

TI_GERICHTE 10.2004.45 vom 19. Januar 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-01-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2004.45

FR: TI_GERICHTE 10.2004.45 du 19 janvier 2007

IT: TI_GERICHTE 10.2004.45 del 19 gennaio 2007

Volltext

Incarto n.10.2004.45-1

26/96

Lugano

19 gennaio 2007

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Giancarlo Fumasoli

ing. Eraldo Pianetti

Segretario

Enzo Barenco

statuendo nella procedura di espropriazione promossa da

1. Stato del Cantone Ticino

2. Comune di _____

entrambi rappr. dal _____

contro

COES 2

rappr. dall'■ PR 1

nel contesto degli interventi di tutela e rivalorizzazione del paesaggio e dell'■ ambiente naturale del laghetto di _____,

in relazione al mapp. no. 267 RFD di _____,

letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove,

considerato, in fatto ed in diritto

1.1.1. In data 20.12.1991 il Consiglio di Stato ha approvato il Piano regolatore di protezione del laghetto di _____ (PRPLO; doc. 1 e 15) finalizzato a recuperare e salvaguardare la natura ed il paesaggio come pure l'uso pubblico dell'ambiente lacuale attraverso l'istituzione di due diverse zone di protezione gravate da vincolo di espropriazione. L'una comprende lo specchio d'acqua, i terreni umidi e le rive ed è destinata prioritariamente alla protezione della natura secondo criteri restrittivi (PrNa I); l'altra include la fascia di terreni retrostanti ed il versante orientale della collina di _____ con la duplice funzione di area cuscinetto verso il territorio edificabile e di zona di protezione della natura per la punta meridionale del lago ed il comprensorio boscato (PrNa II). Una convenzione stipulata tra lo Stato del Cantone Ticino ed il Comune di _____ disciplina l'attuazione concreta del piano e l'acquisizione delle superfici vincolate. Essa formalizza, in particolare, l'assunzione degli oneri espropriativi da parte del Cantone per la zona PrNa I e del Comune per la zona PrNa II, il trapasso immediato delle superfici assegnate alla zona PrNa I al Comune e la facoltà per quest'ultimo di delegare al Cantone il compito di rappresentarlo nelle procedure espropriative. La convenzione è stata ratificata dall'Assemblea Comunale di _____ il 16.10.1989 e dal Consiglio di Stato il 7.2.1990, mentre i crediti sono stati stanziati dagli organi legislativi cantonale e comunale rispettivamente con decisioni del 18.12.1995 e del 15.4.1996. 1.2. Lo Stato del Cantone Ticino ha quindi avviato la presente procedura per procurarsi i sedimi assegnati alle zone protette. Gli atti sono stati pubblicati dal 7.1 al 6.2.1997. Tra i fondi coinvolti figura la proprietà COES 2 al mapp. no. 267 che è oggetto di espropriazione totale contro versamento di un'indennità metrica di fr. 5.- (cfr. tabelle di espropriazione). Con memoria 6.2.1997 la proprietaria, in via principale, si è opposta all'espropriazione mentre in via subordinata ha sollecitato una modifica dei piani intesa alla costituzione di una semplice servitù personale. In via ancor più subordinata ha chiesto il versamento di un'indennità di fr. 40.- il mq. 1.3. Con istanza 20.10.1997 lo Stato del Cantone Ticino ha chiamato in causa il Comune di _____ fondandosi sulla nota convenzione del 7.2.1990. Il Comune vi ha aderito (verbale di udienza del 25.3.1998). 1.4. Fallita la trattativa avviata in merito alla domanda di modifica dei piani (cfr. verbali di udienza del 16.6.1998 e 14.12.1999) ed esperita l'istruttoria di causa, nelle conclusioni come pure al dibattimento finale del 28.2.2002, quest'ultimo indetto dopo la costituzione del nuovo collegio giudicante, le parti hanno confermato quanto sopra. Delle contrapposte tesi si dirà, per quanto necessario, nel seguito dell'esposto. 1.5. Il Tribunale di espropriazione ha respinto l'opposizione e la domanda di modifica dei piani con sentenza del 3.11.2003. I ricorsi successivamente interposti dall'espropriata dinanzi al Tribunale cantonale amministrativo ed al Tribunale federale sono stati respinti con sentenze del 23.6.2004 e del 15.8.2005.

