

# TI\_GERICHTE 50.2001.6 vom 20. September 2001

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2001.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2001.6)

FR: TI\_GERICHTE 50.2001.6 du 20 septembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 50.2001.6 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 del mappale espropriato e dei luoghi circostanti sono note al Tribunale. 2. L'esproprio all'esame interessa il confine N-O e l'angolo occidentale del mapp. \_\_\_\_\_ per una superficie di complessivi 218 mq. Trattasi in pratica di una striscia di terreno che costeggia via \_\_\_\_\_ lungo un centinaio di metri, per la quale il comune di \_\_\_\_\_ ha offerto un indennizzo di fr. 250.- il mq oltre al valore della vegetazione ivi piantata. Il Tribunale di espropriazione ha considerato insufficiente la proposta risarcitoria del comune, tant'è che per il solo terreno ha assegnato alle proprietarie un'indennità di fr. 413.- il mq. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'ammontare dell'indennizzo da corrispondere alle espropriate per l'avulsione di 218 mq della loro 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 alle espropriate. 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. Le numerose transazioni rinvenute dal Tribunale di espropriazione indicano che il prezzo medio pagato a \_\_\_\_\_ per l'acquisto di fondi inedificati inclusi in zona R2 è stato di fr. 465.- il mq nel 1997 (escluso il valore anomalo di fr. 152.-/mq), fr. 398.- il mq nel 1998, fr. 522.- il mq nel 1999 (una volta depennata la punta estrema inferiore di fr. 105.-/mq) e fr. 435.- il mq nel 2000. Come sottolinea a giusto titolo il ricorrente, determinanti ai fini dell'estimo sono tuttavia le compravendite immediatamente anteriori al dies aestimandi (DTF 122 II 344 consid. 5a), ovvero quelle riferite all'anno 2000 (otto casi) che indicano una quotazione media dell'ordine di fr. 435.- il mq. Inutile quindi indagare sulla controversa affidabilità delle contrattazioni concernenti i mapp. \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_ e, di riflesso, sulla natura più o meno indicativa del risultato che il primo giudice ha ottenuto per il 1999.

2.4. Incluso in zona R2 ma occupato da uno stabile in parte destinato all'abitazione e da una costruzione di tipo artigianale-industriale, il mapp. \_\_\_\_\_ fruisce di possibilità edificatorie e utilizzazioni senz'altro valide quanto diverse (cfr. art. 54 e 58 NAPR di \_\_\_\_\_). Il fondo possiede infatti dimensioni ragguardevoli (6000 mq) e può continuare ad essere utilizzato conformemente alla destinazione datagli in passato, ancorché in gran parte incompatibile con la funzione prevista dal PR in vigore; a determinate condizioni l'attività produttiva può essere addirittura potenziata con contestuale ampliamento dei fabbricati esistenti (cfr., a riguardo, l'apposito art. 58 NAPR dedicato ai casi particolari delle industrie collocate all'interno delle zone residenziali). Previo adeguato frazionamento la proprietà può anche essere oggetto di una riedificazione totale consona al carattere residenziale estensivo della zona di situazione. In altre parole, il terreno si presterebbe idealmente all'acquisto da parte di un operatore immobiliare disposto a condurre un'operazione di

edificazione in serie come se ne son viste tante in quel di \_\_\_\_\_. In questa evenienza, solo il nudo terreno potrebbe però interessare all'acquirente, il quale non mancherebbe di prendere in considerazione i costi di demolizione degli edifici nel calcolare oggettivamente il prezzo di acquisto del terreno. Il valore venale del diritto espropriato corrisponde al prezzo che l'espropriato potrebbe realizzare in una libera e normale contrattazione. Nell'evenienza concreta occorre quindi chiedersi se le proprietarie ricaverebbe di più alienando il mapp. \_\_\_\_\_ nello stato in cui si trova, come fondo industriale, o come terreno da riedificare ai fini residenziali. La risposta al quesito è ovvia, ove solo si consideri l'ingente valore ancora racchiuso nelle costruzioni industriali che insistono sulla particella (cfr. anche solo le stime fiscali, superiori ai 3 milioni di fr.), valore che il promotore di un'edificazione estensiva non potrebbe bonificare alle venditrici dal momento che andrebbe ad incidere in maniera insopportabile sul costo del terreno suo unico oggetto d'interesse. Le destinazioni date al fondo nel 1972, segnatamente gli stabili ivi costruiti ed il loro valore tuttora consistente, condizionano quindi in maniera decisiva le sue possibilità di commercializzazione e il valore complessivo della proprietà. Ne segue, a mente di questo Tribunale, che nella misura in cui la particella può essere venduta con profitto soltanto nel suo complesso come fondo a destinazione mista ancorché prevalentemente industriale, il terreno espropriato va stimato ed indennizzato con lo stesso indirizzo. Altrimenti detto, va risarcito come fosse di tipo AR-IN, facendo astrazione dalla sua collocazione in zona R2 e tenendo presente che rispetto ai parametri appositamente sanciti dall'art. 58 NAPR per le industrie esistente all'interno della zona residenziale non è neppure sovraedificato (edificazione reale di 3.49 mc/mq contro un indice del 3.5). Nell'ambito delle procedure ricorsuali concernenti gli espropri operati in via \_\_\_\_\_, il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di accertare che alla fine del 2000 i terreni AR-IN di \_\_\_\_\_ potevano avere un valore commerciale di fr. 250.- il mq (STA 20.09.2001 in re Comune di \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_). Ad eccezione della singolarità di cui si è parlato in precedenza 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 senza che occorra approfondire il tema della natura complementare dello scorporo espropriato sollevato nel gravame; il comune, alle cui domande ricorsuali il Tribunale è vincolato, non pretende infatti di dover pagare un indennizzo inferiore. Suddetta indennità si distanzia invero dalle pretese di fr. 345.- il mq che le espropriate hanno notificato in base al presunto valore della superficie espropriata estrapolato dal prezzo pagato nel 1999 per l'acquisto dell'intera proprietà, immobili compresi. Quand'anche fosse stata calcolata esattamente, la cifra soluta per comperare il solo terreno si avvera ininfluenta nella fissazione dell'indennità di espropriazione, che deve corrispondere ai reali valori di mercato. Le espropriate sono state d'altronde protagoniste di un'operazione assai insolita che le ha viste comperare il fondo dalla società dei rispettivi mariti (fallita pochi mesi dopo) mediante l'assunzione dei debiti ipotecari gravanti l'immobile e la rinuncia ad un credito correntista. Quanto alla stima fiscale della particella dedotta in esproprio, trattasi di un elemento estraneo alla formazione del prezzo in seno ad una normale e libera contrattazione e che dunque non può nemmeno interferire nella fissazione dell'indennizzo espropriativo (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 53 ad art. 19 LFespr). 3. Ferme queste premesse, il ricorso è accolto con la conseguente conferma del giudizio impugnato nel senso dianzi esposto. 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 Vira Gambarogno). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 19, 50, 70, 73 Lespr; 54, 58 NAPR di Caslano; 18, 28, 31, 43 e 46 PAmm; dichiara e pronuncia:

1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza il dispositivo 1.1. della decisione 6 dicembre 2000 (no. 34/99-91) del Tribunale di espropriazione è annullato e riformato come segue: 1.1. fr. 250.- il mq per l'espropriazione di ca. mq 218; 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico delle espropriate, con l'ulteriore obbligo di versare al comune ricorrente fr. 800.- a titolo di ripetibili. 3. 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.