Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.28/2005 /biz

Sentenza del 29 luglio 2005
I Corte di diritto pubblico

Composizione
Giudici federali Aemisegger, giudice presidente,
Fonjallaz, Eusebio,
cancelliere Gadoni.

Parti
società A._____SA,
ricorrente, patrocinata dall'avv. Luciana Sala,

contro

Comune di Caneggio, 6837 Caneggio,
rappresentato dal Municipio e patrocinato dall'avv. Deborah Solcà,
Tribunale amministrativo del Cantone Ticino,
via Pretorio 16, casella postale, 6901 Lugano.

Oggetto
indennizzo per titolo di espropriazione materiale,

ricorso di diritto amministrativo contro la sentenza emanata il 14 dicembre 2004 dal Tribunale amministrativo del Cantone Ticino.

Fatti:
A.
La società A._____SA è proprietaria del fondo part. xxx di Caneggio, sito in località Lungur, a sud-est del nucleo del villaggio. La particella, che ha una superficie di 1'699 m2 ed è censita quale prato, confina a valle con una strada di servizio parzialmente asfaltata.
Il piano regolatore del Comune di Caneggio, approvato dal Consiglio di Stato del Cantone Ticino il 2 marzo 1993, ha attribuito il fondo, con altri ad esso vicini, a una zona edificabile d'interesse comunale volta a promuovere l'insediamento di residenze primarie. La proprietaria si era aggravata contro tale provvedimento pianificatorio dinanzi al Governo, che aveva tuttavia respinto il ricorso contestualmente con l'approvazione del piano regolatore. In seguito a una successiva modifica di poco conto del piano regolatore comunale, il fondo è inoltre stato gravato nel 1996 con un vincolo AP-EP per la realizzazione di una piazza di giro, precedentemente prevista sulla particella yyy, sita dirimpetto, sul lato opposto della strada di servizio.
B.
Il 10 novembre 1999 la società A._____SA ha presentato all'allora Tribunale di espropriazione della giurisdizione sottocenerina una notifica di pretese d'indennità di complessivi fr. 767'550.– (pari a fr. 450.– al m2 oltre a fr. 3'000.– per spese di progettazione) nei confronti del Comune di Caneggio a titolo di espropriazione materiale del fondo. L'ente espropriante si è opposto alla richiesta, postulando l'espropriazione formale della particella e offrendo un'indennità di fr. 50.– al m2. Con sentenza del 29 gennaio 2002 il Tribunale di espropriazione ha respinto le pretese della proprietaria, negando la realizzazione di un'espropriazione materiale.
Adito dalla proprietaria, il Tribunale cantonale amministrativo ha accolto il ricorso con giudizio del 25 luglio 2003. Ha ritenuto l'inserimento del fondo nella zona edificabile d'interesse comunale, per la sua rilevante incidenza sul diritto di proprietà della ricorrente, costitutivo di espropriazione materiale e rinviato gli atti alla

