

TI_GERICHTE 10.2012.10 vom 12. November 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-11-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_10.2012.10

FR: TI_GERICHTE 10.2012.10 du 12 novembre 2014

IT: TI_GERICHTE 10.2012.10 del 12 novembre 2014

Erwägungen

E. 13

La misura pianificatoria definitiva 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. Decisiva per il giudizio sull'espropriazione materiale e per l'estimo è, pertanto, la data di entrata in vigore della misura stessa causa del pregiudizio (DTF 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68; Riva, op. cit., no. 194), cioè quella dell'entrata in vigore della restrizione della proprietà (DTF 119 Ib 229 consid. 3a, 132 II 218 consid. 2.4). In tale momento il fondo gravato dal vincolo pianificatorio perde infatti il suo precedente valore edilizio, rimanendogli unicamente un valore residuo che, nel caso di fondi in edificati, corrisponde di regola a quello agricolo (DTF 114 Ib 112 consid. 7a). Nell'ordinamento giuridico ticinese l'atto pianificatorio definitivo che programma, organizza e disciplina le attività di incidenza territoriale è il PR (art. 19 Lstr. : fino al 31.12.2011 art. 24 LALPT), che entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 31 cpv. 1 Lstr., in precedenza art. 39 cpv. 1 LALPT), produce effetti giuridicamente vincolanti e crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste (art. 32 Lstr., in precedenza art. 40 LALPT). Ad esso si riconduce quindi l'esame retrospettivo del giudice finalizzato ad accertare i presupposti dell'espropriazione materiale. Nella fattispecie dies estimandi è quindi – per le motivazioni sopra addotte – il 17 dicembre 2002.

E. 14

Decisiva è quindi la valutazione a sapere se il fondo degli istanti ha subito o meno una decurtazione delle proprie potenzialità edificatorie nel senso esatto della giurisprudenza (parificabile ad un dezonamento) alla data del 22 gennaio 2002. Al quesito si risponde negativamente. Avantutto occorre considerare che già il precedente PR prevedeva una strada "C", di cabotaggio simile a quella attuale e dal tracciato praticamente identico fino al limite superiore del mappale no. 1228. Il nuovo PR prevede un distacco del tracciato da quest'ultimo mappale con una leggera doppia curva con la quale detta strada va a lambire il confine con il mappale no. 629. L'aggiunta del tratto lungo quest'ultimo mappale non è certo costitutivo di espropriazione materiale, ritenuto come il tracciato vada ad occupare una piccola, ma soprattutto marginale (confine) porzione del fondo no. 630. Quanto alla superficie (ca mq 310) del mappale no. 630 che va a trovarsi isolata dalla rimanente superficie del medesimo mappale, trattasi di superficie ridotta, e comunque non significativa. Ne discende che, a ben vedere, si può perfino considerare che la situazione attuale non si discosti in maniera decisiva da quella precedente, così che neppure potrebbe essere validamente presa a sostegno di qualsivoglia richiesta di indennizzo per esproprio materiale, non trattandosi di effettivo dezonamento.