2. Il mapp. no. 267 ha una superficie totale di mq 1464 ed è censito per mq 1451 come spiaggia boscata e per mq 13 come rongia. Si tratta di una lingua di terra pianeggiante che ha grossomodo forma di mezza luna ed ubicata in località _____, sulla sponda occidentale del laghetto tra la riva e la strada comunale al mapp. no. 90. Il fondo è libero da diritti ed oneri. Il PRPLO assegna la particella alla zona PrNa I (cfr. piano annesso al doc. 1) e nel vigente PR di _____ approvato il 13.1.1993, essa è attribuita alla zona di protezione cantonale del laghetto (doc. 18).

3.3.1. L'espropriazione è subordinata al versamento di una piena indennità (art. 9 Lespr.) che, a compensazione del danno indotto dall'intervento espropriativo, è finalizzata a restituire al soggetto colpito le condizioni economiche di cui avrebbe goduto se l'evento

non avesse avuto luogo, senza pregiudicarlo né arricchirlo (Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, ad art. 16 no. 4).L'indennità consta, in particolare, dell'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 let. a Lespr.) trovando riscontro nel prezzo commerciale oggettivo che un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto stipulerebbero nell'ambito di una libera transazione immobiliare (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 50 ss; Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, 1966, p. 25 e 33; Grisel, Traité de droit administratif, 1984, vol. II, p. 734).Strumento di valutazione è il cosiddetto metodo statistico-comparativo che, previa incursione nei prezzi di vendita ufficialmente registrati, preferibilmente durante l'anno precedente il dies aestimandi e riferibili a fondi analoghi, analizza i dati accertati estrapolando quelli pertinenti per adeguarli all'oggetto da stimare. Il tutto attraverso un confronto oggettivo e soppesando le singole caratteristiche e le potenzialità di sfruttamento come anche tutti i fattori che intervengono più o meno sensibilmente nel settore delle transazioni immobiliari riflettendosi sui prezzi (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 52, 80 ss; DTF 115 Ib 408, 122 II 337 c. 5; RDAT II-1998 no. 27).Nel quadro valutativo vanno incluse le eventuali possibilità di miglior uso del fondo (art. 12 cpv. 1 Lespr.), purché siano concrete, nonché i diritti e gli oneri iscritti o annotati a RF (art. 14 Lespr.).L'applicazione del metodo statistico-comparativo presuppone la disponibilità di un adeguato campione di raffronto, non invece l'identità con l'oggetto paragonato. E' tuttavia indispensabile che le cifre accertate sino concretamente analizzabili e cioè che offrano una testimonianza valida quanto ragionevole delle tendenze e dell'evoluzione del mercato immobiliare (RDAT 1985 no. 92, II-1998 no. 27).In quest'ottica le punte estreme - ossia i valori di gran lunga al di sotto o al di sopra della media stipulati in un contratto isolato - ed i prezzi pertinenti a terreni già edificati non hanno valenza decisiva ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 87 e 89).

3.2. Qualora il fondo fosse stato precedentemente colpito da espropriazione materiale e quindi, privato della sua componente edilizia, avesse conservato soltanto il valore agricolo, le indennità devono essere valutate singolarmente secondo i principi che reggono ciascun genere di espropriazione a meno che, nell'intervallo tra l'una e l'altra, i prezzi dei terreni agricoli non abbiano subito modifiche significative (DTF 114 Ib 108; RDAT II-1991 no. 68 c. 2 e rinvii).

4.La part. no. 267 è stata colpita da vincoli pianificatori. Di conseguenza, benché la richiesta d'indennizzo manifestamente non includa la componente edilizia del terreno, ai fini dell'estimo il Tribunale è tenuto a vagliare d'ufficio se il fondo sia stato oggetto di espropriazione materiale (DTF 116 Ib 235; RDAT I-1993 no. 53 c. 3).

