

## **TI\_GERICHTE 50.2017.6 vom 14. November 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-11-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2017.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2017.6)

FR: TI\_GERICHTE 50.2017.6 du 14 novembre 2017

IT: TI\_GERICHTE 50.2017.6 del 14 novembre 2017

### **Regeste**

Indennità per espropriazione materiale

### **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 LPAmM). La situazione dei luoghi e l'oggetto della contestazione emergono con sufficiente chiarezza dalle carte processuali. 2. L'oggetto del presente litigio è circoscritto alla quantificazione dell'indennità per espropriazione materiale, il cui principio, come visto, è stato ammesso definitivamente dall'Alta Corte federale il 6 luglio 2017 che ha confermato integralmente il giudizio di questo Tribunale del 21 febbraio 2017. Sulla questione non sarà pertanto necessario ritornare. 2.1. L'art. 5 cpv. 2 della legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700) e l'art. 26 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101) prescrivono per restrizioni della proprietà equivalenti a espropriazione derivanti da pianificazioni la piena indennità (cfr. anche DTF 127 I 185 consid. 4). In caso di espropriazione materiale, l'indennità corrisponde alla differenza al giorno in cui è entrato in vigore il provvedimento pianificatorio tra il valore che avrebbe avuto il fondo secondo la sua classificazione di zona e il valore dello stesso fondo gravato dal vincolo di inedificabilità (DTF 122 II 326 consid. 6c/bb, 114 Ib 112 consid. 7a, 114 Ib 174 consid. 3a; STF 1C\_412/2018 del 31 luglio 2019 consid. 8.1, 1C\_473/2017 del 2 ottobre 2018 consid. 3.1; Enrico Riva, in Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [curatori], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zurigo 2016, n. 234 e segg. ad art. 5; Bernhard Waldmann/ Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 81 ad art. 5). In altre parole, l'indennizzo si calcola deducendo dal valore edilizio pieno del terreno il suo valore residuo, corrispondente di norma a quello di un buon fondo agricolo (DTF 122 II 246 consid. 4a, STF 1C\_141/2013 del 5 settembre 2013 consid. 5, 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.2 pubblicata in RtiD I-2006 n. 48). 2.2. Come per l'espropriazione formale, anche in caso di espropriazione materiale il valore venale di un terreno viene di regola stabilito in base al metodo statistico, detto anche comparativo (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3a, 122 II 337 consid. 5; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Berna 1986, n. 80 e segg. ad art. 19 LEspr; Piermarco Zen-Ruffinen/ Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berna 2001, n. 1170; Enrico Riva, op. cit., n. 238 ad art. 5). 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). D'altro canto, la disponibilità limitata di contrattazioni non 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 (STF 1E.14/2006 del 6 agosto 2007 consid. 4.1, 1A.28/2005 cit. consid. 2.3). 2.3. 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. Nella misura in cui presentino caratteristiche simili, non occorre che le particelle siano ubicate nello stesso quartiere. Giova ancora ricordare che il metodo statistico o 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. Per quanto riguarda invece i prezzi risultanti da accordi tra altri proprietari e l'ente espropriante, essi non hanno valenza decisiva ai fini dell'estimo a meno che non corrispondano al valore commerciale (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 LEspr n. 86; RDAT I-1993 n. 51). 3. 3.1. Anzitutto, il Comune ricorrente sostiene che l'indennità in favore degli espropriati potrebbe corrispondere al massimo all'importo da essi versato (fr. 214'611.10) a titolo di contributi di miglioria per la costruzione della strada di urbanizzazione SR6 che serve il comparto dove è sita la loro proprietà. A mente sua, infatti, il Tribunale federale nella sua sentenza del 6 luglio 2017 (1C\_178/2017) avrebbe ammesso l'esistenza degli estremi di un'espropriazione materiale proprio sulla base di questo elemento chiave, in difetto del quale l'avrebbe invece negata. La tesi è priva di pertinenza e non trova fondamento nella decisione cui si riferisce, che considera per contro svariati elementi (tra cui anche, ma non solo, il pagamento dei contributi di miglioria) costitutivi di espropriazione materiale. Basta a questo proposito rinviare all'articolato consid. 5 del giudizio federale per rendersi conto dell'infondatezza delle allegazioni dell'insorgente, che non meritano pertanto ulteriore approfondimento. L'indennità per espropriazione materiale deve invece essere stabilita secondo i criteri ricordati al precedente considerando. 3.2. Per stabilire il valore venale del fondo oggetto di espropriazione, i primi giudici hanno fatto capo a un ventaglio di transazioni realizzate tra il 2003 e il 2011 in diverse zone della sezione di \_\_\_\_\_ del Comune di RI 1, aventi per oggetto fondi con destinazione R2 (secondo il precedente piano regolatore) e RSE secondo l'attuale ordinamento pianificatorio. Scartati diversi negozi giuridici per svariate ragioni, sulle quali nemmeno le parti obiettano granché, hanno poi evidenziato come fino al 2007/

