

## **TI\_GERICHTE 50.2014.6 vom 23. September 2015**

TI Tribunale d'appello, 2015-09-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_50.2014.6](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2014.6)

FR: TI\_GERICHTE 50.2014.6 du 23 septembre 2015

IT: TI\_GERICHTE 50.2014.6 del 23 settembre 2015

### **Regeste**

Espropriazione materiale

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 3.3.1.1) grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr. Il ricorso è pertanto ricevibile in ordine e può essere evaso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). 2. 2.1. Giusta l'art. 26 cpv.

#### **E. 2**

della Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 maggio 1999 (Cost.; RS 101), in caso di restrizione della proprietà equivalente a un'espropriazione è dovuta piena indennità. Il medesimo principio è stato ripreso e ancorato nell'art. 5 cpv. 2 LPT, che non contiene però alcuna indicazione sostanziale sulla nozione d'espropriazione materiale; sarebbe stato infatti problematico dotare questo istituto di una veste legale, considerata la sua continua evoluzione dottrinale e giurisprudenziale (Bernard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 29 e 34 ad art. 5; Enrico Riva, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 1999, n. 103 ad art. 5; DFGP/UPT, Commento LPT, Berna 1981, pag. 50). La legge rinvia dunque alla giurisprudenza del Tribunale federale, che ha coniato il concetto di espropriazione materiale nel 1941 (STF 18 luglio 1941 in re Wettstein) e lo ha affinato negli anni seguenti, fino a giungere alla formulazione attuale inaugurata con la celeberrima sentenza Barret (DTF 91 I 329). Secondo questa definizione, vi è espropriazione materiale quando l'uso attuale o il prevedibile uso futuro di una cosa è vietato o limitato in modo particolarmente grave, così che il proprietario è privato di una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà; una limitazione di minor importanza può ugualmente costituire espropriazione materiale, se essa colpisce uno solo o un numero limitato di proprietari in modo tale che - fosse negato loro l'indennizzo - essi dovrebbero sopportare un sacrificio eccessivamente gravoso e tale da violare il principio d'uguaglianza (teoria del "Sonderopfer"). In ambo i casi, premessa al riconoscimento di qualsiasi indennità è l'idoneità del fondo colpito ad essere oggetto di sfruttamento edilizio in un prossimo futuro (cfr. DTF 131 II 151 consid. 2.1 e giurisprudenza ivi citata, nonché STF 1C\_885/2013 del 27 maggio 2014 consid. 3.2, pubblicata in RtiD N. 36/I-2015).

#### **E. 2.2**

Dottrina e giurisprudenza 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'istituzione di una zona di pianificazione e l'obbligo di conservazione della sostanza edilizia esistente (cfr. Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert , *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berna 2001, n. 1455 segg.; Jörg Leimbacher , *Planungen und materielle Enteignung*, Schriftenfolge VLP Nr. 63, Berna 1995, pag. 26 segg.).

### **E. 2.3**

Le restrizioni della proprietà che non impediscono, ma limitano soltanto lo sfruttamento edilizio, non integrano gli estremi di un'espropriazione materiale se lasciano intatta la possibilità di continuare ad utilizzare il fondo interessato in maniera economicamente appropriata (DTF 123 II 481 consid. 6d e rinvii, nonché STF 1C\_323/2007 del 15 febbraio 2008 consid. 4.2). In particolare, per quanto riguarda i piani d'allineamento, se la rimanente porzione edificabile garantisce un'utilizzazione del fondo economicamente razionale, non vi è espropriazione 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). 3. Di norma, il momento determinante per stabilire se la fattispecie integra gli estremi di un'espropriazione materiale è quello in cui diviene vincolante il provvedimento che comporta la restrizione della proprietà (DTF 121 II 417 consid. 3a, nonché STF 1C\_725/2013 del 8 aprile 2015 consid. 3.5). In Ticino, tale momento coincide di regola con l'approvazione del piano regolatore da parte del Consiglio di Stato, la quale esplica effetto costitutivo (art. 31 cpv. 1 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011; Lst; RL 7.1.1.1; che ha ripreso l'art. 39 cpv. 1 dell'ora abrogata legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 [LALPT], ancora applicabile, nella fattispecie, al momento dell'approvazione della variante di piano regolatore). In casu, la sussistenza di un'eventuale espropriazione materiale deve essere quindi apprezzata secondo le circostanze di fatto e di diritto esistenti nel gennaio 2002, allorquando è stato approvato approvato il Piano particolareggiato del Quartiere \_\_\_\_\_ che ha conferito al mapp. \_\_\_\_\_ l'assetto pianificatorio illustrato al punto C di narrativa. 4. 4.1. Il mapp. \_\_\_\_\_ risulta ancora oggi ineditato. Con il piano regolatore del 1988 è stato collocato interamente in zona RAr6 e con una superficie di 2'533 mq (= 3'799.50 mq di superficie utile lorda [SUL]) avrebbe potuto teoricamente accogliere, seguendo i ragionamenti sviluppati dai ricorrenti, uno stabile di 6 piani (massimo concesso dalle NAPR dell'epoca; cfr. art. 37 lett. d su rinvio dell'art. 43) con 42 appartamenti di 3,5 locali di mq 82.40 e 42 posti auto. I vincoli apposti nel 2002 - in particolare la riduzione dell'indice di sfruttamento e l'imposizione di linee di arretramento e di costruzione - hanno ridotto la SUL a mq 1'773.10, grazie alla quale è ipoteticamente realizzabile uno stabile di 4 piani (massimo concesso 12,5 ml dal PPQS; cfr. Piano delle altezze degli edifici) con 20 appartamenti di 3,5 locali di mq 78.80 e 20 posti auto. Questi dati indicano che nel suo complesso lo statuto pianificatorio approvato nel 2002, pur riducendo la capacità edificatoria del fondo, non ha pregiudicato in maniera insostenibile lo sfruttamento della proprietà dei ricorrenti. Certo, le restrizioni in vigore permettono la

