

TI_GERICHTE 50.2002.27 vom 12. August 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-08-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2002.27

FR: TI_GERICHTE 50.2002.27 du 12 août 2003

IT: TI_GERICHTE 50.2002.27 del 12 agosto 2003

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). La situazione del mappale espropriato e dei luoghi circostanti, così come le caratteristiche dei fondi considerati per l'estimo, sono note al Tribunale. 2. L'esproprio all'esame interessa una striscia di terreno di ca. 95 mq disposta lungo il confine S del mapp. _____, per la quale il comune di _____ ha offerto un'indennità di fr. 120.- il mq, mentre gli espropriati hanno preteso fr. 300.- il mq. Condotta una ricerca sui prezzi di mercato dei terreni posti nella zona I di _____, il Tribunale di espropriazione ha deciso per finire di accordare ai proprietari un'indennità equivalente in sostanza alle quotazioni vigenti nelle immediate vicinanze del mapp. _____, indennità che l'espropriante contesta siccome eccessiva ed influenzata dalla presa in considerazione di compravendite condizionate da interessi soggettivi. Come in prima istanza, anche in questa sede la lite si concentra dunque sull'ammontare del risarcimento dovuto agli espropriati per l'avulsione di 95 mq della loro proprietà. 3. 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 ricavi vantaggi pecuniari (Hess-Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, N. 3 ss. ad art. 16 LFespr; G. Müller, in Commentaire de la Constitution fédérale, N. 66 ad art. 22ter; DTF 95 I 455). 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. Nella stima del valore venale si deve tener conto anche della possibilità di un miglior uso del fondo (art. 12 cpv. 1 Lespr); gli aumenti e le diminuzioni di valore derivanti dall'opera dell'espropriante non vengono però considerati. 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 caso il dies aestimandi va situato in corrispondenza del 19 giugno 2001, giorno in cui gli espropriati hanno bonalmente concesso l'anticipata immissione in possesso del diritto espropriato. 4. 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 (DTF 122 II 337 consid. 5a). 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. 5. Le diverse transazioni rinvenute dal Tribunale di espropriazione indicano che tra il 1994 ed il 2000 il prezzo medio soluto a _____ per l'acquisto di fondi inedificati posti in zona industriale è stato di fr. 228.- il mq. Determinanti ai fini dell'estimo sono tuttavia le compravendite immediatamente anteriori al dies aestimandi, ovvero quelle riferite all'anno 2000, che denotano una quotazione intermedia dell'ordine di 197.- fr. il mq. Una volta depennate le contrattazioni inservibili concernenti i mapp. _____ (fr. 79.70/mq, valore estremo negativo del tutto anomalo) e _____ (fr. 133.30/mq, per un fondo di mq 1350 di forma allungata pressoché insuscettibile di sfruttamento a fini industriali), i negozi restanti evidenziano il pagamento di un prezzo medio di fr. 242.- il mq, sul quale incide una sola acquisizione effettuata dalla _____ SA (mapp. _____). Contrariamente a quanto vorrebbe il ricorrente, non si può escludere questo negozio dal paniere dei dati di riferimento, poiché il comprensibile, accresciuto interesse della compratrice all'acquisto di quello specifico mappale non sta ancora a significare che il prezzo concordato di fr. 290.80 il mq - in linea con quello (fr. 303.15/mq) sborsato da altri per comperare la part. _____ occupata da un "Abbruchobjekt" - sia smaccatamente esagerato al punto da integrare gli estremi di una speculazione. Né si possono scartare, come vorrebbero gli espropriati per scopi diametralmente opposti, le operazioni che hanno

