

TI_GERICHTE 50.2017.1 vom 21. Februar 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-02-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2017.1

FR: TI_GERICHTE 50.2017.1 du 21 février 2017

IT: TI_GERICHTE 50.2017.1 del 21 febbraio 2017

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 50 cpv. 1 legge di espropriazione dell'8 marzo 1971 (Lespr; RL 7.3.1.1) . Certa è la legittimazione attiva dei ricorrenti, direttamente toccati dal giudizio del Tribunale di espropriazione che respinge la loro richiesta di indennità [art. 65 cpv. 1 legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 3.3.1.1); applicabile in virtù del rinvio di cui all'art. 70 Lespr]. Il ricorso, tempestivo (art. 50 cpv. 3 Lespr), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e l'oggetto della contestazione emergono con sufficiente chiarezza dalle carte processuali. L'accertamento dell'espropriazione materiale rivendicata dagli insorgenti non impone l'esperimento di un sopralluogo, né valutazioni tecniche straordinarie al punto da imporre il conferimento di un mandato ad uno specialista esterno.

E. 2.1

Giusta l'art. 26 cpv. 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 soppresso 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 dar luogo ad 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 (cosiddetta Nichteinzonung) e il dezonamento (cosiddetta Auszonung); alla seconda (cosiddetta Abzonung), 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

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'abrogata legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT; BU 1990, 365), ancora applicabile, nella fattispecie, al momento dell'approvazione della revisione del piano regolatore]. Nel caso concreto, la sussistenza di un'eventuale espropriazione materiale deve essere quindi apprezzata secondo le circostanze di fatto e di diritto esistenti nel luglio 2011, allorquando il Governo ha approvato il nuovo piano regolatore di _____, che ha conferito al mapp. _____ l'assetto pianificatorio sopra illustrato (cfr. consid. E).

E. 3.1

Con sentenza

E. 3.2

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, la mancata attribuzione di un fondo alla zona edificabile può dar luogo al riconoscimento di un indennizzo per titolo di espropriazione materiale solo in casi eccezionali. In primo luogo, quando il terreno è, cumulativamente, (1) ubicato entro il PGC adottato conformemente alla legislazione sulla protezione delle acque, (2) pronto per l'edificazione o dotato perlomeno delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e (3) il suo proprietario ha già sostenuto spese considerevoli per l'urbanizzazione particolare e per la costruzione. Secondariamente, quando il fondo è situato in un comprensorio già largamente edificato ai sensi dell'art. 15 lett. a LPT o costituisce uno degli ultimi spazi vuoti tra le costruzioni del comprensorio (cosiddetta Baulücke). In terzo luogo, quando il diritto ad un indennizzo per espropriazione materiale s'impone in virtù del principio della buona fede. In tutte queste circostanze si può in effetti ritenere che al momento determinante il proprietario potesse contare sul fatto che con grande probabilità un'edificazione del suo fondo fosse realizzabile con mezzi propri in un prossimo futuro

(DTF 132 II 218 consid. 2.2, 125 II 431 consid. 4a, 121 II 417 consid. 4b e rinvii; STF 1C_444/2008 del 2 giugno 2009).

E. 4

gennaio 2017 (1C_280/2016) il Tribunale federale ha stabilito definitivamente che il piano regolatore intercomunale adottato dal consiglio consortile del Consorzio per il piano regolatore dei comuni del _____ ed approvato dal Consiglio di Stato il 12 luglio 1985 (PR 1985) non era conforme alla LPT per quanto concerne l'estensione e la delimitazione della zona edificabile e, di conseguenza, che il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione 21 luglio 2011 (n. 4082), è il primo strumento pianificatorio adeguatamente rispondente ai principi pianificatori sanciti dalla Costituzione e dalla LPT di cui si è dotato il comune. L'Alta Corte ha dunque sancito che l'inclusione di 1'377 mq della part. _____ in zona agricola avvenuta nel 2011 costituisce tecnicamente un rifiuto di assegnazione alla zona edificabile, che di principio non genera espropriazione materiale e obbligo di risarcimento. Occorre tuttavia esaminare se la fattispecie dedotta in giudizio non rientra nel novero dei casi eccezionali comunque soggetti ad indennizzo.

