

## **TI\_GERICHTE 10.2004.60 vom 12. Oktober 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-10-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_10.2004.60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2004.60)

FR: TI\_GERICHTE 10.2004.60 du 12 octobre 2007

IT: TI\_GERICHTE 10.2004.60 del 12 ottobre 2007

### **Volltext**

Incarto n.10.2004.60

34/00

Lugano

12 ottobre 2007

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Claudio Morandi

ing. Argentino Jermini

segretario giudiziario

Enzo Barenco

statuendo sull'istanza tendente ad ottenere un'indennità per espropriazione materiale presentata il 3 agosto 2000 da

ISES 1

rappr. dallo PR 1

contro

COEP 1

rappr. dall'avv. PR 2

relativamente ai mapp. no. 216, 218 e 220 RFD di \_\_\_\_\_,

ora limitatamente al solo mapp. no. 216,

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

considerato, in fatto ed in diritto

1.1.1. ISES 1 ha acquistato i mapp. no. 216, 220 e 218 di \_\_\_\_\_ il 14.8.1991. I tre fondi sono ubicati su un promontorio del versante ovest del \_\_\_\_\_ che domina il

golfo di \_\_\_\_\_ e compongono, insieme ad altri immobili di proprietà della \_\_\_\_\_, il complesso colonico di \_\_\_\_\_. Più particolarmente il mapp. no. 220 (mq 122) è una costruzione contigua destinata ad abitazione, il mapp. no. 218 (mq 853) è un'area di complemento costituita in comproprietà coattiva e per 1/3 di pertinenza del mapp. no. 220, mentre il mapp. no. 216 è una superficie prativa (mq 1355) situata nell'estremo angolo occidentale del promontorio delimitato dalla strada cantonale che da \_\_\_\_\_ conduce a \_\_\_\_\_ (Via \_\_\_\_\_).1.2. Nel primo PR di \_\_\_\_\_, approvato il 21.2.1979 e prorogato fino al 21.2.1992 dal Consiglio di Stato, l'intero complesso colonico era attribuito alla zona edificabile R2. Le varianti via via scaturite negli anni seguenti, approvate il 21.12.1982, 14.2.1984, 17.2.1987, 31.5.1989, 26.9.1989 ed il 7.3.1997, non coinvolsero quel particolare comprensorio. Con la revisione del PR tutto il promontorio di \_\_\_\_\_ fu invece escluso dalla zona edificabile, attribuito a quella agricola e gravato con un vincolo di protezione paesaggistica; inoltre gli edifici componenti il nucleo colonico furono classificati come monumenti culturali meritevoli di conservazione. Il nuovo piano fu approvato il 27.8.1997 dal Consiglio di Stato che respinse contestualmente le obiezioni mosse dai proprietari alle nuove disposizioni pianificatorie. I ricorsi successivamente interposti da ISES 1 dinanzi al Tribunale della pianificazione del territorio ed al Tribunale federale furono integralmente respinti con sentenze del 3.5.1999 e dell'8.11.2000.1.3. Con memoria 3.8.2000 ISES 1 ha convenuto in causa il COEP 1 chiedendone la condanna al pagamento di un'indennità per espropriazione materiale di fr. 1'055'150.- oltre al risarcimento di spese varie per complessivi fr. 50'000.-. In sintesi l'azione è ricondotta al dezonamento dei mapp. no. 216, 220 e 218 determinato dalle restrizioni imposte con il PR del 1997 che, a suo avviso, hanno privato i fondi dello statuto di terreni edificabili già riconosciuto dal previgente PR. La pretesa è contestata dal Comune che con risposta 11.1.2001 ha respinto la tesi del dezonamento individuando invece nelle nuove scelte pianificatorie un semplice atto di non-attribuzione dei fondi alla zona edificabile che, in mancanza dei presupposti legali, non è soggetto a risarcimento. Da ciò la richiesta di reiezione dell'istanza. Esaurito lo scambio di allegati si è proceduto all'udienza di conciliazione il 6.6.2001 ed al sopralluogo il 2.9.2003 in occasione del quale il Tribunale ha preso atto dell'avvenuta vendita ad un terzo dei mapp. no. 218 e 220. L'istante ed il nuovo proprietario hanno poi comunicato con scritto 15.10.2003 di ritirare la pretesa per quanto riferita ai mapp. no. 220 e 218 cosicché, in definitiva, la lite si è ridotta al solo mapp. no. 216 rimasto di proprietà di ISES 1. Al termine dell'istruttoria, nelle memorie conclusive del 15.10.2003 e del 28.1.2004 come pure all'udienza finale, le parti hanno confermato le rispettive argomentazioni e domande. In esito alla costituzione del nuovo collegio giudicante esse hanno entrambe rinunciato a ripetere il dibattimento.