interessato i mapp. _____ e _____ solo perché si situano nella zona industriale prossima al _____ piuttosto che in quella sita a E del nucleo di _____. Ben altre - secondo la miglior dottrina d'estimo (cfr. Hägi, Die Bewertung von Liegenschaften, p. 39) - sono infatti le peculiarità che influiscono sul prezzo di vendita di un terreno industriale, prima fra tutte la vicinanza con le principali vie di comunicazione che entrambi i comprensori in discussione possono vantare. D'altro canto, il mapp. _____ si trova nello stesso comparto asseritamente paludoso del mapp. _____, per il cui acquisto è stata corrisposta una somma consistente: salvo ritenere che il compratore sia uno sprovveduto, non vi sono elementi per accreditare la tesi avanzata dai resistenti in ordine allo scarso valore commerciale di quei terreni a dipendenza della necessità di bonificarli prima di potervi insediare qualsiasi costruzione. 6. La cifra indicativa di cui sopra (fr. 242.- il mq) va ora corretta ed adeguata in funzione delle specificità giuridiche e fattuali del mappale espropriato, 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 industriali ma sprovvisto ante esproprio di un accesso confortevole, nel suo complesso il mapp. _____ presenta sicuramente caratteristiche tali da renderlo pregevole per la destinazione che gli è stata attribuita. Ben ponderati tutti gli elementi di giudizio a sua disposizione, questo Tribunale ritiene per finire che il fondo, nel giugno del 2001, potesse avere un valore venale di fr. 265.- il mq. Tale importo, superiore nella misura del 10% alla quotazione media reperita per proprietà analoghe in regime di libero mercato, trova confortanti riscontri - a dispetto di collocazioni geografiche, condizioni ambientali e parametri edificatori diversi - nelle risultanze delle indagini esperite in passato per accertare il valore dei terreni industriali collocati in alcuni comuni del _____ (valori compresi tra 250.- e 290.- fr. il mq, a dipendenza della loro posizione rispetto alla rete autostradale o ferroviaria e della pressione fiscale esercitata dal comune di situazione; cfr. STA 20 settembre 2001 in re comune di _____). Il fatto che l'espropriato abbia notificato pretese di fr. 300.-/mq sulla base del prezzo di vendita dell'area ceduta nel 2000 non è decisivo (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 64 ad art. 19 LFespr), atteso che per legge i giudici delle espropriazioni fissano liberamente l'importo dell'indennità facendolo coincidere con il reale valore di mercato del diritto espropriato desunto da un ampio ventaglio di libere contrattazioni. Il prezzo incassato nell'occasione, verosimilmente influenzato dalla prospettiva di un'imminente rivalutazione del terreno in conseguenza delle migliorie stradali realizzate dal comune, non è quindi vincolante (art. 12 cpv. 2 Lespr). Parimenti ininfluenti si avverano gli indennizzi di gran lunga inferiori che il comune di _____ ha pagato in questa e altre procedure, poiché le cifre concordate nell'ambito di accordi bonali non possono notoriamente influire in modo determinante sulla quantificazione dell'indennità espropriativa, che deve corrispondere all'effettivo valore commerciale del sedime sottratto (RDAT I-1993 N. 51). L'esproprio concernente il mapp. 162 risale d'altronde al mese di settembre del 1994 (vedi STE 6 settembre 1995 in re _____ SA) e il giudizio di stima si limita a soddisfare le richieste d'indennità insinuate dalla società espropriata. Quanto ai vincoli gravanti la part. 163, il comune non può pensare seriamente di eludere la garanzia della proprietà e di sottrarre ad un privato terreno edificabile ad un prezzo irrisorio solo perché in sede pianificatoria vi ha apposto delle restrizioni non costitutive di espropriazione materiale in vista della realizzazione di un'opera pubblica. 7. Ferme queste premesse, il ricorso del comune di _____ è parzialmente accolto. La tassa di giustizia e le ripetibili vengono ripartite tra le parti in funzione della preponderante soccombenza dell'insorgente, atteso che 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, 12, 19, 50, 70 Lespr; 18, 28, 31, 43 e 46
PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza il
dispositivo 1 della decisione 15 ottobre 2002 (no. 3/2001-4) del Tribunale di espropriazione
è annullato e riformato come segue: 1. Per l'espropriazione formale di mq 95 del mapp.
_____ il Comune di _____ verserà ai proprietari un'indennità di fr. 265.- il mq
oltre interessi ai seguenti saggi annui: - del 4.5% dal 19.6.2001 al 31.8.2002 - del 4% dal
1.9.2002 in avanti 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico del comune di
_____ nella misura di 3/4 e per il resto a carico degli espropriati. 3. Il comune di
_____ 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.