Bundesverwaltungsgericht

Tribunal administratif fédéral

Tribunale amministrativo federale

Tribunal administrativ federal

Corte I
A-7495/2007
{T 0/2}

Sentenza del 19 maggio 2009

Composizione

Giudici Claudia Pasqualetto Péquignot (presidente del collegio), Beat Forster, Kathrin Dietrich,
cancelliere Marco Savoldelli.

Parti

X._____,
patrocinata dall'avv. Giovanni Colombo,
casella postale 4263, 6904 Lugano,
ricorrente,

contro

Repubblica e Cantone Ticino,
Dipartimento del territorio, Servizi generali,
casella postale 1066, 6500 Bellinzona,
controparte,

Commissione federale di stima del 13. Circondario,
casella postale 1018, 6501 Bellinzona,
autorità inferiore.

Oggetto

Ricorso contro la decisione della Commissione federale di stima del 13. Circondario del 2 ottobre 2007.

Fatti:

A.
Il 26 gennaio 2004, il Dipartimento del Territorio del Canton Ticino ha sottoposto ad approvazione i piani concernenti il progetto di sistemazione dello svincolo dell'autostrada A2 di Lugano Sud, nei Comuni di Pambio-Noranco e Pazzallo, aggregatisi in corso di procedura al Comune di Lugano.

B.
Il deposito rispettivamente la pubblicazione dei piani e delle tabelle dei diritti da espropriare ha avuto luogo tra il 2 e il 31 marzo 2004. Su domanda dell'Ufficio federale dell'ambiente, delle foreste e del paesaggio (UFAFP), uno studio fonico complementare è stato pubblicato nei mesi successivi.

C.
Il 23 marzo 2005, il Dipartimento federale dell ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni (DATEC), competente per l'approvazione dei piani, ha evaso le opposizioni interposte contro il progetto e approvato i piani sottopostigli. Nel contempo, esso ha demandato alla Commissione federale di stima la decisione sulle pretese espropriative notificategli.

D.
La decisione del DATEC è stata impugnata da alcuni opponenti davanti all'allora Commissione federale di ricorso in materia d'infrastrutture e ambiente (CRINAM) con ricorso del 2 maggio 2005. Il 12 luglio dello stesso anno detta procedura è stata stralciata dai ruoli in seguito al ritiro del ricorso interposto (incarto Z-2005-97).

E.
Tra i fondi espropriati a titolo definitivo nel territorio dell'allora Comune di Pazzallo vi sono 124 mq della particella no. XX, di complessivi 3'014 mq. Già di A._____, B._____ e C._____, detta particella è stata ceduta in corso di procedura alla X._____, che ne è l'attuale proprietaria.

F.
Entro il termine stabilito, le precedenti proprietarie si erano opposte all'occupazione temporanea della loro particella. Per quanto riguarda

l'esproprio definitivo di 124 mq della stessa, avevano avanzato una pretesa pari a 1'000 CHF/mq. Successivamente, l'opposizione all'occupazione temporanea è stata ritirata.

G.
Nell'ambito della convenzione sottoscritta il 23 settembre 2005 tra l'ente espropriante e la nuova proprietaria, quest'ultima ha concesso l'immissione in possesso del bene espropriato a contare dal 1. gennaio 2006. Concordato à stato pure che, da quella data, sarebbero decorsi gli interessi sull'indennità dovuta, non ancora definitivamente stabilita.

H.
Constatata l'impossibilità di raggiungere un accordo sugli indennizzi, nel corso dell'udienza di conciliazione e di discussione del 1. giugno 2007 alle parti è stata consegnata la documentazione riassuntiva concernente gli accertamenti svolti in merito alle transazioni immobiliari effettuate nella zona. Nel contempo, è stato loro fissato un termine per presentare un allegato conclusivo.

I.
Le conclusioni dell'ente espropriante sono state inoltrate il 22 giugno 2007. Con tale atto, esso ha proposto un indennizzo di 500 CHF/mq. La proprietaria espropriata non ha per contro fatto uso della facoltà concessale.

J.
Ritenendo congrua l'offerta di 500 CHF/mq, dopo aver rilevato che la particella in questione è inserita in zona commerciale/artigianale ed aver indicato qual'è il genere di costruzioni ammesso in tale zona, con decisione del 2 ottobre 2007 la Commissione federale di stima ha riconosciuto all'espropriata un importo complessivo di 62'000 CHF, cui vanno ad aggiungersi gli interessi del 3,5% a far tempo dal 1. gennaio 2006 ed un'indennità per ripetibili di 3'500 CHF. Le ulteriori pretese formulate sono state per contro respinte.