5.5.1. L'espropriazione materiale, che è corollario della garanzia costituzionale della proprietà, si avvera e conferisce il diritto ad una piena indennità quando l'ente pubblico, attraverso un atto pianificatorio definitivo, decreta un divieto o una limitazione particolarmente grave dell'uso attuale o del prevedibile uso futuro di un bene - generalmente riferiti al diritto di costruire - privando il soggetto colpito di una delle prerogative essenziali insite nel diritto di proprietà.Anche una restrizione meno rilevante può costituire espropriazione materiale quando tocca una cerchia ristretta di proprietari o ne colpisce uno solo in maniera tale che, fosse loro negato l'indennizzo, sarebbero costretti a sopportare, a beneficio della comunità, un sacrificio eccessivo ed incompatibile con il principio della parità di trattamento.In entrambi i casi l'edificabilità del fondo immediata o quantomeno prevedibile in un prossimo futuro è condizione imprescindibile: occorre cioè che con l'instaurazione del vincolo il proprietario veda svanire una concreta possibilità di miglior uso (Riva, Kommentar zum RPG, ad art. 5 no. 123-134; DTF 121 II 417 c. 4a; 125

II 431 c. 3a; RDAT 1990 no. 67 e 85, I-1991 no. 68, I-1992 no. 49). La problematica verte dunque sul grado di ingerenza dell'atto pianificatorio nella sfera protetta e sul potenziale edificatorio che soggiacciono ad una ponderazione oggettiva ed assurgono a criteri decisivi per il giudizio sulla legittimità di un risarcimento. Perciò occorre vagliare tutti gli elementi che qualificano il fondo influenzandone le possibilità di sfruttamento ■ deducibili tanto dagli atti pianificatori e dalla legislazione edilizia, quanto dall'effettiva e prevedibile utilizzazione del suolo locale e dalle qualità intrinseche del fondo ■ onde accertare se, al momento dell'istituzione del vincolo, l'edificabilità fosse una realtà di fatto concreta ed attuabile a breve termine oltre che giuridicamente plausibile.

5.2. La giurisprudenza associa all'istituto dell'espropriazione materiale i concetti di dezonamento e di non-attribuzione. Un dezonamento si produce quando l'autorità pianificatoria estromette un fondo da una zona già definita come edificabile da un piano di utilizzo conforme alla legge sulla pianificazione del territorio (LPT) per attribuirlo ad una zona non edificabile. Sebbene attui una restrizione della proprietà, il dezonamento non ha, sic et simpliciter, connotazione di espropriazione materiale quest'ultima essendo subordinata all'imprescindibile requisito di verosimiglianza oggettiva dell'edificabilità del fondo (Riva, op. cit., no. 140, 161-163; DTF 121 II 417 c. 3e, 122 II 326 c. 4). Dà luogo, invece, ad una cosiddetta non-attribuzione l'autorità pianificatoria che, adottando il suo primo piano di utilizzazione conforme alla LPT, semplicemente omette di assegnare un terreno alla zona edificabile. Secondo un'opinione diffusa la non-attribuzione non adempie ai presupposti di un'espropriazione materiale e quindi nemmeno è fonte di indennità (Riva, op. cit., no. 114, 141-145; DTF 121 II 417 c. 3e, 122 II 326 c. 4, 125 II 431 c. 3b; RDAT II-1998 no. 47 c. 3b). E' risaputo infatti che il nostro ordinamento giuridico ed in particolare la garanzia della proprietà, non riconoscono al titolare alcun diritto generico all'attribuzione del fondo ad una zona edificabile o al mantenimento di uno specifico regime edilizio, neppure se il terreno era edificabile in base al diritto previgente ed è dotato delle infrastrutture minime (DTF 120 Ia 227 c. 2b p. 232, 121 I 245 c. 6a, 455 c. 4a). Una non-attribuzione potrebbe comportare un obbligo di indennizzo, solamente in via eccezionale, qualora circostanze particolari, concrete ed oggettive, avrebbero giustificato l'inserimento in una zona edificabile. Tale ipotesi potrebbe concretizzarsi qualora il fondo fosse nel contempo edificabile o quantomeno dotato delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, compreso nel piano generale delle canalizzazioni (PGC) ed il proprietario avesse investito somme considerevoli in vista della sua urbanizzazione ed edificazione; oppure qualora il fondo fosse situato in un territorio già largamente edificato; oppure ancora qualora l'azzonamento fosse legittimato da motivi riconducibili al principio della buona fede, istituto quest'ultimo che sembrerebbe peraltro estendersi all'insieme degli aspetti che caratterizzano l'eccezione sostanzialmente finalizzata a compensare, attraverso un risarcimento, una reale aspettativa di miglior uso che il proprietario, a fronte di motivi oggettivamente fondati e concreti, a riposto nell'ente pubblico e che questi a deluso (Riva, op. cit., no. 114, 146-160; DTF 121 417 c. 4b, 122 II 326 c. 6a, 125 II 431 c. 4a).

