

TI_GERICHTE 50.2008.5 vom 7. November 2011

TI Tribunale d'appello, 2011-11-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2008.5

FR: TI_GERICHTE 50.2008.5 du 7 novembre 2011

IT: TI_GERICHTE 50.2008.5 del 7 novembre 2011

Regeste

Espropriazione formale di uno scorporo di terreno. Metodi di stima del valore venale

Erwägungen

E. 3

della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971 (Lespr; RL 7.3.1.1) e 43 della legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966 (LPamm; RL 3.3.1.1) grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr (per la legittimazione attiva del ricorrente cfr. STA 50.2007.3 dell'11 novembre 2005, consid. 1.2). 1.2. Nella precedente decisione dell'11 novembre 2005 questo Tribunale aveva statuito sul principio dell'espropriazione, ammettendolo, e precisando i valori delle aree colpite da esproprio a dipendenza della loro situazione all'interno o all'esterno delle linee di costruzione previste nel piano regolatore per il fondo in questione. A tal proposito, ha accertato che l'area all'esterno di queste linee, verso la pubblica via, era da considerarsi quale terreno complementare, da indennizzarsi al 50% del valore edilizio pieno, mentre quella all'interno avrebbe comportato un'indennità espropriativa piena. Ha quindi rinviato la causa al giudice di prime cure affinché statuisse sull'indennità da riconoscere al ricorrente. La decisione in parola non è stata impugnata ulteriormente, per il che sulle questioni già decise definitivamente in quel giudizio, il ricorso qui oggetto di esame si rivela inammissibile. Resta pertanto ora da verificare unicamente se l'indennità fissata dal Tribunale di espropriazione nella decisione impugnata regge di fronte alle critiche ricorsuali. 1.3. Fatte queste riserve, il gravame è pertanto ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 cpv. 1 LPamm). 2. 2.1. Il Tribunale di espropriazione ha ritenuto che i prezzi pagati prima del 2003 nel centro di _____, nei quartieri o comuni periferici (_____), così come i dati raccolti a seguito di procedure espropriative conclusesi dinanzi all'autorità giudiziaria, rivestissero scarso valore probatorio, vuoi perché riferiti a terreni siti nella cintura di _____, vuoi perché non paragonabili qualitativamente al terreno espropriato. Per stabilire il valore venale ha quindi escluso il metodo statistico o comparativo e ha applicato il metodo di classificazione secondo la situazione sulla base delle volumetrie desumibili dalla domanda di costruzione dello stabile eretto sul fondo e un costo di costruzione di fr. 800/mc. Tale risultato è poi stato mediato con quello risultante dal metodo di calcolo del reddito dell'immobile, ottenendo così un valore venale pieno di fr. 12'275.-. 2.2. I principi che reggono l'espropriazione formale sono stati correttamente ricordati nella precedente decisione di questo Tribunale, nota alle parti e alla quale si può rimandare (cfr. STA 50.2006.3 dell'11 novembre 2005, consid. 4.1.). Tuttavia, il Tribunale di espropriazione non ha stabilito il valore venale del terreno fondandosi sul metodo statistico o comparativo, basato sul confronto dei prezzi pagati per beni simili in analoga situazione poco prima del dies aestimandi, ritenuto dalla giurisprudenza quale metodo prevalente rispetto ad altri

(DTF 122 I 168 consid. 3a). Questo metodo non presuppone che i fondi considerati siano identici riguardo a situazione, dimensione, qualità, grado di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento, occorrendo piuttosto ch'essi siano paragonabili. Di eventuali differenze positive o negative delle particelle può infatti essere tenuto conto mediante adeguamenti dei prezzi. Nella misura in cui presentino caratteristiche simili, nemmeno occorre che le particelle siano ubicate nello stesso quartiere. Neppure la disponibilità limitata di contrattazioni basta di per sé a giustificare una mancata applicazione del metodo statistico o comparativo, poiché anche singoli confronti possono permettere conclusioni sul livello generale dei prezzi e possono quindi di principio essere presi in considerazione per fissare l'indennità quando siano esaminati accuratamente e quando non risulti che circostanze insolite abbiano influito sulla conclusione del contratto (DTF 122 I 168 consid. 3; RtiD I-2006 n. 48). Il Tribunale federale ha ripetutamente ribadito che solo allorquando non esiste alcun prezzo di confronto, l'autorità di stima può limitarsi ad applicare esclusivamente metodi come quello di classificazione secondo la situazione ("Lageklassenmethode") o del calcolo a ritroso ("Rückwärtsrechnung"), ai quali occorre fare capo con una certa prudenza, siccome si fondano su ipotesi e su considerazioni di redditività non sempre attuali e possono comportare variazioni anche rilevanti del risultato già a dipendenza di piccole differenze dei singoli valori di partenza (DTF 131 II 458 consid. 5.1, 128 II 74 consid. 3a, 122 I 168 consid. 3a, 114 Ib 286 consid. 7 e rispettivi rinvii). Anche dopo la recente rielaborazione delle tabelle di classificazione secondo la situazione, per tenere conto dell'evoluzione dei prezzi dei terreni avvenuta negli anni ottanta (cfr. SVKG/SEK/SVIT, Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 2005, tabelle 10-10a-10b, pag. 244-246) occorre infatti valutare con cura se questi metodi di stima considerino adeguatamente le peculiarità dell'oggetto espropriato o se permettano solo un eventuale controllo del risultato ottenuto mediante altri metodi (DTF 131 II 458 consid. 5.1, 128 II 74 consid. 5c/bb pag. 82, 122 I 168 consid. 3b/cc; STF 1E.14/2006 del 6 agosto 2008, consid. 4.1).