E. 15

Ma se anche si volesse considerare un'incidenza significativamente (e non solo lievemente) maggiore del nuovo PR (e dei suoi vincoli) sui fondi in questione, e se pure si volesse considerare che il PR precedente era già un piano conforme alla LPT (così che quello attuale ne avrebbe modificato l'incidenza del vincolo stradale partendo da una situazione acquisita a favore degli istanti), non ne risulterebbe ancora un fondamento per le pretese degli istanti. In effetti la dottrina e giurisprudenza (TRAM 10.10.2008, consid. 2.2) suddividono in tre categorie le misure che ipoteticamente possono provocare un'espropriazione materiale: le restrizioni di carattere pianificatorio che privano il proprietario della facoltà di edificare, quelle che invece lo limitano soltanto nell'esercizio di tale prerogativa e, infine, le misure di polizia. Alla prima tipologia appartengono la mancata attribuzione di un fondo alla zona edificabile e il dezonamento, alla seconda interventi quali la riduzione dei parametri edificatori, il cambiamento della destinazione nel contesto di una zona edificabile, i piani di allineamento, il divieto temporaneo di edificare a seguito dell'istruzione di una zona di pianificazione e l'obbligo di conservazione della sostanza edilizia esistente (Zen-Ruffinen/ Guy-Ecabert, op. cit., n. 1455 segg.; Jörg Leimbacher, *Planungswen und materielle Enteignung*, Schriftenfolge VLP Nr. 63, Bern 1995, pag. 26 segg.). In presenza di vincoli parziali, ovvero quando una restrizione della proprietà interessa solo parte di un fondo, per accertarne la gravità – requisito primo e più importante affinché la restrizione sia costitutiva di un'espropriazione materiale – bisogna di regola considerare gli effetti spiegati dalla restrizione sull'intera particella, rispettivamente sul complesso dei fondi contigui in mano allo stesso proprietario. L'avverarsi di un'espropriazione materiale deve infatti essere negato quando una limitazione della proprietà lasci intatta la possibilità di continuare ad utilizzare il possesso fondiario colpito secondo la sua destinazione in maniera economicamente adeguata: ad esempio quando un dezonamento concerne solo un quarto di una particella oppure un divieto di costruzione si estende solo su di un terzo della sua superficie (DTF 114 Ib 112 consid. 6; RDAT II-1994 n. 63 in initio). La prassi riserva tuttavia la possibilità di scostarsi dalla regola generale quando questa condurrebbe a soluzioni inique. Può segnatamente essere il caso quando la superficie di un fondo colpita da un divieto di costruzione parziale si presta ad uno sfruttamento edilizio autonomo (RDAT II-1997 n. 53, Enrico Riva, *Haupt-fragen der materiellen Enteignung*, Bern 1990, pag. 268 segg.). Orbene, le restrizioni della proprietà che non impediscono, ma soltanto limitano lo sfruttamento edilizio non integrano gli estremi di un'espropriazione materiale se lasciano intatta la possibilità di continuare ad utilizzare il fondo interessa in maniera economicamente appropriata (DTF 123 II 481 consid. 6d e rinvii). In particolare, costituisce una limitazione parziale della proprietà un vincolo che va a gravare un fondo già edificato adeguatamente, inibendo soltanto la realizzazione di nuove costruzioni senza pregiudicare l'impiego della sostanza edilizia esistente. Se gli edifici presenti garantiscono un'utilizzazione del fondo economicamente razionale, non vi è espropriazione materiale (DTF 117 Ib 262, consid. 2a, 115 la 373 consid. 3a). Lo stesso dicasi dei piani di allineamento che di norma non comportano restrizioni abbastanza gravi da provocare esproprio di tipo materiale (DTF 109 Ib 116 consid. 3b), neppure se precludono la costruzione su un quarto di un terreno ed il resto permane ragionevolmente edificabile (DTF 110 Ib 359 consid. 2b). Caso contrario non è escluso il riconoscimento di un'indennità ma occorre che alla data decisiva il proprietario potesse oggettivamente contare sul fatto che un buon utilizzo economico del suo fondo sarebbe stato realizzabile con grande probabilità in un prossimo futuro (Leimbacher, op. cit., pag.

73).