costruzione di soli 4 piani e con superfici più contenute rispetto al passato e obbligano a concentrare l'edificazione nei settori laterali del possesso imponendo, attraverso delle linee di arretramento, un'area verde al centro del mappale, ciò che dal profilo squisitamente pratico può essere considerato meno vantaggioso. Le porzioni della proprietà effettivamente edificabili non sono però di dimensioni ridotte e non presentano una orografia tale da rendere problematico o economicamente insostenibile l'insediamento di unità abitative a quattro piani. Tanto più che anche con il precedente assetto pianificatorio era obbligatorio destinare una percentuale (25-35%) della superficie edificabile ad area verde (cfr. art. 18 NAPR). Alla luce di simili fatti il verificarsi di un caso di espropriazione materiale è da escludere per due ordini di ragioni. Innanzitutto perché i controversi vincoli hanno lasciato intatta la possibilità di usare in modo economicamente ragionevole il possesso (mapp. \_\_\_\_\_) e nel complesso non ne hanno pregiudicato l'uso in misura tale da privare i proprietari di una della facoltà discendenti dal loro diritto di proprietà; li hanno tutt'al più limitati nell'esercizio di detto diritto, ma non con una incidenza talmente grave ed insopportabile, da far insorgere un'espropriazione materiale (cfr. STA 50.2008.3 del 10 ottobre 2008 consid. 4.1). Secondariamente, perché le misure pianificatorie non hanno mortificato alcuna concreta aspirazione di edificazione dei ricorrenti, che da decenni possiedono il terreno senza aver mai manifestato l'intenzione di sfruttarlo in maniera diversa (RDAT II-1996 n. 46). Questa scelta è stata fatta dimenticando che futuri progetti avrebbero potuto poi scontrarsi con modifiche di piano regolatore frattanto intercorse. Nessun proprietario può, infatti, contare sul fatto che un determinato terreno resterà definitivamente nella zona edificabile o che le sue possibilità edificatorie rimarranno immutate nel tempo (in tal senso Leimbacher, op. cit., pag. 21 e giurisprudenza ivi citata).

4.2. In tema di sacrificio particolare, basterà ricordare che la giurisprudenza ne fa dipendere l'esistenza dalla elevata possibilità di attuazione dell'aspettativa edilizia in un prossimo futuro (DTF 119 Ib 147 consid. 6; 112 Ib 492 consid. 8). Negata la sussistenza di questo presupposto in virtù delle considerazioni illustrate in precedenza, dev'essere di riflesso escluso il riconoscimento di un'indennità di espropriazione materiale fondata sulla teoria del "Sonderopfer". D'altro canto, altri proprietari di fondi siti nel quartiere \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ hanno dovuto sopportare limitazioni dei loro diritti di intensità quantomeno analoga, in particolare tutti coloro che posseggono fondi inclusi in zona residenziale semi estensiva. Neppure il fatto che i proprietari di un fondo vicino, dopo aver avanzato al comune una richiesta di indennità per espropriazione materiale si sono visti togliere un vincolo fissato con il PPQS viola il principio dell'uguaglianza giuridica nel senso prospettato dal ricorrente. Infatti, la situazione dei due fondi non era comparabile, posto che il vincolo rimosso dal mappale vicino ne comprometteva completamente l'edificabilità. D'altro canto, la pianificazione del territorio, per la sua stessa natura, implica spesso l'adozione di misure per certi versi discriminatorie, che tuttavia non infrangono precetti costituzionali se si fondano come nel caso di specie su criteri oggettivi e ragionevoli, riconducibili ad una corretta applicazione degli art. 1 e 3 LPT (Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 161 ad art. 28 LALPT). Se ne deve dedurre, insieme al Tribunale di espropriazione, che nel 2002 le limitazioni di cui è stato oggetto il mapp. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ non hanno generato un'esproprio materiale suscettibile di tradursi nell'assegnazione dell'indennizzo rivendicato dalla ricorrente.

5. Ritenuto quanto sopra, il gravame va pertanto respinto e la decisione del Tribunale di espropriazione tutelata. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico dei ricorrenti, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm per il rinvio dato dall'art. 50 cpv. 3 Lespr). Gli

insorgenti rifonderanno inoltre al comune di \_\_\_\_\_, patrocinato da un legale, un'indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto . 2. La tassa di giustizia di fr. 4'000.-, già anticipata dai ricorrenti, è posta a loro carico, in solido. Gli stessi verseranno al comune di \_\_\_\_\_ fr. 1'800.- a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II  
presidente Il segretario

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