2008, nonostante l'esistenza di prezzi discontinui, fosse possibile dedurre una certa stabilità del mercato che attestava valori tra fr. 300.- e fr. 340.- al m<sup>2</sup>. Hanno quindi ritenuto di poter confermare questi valori anche per il periodo determinante nella fattispecie, malgrado le ultime due transazioni rinvenute nel 2011 facessero stato di valori inferiori (fr. 200.- e fr. 236.95.- al m<sup>2</sup>). Queste conclusioni non possono essere seguite. 3.3. Anzitutto non si vede il motivo di risalire nel tempo di ben 9 anni (fino al 2003 compreso) per stabilire il prezzo medio dei terreni per l'estimo dell'area in questione. Dottrina e giurisprudenza sopra ricordate imporrebbero di ricavare tale valore già solo sulla base dei prezzi dell'anno precedente il dies aestimandi. Tuttavia, in assenza di dati sufficienti, dal profilo temporale è di per sé possibile considerare anche negozi giuridici precedenti l'anno della data determinante o che concernono fondi in situazioni e dalle caratteristiche paragonabili ma ubicati in comparti territoriali più distanti o eventualmente in Comuni vicini (cfr. DTF 122 II 337 consid. 5b; STF 1A.28/2005 citata consid. 2.3). 3.4. In concreto, nel 2011 sono state reperite due transazioni immobiliari (part. 64 e 1475), di cui solo una può essere accreditata (part. 64), mentre l'altra è posteriore al dies aestimandi. Evidente che l'unica rimasta non può fornire sufficienti indicazioni del mercato immobiliare in quel periodo, per cui per forza di cose occorre tornare di qualche anno indietro per trovare elementi sufficienti ai fini della stima del valore venale dei fondi in quella zona. Nel solco della giurisprudenza federale, questo Tribunale ritiene quindi corretto prendere in considerazione le transazioni immobiliari avvenute a \_\_\_\_\_ dal 2007 in poi, quelle utili del periodo 2008-2010 non essendo sufficienti. Ignorando quelle riferite ai mappali \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per i motivi giustamente evidenziati nel giudizio impugnato al consid. 5.2 (pag. 6 e seg.), le rimanenti consentono di avere una buona massa critica (dieci transazioni), dalla quale è possibile delineare una certa evoluzione dei prezzi immobiliari nella zona. Tanto basta per evitare di doversi spingere fino al 2003, come fatto a torto dai giudici di prime cure. Partendo dunque dal 2007, i prezzi di alienazione delle particelle \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, unitamente a quello del fondo \_\_\_\_\_, danno una media di fr. 275.- al m<sup>2</sup>. Questo è il valore che deve essere preso quale base di partenza per valutare l'indennità dell'area espropriata. 3.5. Ora, la media stabilita va corretta tenendo in considerazione le peculiarità del fondo oggetto di esproprio. Le proprietà sopra elencate sono tutte riferite a terreni sul pendio collinare che sovrasta il nucleo di \_\_\_\_\_, con vista pressoché indisturbata sul lago \_\_\_\_\_ (cfr. immagini reperibili su Google Maps e Google Street View; cfr. in proposito: STF 1C\_382/2015 del 22 aprile 2016 consid. 6.5). Dalla documentazione fotografica agli atti risulta invece che la part. \_\_\_\_\_ espropriata gode di una vista più ristretta, verso nord, e perlopiù dalla parte più alta del terreno dove è già stata costruita. Per il rimanente, visto che il terreno degrada in modo importante e si incassa verso la valle di \_\_\_\_\_, là dove si trova l'area attribuita alla zona agricola, la vista sul lago e sulle montagne circostanti è praticamente annientata dalla presenza del bosco che contorna il fondo sui due lati sud e ovest. Rispetto alle altre proprietà prese a paragone, non v'è chi non veda che la particella dei resistenti sia quindi un oggetto meno interessante sul mercato immobiliare: anche se urbanizzata, dotata di accesso diretto alla strada comunale via \_\_\_\_\_, con due posteggi autorizzati, per orientamento, posizione, conformazione e morfologia del terreno, essa non raggiunge il valore medio degli altri terreni, di sicuro meglio esposti. Il paragone con la part. \_\_\_\_\_ sita a poche decine di metri da quella degli espropriati è significativo: questa proprietà è stata compravenduta nel 2007 per poco