precedente istanza per la determinazione dell'indennità dovuta all'espropriata.
C.
Con giudizio del 28 novembre 2003 il Tribunale di espropriazione ha quindi statuito sull'indennità, accogliendo la domanda di espropriazione formale presentata dal Comune e riconoscendo all'espropriata, sulla base di una stima unica, un'indennità complessiva di fr. 120.– il m2, oltre interessi dal 1°settembre 1995.
D.
Contro la decisione del Tribunale di espropriazione, sia l'espropriata sia il Comune hanno adito il Tribunale cantonale amministrativo che, dopo l'esperimento di un sopralluogo, con giudizio del 14 dicembre 2004, ha respinto il ricorso della prima e parzialmente accolto quello del secondo, riducendo l'indennità di espropriazione a fr. 105.– al m2. La Corte cantonale ha rilevato che tra l'intervento costitutivo di espropriazione materiale e la data determinante per l'espropriazione formale il valore residuo del fondo era rimasto immutato, sicché si giustificava di eseguire una stima unica. Ha quindi accertato che il prezzo medio pagato a Caneggio nell'ambito delle uniche due compravendite riguardanti fondi situati in una zona vicina e di dimensioni sufficienti per essere edificati ammontava a fr. 89.80 al m2. Tenuto conto delle peculiarità della proprietà litigiosa, la Corte cantonale ha poi fissato in fr. 105.– l'indennità espropriativa.
E.
L'espropriata impugna questa sentenza con un ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale, chiedendo di annullarla e di riconoscerle, per l'espropriazione materiale e formale del fondo, un'indennità di almeno fr. 300.– al m2. In via subordinata chiede il rinvio degli atti alla precedente istanza, perché emani un nuovo giudizio dopo avere assunto ulteriori prove. La ricorrente fa valere la violazione del principio della piena indennità e l'accertamento inesatto e incompleto di fatti giuridicamente rilevanti. Sostiene essenzialmente che la Corte cantonale avrebbe determinato il valore della particella sulla base di indagini insufficienti, omettendo di considerare altre contrattazioni immobiliari avvenute nel Mendrisiotto.
F.
La Corte cantonale si conferma nel suo giudizio, mentre il Comune di Caneggio chiede di respingere il ricorso. L'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, invitato a presentare eventuali osservazioni, ha comunicato di rinunciarvi. La ricorrente ha replicato il 18 aprile 2005 alle osservazioni del Comune.
Diritto:

1.
1.1 Il Tribunale federale esamina d'ufficio e con piena cognizione l'ammissibilità dei ricorsi che gli vengono sottoposti, senza essere vincolato dagli argomenti delle parti o dalle loro conclusioni (DTF 131 II 58 consid. 1, 129 I 337 consid. 1 e rinvii).
1.2 La sentenza impugnata è una decisione cantonale di ultima istanza che riconosce alla ricorrente un'indennità per espropriazione materiale derivante da una misura pianificatoria secondo l'art. 5 cpv. 2 della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT). La sentenza può quindi essere impugnata con ricorso di diritto amministrativo sulla base degli art. 34 cpv. 1 LPT, 97 cpv. 1 e 98 lett. g OG. Il fatto che successivamente il Comune abbia avviato la procedura per l'espropriazione formale del fondo non è determinante: secondo la giurisprudenza, quando l'espropriazione formale promossa dall'ente pubblico per l'acquisto di un fondo può essere considerata come il complemento o l'estensione di una pregressa espropriazione materiale, determinata da un vincolo pianificatorio, per la quale sia dovuta un'indennità in virtù dell'art. 5 cpv. 2 LPT, il Tribunale federale ammette il rimedio del ricorso di diritto amministrativo giusta l'art. 34 cpv. 1 LPT. Ciò permette infatti all'ente pubblico autore della restrizione pianificatoria di avvalersi, giusta l'art. 34 cpv. 2 LPT, della facoltà offerta dal legislatore federale per opporsi alla fissazione d'indennità eccessive, suscettibili di compromettere la
pianificazione territoriale (DTF 118 Ib 196 consid. 1a, 117 Ib 497 consid. 7a, 116 Ib 235 consid. 1, 114 Ib 112 consid. 1a, 112 Ib 514 consid. 1a, 109 Ib 257 consid. 1). Ne consegue che il ricorso di diritto amministrativo è di principio ammissibile.
1.3 Con il ricorso di diritto amministrativo si può far valere la violazione del diritto federale, compreso l'eccesso o l'abuso del potere di apprezzamento (art. 104 lett. a OG). Poiché l'istanza inferiore era un'autorità giudiziaria, il Tribunale federale non può scostarsi dai fatti accertati, salvo ch'essi siano manifestamente inesatti o incompleti o siano stati constatati violando norme essenziali di procedura (art. 105 cpv. 2 OG; DTF 127 II 297 consid. 2a, 125 II 369 consid. 2d); esso non può vagliare nemmeno la censura di inadeguatezza, non prevista dall'art.