2.3. Il Tribunale di espropriazione ha elencato tutta una serie di transazioni immobiliari che sono state tutte scartate poiché inattendibili sia dal profilo qualitativo che da quello quantitativo. Così facendo, la precedente istanza ha però posto esigenze troppo severe rispetto ai criteri di applicabilità del metodo statistico o comparativo di cui si è testé detto. La comparabilità dei terreni non presuppone infatti ch'essi siano identici sotto il profilo della situazione e delle caratteristiche. Un eventuale prezzo medio accertato sulla base dei confronti assume infatti essenzialmente carattere indicativo e deve pertanto ancora essere adeguato in funzione delle peculiarità della particella in questione. Non è in effetti a priori escluso poter considerare negozi giuridici che concernono fondi ubicati in comparti territoriali più distanti o eventualmente anche in comuni vicini, se posti in situazioni paragonabili (DTF 122 II 337 consid. 5b; STF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005, consid. 2.3). Negando attendibilità a tutte le transazioni rivenute e di cui ha dato atto nella decisione impugnata, il Tribunale di prima istanza ha indebitamente ristretto il margine di indagine ad esso concesso. Non si vede, ad esempio, perché non possano essere prese in considerazione a priori le transazioni avvenute in occasione della sistemazione stradale a _____, concernenti un fondo in una pregiata zona a lago R7, oppure quelle riconosciute giudizialmente in esito ad una procedura espropriativa per un progetto di allargamento del campo stradale a _____, oppure ancora, quelle riguardanti particelle, anche se più discoste dal centro cittadino, a _____ (quartiere di _____, quali la part. 443 in zona R6, di cui si fa menzione anche nella decisione impugnata). Resta evidente che i valori di tali transazioni vanno poi corretti, se del caso, con fattori di maggiorazione o di

diminuzione a dipendenza della peculiarità e caratteristiche dei fondi ai quali si riferiscono per rapporto al fondo espropriato. Ai fini di una verifica della bontà dei valori venali ottenuti si potrà se del caso attingere anche ai prezzi soluti dopo il dies aestimandi accertato (Heinz Hess/Heinrich Weibel , Das Enteignungsrecht des Bundes, vol. I, Berna 1986, n. 81 ad art. 19).

2.4. Aggiungasi che, a prescindere dal fatto che il Tribunale federale ha riconosciuto che il metodo di classificazione secondo la situazione non si addice alla stima di indennità espropriative per piccoli scorpori di terreni già edificati (DTF 131 II 458 consid. 5.2 in fine), nella decisione impugnata non vi sono nemmeno elementi per una verifica della bontà del calcolo dell'indennità secondo i metodi scelti dal giudice di prime cure. Manca ad esempio ogni motivazione plausibile riguardo all'attribuzione del fondo alle differenti classi dei parametri di valutazione (situazione generale/ubicazione/utilizzazione, trasporti/posizione/viabilità, standard dell'immobile, ecc.) e sulle quali è lecito esprimere qualche dubbio. È pure completamente assente la motivazione per una maggiorazione dei costi di costruzione di fr. 800.- al mc (decisione impugnata, consid. 4 e 5 pag. 7 e 8) a fronte di fr. 550.- dichiarati dal medesimo resistente (cfr. istanza di notifica pretese di indennità del 30 giugno 1998, n. 4a pag. 6). Vista l'indeterminatezza e l'aleatorietà dei fattori di calcolo dell'indennità secondo i metodi di calcolo posti a fondamento nella decisione impugnata e le possibili notevoli variazioni dei valori ottenuti già solo con minime modifiche dei singoli parametri di valutazione, la conclusione alla quale è pervenuto il giudice di prima istanza non può dunque essere seguita.

3. Nella misura in cui è stata scartata l'applicabilità del metodo statistico o comparativo il Tribunale di espropriazione è quindi venuto meno al suo obbligo di determinare l'indennità conformemente ai principi espropriativi ricordati. La decisione impugnata deve quindi essere annullata, in parziale accoglimento del ricorso. L'incarto viene rinviato al Tribunale di prima istanza affinché emetta un nuovo giudizio sull'indennità espropriativa sulla base del metodo statistico o comparativo, se del caso attingendo anche ad ulteriori valori venali di transazioni avvenute nel periodo determinante.

4. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico del RI 1 e del resistente secondo il rispettivo grado di soccombenza (art. 28 LPamm). Il RI 1, al quale non vengono riconosciute ripetibili siccome non patrocinato da un legale, è in ogni caso tenuto a rifondere al resistente un importo a titolo di ripetibili (art. 31 LPamm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia:

1. Nella misura in cui è ammissibile il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza:

1.1. La decisione 22 febbraio 2008 del Tribunale di espropriazione è annullata.

1.2. Gli atti sono rinviati al Tribunale di espropriazione per nuovo giudizio ai sensi dei considerandi 2 e 3.

2. La tassa di giudizio di fr. 2'000.- è posta a carico RI 1 e del CO 1 in ragione di ½ ciascuno. Il RI 1 rifonderà al CO 1 l'importo di fr. 1'500.- a titolo di ripetibili.

3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale, del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110).

4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
Il segretario