K.
La decisione della Commissione federale di stima è stata impugnata dalla X._____ davanti al Tribunale amministrativo federale il 5 novembre successivo. Col proprio ricorso, domandando la rifusione di spese e ripetibili e la convocazione per una discussione, l'espropriata ne chiede l'annullamento, postulando che le sia riconosciuta l'indennità originariamente richiesta di 1000 CHF/mq. Essa non mette

per contro in discussione né la decorrenza degli interessi, né l'importo ricevuto a titolo di ripetibili.

L.
Trasmettendo l'incarto allo scrivente Tribunale, con lettera del 20 dicembre 2007 l'autorità inferiore si è riconfermata nel proprio giudizio, comunicando di rinunciare a presentare osservazioni al ricorso.

M.
Le osservazioni del Dipartimento del territorio del Canton Ticino datano del 15 gennaio 2008. Con tale atto, richiamando i motivi e le conclusioni contenuti nella decisione del 2 ottobre 2007 della Commissione federale di stima, esso chiede che il ricorso venga respinto, tasse e spese a carico dell'espropriata.

Ulteriori fatti e argomentazioni verranno ripresi, per quanto necessario, più oltre.

Diritto:

1.

1.1 Il Tribunale amministrativo federale è competente per decidere il presente gravame giusta gli art. 1, 31 segg. della legge federale del 17 giugno 2005 sul Tribunale amministrativo federale (LTAF, RS 173.32) in relazione con l'art. 77 cpv. 1 della legge federale del 20 giugno 1930 sull'espropriazione (LEspr, RS 711).

1.2 Per l'art. 77 cpv. 2 LEspr, fatte salve disposizioni contrarie contenute nella LEspr stessa, alla procedura di ricorso davanti al Tribunale amministrativo federale si applica la LTAF e quindi, in base al rinvio di cui all'art. 37 LTAF, la legge federale del 20 dicembre 1968 sulla procedura amministrativa (PA, RS 172.021).

1.3 La legittimazione a ricorrere è retta dall'art. 78 cpv. 1 LEspr e dall'art. 48 cpv. 1 PA. Secondo questi disposti, nella misura in cui la ricorrente si è vista almeno in parte negare le richieste formulate con la notifica di pretese a suo tempo inoltrata, essa è senz'altro legittimata a ricorrere.

1.4 Essendo la decisione della Commissione federale di stima stata impugnata con atto tempestivo (art. 22 segg. PA, art. 50 PA), nel rispetto delle esigenze di forma e di contenuto previste dalla legge (art. 52 PA), il ricorso è ricevibilie in ordine e dev'essere esaminato nel merito.

1.5 In considerazione del fatto che gli atti di causa sono sufficienti a chiarire la situazione, alla domanda di convocazione formulata dalla ricorrente nel suo ricorso non è stato dato seguito (DTF 123 II 248, consid. 2a; DTF 122 II 274, consid. 1d). Per altro, essa neppure doveva essere interpretata come una richiesta di indire un'udienza pubblica giusta l'art. 6 cpv. 1 della Convenzione del 4 novembre 1950 per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU, RS 0.101). In base alla giurisprudenza del Tribunale federale, una simile domanda dev'essere infatti presentata in maniera inequivocabile e non può essere ravvisata in una semplice richiesta di convocazione a fini istruttori (DTF 134 I 140, consid. 5.2; DTF 130 II 425, consid. 2.4).

2.
Con ricorso al Tribunale amministrativo federale, possono essere invocati la violazione del diritto federale, l'accertamento inesatto o incompleto di fatti giuridicamente rilevanti e l'inadeguatezza (art. 49 PA). Il Tribunale amministrativo federale non è vincolato né dai motivi addotti (art. 62 cpv. 4 PA), né dalle considerazioni giuridiche della decisione impugnata, né dalle argomentazioni delle parti (PIERRE MOOR, Droit administratif, vol. II, Berna 2002, no. 2.2.6.5.). I principi della massima inquisitoria e dell'applicazione d'ufficio del diritto sono tuttavia limitati. L'autorità competente procede infatti spontaneamente a constatazioni complementari o esamina altri punti di diritto solo se dalle censure sollevate o dagli atti risultino indizi in tal senso (DTF 122 V 157, consid. 1a; DTF 121 V 204, consid. 6c; DTAF 2007/27, consid. 3.3; ALFRED KÖLZ/ISABELLE HÄNER, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. edizione, Zurigo 1998, no. 674 segg.).

