

## **TI\_GERICHTE 50.2004.1 vom 14. Dezember 2004**

TI Tribunale d'appello, 2004-12-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2004.1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2004.1)

FR: TI\_GERICHTE 50.2004.1 du 14 décembre 2004

IT: TI\_GERICHTE 50.2004.1 del 14 dicembre 2004

### **Regeste**

quantificazione dell'indennità per l'espropriazione materiale e formale di un fondo incluso in una zona edificabile di interesse comunale

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Entrambe le parti contestano, con fini diametralmente opposti, l'indennità espropriativa fissata dal Tribunale di espropriazione sulla scorta delle transazioni rinvenute a RF concernenti fondi edificabili siti nel comprensorio di \_\_\_\_\_. Posto che l'espropriata non si è opposta giustamente alla legittima domanda del comune di completare l'esproprio materiale in via formale (sul tema cfr. STA 9 novembre 1998 in re Avosti), la materia dell'odierno contendere ruota unicamente attorno all'ammontare dell'indennizzo dovuto alla \_\_\_\_\_ SA per l'espropriazione totale della part. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_.

#### **E. 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 ricavi vantaggi pecuniari (Hess-Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, N. 3 ss. ad art. 16 LFespr; 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. Per quanto attiene in particolare all'indennità di espropriazione materiale, essa corrisponde alla differenza tra il valore che avrebbe avuto il fondo secondo la sua classificazione di zona e il valore dello stesso fondo gravato dal vincolo pianificatorio (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 una buona superficie agricola. Nel contesto di un'espropriazione formale il dies aestimandi si situa al momento dell'anticipata immissione in possesso, rispettivamente al momento dell'emanazione della decisione da parte del Tribunale di espropriazione (art. 19 Lespr). Allorquando si realizzano gli estremi di un'espropriazione materiale, decisivo è per contro il giorno in cui è entrato in vigore il vincolo pianificatorio che l'ha determinata (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, N. 1534; DTF 117 Ib 6 consid. 2b, 114 Ib 103 consid. 2). Se l'espropriazione materiale è seguita da un'espropriazione formale, l'indennità va stimata secondo i principi inerenti a ciascun genere di espropriazione anche laddove sia attuata una sola procedura di stima (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., N. 1550; DTF 114 Ib 108, in particolare consid.

2a), ferma restando la possibilità di prescindere da una seconda valutazione ai fini dell'espropriazione formale unicamente laddove i prezzi dei terreni divenuti inedificabili non abbiano conosciuto un aumento nel corso degli anni (DTF 108 Ib 334 consid. 4c).

## **E. 2.2**

In caso il dies aestimandi va situato in corrispondenza del 2 marzo 1993, giorno in cui è entrato in vigore il PR di \_\_\_\_\_ che ha provocato l'esproprio materiale della part. \_\_\_\_\_ (vedi STA 25 luglio 2003 in re eadem). L'indennizzo deve essere determinato tenendo presente che in assenza del vincolo, volto a favorire l'insediamento di residenze primarie e sancito mediante l'istituzione della ZEIC, il fondo – in quanto fabbricabile e posto all'esterno del centro del paese – apparterebbe alla zona Re, unica zona edificabile prevista dal PR di \_\_\_\_\_ oltre a quelle dei nuclei di villaggio (cfr. art. 33 NAPR). Contrariamente a quanto sostiene il comune, ai fini dell'estimo e della quantificazione dell'indennità non possono essere presi in considerazione i terreni di natura agricola. Così facendo, si risarcirebbe all'espropriata solo il valore residuo della sua proprietà, mentre la componente edilizia venuta meno con l'espropriazione materiale accertata da questo Tribunale nella precedente sentenza del 25 luglio 2003 passata in giudicato resterebbe insoluta. Per il resto, l'indennità può essere senz'altro stabilita in esito ad una stima unica, atteso che tra l'intervento costitutivo di espropriazione materiale e la data determinante per la fissazione del risarcimento dovuto a titolo di esproprio formale (il 28 novembre 2003, giorno dell'emanazione della sentenza del Tribunale di espropriazione) il valore metrico residuo del fondo è certamente rimasto pressoché immutato, come dimostrano ripetute indagini effettuate dai giudici delle espropriazioni in punto alla recente evoluzione del mercato dei fondi inedificabili del cantone.