34 LPT (art. 104 lett. c n. 3 OG). La questione di sapere se l'ammontare dell'indennità per espropriazione materiale sia stata determinata in modo corretto attiene al diritto e il Tribunale federale la esamina liberamente (DTF 115 Ib 408 consid. 1b). Esso si impone tuttavia un certo riserbo quando devono essere valutate situazioni locali (DTF 129 I 337 consid. 4.1 e rinvii).
2.
2.1 La ricorrente riconosce che per la valutazione dell'indennità è determinante il 2 marzo 1993, data dell'entrata in vigore del vincolo pianificatorio, e ammette che da allora non si è verificata alcuna significativa modifica dei prezzi. Essa non fa valere, perlomeno con una motivazione conforme all'art. 108 cpv. 2 OG e alla giurisprudenza (DTF 130 I 312 consid. 1.3.1 e riferimenti), che sarebbe in concreto occorso valutare separatamente l'espropriazione materiale da quella formale. Critica tuttavia il fatto che la Corte cantonale abbia preso in considerazione per la determinazione del valore venale del suo fondo essenzialmente due sole compravendite, di cui una avvenuta oltre due anni prima della data determinante, e non abbia per contro considerato altre contrattazioni avvenute nei Comuni di Morbio Inferiore, Morbio Superiore, Vacallo e Castel San Pietro.
2.2 L'indennità espropriativa, corrispondente al valore venale del terreno espropriato, si desume in genere dal confronto dei prezzi pagati per beni simili e in analoga situazione poco prima del ̈dies aestimandi(̈applicando di regola il metodo statistico-comparativo). All'espropriato viene pertanto riconosciuto l'importo ch'egli avrebbe oggettivamente potuto conseguire vendendo il fondo sul libero mercato a un qualsiasi potenziale acquirente. Questo prezzo, cui comunque non va accordato valore assoluto, indica una tendenza del mercato immobiliare in una determinata zona ed in un determinato periodo e deve essere adeguato alle caratteristiche positive o negative della particella in questione, ad esempio per quanto riguarda la forma, la dimensione, le qualità, la possibilità di sfruttamento (cfr. art. 11 lett. a LEspr/TI, corrispondente all'art. 19 lett. a legge federale sull'espropriazione del 20 giugno 1930; DTF 122 II 246 consid. 4, 337 consid. 5, 115 Ib 408 consid. 2c, 114 Ib 286 consid. 7 pag. 295 seg.).
2.3 La Corte cantonale si è essenzialmente fondata su due contrattazioni riguardanti fondi vicini alla particella espropriata, e più marcatamente sulla compravendita, avvenuta nel novembre del 1990, del fondo part. zzz, sito immediatamente a valle di quello della ricorrente. Contrariamente a quanto sembra ritenere quest'ultima, il solo fatto che le contrattazioni prese in considerazione non siano numerose non costituisce tuttavia, di per sé, un abuso o un eccesso del potere di apprezzamento. Anche singoli confronti di compensi possono in effetti 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 (DTF 122 I 168 consid. 3a, 122 II 337 consid. 5a, 115 Ib 408 consid. 2c). L'esistenza di eventi particolari e inusuali è però in concreto stata esclusa dal Tribunale cantonale amministrativo e non è seriamente prospettata né resa verosimile dalla ricorrente nemmeno in questa sede. Tanto più che il fondo part. zzz, immediatamente vicino a quello espropriato, era stato acquistato da un proprietario confinante, che avrebbe
quindi potuto avere un interesse particolare ad ampliare la sua proprietà: questa circostanza non concorre però a sostenere la tesi della ricorrente che ritiene troppo basso il prezzo pagato in quel caso (fr. 100.80 al m2), ma potrebbe semmai avvalorare la tesi contraria. D'altra parte, i giudici cantonali hanno ritenuto attendibile detto valore sulla base di un esame approfondito delle risultanze di causa ed hanno in seguito puntualmente spiegato e motivato le ragioni per cui il prezzo medio indicativo accertato (fr. 89.80 al m2) andava poi corretto in funzione delle peculiarità del fondo espropriato, giustificando per finire un'indennità espropriativa di fr. 105.– al m2. Essi hanno segnatamente rilevato che i fondi part. zzz e www, oggetto delle due contrattazioni prese in considerazione, erano di forma irregolare, ma sfruttabili secondo le possibilità edificatorie previste dal piano regolatore. La particella zzz, di 1'091 m2, si trovava immediatamente a valle del fondo espropriato, distinguendosi da quest'ultimo unicamente per la sua posizione meno elevata, ma presentando condizioni equivalenti dal profilo dell'urbanizzazione, della morfologia e delle possibilità di sfruttamento. Il fondo part. www, di 825 m2, era ubicato nel
medesimo comparto territoriale, ma ad una quota inferiore, lungo la strada principale della valle che porta al nucleo di Caneggio, e sotto l'aspetto edilizio poteva pure essere paragonato direttamente alla proprietà della ricorrente. Il prezzo medio di fr. 89.80 al m2 scaturito dalle due citate contrattazioni è poi stato adeguato dai giudici cantonali in funzione della quota più elevata del fondo espropriato, tenuto anche conto della sua configurazione, che comportava nell'ottica di un'edificazione plurima un minor pregio della parte settentrionale rispetto a quella meridionale.

Tali constatazioni, non fondate su accertamenti manifestamente inesatti o incompleti o eseguiti violando norme essenziali di procedura (art. 105 cpv. 2 OG), non permettono di ravvisare un eccesso o un abuso del potere di apprezzamento da parte della Corte cantonale nella fissazione dell'indennità espropriativa, ricordato altresì l'ampio margine di apprezzamento concesso alle autorità cantonali nella valutazione di situazioni locali. Né il negozio giuridico riguardante il fondo part. zzz, iscritto nel registro fondiario il 13 novembre 1990, si situa temporalmente a una data troppo distante dal momento determinante per la valutazione dell'indennità nel caso concreto (2 marzo 1993), ove pure si voglia considerare che la Corte cantonale al proposito ha accennato all'andamento del mercato immobiliare successivo alla crisi del 1990. D'altra parte, vista la disponibilità delle citate contrattazioni riguardanti fondi comparabili situati nel medesimo Comune e nello stesso comprensorio della particella espropriata, i giudici cantonali potevano, senza con ciò disattendere il diritto federale e segnatamente il principio della piena indennità, prendere in considerazione innanzitutto questi negozi giuridici, rinunciando quindi ad eseguire
confronti nei Comuni citati dalla ricorrente, ubicati peraltro altrove, ai piedi della valle di Muggio, più vicini all'agglomerato urbano e pertanto in situazioni diverse (cfr. DTF 122 II 337 consid. 5a). In tali circostanze, ulteriori prove volte a determinare il valore del fondo espropriato potevano essere ritenute superflue, sicché il rifiuto della Corte cantonale di assumerle sulla base di un apprezzamento anticipato della loro rilevanza non appare lesivo del diritto di essere sentito della ricorrente (cfr., sull'apprezzamento anticipato delle prove, DTF 124 I 208 consid. 4a, 122 II 464 consid. 4a).
3.
Ne segue che il ricorso deve essere respinto. Le spese seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 OG). Al Comune di Caneggio, che non dispone di un proprio servizio giuridico, vanno riconosciute ripetibili della sede federale, da porsi a carico della ricorrente (art. 159 cpv. 1 OG).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:
1.
Il ricorso è respinto.
2.
La tassa di giustizia di fr. 5'000.– è posta a carico della ricorrente, che rifonderà al Comune di Caneggio un'indennità di fr. 2'000.– a titolo di ripetibili della sede federale.
3.
Comunicazione ai patrocinatori delle parti, al Tribunale amministrativo del Cantone Ticino, all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale e, per conoscenza, al Tribunale di espropriazione del Cantone Ticino.
Losanna, 29 luglio 2005
In nome della I Corte di diritto pubblico
del Tribunale federale svizzero
Il giudice presidente: Il cancelliere: