'espropriazione materiale è quello in cui diviene vincolante il provvedimento che comporta la restrizione della proprietà. La legislazione cantonale (cfr. art. 39 cpv. 1 LALPT e il previgente art. 25 LE 1973) prevede che il piano regolatore entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato; l'approvazione è condizione di validità ed ha effetto costitutivo. In casu la sussistenza di un'eventuale espropriazione materiale deve quindi essere apprezzata secondo le circostanze di fatto e di diritto esistenti nel mese di dicembre del 1983. A quell'epoca erano in vigore la legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e, a livello cantonale, il decreto esecutivo del Consiglio di Stato sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio del 29 gennaio 1980 (DEPT), la LE del 19 febbraio 1973 e la legge sulle strade del 23 marzo 1983. 4.3. Lo Stato sostiene che il progetto di strada principale delle \_\_\_\_\_ non è mai stato inserito in un piano regolatore o piano generale delle strade cantonali adottato conformemente alla legislazione sulle strade, per cui la sua presenza nel PR di Intragna ha sempre avuto valore soltanto indicativo e in nessun tempo ha generato una limitazione del diritto di proprietà costitutiva di esproprio. La legge sulle strade, nella versione originaria entrata in vigore il 1° luglio 1983, prevedeva che una volta pianificati nel piano direttore (art. 8) i tracciati delle strade cantonali venissero precisati nei piani generali (art. 11), i quali erano vincolanti per tutte le autorità e i privati (art. 16) previa approvazione da parte del Consiglio di Stato. La vecchia LE del 1973 sanciva d'altro canto l'obbligo per i comuni di indicare nei propri PR le vie di comunicazione (art. 16 cpv. 2 lett. c), segnatamente quelle contemplate dal piano regolatore delle strade cantonali (cfr. art. 18 RLE), che sino al 1° luglio 1983 - giorno dell'entrata in vigore della LStr - costituiva lo strumento di pianificazione dell'utilizzazione delle strade cantonali giusta la pregressa legge sulla costruzione, sulla manutenzione e sull'uso delle strade cantonali del 17 gennaio 1951. La prevista circonvallazione stradale di Intragna non è mai stata inglobata nel PD (solo la tratta \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ è stata pianificata e precisata in un piano generale, cfr. rappresentazione grafica 11 del PD e scheda di coordinamento 12.19, peraltro sostituita nel 1998 dal complesso delle schede 12.25 e relativo piano speciale concernenti il PTVL) e non è mai stata oggetto di un piano generale ai sensi degli art. 11 ss. LStr. L'opinione dello Stato, secondo cui il tracciato ha sempre avuto valenza puramente indicativa e non ha inciso sullo statuto del mapp. \_\_\_\_\_, non può essere comunque accreditata. Intanto il ricorrente tralascia volutamente di considerare che il progetto viario non è stato semplicemente trascritto nel PR 83, ma ha condizionato in maniera decisiva tutta la pianificazione del comparto di \_\_\_\_\_ nel quale si trova il fondo. Appare infatti evidente che in assenza del prospettato asse stradale cantonale questa porzione di territorio confinante a sud con la strada esistente sarebbe stata assegnata interamente alla zona R3 e con ogni verosimiglianza non avrebbe neppure ospitato l'area di posteggio predisposta dal comune a ridosso dell'intersezione tra la futura cantonale e la principale per \_\_\_\_\_. Il progetto di circonvallazione ha quindi avuto effetti importanti tanto sull'assetto pianificatorio del settore toccato dal tracciato quanto di riflesso sulla situazione specifica della proprietà \_\_\_\_\_, che invece di ritrovarsi completamente inserita in zona R3 - con tutti i vantaggi derivanti da un simile collocamento - si è vista spaccata in tre e assegnata a zone di utilizzazione diverse (R3, NV e P). Il che ha pregiudicato l'edificabilità di tutta la sua parte meridionale. D'altra parte, come annota con estrema pertinenza il Tribunale di espropriazione, la tesi del Cantone è sveltita dall'attitudine mutevole e a dir poco contraddittoria assunta dal ricorrente stesso in corso di procedura. Basti solo pensare al tentativo di espropriare 514 mq del fondo in via formale e preventiva (vedi la precedente sentenza di questo Tribunale del 9 novembre 1998), alle reiterate