5.3. Il provvedimento pianificatorio definitivo che sopprime o limita la componente edificabile sottrae il bene al mercato dei fondi edilizi, ne compromette la libera disponibilità privata e, di riflesso, ne riduce il valore. Per il giudizio sull'espropriazione materiale è quindi decisiva la data di entrata in vigore della misura che è causa del pregiudizio (Riva, op. cit., no. 194; DTF 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68). Nell'ordinamento giuridico ticinese l'atto pianificatorio che definitivamente programma, organizza e disciplina le attività di incidenza territoriale è il PR (art. 24 LALPT, 14 LPT) che entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato e

da quel momento produce effetti giuridicamente vincolanti istituendo inoltre la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste (art. 39 cpv. 1 e 40 LALPT).

6. Il primo PR di _____, adottato il 27.3.1972 ed approvato dal Consiglio di Stato con ris. 8945 del 7.10.1975, individua il primo atto pianificatorio definitivo che ha vincolato la part. no. 267 assegnandola alla zona per attrezzature pubbliche AP4 (doc. 8 e 9).

L'azzeramento non è stato contestato. La successiva variante approvata con ris. 8461 del 30.9.1976 in esito ai ricorsi interposti contro il piano di utilizzo, non ha coinvolto la part. no. 267 essendo circoscritta all'ampliamento della zona di protezione del lago ad altri fondi (doc. 8 p. 8; doc. 10). Considerato che il piano era fondato sugli art. 15 ss della legge edilizia (LE) del 19.2.1973 ed era antecedente l'entrata in vigore della LPT, la limitazione imposta al mapp. no. 267 si configura come semplice non-attribuzione alla zona edificabile (Riva, op. cit., no. 142). Pertanto occorre stabilire se un risarcimento possa comunque apparire legittimo verificando quale sarebbe stata la destinazione del sedime in assenza della restrizione, in particolare accertando retrospettivamente se nel 1975 esistessero circostanze particolari tali da convalidarne l'inserimento in una zona edificabile.

7.7.1. Ripercorrendo cronologicamente l'iter pianificatorio del Comune di _____ risulta che il primo atto finalizzato alla salvaguardia dell'immagine paesaggistica del lago risale al 30.9.1958, data in cui il Consiglio di Stato approvò il primo piano di protezione cantonale del laghetto di _____ fondato sul Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio del 16.1.1940 e sul relativo Regolamento di applicazione. Il piano suddivideva il comparto protetto in settori che ad anello circondavano il lago ed assegnò il mapp. no. 267 alla zona 1 colpita da un generale divieto di costruzione, di soppressione dei canneti e di altra vegetazione e di mutazione dell'attuale configurazione del terreno (doc. 3 ris. di approvazione del 30.9.1958 ed annessa planimetria; doc. 1 p. 11). In epoca successiva furono adottate le prime misure transitorie di salvaguardia rigorosamente finalizzate sia ad evitare lo spreco del potenziale edilizio attraverso uno sviluppo eccessivo e disordinato del tessuto urbano, sia a proteggere la natura ed il paesaggio ed a conservare spazi sufficienti da destinarsi allo svago ed al riposo. Tanto si proponeva il Piano dei territori protetti a titolo provvisorio, elaborato in applicazione del Decreto federale su alcuni provvedimenti urgenti nell'ambito della pianificazione del territorio del 17.3.1972 (DFU), che ad _____ ampliò la fascia inedificabile circostante il lago rispetto a quella delineata dal piano di protezione del 1958 e che colpì la part. 267 come tutto il territorio compreso tra il laghetto ed il primo anello stradale con un vincolo di protezione manifestamente limitativo (doc. 1 p. 11; doc. 4). Se, da parte sua, l'espropriata non contestò il vincolo, viceversa altri proprietari di fondi anch'essi gravati e coinvolti nella presente procedura lo impugnarono, tuttavia senza successo. In particolare, con risoluzione del 4.6.1974, il Consiglio di Stato respinse i ricorsi essenzialmente a motivo dell'esclusione dei terreni dal PGC e dalle zone urbanizzate del PR comunale elementi che, in base alla LIA, comportavano l'assoluta inedificabilità di principio dei fondi (doc. 26 p. 16, 20, 23 e 24, 12-13). In base al DFU, eccettuate le costruzioni agricole, forestali o ad ubicazione vincolata, la proprietaria avrebbe potuto edificare il mapp. no. 267 solo dimostrando un bisogno oggettivo (art. 4 cpv. 3 DFU). A ciò si aggiunge che la particella non era inclusa in un PGC approvato e di accertata conformità alla LIA entrata in vigore il 1° 7.1972. Infatti, benché il 29.1.1973 il Municipio di _____ avesse adottato un perimetro delle canalizzazioni, quest'ultimo aveva carattere provvisorio e dunque non ha

