

TI_GERICHTE 50.2018.2 vom 13. Dezember 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-12-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2018.2

FR: TI_GERICHTE 50.2018.2 du 13 décembre 2017

IT: TI_GERICHTE 50.2018.2 del 13 dicembre 2017

Regeste

Indennità per espropriazione formale

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 50 cpv. 1 legge di espropriazione dell'8 marzo 1971 (Lespr; RL 710.100) . Certa è la legittimazione attiva della ricorrente, espropriante, direttamente toccata dal giudizio del Tribunale di espropriazione che ha stabilito un'indennità maggiore a quanto da essa inizialmente offerto (art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAmM; RL 165.100; per il rinvio di cui all'art. 70 Lespr). Il ricorso è tempestivo (art. 50 cpv. 3 Lespr).

E. 1.2

In replica l'insorgente, dopo aver quantificato il deprezzamento del terreno per la presenza del vincolo AP14 in fr. 380.- al m

E. 1.3

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. Anzitutto è bene ricordare il regime pianificatorio al quale la part. _____ sottostà dal 2010, allorquando il Consiglio di Stato ha approvato il piano regolatore intercomunale del nuovo quartiere di _____ (PR-NQ_____) che interessa anche il fondo oggetto del presente giudizio, inserito in due zone di utilizzazione: la zona B1A nodo intermodale e funzioni integrate e la zona per attrezzature pubbliche AP14 nodo intermodale . La zona B1A, che comprende una superficie edificabile netta di circa 21'500 m

E. 2

del fondo _____, è conforme al diritto. 4. 4.1. La sentenza impugnata sviluppa il quesito del valore venale del fondo espropriato formalmente in ben 10 pagine: dapprima passa in rassegna i vari metodi alternativi al metodo statistico o comparativo (consid. 4.2.), che questo Tribunale nella sua precedente sentenza aveva giudicato inadeguato per la fattispecie, specifica poi nel dettaglio i motivi per la scelta del metodo a ritroso, con verifica del risultato in applicazione del metodo della classe di situazione (consid. 4.3. - 4.6.), illustra i parametri impiegati e i dati necessari all'applicazione dei due metodi di valutazione individuati (parametri pianificatori, unità insediative, superficie utile e superficie accessoria, volumetria, costo al m

E. 3

, costo di costruzione; consid. 5). Per finire svolge i vari calcoli, motivandoli adeguatamente là dove necessario, per stabilire dapprima il valore venale in base al metodo a ritroso (fr. 2'649.50 al m²; consid. 6), risultato che poi è verificato con il metodo della classe di situazione (fr. 2'735.25; consid. 7). In conclusione il valore è stato stabilito in fr. 2'700.- al m². 4.2. L'espropriante contesta la bontà del metodo residuo applicato dal Tribunale di espropriazione, ritenuto (cfr. ricorso n. 11.3 pag. 6) non adeguato alle caratteristiche del caso concreto in base agli standards condivisi dalle associazioni di categoria SIV/SVIT/CEI/RICS, e implementate in Swiss Valuation Standards (SVS) Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, 2a edizione 2012 (versione tedesca) e 2013 (versione francese). Propone quindi una visione per scenari applicando i metodi d'estimo della classe di situazione (Lageklassenmethode) e del numero strutturale (Strukturzahlmethode), ponderando i risultati con il modello delle opzioni reali (Realoptionsmodell), sulla base di parametri che si distanziano da quelli posti a fondamento nel giudizio di prime cure, senza fornire alcuna spiegazione o giustificazione, riferendosi unicamente a una certa letteratura generale sulla valutazione immobiliare (cfr. ricorso n. 12 pag. 8 e segg.; allegati al ricorso doc. 6-12). Tale modo di procedere risulta inammissibile, come giustamente rilevato anche dagli espropriati. In effetti, oltre a queste scarse e immotivate considerazioni, invano si cercano negli allegati della ricorrente altre argomentazioni secondo cui i primi giudici avrebbero, a mente sua, valutato in modo errato il fondo degli espropriati, incorrendo in violazioni del diritto. Per essere conforme a quanto stabilito dall'art. 70 cpv. 1 LPAm, non basta certo presentare paginate di calcoli e scenari, senza nessun minimo e serio confronto con le minuziose considerazioni svolte dai giudici di prime cure, di cui si è testé riferito. Questa conclusione si impone a maggior ragione se si considera che le autorità incaricate della stima del valore venale dei diritti espropriati possono far capo agli usuali e più conosciuti metodi, eventualmente combinandoli, a determinate condizioni, tra di loro, così come possono anche ricorrere ad altri metodi, purché rispettino il diritto e consentano di determinare in modo oggettivo il valore venale, rapportandosi in modo adeguato all'oggetto in questione. Sulla scelta del metodo l'autorità, che è composta da tecnici con competenze specifiche in questo ambito, dispone di un largo potere di apprezzamento e le autorità di ricorso intervengono solo con molto riserbo. È a ogni modo essenziale che l'autorità di stima motivi adeguatamente le sue scelte e i risultati ai quali perviene in modo comprensibile e che gli stessi siano sostenibili (DTF 138 II 77 consid. 3.1. e 6, 134 II 49 consid. 15.1; decisioni del TAF A-853/2018 del 18 maggio 2020 consid. 4.3.2.1, A-4923/2017 del 3 luglio 2018 consid. 5.1.4; Heinz Hess/Heinrich Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Vol. I, Berna 1986, n. 96 ad art. 19; Raphaël Eggs, Les "autres préjudices" de l'expropriation, Ginevra/Zurigo/Basilea 2013, n. 373 pag. 140). Anche per questo motivo la ricorrente avrebbe quindi dovuto motivare il suo ricorso in modo particolarmente compiuto e puntiglioso, in modo da fornire al Tribunale, in ossequio all'art. 70 cpv. 1 LPAm, tutti quegli elementi che avrebbero permesso una verifica della conformità con il diritto del metodo scelto e del risultato ottenuto. Ciò che in concreto è stato completamente omesso. 5. Visto quanto precede, il ricorso, nella misura della sua ammissibilità, è respinto. La tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente, soccombente (art. 47 cpv. 1 LPAm). Essa rifonderà agli espropriati, patrocinati da un legale, un'indennità per ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ammissibile il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico della Repubblica e Cantone Ticino, che rifonderà agli insorgenti pari importo 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente
La vicecancelliera

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