3.
Come visto, il ricorso presentato verte unicamente sulla correttezza dell'ammontare dell'indennità riconosciuta dall'autorità di prima istanza, ovvero sul valore del sedime espropriato.

3.1 Secondo giurisprudenza, per stabilire il valore venale di un terreno deve prevalere il metodo statistico-comparativo. Esso fonda sul confronto dei prezzi pagati per beni simili e in analoga situazione poco pri-

ma del dies aestimandi (DTF 122 I 168, consid. 3a; sentenze del Tribunale federale 1E.14/2006 del 6 agosto 2007, consid. 4.1; 1A.159/2001, consid. 3.1). In base a questo metodo, all'espropriato viene riconosciuto l'importo che avrebbe oggettivamente potuto conseguire vendendo la particella espropriata sul libero mercato a un qualsiasi potenziale acquirente (DTF 122 II 246, consid. 4; DTF 115 Ib 408, consid. 2c; DTF 114 Ib 286, consid. 7; sentenza del Tribunale federale 1A.28/2005 del 29 luglio 2005, consid. 2.2, apparsa pure in Rivista ticinese di dritto [RtiD I-2006], no. 48).

3.2 L'applicazione del metodo statistico-comparativo non presuppone che i fondi considerati siano identici riguardo a situazione, dimensione, qualità, grado di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento. Occorre solo che essi siano paragonabili. Di eventuali differenze delle particelle può essere infatti tenuto conto anche mediante adeguamenti dei prezzi. Nella misura in cui presentino caratteristiche simili, nemmeno occorre che le particelle siano ubicate nello stesso quartiere. Anche la disponibilità limitata di contrattazioni quale termine di paragone non basta infine a giustificarne una mancata applicazione. A condizione che siano esaminati accuratamente e non risulti che circostanze insolite abbiano influito sulla conclusione di un contratto, anche singoli confronti possono permettere conclusioni sul livello generale dei prezzi ed essere quindi presi in considerazione per fissare l'indennità (DTF 122 I 168, consid. 3; sentenza 1A.28/2005 del 29 luglio 2005, consid. 2.3; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. edizione, Berna 2008, pag. 641 segg.; PIERMARCO ZEN-RUFFINEN/CHRISTINE GUY ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berna 2001, no. 1170 segg.).

4.

4.1 Nel suo giudizio, la Commissione federale di stima fa dapprima riferimento alle transazioni immobiliari effettuate nel comparto di Lugano Sud tra il 2003 e il 2005 concernenti terreni situati in zona commerciale/artigianale. Su tali basi essa rileva quindi che da esse emerge un prezzo medio di 410 CHF/mq. Tolti gli estremi opposti (un massimo di 1'000 CHF/mq e minimi di 20 rispettivamente 126 CHF/mq) e gli importi pagati per fondi di piccole dimensioni, giunge infine a un prezzo di circa 490 CHF/mq, che arrotonda a 500 CHF/mq. Nella decisione impugnata, la Commissione federale di stima osserva che un tale importo è stato pagato dall'ente espropriante anche per al-

tri terreni acquisiti nell'ambito della realizzazione del medesimo progetto (particelle no. AA e BB) con convenzioni approvate dal Presidente della Commissione federale di stima. Rinviando alla giurisprudenza e alla dottrina in materia, per quel che specificatamente concerne il prezzo di 1000 CHF/mq richiesto in corso di procedura sulla scorta del prezzo pattuito con la ricorrente medesima, la Commissione federale di stima annota pure che si tratta evidentemente di un valore massimo, fondato su circostanze soggettive, che non può essere tenuto in considerazione ai fini della fissazione dell'indennità dovuta.

4.2 Pur non contestando i singoli accertamenti svolti dalla Commissione federale di stima, la ricorrente critica il valore fissato, postulando il riconoscimento dell'importo di 1'000 CHF/mq, pari al prezzo da lei corrisposto al momento dell'acquisto dalle precedenti proprietarie. A suo parere, l'importo richiesto sarebbe ad ogni modo confermato dai prezzi pagati nella zona nel corso degli ultimi 10-15 anni. A sostegno della propria tesi, essa cita quindi il caso: (1) di una particella (no. CC) confinante con quella in esame, alienata nel 1991 contro pagamento di 900 CHF/mq; (2) di due particelle (no. DD e EE) – senza fronte stradale rispettivamente accesso, comprendenti gli argini di un torrente che le divideva – acquistate nel 1998 dalla controparte pagando una media di 664 CHF/mq; (3) di un'ulteriore particella (no. FF) – senza fronte stradale né accesso –, pure confinante con quella qui in esame, ceduta nel 1995 a 830 CHF/mq. Sempre a sostegno della propria tesi, la ricorrente rileva infine che la riprova della fondatezza della sua richiesta sarebbe data dalla lettera del 22 giugno 2007 della controparte alla Commissione federale di stima (cfr. doc. 22 dell'incarto della Commissione federale di stima), contenente l'affermazione secondo cui l'importo di 500 CHF/mq che le viene offerto era stato pagato dall'amministrazione immobiliare delle strade nazionali già solo per semplici scorpori di terreno complementare, eseguiti sul territorio di Pazzallo e concernenti particelle (no. AA e BB) le cui capacità edificatorie erano già state completamente sfruttate.