valenza decisiva per il giudizio. La LIA istituì in anticipo rispetto alla LPT, il principio della suddivisione del territorio in zone edificabili e non (DTF 122 II 326 c. 4a; TRAM 6.10.1997 in re M./Comune di C., 23.8.2001 in re Comune di P./C.) riconoscendo che nei comuni privi di PR il perimetro del PGC rappresentasse il limite esterno del territorio edificabile ristretto (Rapporto del 13.3.1975 della Commissione speciale per la nuova LALIA, pto. 4.2.1.; Rep. 1980 11). La normativa pose anche condizioni assai severe al rilascio del permesso di costruzione poiché circoscrisse il perimetro edificabile ristretto ai soli i terreni urbanizzati o in via d'esserlo (art. 28 DELIA) e subordinò l'edificabilità dei fondi situati al di fuori del PGC ad un bisogno oggettivamente fondato (art. 20 LIA). La part. no. 267 era manifestamente esclusa dal territorio edificabile ristretto. Infatti anche ammettendo l'esistenza di sufficienti infrastrutture pubbliche di urbanizzazione, il fondo non apparteneva ad un comparto di cui era programmata l'urbanizzazione nei 15 anni a venire e tantomeno costituiva una necessità nell'azonamento ai fini edificatori. Lo attesta la risoluzione di approvazione del PR/75 da parte del Consiglio di Stato ■ infine sancita malgrado la contenibilità fosse stata giudicata eccessiva dal profilo dell'edificabilità ■ laddove è chiaramente specificato che la ratifica era dovuta al fatto che le zone edificabili previste già erano compromesse da un'edificazione molto sparsa e che il piano delle zone non avrebbe dovuto essere ulteriormente ampliato né gli indici di sfruttamento maggiorati (doc. 8 p. 6-7). Stando così le cose e mancando il riscontro sia di un bisogno oggettivamente fondato di costruire, sia del fatto che la proprietaria abbia sostenuto un qualsiasi investimento ai fini dell'urbanizzazione particolare o dell'edificazione del terreno, quest'ultimo non poteva dirsi edificabile.

7.2. Nel 1975 la proprietà non era neppure inclusa in un territorio largamente edificato, concetto che la prassi interpreta rigorosamente assimilandovi soltanto il territorio edificato in senso stretto e gli spazi vuoti tra costruzioni ■ le cosiddette Baulücken ■ a tal punto segnati dall'impronta edilizia dei fondi circostanti da non poter essere attribuiti ad altra destinazione (Riva, op. cit., 159; DTF 121 II 417 c. 5a, 122 II 455 c. 6; Zbl 1999 p. 33 c. 4a; RDAF 1999 I p. 392 c. 4a; RDAT II-1998 no. 48 c. 5b, II-2000 no. 74). La zona occidentale del lago non era caratterizzata da alcuna attività edificatoria: segnata da una parete rocciosa, allora come adesso quel particolare settore constava di una striscia di terreni a lago marcati da una forte componente ambientalistica ed accessibili dalla strada al mapp. no. 90 che oggi è pedonale. Le poche costruzioni disseminate in località _____, ai confini del nucleo, rispettivamente a _____, di certo non costituivano nuclei densamente insediati. In effetti i sedimi lacuali, prativi ma anche sede di vegetazione boschiva e canneti, avevano un interesse autonomo ■ che hanno mantenuto negli anni ■ distinguendosi per il particolare pregio paesaggistico e naturalistico comunemente riconosciuto. Quest'ordine di idee fu seguito non solo nel DFU e nel perimetro provvisorio delle canalizzazioni, ma anche nel PR/75 che si tradusse, dichiaratamente, nell'adeguamento cartografico di una situazione preesistente già pregiudicata ed è dunque la conferma univoca che, al contrario, il comprensorio attorno al lago comprendente la part. no. 267 non lo era.

7.3. Al di là del fatto che le suddette circostanze depongono contro l'edificabilità immediata o quantomeno prossima del terreno nel 1975, non risultano nemmeno elementi che, in applicazione del principio della buona fede, legittimassero una concreta aspettativa in questo senso sia per la situazione pianificatoria e le vigenti normative, sia perché il Comune mai manifestò l'intenzione di rendere edificabile il terreno né offrì garanzie in questo senso alla proprietaria. Di conseguenza poiché il PR/75 non ha sancito una limitazione particolarmente grave dell'uso attuale o del prevedibile uso futuro del fondo, limitandosi ad attestarne

formalmente l'inedificabilità preesistente ad essere sfruttato per scopi edilizi, non vi è stata espropriazione materiale. 7.4. Né a diversa conclusione di arriverebbe esaminando la fattispecie nell'ottica dell'altra fonte di espropriazione materiale e cioè della teoria del sacrificio eccessivo riconducibile al principio della parità di trattamento. Tale istituto che impone di trattare in modo identico ciò che è simile ed in maniera differente ciò che è dissimile (DTF 121 II 198 c. 4a) applicato in ambito espropriativo è finalizzato a compensare con un'indennità una situazione di squilibrio nella quale, a parità di condizioni, un provvedimento pianificatorio limitativo colpisce un proprietario ma non i suoi vicini ed il primo subisce, per questo motivo, un sacrificio eccessivo (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, no. 1411). La violazione del principio della parità di trattamento presuppone tuttavia, anch'essa, la verosimiglianza dell'edificabilità del fondo (DTF 116 Ib 379 c. 6c p. 384, 119 Ib 138 c. 6 p. 147) e di conseguenza, poiché quest'ultima è stata negata, l'ipotesi dell'espropriazione materiale dev'essere respinta. Sia detto comunque che la part. no. 267 non fu la sola ad essere esclusa dalla zona edificabile ritenuto che l'intento di mantenere e salvaguardare gli spazi circostanti il lago di _____ concretizzarono un disegno unitario. Perciò il PR/75 non ha comportato disparità di trattamento.

8. Gli atti pianificatori successivi non hanno modificato le cose limitandosi ad ulteriormente ribadire l'inedificabilità della proprietà. 9.1. Il PRPLO adottato il 20.12.1991 ha assegnato il mapp. no. 267 alla zona di protezione della natura I (PrNa I) con utilizzazione a canneto e ad area forestale. Il comprensorio costituisce monumento naturale ed è colpito da un divieto generale di occupazione e di edificazione con criteri di protezione restrittiva essendo permesse solo le attività ricreative che non comportano turbamenti per l'ambiente naturale, il transito lungo i sentieri pedonali, la sosta nelle aree attrezzate e la pesca nei luoghi segnalati (doc. 1 p. 45-46, 52-53 e planimetria annessa). Il provvedimento non è stato contestato (doc. 12). 9.2. Il 13.1.1993 il Consiglio di Stato approvò il nuovo PR di _____ (revisione 1989; doc. 15) che ha confermato gli obiettivi del PRPLO ricalcandone sostanzialmente la suddivisione ed i contenuti. La part. no. 267 si trova quindi posta integralmente nella zona di protezione cantonale del laghetto ed è contrassegnata come area boschiva (doc. 18; doc. 15 p. 13-15). Il nuovo PR non è stato impugnato.