2.2.1. L'espropriazione materiale, che si caratterizza per la sua intrinseca connotazione privativa, si avvera per effetto di un'ingerenza particolarmente grave nell'uso attuale o nel prevedibile uso futuro di un fondo tale da minare le prerogative insite nel diritto proprietà specie quella di edificare oppure per effetto di un'ingerenza secondaria ma incompatibile con il principio della parità di trattamento. Nell'una e nell'altra ipotesi è dato luogo ad indennizzo a condizione che l'atto limitativo sia definitivo e che l'area colpita da restrizione sia edificabile o quantomeno possa esserlo nell'immediato futuro. In altre parole occorre che con l'instaurazione del vincolo il proprietario veda svanire una concreta possibilità di miglior uso del fondo (Kommentar zum RPG, Riva, 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).2.2. All'istituto dell'espropriazione materiale sono associati i concetti di

dezonamento e di non-attribuzione. Stando alla giurisprudenza un dezonamento si produce quando un fondo già attribuito ad una zona edificabile prevista da un PR conforme alle esigenze della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) ne viene estromesso per essere assegnato ad una zona non edificabile; il dezonamento è un atto indennizzabile a condizione che il fondo fosse edificabile o potesse esserlo in un futuro prossimo (Riva, op. cit., no. 140, 161-163; DTF 122 II 326 c. 4c; TF 1.9.2006 N. 1A.313/2005 c. 3.1). Dà luogo invece ad una cosiddetta non-attribuzione, che di principio non è indennizzabile, l'■autorità pianificatoria che, adottando il suo primo piano di utilizzazione conforme alla LPT, omette di assegnare un terreno o parte di esso alla zona edificabile; poco importa, in questo caso, che il terreno fosse edificabile in base al diritto previgente poiché il proprietario non ha il diritto di vedersi assegnato il fondo ad una zona edificabile o mantenuto un certo regime pianificatorio nemmeno se il fondo è urbanizzato (Riva, op. cit., no. 114, 141-145; DTF 122 II 326 c. 4c, 123 II 481 c. 6b-c, 125 II c. 3b; TF 18.4.2006 N. 1A.236/2005 c. 2). In via eccezionale una non-attribuzione potrebbe comportare un obbligo di indennizzo, specie se circostanze particolari, concrete ed oggettive, avrebbero giustificato l'■inserimento del fondo in una zona edificabile. Questa ipotesi potrebbe concretizzarsi qualora il fondo fosse nel contempo edificabile o quantomeno dotato delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, fosse 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 favorevole fosse legittimato da motivi riconducibili al principio della buona fede (Riva, op. cit., no. 146-160; DTF 121 417 c. 4b, 122 II 326 c. 6a, 125 II 431 c. 4a; TF 18.4.2006 N. 1A.236/2005). 2.3. L'■espropriazione materiale ha origine in un provvedimento pianificatorio definitivo, vale a dire nel PR, poiché è questo lo strumento predisposto, tra l'■altro, a suddividere il territorio in zone, a stabilirne la destinazione e quindi anche ad istituire le limitazioni alla proprietà privata che fossero motivate da necessità pubbliche (art. 5 cpv. 2 LPT, 24 ss LALPT). L'■approvazione del Consiglio di Stato sancisce l'■entrata in vigore del PR e la presunzione di pubblica utilità per le opere pubbliche previste (art. 39 cpv. 1 e 40 cpv. e LALPT). Decisiva per la questione se sia intervenuta un'■espropriazione materiale è, dunque, l'■entrata in vigore del PR (Riva, op. cit., no. 194; DTF 122 II 326 c. 4b; TF 18.4.2006 N. 1A.236/2005 c. 2.4; RDAT II-1991 no. 68).

3. L'■istante sostiene che le varianti approvate tra il 1982 ed il 1997 avrebbero reso il PR del 1979 conforme alla LPT. Perciò, appurato che in base a quel piano il mapp. no. 216 era edificabile, la sua estromissione dalla zona edificabile intervenuta con il PR del 1997 equivarrebbe ad un dezonamento. La conformità di un PR alle esigenze della LPT presuppone un'■analisi d'■insieme. Occorre cioè che nel complesso la pianificazione delle zone risponda ai criteri di legge e che sia frutto di una ponderazione globale di tutte le circostanze e di tutti gli aspetti influenti per una corretta e razionale distribuzione degli spazi disponibili in modo tale da assicurare un'■appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo ed un ordinato insediamento nel territorio (art. 75 cpv. 1 CF). Non basta invece, ed è stata esplicitamente esclusa dalla giurisprudenza, un'■indagine settoriale limitata cioè ad una parte del territorio, ad un quartiere o ad una singola particella (DTF 122 II 326 c. 5b; TF 1.9.2006 N. 1A.313/2005 c. 3.3). Ora, le note varianti, che peraltro non hanno coinvolto il promontorio di \_\_\_\_\_ e tanto meno il mapp. no. 216 individualmente, sono entrate in vigore in successione ed erano riferite a singole componenti del PR del 1979 approvato prima dell'■entrata in vigore della LPT. E'■ quindi certamente escluso che possano averne