4.3 Per quanto riguarda la controparte, che richiama in sostanza i motivi e le conclusioni della decisione impugnata, nelle osservazioni presentate essa ritiene che i prezzi segnalati dalla ricorrente si riferiscano a prezzi di contrattazioni avvenute molto prima del dies aestimandi con condizioni di mercato completamente diverse. Inoltre, anche a suo parere, il prezzo pagato dalla ricorrente per l'acquisto del fondo in questione ha natura eccezionale ed unica riconducibile a ragioni puramen-

te soggettive e di interesse strategico. Per quanto concerne il prezzo di 500 CHF/mq pagato in sede espropriativa per terreni edificati confinanti (no. AA e BB), fa quindi presente che le superfici espropriate da tali fondi erano adibite a piazzali, accessi e posteggi per cui trattandosi di aree funzionali verso la strada, il prezzo pattuito coincideva con l'effettivo valore edilizio della particella di cui facevano parte. Di qui la sua richiesta di respingere integralmente il ricorso presentato.

5.
In base alla giurisprudenza evocata, il punto di vista della ricorrente non può effettivamente essere seguito.

5.1 Insieme alla controparte in causa, occorre innanzitutto constatare che i riferimenti alle compravendite da lei citate, concernenti le particelle no. CC-FF del Comune di Pazzallo, non sono determinanti.

Nella fattispecie, tenuto conto del fatto che il dies aestimandi dev'essere situato al 1. giugno 2007 (art. 19bis cpv. 1 LEspr), data in cui le parti si sono ritrovate per l'udienza di conciliazione, tra esso e le compravendite cui si riferisce la ricorrente è infatti trascorso un lasso di tempo che varia tra 9 e 16 anni (8 e 15 se si vuol tener conto del momento dell'anticipata immissione in possesso [doc. 17 dell'incarto della Commissione federale di stima]), durante il quale i prezzi possono avere subito delle oscillazioni anche notevoli.

A prescindere dalle loro caratteristiche e dal fatto che siano paragonabili alla particella in esame, ciò non permette di considerare la vendita di queste particelle come avvenuta poco prima del dies aestimandi a norma della giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 122 I 168, consid. 3a; sentenza del Tribunale federale 1E.14/2006 del 6 agosto 2007, consid. 4.1).

5.2 Anche il prezzo pagato dalla ricorrente per la particella no. XX in occasione del suo acquisto dalle precedenti proprietarie non assume concreto rilievo. In effetti, sempre secondo il Tribunale federale, prezzi stabiliti da persone toccate dall'espropriazione e che per essa reclamano un'indennità (in casu, le precedenti proprietarie e quindi la ricorrente medesima [cfr. doc. B e F]) non costituiscono un valido termine di paragone ai fini della fissazione del risarcimento (DTF 122 I 168, consid. 3c). Di qui, per altro, anche il corretto agire della Commissione federale di stima che ha espunto tale transazione da quelle da lei considerate per stabilire l'indennità dovuta.

5.3 Infine, neppure il rinvio ai contenuti della lettera del 22 giugno 2007 alla Commissione federale di stima giova concretamente alla tesi della ricorrente. Questo perché, secondo giurisprudenza, l'importo di 500 CHF/mq corrisposto in passato per l'acquisto di sedimi (no. AA e BB) sul territorio di Pazzallo, non può affatto venire considerato automaticamente come il prezzo pagato per semplici scorpori di terreno le cui capacità edificatorie sono già state completamente sfruttate.

Determinanti ai fini della fissazione dell'indennità sono in effetti le caratteristiche concrete e la funzione della porzione espropriata. Aspetti quali il ruolo di disimpegno e di elemento di distacco che una porzione di terreno espropriata può assumere, hanno un peso specifico nella sua determinazione e possono giustificare una valutazione maggiore a quella di un semplice scorporo, se del caso coincidente con il valore del resto del terreno (sentenze del Tribunale federale 1E.6/2002 del 6 marzo 2003, consid. 3; 1E.8/1998 del 19 ottobre 1999, consid. 2, apparsa in Rivista di diritto amministrativo e tributario ticinese [RDAT] I-2000, no. 56).