9.9.1. Visto quanto sopra il ragionamento estimatorio va impostato sulla sola espropriazione formale del sedime che comporta di diritto una piena indennità (art. 9 Lespr.). In assenza di presa di possesso anticipata, l'estimo si fonda sulle quotazioni di mercato riferibili a terreni privi della componente edilizia (art. 19 Lespr.; Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 109). Dalle indagini esperite come d'uso presso i pubblici registri sono emerse le seguenti transazioni: a sud del quartiere _____: - fr. 6.- il mq per il mapp. no. 424 di mq 3'863, loc. _____ (iscr. a RF il 9.9.2003 al d.g. 23431). Il terreno è boschivo; - fr. 3.25 il mq per il mapp. no. 432 di mq 572, loc. _____ (iscr. a RF il 24.9.2001 al d.g. 19450). Il terreno consta di una vasta superficie boschiva; nei pressi del confine con _____: - fr. 34.- il mq per il mapp. no. 682 di mq 1176, loc. _____ (iscr. a RF il 31.3.1998 al d.g. 6501); - fr. 16.- il mq per il mapp. no. 667 di mq 1108, loc. _____ (iscr. a RF il 2.6.1998 al d.g. 11367); ed inoltre: - fr. 39.- il mq per il mapp. no. 385 di mq 7877, loc. _____ (iscr. a RF il 27.8.1996 al d.g. 7200); - fr. 10.- il mq per il mapp. no. 342 di mq 7625, loc. _____ (iscr. a RF il 14.2.1996 al d.g. 3367). Sia aggiunto che, nell'ambito di questa procedura, altri proprietari espropriati hanno accettato incondizionatamente le indennità espropriative offerte di fr. 10.- il mq per superfici prative (mapp. no. 292, 294,

473, 255, 295, 778 e 572), di fr. 5.- il mq per il bosco (mapp. no. 294 e 248) e di fr. 2.- per il canneto (mapp. no. 255). Agli accordi, stipulati dopo l'avvio della procedura, sono seguiti altrettanti decreti di stralcio datati 24.4.1997 rispettivamente 13.10.1998.9.2. L'espropriata ha avanzato una pretesa di fr. 40.- il mq per il pregio particolare della particella conferitale sia dalla posizione a lago adiacente alla zona edificabile, sia dalla funzione di area di respiro e di svago che ha per rapporto ad altre proprietà dell'espropriata site nel nucleo, specie i mapp. no. 81, 95 e 84 sul quale ultimo sorge peraltro una casa di abitazione. Tuttavia, al di là del fatto che le proprietà non sono individuabili come unità economica e funzionale (sul concetto Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 184; Grisel, op. cit., p. 729; RDAT II-2003 no. 27 c. 2.1), il pregio del mapp. no. 267 è dato esclusivamente dalle sue caratteristiche ambientali e dai benefici che ne derivano che però non sono prerogativa della proprietaria bensì della comunità. La vicinanza della zona edificabile non cambia nulla. Il fondo è un terreno morfologicamente irregolare, umido, punteggiato da vegetazione spontanea e non si presta, quindi, a nessun altro uso se non a quello attuale. D'altra parte, per la presenza anche di alberi ad alto fusto, la superficie è assimilabile ad un'area boschiva ed in effetti è parzialmente censita come tale il cui valore commerciale, mancando un'autorizzazione al disboscamento e tenuto conto delle possibilità d'uso limitate, per prassi acquisita è inferiore alle quotazioni agricole e si situa tra un minimo di fr. 2.- (RDAT 1988 no. 68) ed un massimo di fr. 5.- il mq; quest'ultimo importo è peraltro stato confermato per un'altra delle proprietà oggetto di questa procedura espropriativa (RDAT 1978 no. 73, I-1999 no. 34; TRAM 5.10.2005 N. 50.2005.1). Ciò considerato l'indennità offerta di fr. 5.- il mq, che rispetta i canoni giurisprudenziali per sedimi analoghi, merita di essere confermata.

Per i quali motivi

Richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia: 1. Per l'espropriazione formale totale del mapp. no. 267 di _____ assegnato alla zona PrNa I lo Stato del Cantone Ticino verserà all'espropriata un'indennità di fr. 5.- il mq.

2. La tassa di giustizia e le spese in fr. 500.- sono a carico degli enti esproprianti con l'obbligo di rifondere all'espropriata fr. 3'000.- per ripetibili.

3. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione.

4. Intimazione a:

-
-
-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente

Margherita De Morpurgo

il segretario

Enzo Barengo