

TI_GERICHTE 50.2005.1 vom 5. Oktober 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-10-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2005.1

FR: TI_GERICHTE 50.2005.1 du 5 octobre 2005

IT: TI_GERICHTE 50.2005.1 del 5 ottobre 2005

Regeste

espropriazione materiale negata in assenza delle circostanze eccezionali necessarie per riconoscerne la sussistenza in caso di mancata inclusione nella zona edificabile.
Valutazione dell'indennità di espropriazione formale.

Erwägungen

E. 3

CO 3 Per il Tribunale cantonale amministrativo Il

presidente

Il segretario

E. 3.1

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. 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). Accertato che l'imposizione del vincolo AP sui mapp. _____ non è stata costitutiva di espropriazione materiale, l'indennità dovuta alla proprietaria per l'esproprio formale sollecitato da Stato e comune deve essere determinata tenendo presente che l'odierna collocazione di entrambi i fondi impone di considerarli alla stregua di terreni inedificabili e di valutarli come tali (DTF 114 Ib 122 consid. 7a) alla data del 30 novembre 2004, giorno in cui il Tribunale di espropriazione si è pronunciato sull'indennità da corrispondere all'espropriata (art. 19 cpv. 1 Lespr).

E. 3.2

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.

E. 3.3

Le usuali indagini esperite a RF dal Tribunale di espropriazione hanno evidenziato il pagamento nella regione di riferimento di un prezzo medio dell'ordine di fr. 24.75 per terreni privi di componente edilizia e di fr. 4.60 il mq per superfici boscate. Trattasi di valori del tutto attendibili, vicini alla quotazione di fr. 30.- il mq normalmente attribuita in tutto il cantone ai buoni terreni di natura agricola (cfr. RDAT II-1994 N. 64) ed alle indennità massime di fr. 5.- il mq riconosciute di regola per l'esproprio di aree boschive (RDAT I-1999 N. 34).

E. 3.4

Le cifre indicative di cui sopra vanno ora corrette ed adeguate in funzione delle specificità giuridiche e fattuali dei mappali espropriati, in modo da giungere al loro effettivo valore venale. La part. _____ di _____ possiede attributi interessanti per ampiezza, posizione, orientamento e facilità di accesso. Considerate queste peculiarità, se l'indennità di soli fr. 20.- il mq riconosciuta dal primo giudice per la parte prativa del fondo appare senz'altro inadeguata, dall'altra non si giustifica di aumentarla nella misura richiesta dalla ricorrente richiamandosi a valori attribuibili soltanto a terreni edificabili o a particolari proprietà adiacenti a specchi d'acqua balneabili. Essa va quindi stabilita in fr. 30.- il mq, somma che premia le effettive qualità della porzione settentrionale del terreno, garantendo all'espropriata la piena indennità prevista dalla legge sulla scorta dell'intero valore venale del diritto espropriato. Per la parte restante a ridosso del lago, ricoperta da canneti e boscaglia, l'indennizzo di fr. 5.- il mq stabilito dal Tribunale di espropriazione merita invece totale conferma. Al pari dell'identico risarcimento accordato per l'esproprio del mapp. _____, una striscia di riva incolta del tutto inutilizzabile al di fuori del contesto

lacustre che la caratterizza. 4. Stante quanto precede, il ricorso deve essere parzialmente accolto con la parziale riforma del giudizio impugnato. Questo esito impone di ripartire la tassa di giudizio tra le parti tenendo conto della preminente soccombenza dell'espropriata (art. 28 PAmm per il rinvio dato dall'art. 50 cpv. 3 Lespr). A quest'ultima, assistita da un legale iscritto nel registro degli avvocati, vanno riconosciute ripetibili commisurate in funzione del successo assai limitato dell'impugnativa (art. 31 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 22 ter vCost.; 2, 4, DFU 1972; 19, 20 LIA 1971; 27, 28, OPA 1972; 15, 16, 25, 26 LE 1973; 9, 11, 19, 39, 50, 70 Lespr; 18, 28, 31, 43 e 46 PAmm; dichiara e pronuncia:

1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza il dispositivo 1.1. della sentenza 30 novembre 2004 (no. 26/96-114, 122) del Tribunale di espropriazione è annullato e riformato come segue: 1.1. fr. 30.- il mq per mq 2'332 di prato
2. La tassa di giudizio di fr. 1000.- è posta carico della ricorrente nella misura di fr. 920.- e degli enti esproprianti per la differenza. Quest'ultimi verseranno all'espropriata fr. 100.- a titolo di ripetibili.
3. Nella misura in cui è fondata sul diritto pubblico federale, contro la presente decisione è dato ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale di Losanna entro 30 giorni dalla sua intimazione.
4. Intimazione a: ; . terzi implicati 1. CO 1 2. CO 2 1, 2 rappr. da: RA 1

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.