determinato la conformità complessiva alle esigenze di legge. Il primo piano conforme, siccome risultato da una revisione globale della situazione pianificatoria, del quale si è dotato il COEP 1 è il PR approvato il 27.8.1997. Pertanto l'esclusione del mapp. no. 216 dalla zona edificabile si configura come non-attribuzione. Resta da stabilire se sussistessero motivi oggettivi stringenti che imponessero la sua attribuzione alla zona edificabile così da giustificare il riconoscimento di un'indennità in via eccezionale. Ciò tenendo tuttavia presente che la giurisprudenza è alquanto restrittiva e presuppone una prognosi altamente attendibile di edificabilità immediata o prossima del fondo (TF 18.4.2006 N. 1A.236/2005 c. 2.3.4)

4.4.1. Nel 1997 la part. no. 216 era inclusa nel PGC approvato l'8.11.1988 conformemente alla legislazione sulle acque (LIA dell'8.10.1971) e poteva essere allacciata senza dispendio rilevante alla canalizzazione consortile già presente su Via \_\_\_\_\_; era inoltre dotata di un accesso sufficiente in quanto circondata per  $\frac{3}{4}$  dalla strada cantonale. Pertanto, complessivamente, essa possedeva i requisiti di un terreno urbanizzato (art. 77 cpv. 1 LALPT). Come già rammentato ciò non basta, tuttavia, per ammetterne l'edificabilità (DTF 122 II 326 c. 6a). 4.2. È appurato che nel corso dei primi anni '90 il complesso colonico di \_\_\_\_\_ è stato oggetto di una serie di trattative finalizzate alla vendita nelle quali è stato coinvolto anche il COEP 1 (plico doc. V) e che l'istante ha acquistato il mapp. no. 216 nel 1991 (d.g. 20409 del 14.8.1991). Prescindendo da un progetto di lottizzazione riferito al solo mapp. no. 221 che il Municipiodi \_\_\_\_\_ respinse nel 1989 (plico doc. V) e dai costi peritali riguardanti l'insieme delle proprietà e risalenti al 1991 (doc. T), non risulta però che il precedente proprietario o l'istante stesso dopo l'acquisizione abbiano mai affrontato spese considerevoli in vista dell'edificazione o dell'urbanizzazione particolare del mapp. no. 216; non è mai stato elaborato neppure un progetto di massima. Il proposito di edificare il terreno, che a dire dell'istante ne ha determinato l'acquisto e che è un elemento a carattere puramente soggettivo, di per sé stesso non è quindi decisivo (Riva, op. cit., no. 133; DTF 113 Ib 318 c. 3c/bb). Non lo è, a maggior ragione, a fronte del rischio di non vedersi confermata l'edificabilità della particella, rischio di cui tanto il precedente proprietario quanto l'istante dovevano essere consapevoli quantomeno perché erano stati informati che il PR del 1979 sarebbe giunto a scadenza nel 1992 (doc. T p. 11). 4.3. In mancanza di un PR conforme alla LPT, solo il comprensorio largamente edificato è considerato come zona edificabile (DTF 125 II 431 c. 4b). La prassi invalsa interpreta il concetto di territorio largamente edificato in modo rigoroso assimilandovi soltanto il territorio edificato e gli spazi vuoti tra costruzioni ■ le cosiddette Baulücken ■ a tal punti segnati dall'impronta edilizia dei fondi circostanti da non poter essere attribuiti ad altra destinazione (Riva, op. cit., no. 159; DTF 122 II c. 6a; TF 18.4.2006 N. 1A.236/2005 c. 4). Nel 1997 gli edifici contigui che sorgono sul promontorio di \_\_\_\_\_ (ai mapp. no. 217, 219, 220 e 221) formavano un insediamento autonomo e del tutto indipendente rispetto alla sottostante zona edificabile ed edificata di \_\_\_\_\_ e la stessa autonomia si riscontrava per rapporto alla zona edificata nel confinante Comune di \_\_\_\_\_. In effetti, fatta eccezione per il nucleo colonico e per qualche abitazione sparsa lungo Via \_\_\_\_\_, il territorio circostante a monte della strada cantonale era libero da costruzioni e caratterizzato dalla presenza di ampie superfici boschive e prative in parte coltivate e vigna e con alberi da frutta; inconfondibili erano sia l'impronta rurale del comprensorio sia la sua netta separazione dalle zone insediate poste a valle della strada che chiaramente delimitava la zona edificabile. Una situazione, questa, che ad oggi non è cambiata ed è ancora stata verificata in occasione del sopralluogo del 2.9.2003 (cfr.