E. 4.1

Nel 2011, conformemente a quanto affermato dall'autorità inferiore, il mapp. _____ di _____ era compreso in un PGC adottato in maniera conforme, almeno dal profilo formale, alla legislazione sulla protezione delle acque. Una simile verifica va, infatti, operata anzitutto alla luce delle normative federali in materia di inquinamento delle acque entrate in vigore il 1° luglio 1972 (LIA dell'8 ottobre 1971 e OPA del 19 giugno 1972, abrogate dalle odierne LPAC del 24 gennaio 1991 e OPAC del 28 ottobre 1998) e delle relative norme di applicazione cantonali (LALIA del 2 aprile 1975), le quali avevano in sostanza anticipato la suddivisione del territorio - sancita dalla LPT (DTF 122 II 326 consid. 4a) - in edificabile e non edificabile. La decisione di approvazione del PGC, resa dall'allora Dipartimento dell'ambiente il 13 marzo 1978, richiama espressamente la legislazione menzionata. Tuttavia, come emerge chiaramente dal citato giudizio dipartimentale, il PGC rifletteva gli azzonamenti previsti dal piano regolatore - allora in fase di studio - poi approvato nel 1985. Quest'ultimo, come peraltro evidenziato dal Tribunale federale nella sentenza del 4 gennaio 2017, prevedeva una zona edificabile la cui estensione - particolarmente generosa - dipendeva esclusivamente dalla dispersione delle costruzioni su tutto il territorio comunale. D'altra parte, già in sede di approvazione di quel piano regolatore le autorità preposte avevano ribadito, in merito alla sua contenibilità, che andava oltre i presumibili bisogni del _____ per l'immediato futuro. Che le zone residenziali previste dal piano regolatore del 1985 - e quindi contenute nel PGC - erano manifestamente sovradimensionate rispetto ad un'ipotesi di sviluppo demografico realistica, è stato confermato dal Consiglio di Stato nell'ambito della decisione 21 luglio 2011 concernente la revisione pianificatoria. Ne discende che il PGC del 1978 non rifletteva la delimitazione della zona realmente edificabile e la sua rilevanza dal profilo dell'applicazione dei principi giurisprudenziali che qui occorre impiegare è quindi insignificante (STF 1C_314/2016 del 13 settembre 2016 consid. 2.4.3; STF 1C_198/2011 del 17 ottobre 2011 consid. 4.3.1). Di conseguenza, i ricorrenti non possono dedurre alcun diritto di edificabilità dal PGC in vigore al momento determinante.

E. 4.2

Un terreno è da considerare urbanizzato se, oltre all'accesso adeguato, le necessarie condotte d'acqua, d'energia e di evacuazione dei liquami arrivano così vicine da rendere possibile un raccordo senza dispendio rilevante; l'allacciamento non deve quindi essere assoluto, essendo sufficiente che sia realizzabile tenendo conto del principio di proporzionalità (art. 19 cpv. 1 LPT; André Jomini, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich, Basel, Genf 2009, n. 29 ad art. 19). Alla data determinante, il fondo di cui trattasi non solo era dotato delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, ma poteva essere considerato propriamente urbanizzato. A riprova di ciò sta il fatto che sul mapp. _____ insisteva già un edificio regolarmente allacciato alle reti elettrica, idrica e fognaria. Oltre a ciò, si rileva come il fondo in questione era già servito nel 2011 dalla nuova strada di urbanizzazione SR6, alla quale si collega tramite un accesso veicolare privato dotato di due parcheggi, che servono l'edificio presente sul mappale. Dalle tavole processuali risulta pure che i proprietari hanno sostenuto spese rilevanti per l'urbanizzazione o la costruzione. A tal proposito vanno senz'altro considerati gli oneri relativi ai contributi di miglioria per la costruzione della strada SR6 (fr. fr. 214'611.10) che RI 1 e RI 2 hanno versato al comune nel 2009 (cfr. DTF 125 II 431 consid. 5b). Questa cifra, già elevata in termini assoluti, risulta ancor più importante se rapportata a quella relativa all'acquisto del terreno (fr. 250'000.-).

E. 4.3

Al momento dell'approvazione del piano regolatore del 2011, la proprietà dei ricorrenti non si trovava in un comprensorio già largamente edificato ai sensi dell'art. 15 lett. a LPT. Secondo la giurisprudenza, questo concetto va interpretato in modo restrittivo e comprende il territorio già edificato in maniera compatta, sul quale insistono delle vere e proprie agglomerazioni, oltre agli spazi intermedi privi di costruzioni posti all'interno di questo tessuto (spazio vuoto tra le costruzioni). La situazione dei fondi deve essere considerata nel suo complesso e in rapporto con quella delle particelle vicine. Il carattere di insediamento è rilevabile innanzitutto dalla vicinanza delle abitazioni e dalle infrastrutture presenti, ritenuto però che superfici periferiche, pur se già interessate da una certa attività edilizia, e aree inedificate con un'importanza autonoma rispetto al territorio circostante non costituiscono comparti già edificati in larga misura (cfr., sulla nozione, DTF 132 II 218 consid. 4, 122 II 455 consid. 6 e rinvii, in particolare DTF 121 II 417 consid. 5a; R DAT II-2002 n. 78; Alexandre Flückiger/Stéphane Grodecki, Commentario LPT, n. 58 segg. ad art. 15; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, op. cit., n. 318-321). In concreto, come rettamente rilevato dal Tribunale di espropriazione, il fondo dei ricorrenti fa parte di un ampio comprensorio scarsamente costruito, situato oltre il nucleo di _____ (_____), che si estende da via _____ salendo lungo il versante collinare sino al limite della zona boschiva. Di conseguenza, esso non può essere considerato come ampiamente edificato nel senso restrittivo inteso dalla giurisprudenza.