più di fr. 275.- al m 2 . Il valore di fr. 340.- al m 2 , troppo generosamente riconosciuto dai giudici di prime cure, non può quindi che esser ridotto, seppur non nella misura auspicata dal ricorrente. Non si ritiene invece che la presenza del bosco sia di pregiudizio per gli espropriati: se da un lato è vero che occorre rispettare maggiori distanze (10 metri, ridotti fino a 6 in caso di deroga) e che l'edificazione ne è condizionata, da un altro lato è pur anche vero che l'area boschiva conferisce alla proprietà uno schermo protettivo, ad esempio da rumori, e la caratterizza per il suo ambiente naturalistico. Inoltre, anche l'area di per sé non costruibile a ridosso del bosco concorre alla definizione degli indici di edificabilità della particella, che possono essere posti a beneficio di una costruzione sul resto del terreno o possono essere ceduti ad altri fondi. Questi elementi positivi e negativi per finire si possono ritenere compensati a vicenda. Nemmeno gli altri argomenti addotti dal ricorrente portano ad altra riduzione del valore venale del terreno: le difficoltà tecniche e i maggiori oneri legati all'edificazione su terreni in pendio più o meno marcato, come quello dei resistenti, sono comuni ai fondi individuati di cui si è detto prima, tutti posti in collina, mentre la presunta instabilità del suolo non è stata affatto comprovata né dagli atti emergono indizi in questo senso. In sunto, dunque, ritenuta la limitata vista di cui gode il terreno colpito da espropriazione materiale, nonché la sua posizione e conformazione, questo Tribunale ritiene che il valore edilizio pieno al momento in cui una parte del mappale è stata attribuita alla zona agricola possa essere stabilito in fr. 250.- al m 2 . 4. Contrariamente all'indennità di espropriazione formale, quella materiale non coincide con il valore edilizio pieno del bene interessato, ma corrisponde alla differenza esistente il giorno in cui è entrato in vigore il provvedimento pianificatorio tra il valore che avrebbe avuto il fondo secondo la sua classificazione di zona e il valore dello stesso fondo gravato dal vincolo di inedificabilità (cfr. supra consid. 2). In parole povere, l'indennizzo si calcola deducendo dal valore edilizio pieno del terreno il suo valore residuo. Nel giudizio impugnato non è fatto alcun cenno circa il valore residuo dell'area posta in zona agricola. Valore che deve essere dedotto dal valore edilizio pieno sopra stabilito. Non disponendo il Tribunale di alcun elemento a questo proposito, l'incarto non può che essere ritornato ai giudici di prime cure affinché si esprimano sull'entità del valore residuo del terreno colpito da espropriazione, da dedurre dall'importo di fr. 250.- riconosciuto quale valore edilizio pieno. 5. Visto quanto precede, il ricorso deve essere parzialmente accolto e la decisione impugnata annullata. Gli atti sono rinviati al Tribunale di espropriazione per nuova decisione secondo quanto disposto al consid. 4. Visto l'esito, la tassa di giustizia e le spese sono poste a carico delle parti in ragione di un mezzo ciascuno (art. 47 cpv. 1 LPAm). Le ripetibili si ritengono compensate (art. 49 cpv. 1 LPAm) . Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione del 14 novembre 2017 (n. 10.2017.1) del Tribunale di espropriazione è annullata. Gli atti sono ritornati all'istanza inferiore per nuovo giudizio. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è posta a carico del Comune di RI 1 in ragione di un mezzo e a carico di CO 1 e CO 2 per l'altra metà. Al Comune è restituito l'importo di fr. 1'500.- anticipato in eccesso. Non si assegnano ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente  
La vicecancelliera