verbale). Ne consegue che nel 1997 il mapp. no. 216 non apparteneva al territorio largamente edificato. A ciò si aggiunge che l'edificabilità del fondo (e di tutto il promontorio) si poneva in contrasto con gli obiettivi del nuovo PR specie con la volontà di non pregiudicare la funzione storico-culturale e paesaggistica del comprensorio; tanto più che quest'ultimo non costituiva una necessità nell'azonamento ai fini edilizi poiché la zona edificabile era già commisurata allo sviluppo attendibile dei 15 anni a venire (ris. del Consiglio di Stato 27.8.1997 p. 25-28). Obiettivi la cui validità è stata ripetutamente riconosciuta, specie dal Tribunale della pianificazione del territorio, secondo cui, vista l'erosione già subita dalle zone agricole, la salvaguardia di quelle superstiti era particolarmente importante per evitare che un'ulteriore estensione degli insediamenti pregiudicasse l'integrità di quel paesaggio particolarmente meritevole di tutela (TPT sentenza 3.5.1989 c. 7 e 8). E ad identica conclusione è giunto il Tribunale federale (sentenza 8.11.2000). In queste condizioni non poteva essere formulata una prognosi attendibile favorevole all'edificabilità del terreno. Di conseguenza, non sussistendo motivi oggettivi stringenti che imponessero la sua attribuzione alla zona edificabile, non è data espropriazione materiale. 4.4. L'istante nemmeno può avvalersi del principio della buona fede alla cui tutela, peraltro, la giurisprudenza pone esigenze assai severe (Riva, op. cit., no. 136; TF 18.4.2006 N. 1A.236/2005 c. 6) non potendo egli contare, ragionevolmente, con una possibilità di miglior uso immediata o prossima del fondo. Anzitutto perché, come già rilevato, sapeva della scadenza del PR del 1979 (cfr. consid. 4.2). In secondo luogo perché non vi erano né indizi che avvalorassero oggettivamente la stabilità delle zone edificabili già definite nel PR del 1979 e la loro convalida anche nell'ambito della revisione, né elementi che potessero destare nel proprietario una legittima aspettativa edilizia. In particolare il Comune mai ha fornito assicurazioni circa l'edificabilità futura del fondo; contrariamente a quanto pretende l'istante è escluso dedurre una simile garanzia dallo scritto 7.12.1990 (doc. U) giacché il capotecnico comunale vi si è limitato ad indicare le zone di appartenenza dei fondi ed a rinviare, per i parametri edilizi, alle norme che allora erano ancora vigenti; null'altro. L'esclusione del mapp. no. 216 non ha quindi mortificato alcuna prospettiva edilizia concreta. Pertanto, anche sotto questo profilo, la tesi dell'espropriazione materiale va bocciata. 4.4. Né a diversa conclusione si arriverebbe esaminando la fattispecie nell'ottica della teoria del sacrificio eccessivo, che l'istante sostiene di aver subito, riconducibile ad un'asserita violazione del principio della parità di trattamento. Infatti, considerato che anche questa fonte di espropriazione materiale presuppone la verosimiglianza dell'edificabilità del fondo (DTF 116 Ib 379 c. 6c, 119 Ib 138 c. 6; TRAM 5.10.2005 N. 50.2005.1 in re H. c. 2.4.6), e che in concreto quest'ultima è già stata negata, nessuna indennità può essere riconosciuta per tale titolo.

5. L'addebito della tassa di giustizia e delle spese segue la soccombenza in applicazione del principio secondo cui, qualora l'espropriazione materiale sia contestata, l'istante si assume tutti i rischi, anche quelli inerenti i costi processuali, come in una normale procedura amministrativa (RDAT I-1994 no. 48). Il Comune, rappresentato da un legale, ha diritto alla rifusione delle ripetibili commisurate alla consulenza offerta ed alle difficoltà poste dalla vertenza.

Per i quali motivi

richiamata

la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia:1. L'istanza è respinta.

2. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'500.- sono a carico di ISES 1 con l'obbligo di rifondere al COEP 1 fr. 4'000.- 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 giudiziario

Enzo Barenco

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