trattative bonali intavolate con i proprietari in vista dell'acquisto di quel sedime, all'idea di comperare dal comune lo spicchio di terreno posto a N-E del mapp. \_\_\_\_\_ per poi aggregarlo a quest'ultimo al fine di garantirgli un accesso, così come alle diverse, piccole varianti di tracciato elaborate a partire dal 1996 per ridurre al minimo il pregiudizio arrecato alla particella. Senza parlare del fatto che prima del 1999 lo Stato non ha mai revocato in dubbio la sussistenza di vincoli giuridicamente efficaci, mantenendo sino a quel momento una linea di condotta coerente sia con l'impegno di sostenere autonomamente la causa per tutte le limitazioni istituite a carico del mapp. \_\_\_\_\_ (compresa dunque quella derivante dall'inclusione di ca. 168 mq del fondo in zona P), sia con la volontà manifestata ininterrottamente di procedere al più presto alla realizzazione del nuovo tratto di strada cantonale (l'ultimo progetto relativo al "futuro e definitivo tracciato stradale" è stato presentato al sopralluogo del 26 luglio 1999). Se ne deve concludere, insieme al Tribunale di espropriazione, che i proprietari del mapp. \_\_\_\_\_ hanno certamente sofferto delle restrizioni che potrebbero aver ingenerato espropriazione materiale.

4.4. Secondo i calcoli del tutto pertinenti esposti dal primo giudice, la porzione settentrionale del mapp. \_\_\_\_\_ comprendente i 617 mq inclusi in zona R3 è edificabile autonomamente sfruttando appieno i parametri edificatori concessi dal NAPR per quel tipo di zona. La parte meridionale di 747 mq si avvera invece inutilizzabile a fini edificatori. Contrariamente a quanto adduce il ricorrente, poco importa che prese singolarmente ed in astratto alcune componenti del settore posto a sud del prospettato asse stradale (l'area di 168 mq colpita dal vincolo P e lo spazio di 105 mq gravato dalla servitù di passo) possano risultare inedificabili a prescindere dal progetto stradale. La situazione va infatti valutata nel suo insieme, confrontando le attuali possibilità di sfruttamento del fondo con quelle che si sarebbero presentate in difetto di aggravii. Orbene, in quest'ultima evenienza il terreno sarebbe stato completamente attribuito alla zona R3 e la sua superficie interamente computabile in quella edificabile. Attualmente, il settore meridionale del fondo è viceversa inedificabile, vuoi per la presenza del tracciato stradale e del vincolo P, vuoi per la conformazione e la grandezza dello scorporo residuo attribuito alla zona NV, che non possiede nemmeno indici suscettibili di essere trasferiti (cfr. art. 29 NAPR). Resta dunque da chiedersi se le restrizioni imposte nel 1983 sono costitutive di espropriazione materiale. A mente di questo Tribunale, il PR ha lasciato intatta la possibilità di usare in modo economicamente ragionevole la parte settentrionale del mappale e nel complesso non ne ha compromesso lo sfruttamento in misura tale da privare i proprietari di una della facoltà discendenti dal loro diritto di proprietà. Li ha però limitati nell'esercizio di detto diritto con una incidenza notevole ed insopportabile idonea a far insorgere un'espropriazione materiale. Non solo per l'inedificabilità che ha colpito la proprietà nella misura di circa il 55%, ma anche per le difficoltà di edificazione che ha provocato a danno della porzione R3 posta a settentrione, privandola della garanzia di potervi accedere tramite lo sbocco sulla cantonale esistente a S e attualmente intavolato quale sub. b. Per poter edificare i proprietari dovranno insomma dimostrare di disporre di un accesso sufficiente ai sensi dei combinati art. 19 e 22 LPT. 5.

Indennità 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.

5.1. Prima di affrontare questioni di mera natura estimatoria, occorre stabilire il presumibile azzonamento della superficie colpita da

espropriazione materiale in assenza del tracciato stradale. 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 senza il progetto di circonvallazione l'intero mapp. \_\_\_\_\_ in quanto situato a N dell'odierna cantonale sarebbe stato collocato in zona R3. L'attuale strada principale avrebbe infatti mantenuto la sua naturale funzione di linea di forza e in corrispondenza del comparto di \_\_\_\_\_ avrebbe funto da confine tra la zona R3 e la zona NV.