E. 16

Nella fattispecie i fondi in questione possono però ancora essere sfruttati convenientemente. Ciò è desumibile dalla forma comunque regolare che rimane per detti mappali (segnatamente per il no. 630; per gli altri due mappali l'incidenza della strada prevista è ridottissima, toccando essa solo il loro margine), dai parametri edificatori comunque generosi (segnatamente da quelli per la zona R3), dalla superficie percentualmente ridotta toccata dalla strada "C3" (comunque inferiore al 20%, quand'anche si volesse considerare pure la superficie del citato cuneo), e conseguentemente dalla superficie ampia (più di mq 4'000) che rimane a disposizione per l'edificazione, dalla conformazione di detta superficie (prativa, in solo leggero declivio: v. verbale di sopralluogo), dalla possibilità di utilizzare pure gli indici (seppure leggermente ridotti: è zona R2) del menzionato cuneo, e – da ultimo – dal fatto che comunque degli accessi veicolari (per quanto verosimilmente più razionali ad un'ottimizzazione dello sfruttamento dei fondi) sarebbero dovuti essere realizzati in assenza della strada "C3". Basti dire in merito che è possibile realizzare un complesso residenziale con una SUL complessiva (mq 2'490) pari a quella del terreno privo della strada di PR, pur rimanendo detto complesso residenziale all'interno della superficie ridotta dalla suddetta strada (mq 3'263). Si rileva, abbondanzialmente, che la stessa perizia prodotta dagli istanti (doc. E) attesta una, seppur diminuita, ancora apprezzabile potenzialità edificatoria. Quand'anche si trattasse di una restrizione significativa e non solo lieve, non sarebbe essa quindi decisiva per ammettere l'esistenza di un caso di espropriazione materiale che richiede, come detto, una restrizione importante.

E. 17

Ma v'è di più. Neppure può essere considerata comprovata l'idoneità del fondo colpito ad essere oggetto di sfruttamento edilizio in un prossimo futuro (DTF 131 II, 151 consid 2.1). In effetti, il fatto di avere presentato una domanda di costruzione (poi ritirata) nel 1976 indica piuttosto che per un quarto di secolo non vi è più stato indizio di un tale sfruttamento edilizio (perlomeno a mezzo di domanda di costruzione). Il progetto di realizzazione di un complesso simil-alberghiero (2001) è rimasto tale, anzi al puro stadio di intento generale, giacché esso oltretutto sembrava destinato ad inserirsi in un accordo più ampio con il Comune legato anche all'acquisizione della proprietà dei fondi da parte di quest'ultimo. Infine, l'ultima domanda di licenza preliminare è stata introdotta nel 2007, quindi a distanza di un lustro dall'entrata in vigore del nuovo PR e conseguentemente non può comprovare alcuna volontà edificatoria ad esso precedente.

E. 18

Né si può considerare che nella fattispecie i fondi degli istanti rappresentino un caso di sacrificio (quasi) unico e particolare imposto ai loro proprietari (Sonderopfer); altri fondi nel Comune sono toccati da strade previste dal PR, ed il vincolo non appare comunque quale sacrificio eccessivamente gravoso per gli istanti, sulla scorta di quanto indicato in precedenza.

E. 19

Quanto fino ad ora indicato vale anche nell'ipotesi, neppure sostenuta dagli istanti (anzi per essi vale il contrario: replica, pagina 3), per la quale le loro proprietà fossero da considerarsi singolarmente. In effetti, quanto già indicato per il mappale no. 630 troverebbe specularmente conferma anche in questa ipotesi, mentre per il mappale no. 1001 l'incidenza sarebbe in tale

caso addirittura irrilevante.

E. 20

Infine, si ricorda che la pretesa per un eventuale riduzione del valore venale della frazione del mappale no. 630 rimasta isolata dal resto del mappale potrà essere fatta valere, se del caso, in sede di espropriazione formale (parziale) del suddetto mappale (art. 11 lett. b LEspr.).

E. 21

Nei procedimenti contenziosi di espropriazione materiale le spese giudiziarie e le ripetibili sono ripartite come in una normale procedura amministrativa, ovvero a dipendenza dell'esito della lite e del grado di soccombenza delle parti (art. 47 e 49 nuova LPAm; RDAT I-1994 no. 48; TRAM 20.5007.9 del 17.3.2011 c. 5.1). Stante l'integrale reiezione dell'istanza, tasse e spese sono da caricare agli istanti. Essi dovranno inoltre rifondere al Comune, che si è avvalso della consulenza di un legale, ripetibili commisurate all'assistenza prestata. A tal fine va tenuto conto dell'impegno profuso dal legale nello studio della pratica (2 ore), nella corrispondenza (1 ora) e in conferenze (1 ora), rispettivamente nella stesura delle memorie scritte di risposta, duplica e conclusionale (7 ore), nonché della partecipazione ad un'udienza (1 ora) e un sopralluogo (1 ora), oltre alle spese e all'IVA (8%). Perciò le ripetibili a favore del Comune sono fissate in fr. 4'200.-, pari a 13 ore a fr. 280.-/h (fr. 3'640.-), oltre a spese ed IVA. 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. 950.- sono a carico in solido degli istanti, che rifonderanno (pure in solido) fr. 4'200.- al Comune convenuto 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 il Presidente supplente
giurista Stefano Camponovo
la segretaria
Annalisa Butti

