

# TI\_GERICHTE 50.2001.7 vom 20. September 2001

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2001.7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2001.7)

FR: TI\_GERICHTE 50.2001.7 du 20 septembre 2001

IT: TI\_GERICHTE 50.2001.7 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 del mapp. \_\_\_\_\_ per una superficie di complessivi 43 mq. Trattasi in pratica di una striscia di terreno che costeggia via \_\_\_\_\_ lungo una trentina di metri, per la quale il comune di \_\_\_\_\_ ha offerto un indennizzo di fr. 250.- il mq. Il Tribunale di espropriazione ha considerato insufficiente tale proposta, tant'è che ha accordato ai proprietari un'indennità di fr. 420.- il mq. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'ammontare dell'indennizzo da corrispondere agli espropriati per l'avulsione di 43 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 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. 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. L'importo di cui sopra (fr. 435.- il mq) 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 ed edificato nel pieno rispetto dei parametri previsti dal PR (i.s. 0.4; i.o. 25%), il mapp. \_\_\_\_\_ non presenta caratteristiche particolari degne di rilievo. Il fondo risulta tuttavia penalizzato dalla sua posizione a margine di una zona industriale e della rispettiva strada di servizio. I difetti della proprietà tendono quindi a sopravanzare leggermente le virtù, di modo che alla stessa può essere senz'altro attribuito il valore venale di 420.- il mq stimato dal primo giudice, di poco inferiore alla quotazione media della zona R2.

2.5. Contrariamente a quanto pensa l'ente espropriante, lo scorporo avulso non è terreno complementare (sulla nozione di "Vorgarten" cfr. RDAT 1981 N. 65). A registro degli indici la part. \_\_\_\_\_ appare effettivamente ormai priva di quantità edificatorie, ma in concreto tale risultato è dovuto al fatto che dalla superficie edificabile del fondo è già stata dedotta l'area espropriata. Orbene, se da un lato è corretto non computare nella SE il sedime vincolato dal PR ai fini di un

allargamento stradale (cfr. art. 38 LE; Scolari, Commentario, N. 1133 ad art. 38 LE), dall'altro è inammissibile che in sede espropriativa il comune si prevalga di un esaurimento degli indici dovuto solo all'esproprio per ottenere una riduzione sull'indennità che deve solvere. Fatta astrazione dall'evento espropriativo, il terreno libero da costruzioni del mapp. \_\_\_\_\_ contiene ancora degli indici non sfruttati che ora vanno indennizzati pienamente. Quand'anche fosse stata prelevata da un cosiddetto terreno complementare, la striscia necessaria alla sistemazione di via Rompada viene espropriata da un'area verde di respiro e protezione che per residenze come quella insediata sulla part. \_\_\_\_\_ riveste malgrado tutto notevole importanza (cfr. Wiederkehr, op. cit., p. 71); ne segue che nel caso di specie si avvera in ogni modo corretto riconoscere agli espropriati un indennizzo corrispondente al valore edilizio pieno del loro fondo. L'indennità espropriativa viene quindi fissata in fr. 420.- come deciso dalla prima istanza. 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 Vira Gambarogno). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 19, 50, 70, 73 Lespr; 54 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. 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.