

TI_GERICHTE 50.2022.1 vom 31. Januar 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-01-31, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2022.1

FR: TI_GERICHTE 50.2022.1 du 31 janvier 2022

IT: TI_GERICHTE 50.2022.1 del 31 gennaio 2022

Regeste

Indennità per espropriazione formale

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. 2. I ricorrenti lamentano dapprima una violazione del loro diritto di essere sentiti poiché il Tribunale di espropriazione avrebbe accertato la fattispecie, ovvero il dies aestimandi, sulla base di vedute aeree risultanti da un sito internet della Confederazione, senza esserne previamente stati informati e senza aver avuto la possibilità di prendere posizione in merito. Questa censura deve essere esaminata prioritariamente, poiché il diritto di essere sentito ha natura formale e la sua lesione comporta di regola l'annullamento della decisione impugnata indipendentemente dalla fondatezza del gravame nel merito (DTF 148 IV 22 consid. 5.5.2, 144 IV 302 consid. 3.1). 2.1. Il diritto di essere sentito garantito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101) e ripreso all'art. 34 della LPAm, conferisce all'interessato il diritto di esprimersi prima che sia adottata una decisione sfavorevole nei suoi confronti, di fornire prove circa i fatti suscettibili di influire sul provvedimento, di poter prendere visione dell'incarto, di partecipare all'assunzione delle prove, di prenderne conoscenza e di determinarsi al riguardo (DTF 146 II 335 consid. 5.1, 145 I 167 consid. 4.1, 144 I 11 consid. 5.3, 142 II 218 consid. 2.3). Al proposito, occorre tuttavia precisare che i fatti notori, ossia informazioni che beneficiano di un'impronta ufficiale, facilmente accessibili e provenienti da fonti non controverse, non devono di massima essere provati (DTF 143 IV 380 consid. 1, STF 2C_201/2020 del 18 settembre 2020 consid. 4.2 e seg.). 2.2. In concreto, al di là della loro rilevanza per il giudizio, di cui si dirà in seguito, gli elementi di cui il Tribunale di espropriazione ha fatto uso all'oscuro delle parti sono alcune immagini aeree estrapolate dal sito www.map.geo.admin.ch, un sito approntato dalla Confederazione in collaborazione con i Cantoni, che fornisce informazioni su dati di base e pianificazione, natura e ambiente, popolazione ed economia della Svizzera e raggruppa svariati tipi di carte geografiche e immagini aeree attuali e passate del territorio svizzero. A non averne dubbio, per la loro accessibilità, provenienza e contenuti, i dati di questo sito si possono qualificare come notori, come peraltro già stabilito anche dal Tribunale federale (cfr. STF 1C_582/2018 del 23 dicembre 2019, consid. 2.4). Di conseguenza, i giudici di prima istanza non erano tenuti ad avvertire le parti dell'uso anche di tali informazioni riguardanti lo stato dell'impianto stradale negli anni passati in prossimità della particella espropriata e di dare loro la possibilità di esprimersi al riguardo. Non è quindi ravvisabile alcuna violazione del diritto

di essere sentiti dei ricorrenti. 3. Dal profilo espropriativo, oggetto di contestazione in questa sede è esclusivamente l'ammontare dell'indennità a titolo di espropriazione formale stabilita con la decisione impugnata, secondo cui per lo scorporo di 60 m² del mapp.

_____ l'ente espropriante deve versare agli espropriati un'indennità di fr. 10.- al m². Le altre pretese espropriative a suo tempo inoltrate dai ricorrenti e respinte dal Tribunale di espropriazione non sono più oggetto di contestazione in questa sede (cfr. in particolare il consid. 3.2.2 della decisione impugnata relativo alla svalutazione della parte residua, tema che non è stato affrontato). 4. 4.1. 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 della medesima, non subisca danni né consegua vantaggi pecuniari (Heinz Hess/ Heinrich Weibel, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, Berna 1986, n. 3 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. 4.2. In quest'ordine di idee, non è tenuto conto delle variazioni di valore derivanti dall'opera dell'espropriante (cfr. art. 12 cpv. 2 Lespr; cfr. anche art. 20 cpv. 3 LEspr), ancorché queste si manifestino prima della pubblicazione del progetto, rispettivamente prima dell'avvio della procedura espropriativa. Tali effetti anticipati si avverano in particolare anche allorché determinati vincoli pianificatori modificano lo statuto giuridico del fondo, allo scopo di assicurare la realizzazione dell'opera dell'espropriante (cfr. DTF 114 Ib 321 consid. 5a). Nel caso in cui essi integrano gli estremi di un'espropriazione materiale, il proprietario deve fare valere le sue pretese per questo titolo, senza che egli debba attendere l'avvio di una procedura di espropriazione formale. In caso contrario, gli effetti anticipati dell'opera dell'espropriante - siano essi positivi o negativi - non vengono presi in considerazione nell'ambito della relativa procedura di espropriazione formale. In questa evenienza, occorre pertanto stabilire quale statuto giuridico il fondo avrebbe verosimilmente assunto in assenza dei vincoli pianificatori apposti per realizzare l'opera dell'espropriante (DTF 119 Ib 366 consid. 3a, 115 Ib 13 consid. 5b, 114 Ib 321 consid. 5a; Piermarco Zen-Ruffinen/ Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berna 2001, n. 1180 e segg.; cfr. anche Hess/Weibel, op. cit., n. 106 ad art. 19 e n. 8 e segg. ad art. 20). 4.3. 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. 1180). 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 L'Espr). 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. 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 ed adeguate in funzione delle peculiarità, siano esse negative o positive, riguardanti il fondo oggetto dell'esproprio. Giova infine 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.

4.4. 4.4.1. Secondo l'art. 19 prima frase L'Espr il dies aestimandi si situa al momento dell'anticipata immissione in possesso, data a far tempo dalla quale decorrono pure gli interessi al saggio usuale sull'indennità definitiva (art. 52 cpv. 3 L'Espr). Se non v'è presa di possesso anticipata, determinante sarà invece il momento dell'emanazione della decisione di stima da parte del Tribunale di espropriazione (art. 19 seconda frase L'Espr) 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 L'Espr). L'anticipata immissione in possesso, ovvero la facoltà di disporre del diritto espropriato prima della stima e del pagamento dell'indennità, ha dunque conseguenze importanti nel contesto della procedura di esproprio formale: la sua concessione non solo determina il dies aestimandi e fa decorrere gli interessi, ma influenza pure l'iter di stima in caso di diritti contestati (vedi art. 46 cpv. 2 L'Espr) e se esercitata effettivamente impedisce all'espropriante di rinunciare all'espropriazione una volta conosciuto l'ammontare dell'indennizzo (cfr. art. 7 cpv. 2 L'Espr).

4.4.2. L'anticipata immissione in possesso può essere accordata su richiesta dell'espropriante qualora questo renda verosimile che un ritardo nell'inizio dei lavori sarebbe di pregiudizio all'opera (art. 51 cpv. 1 L'Espr). Pregiudizio che, secondo l'attuale legislazione sulle strade, è addirittura presunto (art. 26 cpv. 3 della legge sulle strade del 23 marzo 1983; Lstr; RL 725.100). L'istanza deve essere inoltrata al Tribunale di espropriazione e non potrà essere accolta se non dopo un sopralluogo e udito l'espropriato (art. 51 cpv. 2 L'Espr). L'autorizzazione è accordata, continua il cpv. 3 della norma, sempre che la presa di possesso non impedisca di esaminare la domanda d'indennità o che questo esame possa essere reso possibile da disposizioni ordinate dal Tribunale d'espropriazione (fotografie, schizzi, ecc.). Queste norme non vietano di principio alle parti di accordarsi direttamente anche sulla concessione dell'anticipata immissione in possesso nei diritti espropriati. Se tali pattuizioni intervengono in costanza di procedura, ossia dopo l'inizio della procedura espropriativa (art. 20 L'Espr), l'accordo (scritto) siglato davanti al giudice si configura come un contratto espropriativo di diritto amministrativo retto dal diritto pubblico (U Irich Thalmann, Der Vertrag im Enteignungsverfahren, Zurigo 1970, pag. 102; DTF 114 Ib 142 consid. 3b). Viene annotato in un apposito registro (art. 43 cpv. 1 L'Espr) o viene incluso nel verbale dell'udienza di conciliazione (art. 43 cpv. 3 L'Espr) e la procedura è chiusa. L'art. 44 cpv. 2 L'Espr dispone inoltre che ogni accordo pattuito in tal modo rimane soggetto alla disciplina della legge di espropriazione segnatamente per quanto attiene all'esecuzione e ha forza di cosa giudicata. Al contrario, dunque, se le parti si accordano al

di fuori della procedura e non chiedono l'approvazione o non informano i giudici competenti, esse agiscono come un qualsiasi privato e gli effetti di tali pattuizioni vanno ricercati nel diritto civile (cfr. anche ZBI 1965 pag. 120 e segg.; cfr. anche (STF 1P.723/2006 del 27 luglio 2007 consid. 2.1; STF 1P.170/2002 del 6 giugno 2002 consid. 3, parz. pubbl. in RDAT II-2002 n. 51, sentenze riferite a casi di retrocessione, dove si è confermato che la sottoscrizione di un atto pubblico di cessione di un terreno colpito da un vincolo pianificatorio tra espropriante e espropriato al di fuori di una procedura espropriativa sottostava alle norme del diritto civile e la retrocessione secondo la Lespr non poteva entrare in considerazione).

5. 5.1. Gli insorgenti contestano il dies aestimandi stabilito dal Tribunale di espropriazione. Ritengono che debba situarsi all'anno 1978, allorquando il Comune ha eseguito i lavori per la sistemazione dell'attuale via _____, indipendentemente dalla formalizzazione o no dell'accordo tra gli allora proprietari e l'ente pubblico esecutore delle opere stradali.

5.2. Come ricordato in narrativa non è dato di sapere se a suo tempo l'espropriante e il proprietario pro tempore del fondo _____ fossero stati concordi sulla presa di possesso dello scorporo interessato dalla sistemazione della strada o se il dominio sul fondo sia stato semplicemente tollerato. Unica cosa certa è che prima del 2020 non è mai stata avviata alcuna procedura espropriativa secondo quanto prescritto dagli art. 20 e segg. Lespr né in seguito è mai stata formalizzata giusta gli art. 51 e segg. Lespr l'anticipata immissione in possesso, ciò che del resto nemmeno le parti pretendono. A seguito dell'omissione di quella che non può certo essere ritenuta una mera formalità (quale l'avvio di una procedura espropriativa) non possono ora pretendere gli insorgenti di poter beneficiare degli effetti giuridici che la Lespr concede all'espropriante e all'espropriato una volta avviata la procedura, in particolare della decorrenza degli interessi sull'indennità. L'avvenuta presa di possesso al momento dell'esecuzione dei lavori stradali al di fuori del quadro giuridico espropriativo, è quindi da iscrivere sotto i rapporti tra semplici soggetti privati, retti unicamente dal diritto civile. Questa conclusione rimane tale indipendentemente dall'esistenza di un accordo per la presa di possesso del terreno ed eventualmente dalla sua forma (tacita, orale o scritta). A ragione dunque i giudici di prima istanza hanno considerato quale dies aestimandi il momento dell'emanazione della decisione ora impugnata in difetto di anticipata immissione in possesso giusta gli art. 51 e segg. Lespr. Di conseguenza, anche gli interessi sull'indennità espropriativa saranno riconosciuti in applicazione dell'art. 54 cpv. 1 Lespr decorsi venti giorni dalla sua fissazione definitiva. Su questo punto il ricorso è infondato e deve essere respinto. Va osservato di transenna che per finire ciò dovrebbe con tutta probabilità tornare di vantaggio agli espropriati, visto il chiaro aumento dei valori immobiliari ad CO 1 dal 1978 a tutt'oggi, momento in cui è stabilito il valore venale dello scorporo espropriato.

6. 6.1. A questo punto occorre determinarsi sull'indennità espropriativa in favore degli espropriati per i 60 m² avulsi dalla loro proprietà. Indennità che il Tribunale ha stabilito in fr. 10.- al m², ritenendo che lo scorporo, da sempre adibito a strada, non abbia alcun valore sul mercato immobiliare, né possa fruttare indici in favore della rimanente porzione di terreno. Conclusioni che i ricorrenti contestano, sostenendo che debba esser risarcito loro il valore immobiliare pieno, stimato in almeno fr. 850.- al m². A ragione.

6.2. Prima di procedere alla valutazione del valore di mercato del fondo, va verificato se il vincolo stradale sulla particella _____ abbia a suo tempo costituito espropriazione materiale. Se così fosse, deve essere risarcito unicamente il valore residuo del fondo (valore agricolo), ritenuto che il termine decennale per l'inoltro di pretese a tale titolo è ora perento (art. 39 cpv. 1 Lespr): né i proprietari attuali, né quelli precedenti, hanno infatti mai notificato pretese da questo