E. 39

cpv. 1 LALPT), produce effetti giuridicamente vincolanti e crea la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni, le imposizioni e le opere pubbliche previste (art. 32 Lstr., in precedenza art. 40 LALPT). Ad esso si riconduce quindi l'esame retrospettivo del giudice finalizzato ad accertare i presupposti dell'espropriazione materiale. Nella fattispecie dies estimandi è quindi per le motivazioni sopra addotte il 17 dicembre 2002.

14. Decisiva è quindi la valutazione a sapere se il fondo degli istanti ha subito o meno una decurtazione delle proprie potenzialità edificatorie nel senso esatto della giurisprudenza (parificabile ad un dezonamento) alla data del 22 gennaio 2002. Al quesito si risponde negativamente. Avanzuto occorre considerare che già il precedente PR prevedeva una strada ■C■, di cabotaggio simile a quella attuale e dal tracciato praticamente identico fino al limite superiore del mappale no. 1228. Il nuovo PR prevede un distacco del tracciato da quest'ultimo mappale con una leggera doppia curva con la quale detta strada va a lambire il confine con il mappale no. 629. L'aggiunta del tratto lungo quest'ultimo mappale non è certo costitutivo di espropriazione materiale, ritenuto come il tracciato vada ad occupare una piccola, ma soprattutto marginale (confine) porzione del fondo no. 630. Quanto alla superficie (ca mq 310) del mappale no. 630 che va a trovarsi isolata dalla rimanente superficie del medesimo mappale, trattasi di superficie ridotta, e comunque non

significativa. Ne discende che, a ben vedere, si può perfino considerare che la situazione attuale non si discosti in maniera decisiva da quella precedente, così che neppure potrebbe essere validamente presa a sostegno di qualsivoglia richiesta di indennizzo per esproprio materiale, non trattandosi di effettivo dezonamento.

15. Ma se anche si volesse considerare un'incidenza significativamente (e non solo lievemente) maggiore del nuovo PR (e dei suoi vincoli) sui fondi in questione, e se pure si volesse considerare che il PR precedente era già un piano conforme alla LPT (così che quello attuale ne avrebbe modificato l'incidenza del vincolo stradale partendo da una situazione acquisita a favore degli istanti), non ne risulterebbe ancora un fondamento per le pretese degli istanti. In effetti la dottrina e giurisprudenza (TRAM 10.10.2008, consid. 2.2) suddividono in tre categorie le misure che ipoteticamente possono provocare un'espropriazione materiale: le restrizioni di carattere pianificatorio che privano il proprietario della facoltà di edificare, quelle che invece lo limitano soltanto nell'esercizio di tale prerogativa e, infine, le misure di polizia. Alla prima tipologia appartengono la mancata attribuzione di un fondo alla zona edificabile e il dezonamento, alla seconda interventi quali la riduzione dei parametri edificatori, il cambiamento della destinazione nel contesto di una zona edificabile, i piani di allineamento, il divieto temporaneo di edificare a seguito dell'istruzione di una zona di pianificazione e l'obbligo di conservazione della sostanza edilizia esistente (Zen-Ruffinen/ Guy-Ecabert, op. cit., n. 1455 segg.; Jörg Leimbacher, Planungswen und materielle Enteignung, Schriftenfolge VLP Nr. 63, Bern 1995, pag. 26 segg.). In presenza di vincoli parziali, ovvero quando una restrizione della proprietà interessa solo parte di un fondo, per accertarne la gravità è requisito primo e più importante affinché la restrizione sia costitutiva di un'espropriazione materiale bisogna di regola considerare gli effetti spiegati dalla restrizione sull'intera particella, rispettivamente sul complesso dei fondi contigui in mano allo stesso proprietario. L'avverarsi di un'espropriazione materiale deve infatti essere negato quando una limitazione della proprietà lasci intatta la possibilità di continuare ad utilizzare il possedimento fondiario colpito secondo la sua destinazione in maniera economicamente adeguata: ad esempio quando un dezonamento concerne solo un quarto di una particella oppure un divieto di costruzione si estende solo su di un terzo della sua superficie (DTF 114 Ib 112 consid. 6; RDAT II-1994 n. 63 in initio). La prassi riserva tuttavia la possibilità di scostarsi dalla regola generale quando questa condurrebbe a soluzioni inique. Può segnatamente essere il caso quando la superficie di un fondo colpita da un divieto di costruzione parziale si presta ad uno sfruttamento edilizio autonomo (RDAT II-1997 n. 53, Enrico Riva, Haupt-fragen der materiellen Enteignung, Bern 1990, pag. 268 segg.). Orbene, le restrizioni della proprietà che non impediscono, ma soltanto limitano lo sfruttamento edilizio non integrano gli estremi di un'espropriazione materiale se lasciano intatta la possibilità di continuare ad utilizzare il fondo interessa in maniera economicamente appropriata (DTF 123 II 481 consid. 6d e rinvii). In particolare, costituisce una limitazione parziale della proprietà un vincolo che va a gravare un fondo già edificato adeguatamente, inibendo soltanto la realizzazione di nuove costruzioni senza pregiudicare l'impiego della sostanza edilizia esistente. Se gli edifici presenti garantiscono un'utilizzazione del fondo economicamente razionale, non vi è espropriazione materiale (DTF 117 Ib 262, consid. 2a, 115 la 373 consid. 3a). Lo stesso dicasi dei piani di allineamento che di norma non comportano restrizioni abbastanza gravi da provocare esproprio di tipo materiale (DTF 109 Ib 116 consid. 3b), neppure se precludono la costruzione su un quarto di un terreno ed il resto permane ragionevolmente edificabile (DTF 110 Ib 359 consid. 2b). Caso contrario non è escluso il

riconoscimento di un'indennità ma occorre che alla data decisiva il proprietario potesse oggettivamente contare sul fatto che un buon utilizzo economico del suo fondo sarebbe stato realizzabile con grande probabilità in un prossimo futuro (Leimbacher, op. cit., pag. 73).

16. Nella fattispecie i fondi in questione possono però ancora essere sfruttati convenientemente. Ciò è desumibile dalla forma comunque regolare che rimane per detti mappali (segnatamente per il no. 630; per gli altri due mappali l'incidenza della strada prevista è ridottissima, toccando essa solo il loro margine), dai parametri edificatori comunque generosi (segnatamente da quelli per la zona R3), dalla superficie percentualmente ridotta toccata dalla strada C3 (comunque inferiore al 20%, quando anche si volesse considerare pure la superficie del citato cuneo), e conseguentemente dalla superficie ampia (più di mq 4000) che rimane a disposizione per l'edificazione, dalla conformazione di detta superficie (prativa, in solo leggero declivio: v. verbale di sopralluogo), dalla possibilità di utilizzare pure gli indici (seppure leggermente ridotti: è zona R2) del menzionato cuneo, e da ultimo dal fatto che comunque degli accessi veicolari (per quanto verosimilmente più razionali ad un'ottimizzazione dello sfruttamento dei fondi) sarebbero dovuti essere realizzati in assenza della strada C3. Basti dire in merito che è possibile realizzare un complesso residenziale con una SUL complessiva (mq 2'490) pari a quella del terreno privo della strada di PR, pur rimanendo detto complesso residenziale all'interno della superficie ridotta dalla suddetta strada (mq 3'263). Si rileva, abbondanzialmente, che la stessa perizia prodotta dagli istanti (doc. E) attesta una, seppur diminuita, ancora apprezzabile potenzialità edificatoria. Quando anche si trattasse di una restrizione significativa e non solo lieve, non sarebbe essa quindi decisiva per ammettere l'esistenza di un caso di espropriazione materiale che richiede, come detto, una restrizione importante.