3. 3.1. Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che il valore venale di un terreno inedificato venga di regola stabilito in base al metodo statistico-comparativo (cfr. Hess-Weibel, op. cit., N. 80 ss. ad art. 19 LFespr; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., N. 1172 ss.; 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. 3.2. Il Tribunale di espropriazione ha concentrato le proprie ricerche sulle compravendite di terreni inedificati posti in zona Re di \_\_\_\_\_ avvenute tra il 1990 e il 1993. Giustamente, poiché al contrario di quanto pretende la \_\_\_\_\_ SA, ai fini di una corretta applicazione del metodo statistico-comparativo vanno prese in considerazione le transazioni effettuate prima del dies aestimandi nel comune di situazione del fondo espropriato (vedi consid. 2.2.), non quelle concluse in altre località del Mendrisiotto caratterizzate da realtà del tutto diverse per rapporto ai paesini della valle di \_\_\_\_\_ (cfr., sul tema, DTF 122 II 344 consid. 5a). Solo in assenza di qualsiasi dato di riferimento utilizzabile si possono estendere le indagini ai comuni vicini (cfr. Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., N. 1173 in fine; ZBI 1998, p. 142). Le ricerche effettuate presso i pubblici registri hanno permesso di appurare che nei tre anni antecedenti la data determinante il prezzo medio pagato a \_\_\_\_\_ nell'ambito delle uniche due contrattazioni aventi per oggetto proprietà situate in zona Re di dimensioni sufficienti per l'edificazione è stato di fr. 89.80/mq. Nel dettaglio, gli importi soluti dagli acquirenti di questi fondi sono stati di: fr. 100.80 il mq per il mapp. \_\_\_\_\_, di 1'091 mq (iscr. il 13.11.1990); fr. 78.80 il mq per il mapp. \_\_\_\_\_, di 825 mq (iscr. il 28.10.1993). Trattasi di terreni di sagoma irregolare, ma sfruttabili secondo le possibilità edificatorie concesse dalle NAPR (i.s. 0.50; i.o. 30%; distanza dal confine 3 m). Il primo si trova immediatamente a valle di quello dedotto in esproprio e si distingue da quest'ultimo unicamente per la posizione meno elevata, tant'è che dal profilo dell'urbanizzazione sancita dall'art. 19 LPT entrambi risultano per difetto assolutamente equivalenti. Il secondo, nato dalla riunione delle vecchie part. \_\_\_\_\_, è collocato nello stesso comparto territoriale, ma ad una quota ancor più bassa, lungo la strada principale della valle che porta al nucleo di \_\_\_\_\_. Non v'è motivo per ignorare questi negozi, soprattutto quello concernente il mapp. \_\_\_\_\_, ai fini della determinazione del valore venale della particella espropriata. Vuoi perché hanno per oggetto fondi che possono essere immediatamente comparati – quantomeno per disciplina edilizia - alla proprietà della \_\_\_\_\_ SA, 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 le due transazioni siano state condizionate da elementi estranei ad una normale compravendita immobiliare. Ha ragione il comune quando annota che il mapp. \_\_\_\_\_ è stato comperato dal proprietario del fondo contermine, che verosimilmente aveva un interesse particolare ad estendere il proprio possedimento verso monte. Questo non significa però ancora che egli abbia agito con intenti speculativi pagando una somma smaccatamente esagerata, insuscettibile in quanto tale di essere considerata ai fini dell'estimo. Il ventaglio dei prezzi reperiti dal Tribunale di espropriazione sul complesso delle transazioni di ogni genere realizzate a \_\_\_\_\_ negli ultimi quindici anni dimostra senz'altro che l'operazione è attendibile. 3.3. L'importo indicativo di cui sopra (fr. 90.- 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. Talune qualità del