Così è anche nella fattispecie, come rilevato dalla controparte (cfr. osservazioni al ricorso, p.to 3 pag. 3) e per altro non contestato dalla ricorrente, emerge dagli atti che le superfici espropriate dai terreni cui essa fa riferimento nella sua impugnativa erano infatti aree funzionali alle costruzioni che sorgono sugli stessi, adibite a piazzale, rispettivamente accesso e posteggio (cfr. doc. 5 e 19 dell'incarto della Commissione federale di stima).

6.
Per quanto precede, il ricorso dev'essere respinto e la decisione del 2 ottobre 2007 confermata.

Conformemente alla giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 122 I 168, consid. 3a; sentenza del Tribunale federale 1E.14/2006 del 6 agosto 2007, consid. 4.1), il prezzo di 500 CHF/mq stabilito dalla Commissione federale di stima tiene conto di 5 transazioni effettuate tra il 2003 e il 2005 tutte concernenti particelle in zona commerciale/artigianale, nel comparto Lugano Sud, dove pure si trova la particella no. XX (cfr. allegati al doc. 21 della Commissione federale di stima).

Su tali basi, ben si può quindi concludere che all'espropriata è stato riconosciuto l'importo che avrebbe oggettivamente potuto conseguire vendendo il suo fondo ad un qualsiasi potenziale acquirente (DTF 122

II 246, consid. 4; DTF 115 Ib 408, consid. 2c, DTF 114 Ib 286, consid. 7; sentenza del Tribunale federale 1A.28/2005 del 29 luglio 2005, consid. 2.2).

7.

L'assegnazione di spese e ripetibili non avviene in base alla PA e al regolamento del 21 febbraio 2008 sulle tasse e sulle spese ripetibili nelle cause dinanzi al Tribunale amministrativo federale (173.320.2; TS-TAF), bensì alle norme contenute nella LEspr (decisioni del Tribunale amministrativo federale A-4676/2007 dell'11 dicembre 2007, consid. 8; A-996/2007 del 9 agosto 2007, consid. 7, con ulteriori rinvii).

Giusta l'art. 116 cpv. 1 LEspr, le spese di procedura davanti al Tribunale amministrativo federale, comprese le spese ripetibili, sono addossate all'espropriante. Se le conclusioni dell'espropriato vengono respinte, la ripartizione può però essere effettuata anche diversamente. In ogni caso, le spese provocate inutilmente sono addossate a chi le ha cagionate.

Nella fattispecie, le spese processuali, pari a 1'500 CHF, sono poste a carico della Repubblica e Cantone Ticino, in qualità di ente espropriante. Non si riscontrano per contro motivi per giustificare l'assegnazione di ripetibili alla ricorrente (decisioni del Tribunale federale 1E.20/2005 del 16 maggio 2006, consid. 4; 1E.1/2006 del 12 aprile 2006, consid. 11; 1E.16/2005 del 14 febbraio 2006, consid. 6; decisione del Tribunale amministrativo federale A-996/2007 del 9 agosto 2007, consid. 7, con ulteriori rinvii).

Per questi motivi, il Tribunale amministrativo federale pronuncia:

1.
Il ricorso è respinto.

2.
Le spese processuali, pari ad un importo di 1'500 CHF, sono poste a carico della Repubblica e Cantone Ticino. Ad avvenuta crescita in giudicato del presente giudizio, essa riceverà la relativa polizza di versamento.

3.
Non vengono assegnate ripetibili.

4.
Comunicazione a:

- ricorrente (atto giudiziario)
- controparte (atto giudiziario)
- autorità inferiore (raccomandata)

I rimedi giuridici sono menzionati alla pagina seguente.

Il presidente del collegio:	Il cancelliere:
Claudia Pasqualetto Péquignot	Marco Savoldelli

Rimedi giuridici:

Contro la presente decisione può essere interposto ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro un termine di 30 giorni dalla sua notificazione, nella misura in cui sono adempiute le condizioni di cui agli art. 82 e segg., 90 e segg. e 100 della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005 (LTF, RS 173.110). Gli atti scritti devono essere redatti in una lingua ufficiale, contenere le conclusioni, i motivi e l'indicazione dei mezzi di prova ed essere firmati. La decisione impugnata e – se in possesso della parte ricorrente – i documenti indicati come mezzi di prova devono essere allegati (art. 42 LTF).

Data di spedizione: