

# **BGer 1P.289/2005 vom 26. September 2005**

Bundesgericht, 2005-09-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.289\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.289_2005)

FR: TF 1P.289/2005 du 26 septembre 2005

IT: TF 1P.289/2005 del 26 settembre 2005

## **Regeste**

raggruppamento terreni nel Comune di Caneggio | Pianificazione territoriale e diritto pubblico edilizio

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il ricorso di diritto pubblico, tempestivo ( art. 89 cpv. 1 OG ), è rivolto contro una decisione cantonale di ultima istanza in materia di raggruppamento dei terreni (art. 37 cpv. 5 della legge ticinese sul raggruppamento e la permuta dei terreni, del 23 novembre 1970; LRPT) ed è fondato sulla pretesa violazione di diritti costituzionali dei cittadini: esso è quindi di massima ammissibile secondo gli art. 84 cpv. 1 lett. a, 86 cpv. 1 e 87 OG. La legittimazione della ricorrente, colpita nei suoi interessi giuridicamente protetti quale proprietaria del fondo coinvolto nella procedura di raggruppamento, è data ( art. 88 OG ).

### **E. 2.1**

La ricorrente fa valere un'applicazione arbitraria dell'art. 19 LRPT, sostenendo che la costituzione di un diritto di passo veicolare pubblico a carico del fondo yyy attribuito alla sua partita violerebbe il principio della compensazione reale, segnatamente ove si consideri che nel vecchio stato la particella originaria era libera da servitù. Secondo la ricorrente, la mancata compensazione di questa restrizione sarebbe lesiva della garanzia della proprietà.

### **E. 2.2**

Secondo l'art. 19 cpv. 1 LRPT, i proprietari hanno diritto all'equivalente in natura del loro terreno prima del raggruppamento, un'indennità pecuniaria potendo essere corrisposta solo a conguaglio di piccole differenze di valore o di scorpori di limitata estensione. Il principio della compensazione reale sancito da questa disposizione, e derivante dalla garanzia della proprietà, esige in sostanza che, dopo la procedura di raggruppamento, i proprietari di fondi inseriti nel comprensorio ricevono terreni quantitativamente e qualitativamente equivalenti ai fondi ceduti ( DTF 122 I 120 consid. 5 e rinvii). Tale principio pone esigenze severe alle autorità incaricate di effettuare il nuovo riparto, le quali devono valutare attentamente gli interessi dei singoli proprietari e procedere alla nuova attribuzione sulla base di un'analisi obiettiva della loro situazione prima delle opere di raggruppamento. Chiamato ad esprimersi su questioni di nuovo riparto nell'ambito di una procedura di raggruppamento terreni, il Tribunale federale tiene comunque conto del vasto potere di apprezzamento di cui beneficiano le autorità cantonali nell'applicazione dei principi fondamentali, intervenendo quindi con riserbo e solo ove constati che sia stato trascurato di considerare elementi essenziali di giudizio o di esaurire tutte le possibilità tecniche a disposizione, oppure sia stato violato il principio del divieto dell'arbitrio o quello della parità di trattamento ( DTF 119 Ia 21 consid. 1b e c e rinvii). In quest'ambito, il Tribunale federale paragona la

situazione anteriore al raggruppamento con quella scaturita dalla decisione dell'ultima istanza cantonale, ma non deve esaminare i cambiamenti intermedi.

### **E. 2.3**

Prima del raggruppamento dei terreni la partita della ricorrente comprendeva la part. zzz del vecchio stato, di complessivi 1'699 m<sup>2</sup>, per un valore di fr. 119'350.--. Dopo lo scorporo dal fondo di 326 m<sup>2</sup> e in seguito all'attribuzione a questa partita della particella yyy RT di 260 m<sup>2</sup>, essa comprende una superficie complessiva di 1'633 m<sup>2</sup>, per un valore totale di fr. 113'800.--. Con l'assegnazione della particella yyy alla partita della ricorrente, la Commissione di ricorso di II istanza ha tuttavia contestualmente gravato la stessa con un diritto di passo veicolare pubblico, che non risulta però essere stato considerato nel contesto della compensazione. L'istituzione della servitù costituisce infatti un maggiore aggravio rispetto alla situazione precedente, ove la proprietà della ricorrente non era soggetta a una simile limitazione (cfr. sentenza 1P.559/2000 del 1° febbraio 2001, consid. 3b, pubblicata in R DAT II-2001, n. 43, pag. 173 segg.). Dell'aggravio derivante da tale onere, segnatamente sotto il profilo del valore dei terreni, non è però stato tenuto conto nel nuovo stato di riparto, sicché, omettendo di prevedere un'equa compensazione per la restrizione connessa alla costituzione della servitù, la Commissione di ricorso di II istanza ha applicato in modo arbitrario l'art. 19 cpv. 1 LRPT ed ha violato la garanzia della proprietà.

### **E. 3**

Secondo l'art. 20 cpv. 3 LRPT il progettista e la Commissione di ricorso di prima e seconda istanza possono istituire o sopprimere servitù per le esigenze del nuovo riparto. Il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che tale disposizione consente, nel quadro delle operazioni di raggruppamento dei terreni, di costituire a favore, rispettivamente a carico, di fondi del nuovo riparto servitù di passo necessario analoghe a quelle previste dall' art. 694 CC . Questa circostanza è in particolare data quando un simile diritto di passo sia indispensabile all'urbanizzazione delle particelle interessate (cfr. sentenza 1P.559/2000 citata, consid. 2b; sentenza 1P.60/2004, del 28 gennaio 2005, consid. 2.3). La Commissione di ricorso di II istanza si è limitata ad addurre genericamente nel giudizio impugnato che la costituzione del diritto di passo servirebbe a garantire l'accesso ai fondi adiacenti. Essa non si è tuttavia confrontata con la specifica situazione dei fondi interessati, motivando puntualmente le ragioni per cui la costituzione di un simile diritto sarebbe giustificata dalle esigenze del nuovo riparto, segnatamente sotto il profilo dell'urbanizzazione del comparto. In mancanza di precisi accertamenti al proposito, la questione non può quindi essere ulteriormente esaminata da questa Corte. L'autorità cantonale dovrà pertanto nuovamente valutare la necessità della servitù in relazione al nuovo riparto e, dandosene il caso, prevedere per la proprietaria un'equa compensazione tenendo conto della diminuzione di valore del fondo corrispondente all'aggravio.

### **E. 4**

Ne segue che il ricorso deve essere accolto e la decisione impugnata annullata. Gli atti sono rinviati alla Commissione di ricorso di II istanza per l'emanazione di un nuovo giudizio. Le spese seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico dell'opponente ( art. 156 cpv. 1 OG ), che rifonderà alla ricorrente, patrocinata da un avvocato iscritto nel registro cantonale, un'indennità a titolo di ripetibili della sede federale ( art. 159 cpv. 1 OG ).

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