

TI_GERICHTE 50.2016.7 vom 20. April 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-04-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2016.7

FR: TI_GERICHTE 50.2016.7 du 20 avril 2018

IT: TI_GERICHTE 50.2016.7 del 20 aprile 2018

Regeste

Espropriazione formale di un terreno agricolo per la realizzazione di un progetto stradale

Erwägungen

E. 50

cpv. 3 Lespr), è dunque ricevibile in ordine. 1.2. Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e l'oggetto della contestazione emergono con sufficiente chiarezza dalle carte processuali. Il richiamo dei dati presso la Sezione dell'agricoltura e della giurisprudenza della Commissione federale di stima, sollecitato dalla ricorrente per stabilire il valore reale dei fondi agricoli che sottostanno alla LDFR, non si avvera necessario, ritenuto che in presenza di eventuali accertamenti incompleti la causa potrà essere rinviata all'autorità inferiore per nuovo giudizio (art. 86 cpv. 2 LPAm). 2. Dal profilo espropriativo, oggetto di contestazione è esclusivamente l'indennità a titolo di espropriazione formale stabilita con la decisione impugnata, secondo cui per lo scorporo di 1570 mq del mapp. _____ l'ente espropriante deve versare agli espropriati un'indennità di fr. 25.-/mq, pari a un importo totale di fr. 39'250.-, oltre interessi. L'insorgente pretende che l'indennità per lo scorporo dell'area menzionata venga fissata in fr. 6.-/mq, corrispondente al prezzo non esorbitante ai sensi della LDFR, fissato dalla Sezione dell'agricoltura per il periodo 2012-2016. L'espropriante contesta per contro il riferimento ai fondi censiti dall'autorità inferiore ai fini della fissazione dell'importo secondo il sistema statistico comparativo. Infatti, a suo dire, il Tribunale di espropriazione avrebbe preso in considerazione esclusivamente delle compravendite di terreni non soggette alla LDFR in ragione delle loro ridotte dimensioni. 3.3.1. Giusta l'art. 9 Lespr, l'espropriazione ha luogo mediante piena indennità (cfr. STA 50.2005.1 del 5 ottobre 2005 consid. 3.1). La determinazione di questa è disciplinata dal principio secondo cui l'espropriato non deve subire un danno individuale, né conseguire particolari vantaggi a seguito 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 della medesima, non subisca danni né consegua vantaggi pecuniari (Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Berna 1986, n. 3 e segg. ad art. 16 della legge federale sull'espropriazione del 20 giugno 1930; LEspr; RS 711). 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). In casu il dies aestimandi va situato, come rettamente stabilito dall'autorità inferiore, in corrispondenza del 1° marzo 2013, giorno a partire dal quale gli espropriati hanno concesso l'anticipata immissione in possesso della porzione avulsa.

3.2. In ambito espropriativo, dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che il valore venale di un terreno venga di regola stabilito in base al metodo statistico, detto anche comparativo (cfr. DTF 122 I 168, 122 II 337, 115 Ib 408; Hess/Weibel, op. cit., n. 80 segg. ad art. 19 Lespr; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berna 2001, n. 1170; Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. III, Berna 1992, pag. 417). 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 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 Lespr). L'applicazione del metodo statistico 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 riguardo a situazione, dimensione, qualità, grado di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento, occorrendo piuttosto ch'essi siano paragonabili (cfr. STA 50.2008.5 del 7 novembre 2011 consid. 2.2). 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 (cfr. RDAT 1985 n. 92). Le cifre indicative ottenute con questo approccio analitico vanno quindi corrette e adeguate in funzione delle peculiarità, siano esse negative o positive, riguardanti il fondo oggetto dell'esproprio. Occorre infine rammentare che il metodo statistico 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.

3.3. Tutto ciò premesso, giova ricordare che il 1° gennaio 1994 è entrata in vigore la LDFR, la quale, di principio, si applica ai fondi agricoli, isolati o facenti parte di una azienda agricola, che si situano al di fuori della zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT e di cui sia lecita un'utilizzazione agricola (art. 2 cpv. 1 LDFR). È definito agricolo il fondo che si presta alla gestione agricola o orticola (art. 6 cpv. 1 LDFR). L'art. 2 cpv. 3 LDFR esclude tuttavia dal campo d'applicazione della legge le vigne che misurano meno di 15 are e gli altri terreni con una superficie inferiore a 25 are non facenti parte di un'azienda agricola. L'art. 58 cpv. 1 LDFR stabilisce che nessun fondo o parte di esso può essere sottratto a un'azienda agricola (divieto di divisione materiale) e per i fondi agricoli, il divieto di suddividerli in particelle di meno di 25 are o 15 are per i fondi vignati (divieto di frazionamento; art. 58 cpv. 2 LDFR). Eccezioni a tali principi sono esplicitate all'art. 59 LDFR che menziona, tra le altre, la

possibilità di separazioni e divisioni effettuate a seguito di espropriazione (lett. c). Chiunque intende acquistare un'azienda agricola o un fondo agricolo deve ottenere un'autorizzazione da parte della competente autorità cantonale (art. 61 cpv. 1, 80 LDFR). L'art. 62 lett. e LDFR dispensa dall'ottenimento di un'autorizzazione in caso di acquisto nell'ambito di un'espropriazione. Laddove è necessaria, l'autorizzazione è rilasciata se non sussistono i motivi per rifiutarla indicati agli art. 63 segg. LDFR. In particolare è motivo di rifiuto la pattuizione di un prezzo esorbitante (art. 63 cpv. 1 lett. b LDFR). È considerato tale il prezzo che supera di oltre il 5% il prezzo pagato in media per aziende o fondi agricoli paragonabili della stessa regione durante gli ultimi 5 anni (art. 66 cpv. 1 LDFR).

3.4. In passato, in Svizzera, il mercato immobiliare non conosceva particolari restrizioni o vincoli di diritto pubblico in relazione alla contrattazione del prezzo di compravendita di fondi agricoli (a eccezione del periodo 1940-1953). Per questi fondi valeva dunque il principio della libera pattuizione del prezzo, come per qualsiasi altra compravendita di immobili. La LDFR ha apportato in quest'ambito un drastico cambiamento, introducendo un sistema di sorveglianza dei prezzi al quale non soggiacciono comunque tutti i sedimi agricoli, ma soltanto quelli che per estensione rientrano nel campo di applicazione della legge medesima e di cui si è detto in precedenza. A partire dal 1° gennaio 1994 in materia di fondi agricoli si sono dunque venuti a formare due mercati ben distinti: nel primo i valori delle compravendite possono essere convenuti liberamente come in passato, nel secondo i prezzi sottostanno invece alle limitazioni previste dalla LDFR e vengono pertanto controllati dall'ente pubblico (cfr. STA 50.2009.7 del 3 febbraio 2012 consid. 4.2). Scopo della legge è quello di contenere il rialzo delle quotazioni dei terreni che meglio si prestano allo svolgimento di attività rurali, onde prevenire l'eccessivo indebitamento del suolo agricolo e favorire il ceto contadino nell'acquisto di aziende e poderi agricoli, escludendo dal mercato gli investitori di capitali e gli speculatori (cfr. FF 1988 III 831).

4. 4.1. Come accennato in narrativa, la part. _____ di M. _____ è un terreno agricolo in parte adibito ad agriturismo (azienda accessoria non agricola). Il fondo è destinato a un'utilizzazione agricola e può essere utilizzato solo per questi scopi. Per dimensione (oltre 30'000 mq), ubicazione (zona agricola del piano regolatore) e in quanto appartenente a un'azienda agricola, esso non è sottratto, a differenza dei fondi esigui (inferiori a 2500 mq), al campo di applicazione della LDFR (art. 2 cpv. 1 e 3 LDFR). Siccome l'area di 1570 mq necessaria alla sistemazione della strada cantonale viene avulsa dal fondo originario nell'ambito di una procedura espropriativa, non vige il divieto di suddivisione di fondi e aziende agricole (art. 59 lett. c LDFR) e l'ente espropriante è dispensato dall'ottenimento di un'autorizzazione per la sua acquisizione (art. 62 lett. e LDFR), indipendentemente dalla sua dimensione. Per quanto riguarda per contro le altre condizioni di alienazione, la LDFR esplica tutti i suoi effetti e, in particolare, per quanto qui interessa, fissa le condizioni del prezzo di alienazione secondo quanto stabilito dall'art. 66 LDFR. Per questo aspetto, dunque, l'evento espropriativo non introduce nulla di differente rispetto a un'alienazione di un qualsiasi altro terreno o azienda agricoli sottoposti alla LDFR. La sola circostanza determinante è il fatto che i resistenti possono destinare il mappale in questione unicamente per scopi agricoli, mentre non hanno alcuna rilevanza ai fini della fissazione del valore di alienazione le dimensioni (esigie) dello scorporo espropriato. Del resto, visto che il fondo è utilizzato e utilizzabile a soli scopi agricoli, i resistenti non potrebbero neppure ottenere il frazionamento del fondo ai fini di un suo non assoggettamento alla LDFR. A maggior ragione che quest'ultimo fa parte di un'azienda agricola. Pertanto nemmeno da questo profilo si giustifica di non sottoporre la parte espropriata al campo di applicazione della

LDFR. Anche il Tribunale federale recentemente ha peraltro avuto modo di tutelare, esprimendosi in un caso in cui il Canton Zurigo aveva richiesto l'espropriazione formale parziale di due fondi agricoli per complessivi 1670 mq, il prezzo di fr. 8.95/mq corrispondente al prezzo massimo non esorbitante fissato secondo i principi sanciti dall'art. 66 LDFR (sentenza 1C_414/2016 del 27 marzo 2017 in particolare consid. 4, con riferimento anche alla 1C_246/2011 del 26 ottobre 2011 consid. 6).

4.2. Ora, nella fattispecie qui oggetto di discussione il Tribunale di prima istanza ha fissato il valore venale analizzando le transazioni avvenute nella regione per terreni fuori zona edificabile, ma non sottoposti alla LDFR poiché di esigue dimensioni, che dunque non possono fare stato. L'unica transazione rinvenuta per un terreno di oltre 25 are (mapp. _____ di _____ di 2852 mq), compravenduta nel 2005 al prezzo di fr. 2.81/mq non può essere presa in considerazione, poiché, al di là del prezzo insolitamente basso, è stata acquistata unitamente alla contermina part. _____ del medesimo comune, quest'ultima per fr. 672'000.-, già edificata e destinata alla costruzione dell'abitazione principale degli acquirenti. In ogni caso, secondo quanto sopra stabilito, per l'area espropriata ai resistenti fa stato il valore venale per terreni agricoli sottoposti alla LDFR, che la Sezione dell'agricoltura quantifica, alla data determinante del 1. marzo 2013, da un minimo di fr. 5.55/mq a un massimo di fr. 6.49/mq (doc. A). Tale valore corrisponde al prezzo massimo non esorbitante degli ultimi anni e viene calcolato sulla base della media delle transazioni degli ultimi 5 anni, maggiorata del 5% giusta l'art. 66 cpv. 1 LDFR. In questo senso vanno dunque accolte le critiche mosse dalla ricorrente avverso il metodo di valutazione adottato dai primi giudici.

4.3. Per stabilire l'indennità per la perdita dell'area espropriata, occorre considerare le peculiarità del fondo: come emerge dal verbale di sopralluogo esperito in prima istanza e dalla relativa documentazione fotografica allegata, le qualità del terreno sono indubbie: di conformazione irregolare, è infatti ben posizionato, gode di un soleggiamento notevole ed è dotato di un comodo accesso alla pubblica via, motivo per cui si giustifica di fissare l'indennità in fr. 6.49/mq (arrotondati a fr. 6.50/mq), corrispondenti alla media massima già aumentata del 5% per terreni agricoli nella medesima regione. Il ricorso deve quindi essere parzialmente accolto, con conseguente riforma della decisione impugnata.

4.4. Sull'indennità espropriativa così stabilita deve essere riconosciuto l'interesse al saggio usuale, conformemente a quanto stabilito dal Tribunale di espropriazione, tenendo conto dell'evoluzione del tasso ipotecario di riferimento frattanto intervenuta.

5.5.1. La ricorrente contesta - invero senza motivare particolarmente la censura - la concessione agli espropriati dell'indennità per ripetibili (pari a fr. 3'640.-) dinnanzi al Tribunale di espropriazione. Rinviando alla prassi costante e consolidata, ritiene che nulla debba essere riconosciuto a tale titolo, posto che l'avv. CO 1, patrocinatore degli espropriati, ha agito nella propria causa.

5.2. Giusta l'art. 73 cpv. 1 Lespr, norma che fa stato unicamente in prima istanza (STF 1P.323/1996 del 9 giugno 1997), le spese di procedura di principio sono interamente a carico dell'ente espropriante, che è tenuto a versare all'espropriato un'equa indennità a titolo di ripetibili. Le ripetibili consistono nella partecipazione all'onorario dell'avvocato (iscritto nell'apposito registro) e alle spese sopportate da questi nell'interesse del cliente (art. 10 regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili del 19 dicembre 2007, in seguito: regolamento; RL 3.1.1.7.1). L'autorità competente determina le ripetibili in base agli atti con un ammontare complessivo che include anche l'imposta sul valore aggiunto; può essere presentata una nota d'onorario (art. 14 regolamento). Tuttavia, per prassi costante, una parte non patrocinata non ha in linea di principio diritto alla

rifusione di ripetibili, ovvero di onorari e spese (cfr., tra tante, STA 52.2011.211 del 13 maggio 2011; Marcel Maillard, in: Bernhard Waldmann/Philippe Weissenberger [curatori], Praxiskommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, Zurigo 2016, n. 34 ad art. 64 con rinvii; cfr. inoltre Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 3 ad art. 31). Questo principio ritorna applicabile anche all'avvocato che agisce in causa propria (STA 52.2010.54 del 4 novembre 2010 consid. 8.2, 52.2010.36 del 25 agosto 2010 consid. 6; Hansjörg Seiler, in: Hansjörg Seiler/Nicolas von Werdt/Andreas Güngerich, Handkommentar zum Bundesgerichtsgesetz, Berna 2007, n. 16 ad art. 68 e giurisprudenza ivi citata; Maillard, op. cit., n. 36 ad art. 64), e questo sia che l'avvocato agisca personalmente, sia che si faccia patrocinare dallo studio legale di cui è titolare (STA 90.2011.15 del 7 febbraio 2012). 5.3. In concreto, l'avv. CO 1 ha agito per conto di _____ e _____ fino al 23 dicembre 2011, momento in cui quest'ultime hanno ceduto il mapp. _____ all'avv. CO 1 e a CO 2. A partire da tale data, dunque, l'avv. CO 1 ha agito in causa propria (oltre che di CO 2). Il fatto che il patrocinio fosse esteso anche al comproprietario non muta questa conclusione, ritenuto che ciò non ha inciso in alcun modo sulla procedura e sui costi. In effetti, l'avv. CO 1 avrebbe dovuto compiere esattamente gli stessi passi procedurali quand'anche fosse stato l'unico proprietario del fondo. In tal senso il litisconsorte ha beneficiato dell'agire in causa propria del comproprietario e patrocinatore. 5.4. Ne discende che il Tribunale di espropriazione avrebbe dovuto imporre all'ente espropriante il versamento di ripetibili a favore degli espropriati, limitatamente al periodo di patrocinio antecedente il 23 dicembre 2011. Ferme queste premesse, l'indennità di patrocinio di prima istanza va verificata in funzione dell'assistenza prestata dal patrocinatore e della peculiarità della causa. Orbene, ritenuto che le questioni di natura tecnica sono state risolte nella procedura di approvazione del progetto stradale - dove peraltro alle precedenti proprietarie del mapp. _____ è stato assegnato un importo di fr. 300.- a titolo di ripetibili - l'avv. CO 1 ha operato con indubbia competenza e diligenza nell'ambito di una pratica di espropriazione formale. Dalla nota d'onorario prodotta dal legale degli espropriati emerge che le spese per le quali è chiesto un rimborso di fr. 390.- sono tutte posteriori al 23 dicembre 2011, ragione per cui non possono essere considerate nel computo delle ripetibili siccome a quel momento egli agiva già in causa propria. Quo all'onorario, dell'elenco di prestazioni riportato nella decisione impugnata va rimborsato unicamente il dispendio necessario alla stesura della notifica del 5 settembre 2011. Tuttavia, occorre ancora considerare che tale atto concerneva non solo la presente procedura espropriativa, bensì, in parte, anche quella di approvazione del progetto stradale, già conclusasi. Pertanto, ritenuta una tariffa oraria di fr. 250.- e un impegno di 4 ore (riferito alle questioni meramente espropriative), la somma allocata a titolo di ripetibili di prima istanza dev'essere riformata in fr. 1'000.-. 6.6.1. Sulla scorta delle considerazioni che precedono il ricorso deve quindi essere parzialmente accolto e la decisione impugnata riformata nel senso di ridurre l'indennità per l'espropriazione di 1570 mq del mapp. _____ di M_____ a fr. 6.50/mq e l'indennità per ripetibili a fr. 1'000.-. 6.2. Per quanto riguarda le spese processuali e le ripetibili di questa sede, sono applicabili, giusta il rinvio dato dagli art. 50 cpv. 3 e 70 Lespr, gli art. 47 e 49 LPAm (STF 1P.323/1996 del 9 giugno 1997). Vista la preponderante soccombenza degli espropriati, la tassa di giustizia viene posta a loro carico per 4/5 e per 1/5 allo Stato. Quest'ultimo rifonderà loro un'indennità ridotta per ripetibili. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza i dispositivi n. 1 e 4 della decisione 8 novembre 2016 (inc. 20.2013.7-9) del Tribunale di espropriazione sono così riformati: 1. Per

l'espropriazione formale di mq 1570 l'ente espropriante verserà agli espropriati, previa deduzione dell'acconto già corrisposto, un'indennità di fr. 6.50 al mq oltre interessi ai seguenti saggi annui: - del 2.25% dal 1.3.2013 al 2.9.2013 - del 2% dal 3.9.2013 al 1.6.2015 - del 1.75% dal 2.6.2015 al 1.6.2017 - del 1.5% dal 2.6.2017 in poi. 4. La tassa di giustizia di fr. 500.- e le spese di fr. 50.- sono a carico dell'espropriante che rifonderà agli espropriati fr. 1'000.- a titolo di ripetibili. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico di CO 1 e CO 2 per fr. 1'600.-, con vincolo di solidarietà, e a carico dell'ente espropriante per fr. 400.-. Quest'ultimo verserà a CO 1 e CO 2 un importo unico di fr. 400.- 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 II
vicecancelliere

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