17. Ma v'è di più. Neppure può essere considerata comprovata l'idoneità del fondo colpito ad essere oggetto di sfruttamento edilizio in un prossimo futuro (DTF 131 II, 151 consid 2.1). In effetti, il fatto di avere presentato una domanda di costruzione (poi ritirata) nel 1976 indica piuttosto che per un quarto di secolo non vi è più stato indizio di un tale sfruttamento edilizio (perlomeno a mezzo di domanda di costruzione). Il progetto di realizzazione di un complesso simil-alberghiero (2001) è rimasto tale, anzi al puro stadio di intento generale, giacché esso oltretutto sembrava destinato ad inserirsi in un accordo più ampio con il Comune legato anche all'acquisizione della proprietà dei fondi da parte di quest'ultimo. Infine, l'ultima domanda di licenza preliminare è stata introdotta nel 2007, quindi a distanza di un lustro dall'entrata in vigore del nuovo PR e conseguentemente non può comprovare alcuna volontà edificatoria ad esso precedente.

18. Né si può considerare che nella fattispecie i fondi degli istanti rappresentino un caso di sacrificio (quasi) unico e particolare imposto ai loro proprietari (Sonderopfer); altri fondi nel Comune sono toccati da strade previste dal PR, ed il vincolo non appare comunque quale sacrificio eccessivamente gravoso per gli istanti, sulla scorta di quanto indicato in precedenza.

19. Quanto fino ad ora indicato vale anche nell'ipotesi, neppure sostenuta dagli istanti (anzi per essi vale il contrario: replica, pagina 3), per la quale le loro proprietà fossero da considerarsi singolarmente. In effetti, quanto già indicato per il mappale no. 630 troverebbe speculare conferma anche in questa ipotesi, mentre per il mappale no. 1001 l'incidenza sarebbe in tale caso addirittura irrilevante.

20. Infine, si ricorda che la pretesa per un eventuale riduzione del valore venale della frazione del mappale no. 630 rimasta isolata dal resto del mappale potrà essere fatta valere, se del caso, in sede di espropriazione formale (parziale) del suddetto mappale (art. 11 lett. b L'Espr.).

21. Nei procedimenti contenziosi di espropriazione materiale le spese giudiziarie e le ripetibili sono ripartite come in una normale procedura amministrativa, ovvero a dipendenza dell'esito della lite e del grado di soccombenza delle parti (art. 47 e 49 nuova LPAm; RDAT I-1994 no. 48; TRAM 20.5007.9 del 17.3.2011 c. 5.1). Stante l'integrale reiezione dell'istanza, tasse e spese sono da caricare agli istanti. Essi dovranno inoltre rifondere al Comune, che si è avvalso della consulenza di un legale, ripetibili commisurate all'assistenza prestata. A tal fine va tenuto conto dell'impegno profuso dal legale nello studio della pratica (2 ore), nella corrispondenza (1 ora) e in conferenze (1 ora), rispettivamente nella stesura delle memorie scritte di risposta, duplica e conclusionale (7 ore), nonché della partecipazione ad un'udienza (1 ora) e un sopralluogo (1 ora), oltre alle spese e all'IVA (8%). Perciò le ripetibili a favore del Comune sono fissate in fr. 4'200.-, pari a 13 ore a fr. 280.-/h (fr. 3'640.-), oltre a spese ed IVA.

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. 950.- sono a carico in solido degli istanti, che rifonderanno (pure in solido) fr. 4'200.- al Comune convenuto 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

il Presidente supplente

Stefano Camponovo

la segretaria giurista

Annalisa Butti

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