mapp. \_\_\_\_\_, in particolare la sua posizione, hanno indotto il Tribunale di espropriazione ad assegnargli un valore di 120.- fr. il mq in esito ad un paragone diretto con il mapp. \_\_\_\_\_. Il fondo espropriato non si differenzia tuttavia in maniera così marcata dalla particella sottostante. Per morfologia, ubicazione, possibilità di sfruttamento e grado di urbanizzazione i terreni sono immediatamente comparabili e si equivalgono. Il sedime della \_\_\_\_\_ SA è posto invero ad un'altitudine superiore, ma questa peculiarità non gli consente di raggiungere la quotazione fissata dalla prima istanza (+ 33% per rapporto al prezzo medio di zona), né tanto meno gli permette di avvicinarsi ai valori rivendicati dalla sua proprietaria. Tanto più che nell'ottica di un'edificazione plurima, la porzione settentrionale del mapp. \_\_\_\_\_ risulta con certezza meno pregiata rispetto a quella meridionale, favorita dalla forma allungata e dalla disposizione longitudinale del fondo stesso. Sulla scorta di quanto precede e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare susseguente alla crisi del 1990, questo Tribunale ritiene che l'indennità espropriativa dovuta alla \_\_\_\_\_ SA debba essere determinata in fr. 105.- il mq. 4. Il comune contesta infine l'aggravio di spese e ripetibili disposto dal Tribunale di espropriazione. 4.1. Nei procedimenti contenziosi di espropriazione materiale le spese e le eventuali ripetibili vengono ripartite come in una normale procedura amministrativa, ovvero a dipendenza dell'esito del processo e del grado di soccombenza delle parti, conformemente al principio in tal senso dedotto dagli art. 28 e 31 PAmM. Se l'esistenza dell'espropriazione materiale è pacifica ed incontestata il proprietario avrà invece diritto ad ottenere la stima dell'indennità a spese dell'ente espropriante giusta l'art. 73 Lespr (RDAT I-1994 N. 48, 1987 N. 72, 1983 N. 82). Ai sensi di questa norma, le spese di procedura sono di regola interamente a carico dell'ente espropriante, che è tenuto a versare all'espropriato un'equa indennità a titolo di ripetibili. Una ripartizione delle spese e la rinuncia all'assegnazione di ripetibili è consentita qualora le pretese dell'espropriato fossero manifestamente esagerate o infondate (art. 73 cpv. 2 Lespr). 4.2. Nella decisione impugnata il Tribunale di espropriazione si è limitato a stimare l'indennizzo dovuto alla \_\_\_\_\_ SA per l'esproprio totale della sua proprietà, atteso che la controversia sulla ricorrenza dell'espropriazione materiale si era risolta definitivamente con la crescita in giudicato della sentenza 25 luglio 2003 di questo Tribunale. È quindi a giusto titolo che il primo giudice, in applicazione dell'art. 73 cpv. 1 Lespr, ha posto a carico del comune le spese e le ripetibili del giudizio di stima. Ben ponderate tutte le circostanze, questo Tribunale non ravvisa peraltro nella fattispecie gli estremi per ripartire gli oneri di procedura giusta quanto disposto dall'art. 73 cpv. 2 Lespr.

## **E. 5**

Ferme queste premesse, il ricorso dell'espropriata deve essere respinto e quello del comune di \_\_\_\_\_ parzialmente accolto. Questo esito impone di ripartire tra le parti la tassa di giustizia, tenendo conto della preminente soccombenza della \_\_\_\_\_ SA sul complesso dei due ricorsi giudicati dal Tribunale cantonale amministrativo. Al comune di \_\_\_\_\_, assistito da un legale iscritto nel registro degli avvocati, vanno riconosciute ripetibili commisurate in funzione della reiezione del gravame dell'espropriata e del successo limitato della sua impugnativa (art. 28 e 31 PAmM, applicabili in questa sede giusta il rinvio dato dagli art. 50 cpv. 3 e 70 Lespr). Per questi motivi, visti gli art. 9, 11, 19, 50, 52, 70, 73 Lespr; 18, 28, 31, 43, 46 e 51 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso della \_\_\_\_\_ SA è respinto. 2. Il ricorso del comune di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. Di conseguenza il dispositivo 1 della sentenza 28 novembre 2003 (no. 49-99/127) del Tribunale di espropriazione è annullato e riformato come segue: 1. Per l'espropriazione

materiale e formale del mapp. \_\_\_\_\_ RF di \_\_\_\_\_ il comune di \_\_\_\_\_  
verserà alla proprietaria una indennità di fr. 105.- il mq, oltre interessi al saggio usuale dal  
1° settembre 1995. 3. La tassa di giudizio di fr. 2'000.- è posta a carico della \_\_\_\_\_  
SA nella misura di fr. 1'200.- e del comune di \_\_\_\_\_ per la differenza. 4. La  
\_\_\_\_\_ SA verserà al comune di \_\_\_\_\_ fr. 1'440.- a titolo di ripetibili. 5.  
Intimazione a: . terzi implicati 1. CO 1 1 patrocinato da: PA 2 2. CO 2 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.