profilo dall'entrata in vigore della restrizione pianificatoria (nel 1987). In concreto, questa ipotesi deve essere subito scartata già solo perché il tracciato della pubblica via invade solo marginalmente il fondo _____ e non comporta gravi restrizioni alla rimanente proprietà. Nemmeno le parti pretendono del resto il contrario. La conclusione cui giunge il Tribunale inferiore può dunque essere tutelata, anche se con il suo esame si è limitato, in modo insufficiente, alla constatazione della perenzione delle pretese (cfr. consid. 4 decisione impugnata). 6.3. La restrizione della proprietà è stata indiscutibilmente introdotta per garantire la sistemazione di via _____. L'ente espropriante non può quindi eludere la garanzia della proprietà sottraendo il sedime ad un prezzo irrisorio solo perché in sede pianificatoria il Comune vi ha apposto una restrizione non costitutiva di espropriazione materiale (STA 50.2016.3 del 9 giugno 2020 consid. 4.1, 50.2003.3-5 del 23 febbraio 2004 consid. 2, 50.2003.6 dell'11 novembre 2005 consid. 4). In caso contrario verrebbe meno anche il principio sopra ricordato secondo cui nella valutazione dell'indennità espropriativa occorre prescindere dagli effetti anticipati (negativi o positivi) dell'opera dell'espropriante. Pertanto, le critiche ricorsuali su questo punto sono chiaramente fondate: come sostenuto dagli insorgenti, il fondo espropriato non è privo di valore sul mercato immobiliare, come a torto ritenuto nell'atto impugnato, anzi, lo conserva interamente. Il vincolo di strada di raccolta rispettivamente la presenza dell'impianto stradale non possono quindi essere considerati nella determinazione del valore venale. Le decisioni cantonali e federali a cui fanno riferimento i giudici di prime cure al consid. 3.2.1 della decisione impugnata non sono affatto calzanti per la fattispecie qui oggetto di disanima. Esse sono in effetti tutte riferite a terreni che anche prima dell'evento espropriativo erano adibiti e utilizzati quale via di transito, seppur di natura privata, e soddisfacevano non soltanto i bisogni del proprietario del fondo sul quale insistevano ma anche quelli di altri proprietari, beneficiari peraltro delle necessarie servitù di accesso e transito. Solo in questi casi queste strade private sono di massima cedute all'ente pubblico senza indennità. La presente fattispecie è invece ben differente: trattasi di uno scorporo di proprietà privata di cui l'ente pubblico si è servito tempo addietro per realizzare un'opera stradale prevista dal piano regolatore. Poco importa se al momento della realizzazione non è stata formalizzata l'espropriazione e la rettifica confini e se l'opera è presente ormai da oltre quattro decenni: ciò non muta il fatto che il terreno avulso dalla proprietà privata deve essere indennizzato al suo valore pieno. Visto quanto precede è quindi del tutto inconferente il fatto che la strada fosse già rilevabile dalle riprese aeree, peraltro del tutto imprecise, a partire dagli anni 50 del secolo scorso (cfr. anche per una fattispecie analoga nel Comune di _____ STA 50.2018.5 del 13 ottobre 2020). A questo punto occorre dunque stabilire il valore venale del fondo senza il vincolo litigioso e per questo determinare previamente lo statuto giuridico che il pianificatore comunale avrebbe verosimilmente attribuito allo scorporo espropriato. 6.4. Il risultato cui si giunge dalla verifica degli atti pianificatori è presto ottenuto. Non vi è infatti chi non veda che la striscia marginale lungo il confine est della particella _____ avrebbe condiviso le sorti del rimanente fondo e della zona in cui è sito (zona R3p). A questo proposito il Tribunale di espropriazione non ha espletato alcuna ricerca circa il valore immobiliare dei fondi siti, al momento determinante (2022), in questa zona. In accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata è pertanto annullata e gli atti sono retrocessi all'autorità inferiore affinché esperisca le usuali indagini a registro fondiario e, in applicazione del metodo statistico o comparativo, determini il valore medio dei fondi di questa zona. Avrà poi cura di adeguare il valore ottenuto sulla base delle peculiarità del mappale espropriato, aumentandolo (in presenza di caratteristiche particolarmente attrattive) o diminuendolo (nel

caso di caratteristiche negative, oppure nel caso di terreno complementare; su quest'ultimo concetto cfr. STF 1C_681/2019 del 19 maggio 2021 consid. 3). 7. Dato che non vi è stata anticipata immissione in possesso ai sensi dell'art. 51 e segg. Lespr, sull'indennità sarà riconosciuto l'interesse al saggio usuale, conformemente a quanto previsto dall'art. 54 cpv. 1 prima e seconda frase Lespr, decorsi venti giorni dalla sua fissazione definitiva. 8. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso è parzialmente accolto e la decisione impugnata annullata. Il rinvio degli atti all'istanza inferiore per procedere a complementi istruttori, con esito aperto, comporta che chi ricorre sia considerato vincente (cfr. STF 2C_559/2015 del 31 gennaio 2017 consid. 6.1). La tassa di giustizia va quindi posta a carico dell'espropriante, che rifonderà agli espropriati, che si sono avvalsi del patrocinio di un legale, un'indennità per ripetibili (art. 47 e 49 LPAm e 50 cpv. 3 Lespr). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza: 1.1. la decisione del 31 gennaio 2022 del Tribunale di espropriazione è annullata. 1.2. Gli atti sono rinviati al Tribunale di espropriazione per nuova decisione ai sensi del considerando 6.4. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico del Comune di CO 1, che rifonderà agli espropriati un identico importo a titolo di ripetibili. L'anticipo da essi versato viene loro restituito. 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. 93 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

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