5.2. Accertato che l'area espropriata avrebbero dovuto essere assegnata alla zona R3, ci si può addentrare nell'estimo del suo valore venale nel dicembre 1983. 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. Esperite le usuali indagini a RF, il Tribunale di espropriazione non ha rinvenuto transazioni realizzate prima del dies aestimandi aventi per oggetto terreni R3 di \_\_\_\_\_. Le ricerche presso i pubblici registri hanno peraltro permesso di appurare che nel 1984 è stato compravenduto un solo fondo incluso in zona R3, il mapp. \_\_\_\_\_ di 946 mq, pagato fr. 195.- il mq. Nell'impossibilità di far capo a questa contrattazione posteriore alla data determinante (cfr. in effetti DTF 122 II 344 consid. 5a) il primo giudice ha quindi applicato il cosiddetto metodo del calcolo a ritroso (o alla rovescia), giungendo ad attribuire alla proprietà \_\_\_\_\_ un valore venale, nel 1983, di 197.- fr. il mq. Tale risultato resiste alle critiche del ricorrente, atteso che il tasso di capitalizzazione del 5.80% preso in considerazione dalla prima istanza appare tutto sommato corretto. Anche la più recente edizione (1997) del manuale di Naegeli/Wenger "Der Liegenschaftenschätzer" indica che negli ultimi decenni il tasso d'interesse medio praticato in Svizzera sulle ipoteche di 1° rango è stato del 4.70% (p. 88) e che per ottenere un tasso di capitalizzazione affidabile occorre aggiungere a quella media almeno un punto percentuale se la destinazione dell'ipotetica costruzione è di natura abitativa (p. 89). D'altra parte, l'esito del calcolo a ritroso proposto dal Tribunale di espropriazione è ampiamente confortato dal prezzo soluto nel 1984 per l'acquisto del mapp. \_\_\_\_\_, che pur non essendo direttamente applicabile ai fini dell'estimo consente comunque di farsi un'idea generale circa il livello del mercato dei terreni R3 nella regione di riferimento.

5.3. 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. E' risaputo che alle nostre latitudini tale valore si aggira attorno ai 30.- fr. il mq, senza particolari differenze tra Sopra e Sottoceneri (cfr. RDAT 1990 N. 58 e 1989 N. 73, così come le indagini condotte sulle quotazioni dei terreni agricoli in RDAT II-1994 N. 64). In casu il valore residuo della porzione meridionale del mapp. \_\_\_\_\_ colpita da espropriazione materiale va però stimato tenendo presente che l'evento non ha interessato tutta quella superficie con ugual intensità. In effetti, il tracciato stradale e il vincolo P per il quale risponde lo Stato precludono qualsiasi edificazione su un'area ampia 509 mq, ma non impediscono che lo spazio restante di 238 mq mantenga valenze commerciali che nell'estimo della funzione residua non possono essere ignorate: basti solo pensare alle possibilità di permuta o cessione con i fondi confinanti. Sui 133 mq liberi da servitù di passo possono essere d'altronde realizzati manufatti o impianti di ridotte dimensioni purché conformi alla destinazione di zona (compresi posteggi e autorimesse; cfr. art. 29 e 35 NAPR). Adottando per analogia un metodo di calcolo escogitato anni addietro dal Tribunale di espropriazione

della giurisdizione sopracenerina (RDAT 1988 N. 73), il valore dei 238 mq liberi da vincoli può essere apprezzato nel modo seguente: - valore massimo per i confinanti: fr. 197./mq (valore edilizio pieno) - valore minimo per i proprietari: fr. 66./mq (1/3 del valore edilizio pieno) - valore medio: fr. 131./mq Posto che il valore residuo dei 509 mq interessati dal tracciato della strada e dal vincolo P non può essere superiore a fr. 30.- il mq, l'indennità complessiva di espropriazione materiale dovuta ai proprietari ammonta dunque a fr. 197./mq - fr. 30./mq x 509 mq = fr. 85'003.- fr. 197./mq - fr. 131./mq x 238 mq = fr. 15'708.- TOTALE fr. 100'711.- oltre interessi come stabilito dal primo giudice. 6. 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 PAm (STF 9 giugno 1997 in re Sciorilli/Comune di Vira Gambarogno). La tassa di giustizia viene dunque ripartita tra le parti in funzione del rispettivo grado di soccombenza. Ai resistenti patrocinati da un legale vanno riconosciute ripetibili commisurate in funzione dell'esito del gravame. Per questi motivi, visti gli art. 5, 26 Cost.; 5 LPT; 9, 11, 19, 39, 50, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31, 43 e 46 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza il dispositivo 1 della decisione 29 dicembre 2000 (no. 414/48) del Tribunale di espropriazione della giurisdizione sopracenerina è annullato e riformato come segue: 1. Per l'espropriazione materiale del mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ lo Stato del Canton Ticino è condannato a versare ai proprietari \_\_\_\_\_ del fondo l'importo di fr. 100'711.- con interessi al 5% dal 27 \_\_\_\_\_ dicembre 1993 al 31 marzo 1996, al 4,5% dal 1° aprile 1996 \_\_\_\_\_ al 31 marzo 1997, al 4% dal 1° aprile 1997 al 31 dicembre 2000 e al 4,5% dal 1° gennaio 2001 in avanti. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico dello Stato nella misura di fr. 750.- e per il resto a carico degli espropriati. 3. Lo Stato verserà agli espropriati fr. 900.- 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.