E. 4.4

Oltre che estromesso dal territorio già edificato in larga misura, il mapp. _____ non era neppure necessario all'edificazione negli anni a venire giusta l'art. 15 lett. b LPT. Lo aveva già rilevato il Consiglio di Stato nella sentenza appena citata (cfr. consid. 4.1), con cui ha approvato il piano regolatore 2011, rilevando la necessità di escludere a priori ampliamenti della zona edificabile in generale e di promuovere la riduzione delle aree edificabili laddove consentito dalla situazione insediativa, infrastrutturale e territoriale. Provvedimento, questo, che l'autorità competente ha giustificato con il chiaro

sovradimensionamento delle zone edificabili in relazione ad una ipotesi di sviluppo realistica per i prossimi 10-15 anni.

E. 4.5

Se ne deve concludere, insieme al Tribunale di espropriazione, che non essendo adempiute tutte le condizioni cumulative dettate dalla giurisprudenza (supra 3.2), la porzione di 1'377 mq del mappale in causa non aveva oggettiva vocazione edilizia alla data determinante.

E. 5

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 (vedi pure STF 1C_444/2008 del 2 giugno 2009 e 1A.191/2001 del 22 maggio 2002 - quest'ultima parzialmente pubblicata nella Praxis 2002, n. 166, p. 895 - nelle quali si conferma chiaramente che la nozione di sacrificio particolare non torna applicabile a casi di mancata attribuzione alla zona edificabile di fondi per i quali non sia dato un obbligo di inserirveli). D'altro canto, altri proprietari di fondi siti nel comprensorio di _____ e, addirittura, nel medesimo comparto del mappale in oggetto, hanno dovuto sopportare la medesima situazione cagionata dal contenimento della zona edificabile, ritenuta sovradimensionata dall'autorità di approvazione. La pianificazione del territorio, per la sua stessa natura, implica spesso l'adozione di misure per certi versi gravose, 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, che anche sotto questo aspetto, nel 2011 la destinazione riservata al settore sud della part. _____ di _____ non ha generato un esproprio materiale suscettibile di tradursi nell'assegnazione dell'indennizzo rivendicato dai ricorrenti.

E. 6.1

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, il principio della buona fede, dedotto direttamente dall'art. 9 Cost., conferisce a ogni individuo la facoltà di esigere che l'autorità statale si conformi alle sue promesse o ai suoi comportamenti, evitando di contraddirsi o di deludere la fiducia da essa ragionevolmente suscitata (DTF 131 II 627 consid. 6.1, 125 I 209 consid. 2c, 122 II 113 consid. 3b/cc, 121 I 181 consid. 2a). Non ogni violazione di tale principio comporta il diritto di pretendere che l'autorità modifichi la sua decisione o ne prenda un'altra. Piuttosto, questo diritto esiste soltanto a determinate e precise, oltre che cumulative, condizioni: l'autorità deve anzitutto essere intervenuta in una circostanza concreta nei confronti di una persona determinata; essa deve avere, o essere reputata avere, agito nel rispetto dei limiti della sua competenza; l'invalidità o l'errore dell'atto sul quale l'amministrato ha improntato il suo comportamento non doveva essere immediatamente riconoscibile; l'amministrato stesso deve essersi fondato su queste assicurazioni o su tale comportamento per prendere disposizioni che non può modificare senza subire un pregiudizio; infine, e in ogni caso, la situazione giuridica non deve essersi modificata tra il momento in cui l'autorità si è pronunciata e quello in cui l'amministrato ha preso le sue disposizioni (cfr. a questo proposito DTF 131 II 627 consid. 6.1, 129 II 361 consid. 7.1). Soddisfatte queste esigenze, il principio della buona fede prevale su quello della legalità,

riservato il caso in cui un interesse pubblico preponderante impone l'applicazione della legge a scapito dell'interesse del privato al mantenimento degli impegni assunti dall'autorità. In quest'ultima evenienza, lo Stato risponde tuttavia del danno cagionato al cittadino deluso nelle proprie legittime aspettative (cfr. Adelio Scolari, *Diritto amministrativo*, Parte generale, Cadenazzo 2002, n. 616 segg. con rinvii; DTF 132 II 218 consid. 2.2, 125 II 431 consid. 6). Gli antecedenti dell'adozione di un piano di utilizzazione possono assumere una rilevanza tale da suscitare la fondata aspettativa di un'attribuzione del fondo in una zona edificabile. In particolare la pianificazione dell'urbanizzazione o l'esecuzione di una procedura di raggruppamento dei terreni possono giustificare l'affidamento nel fatto che il terreno interessato verrà attribuito dal nuovo piano di utilizzazione alla zona edificabile. Anche in assenza di assicurazioni concrete, che potrebbero imporre un obbligo di azionamento in virtù del principio della buona fede, una simile attribuzione può essere dedotta dalle specifiche circostanze del processo pianificatorio. Gli antecedenti pianificatori e la tutela della buona fede non conferiscono tuttavia a un proprietario un diritto incondizionato all'inserimento del suo fondo in una zona edificabile. La giurisprudenza ammette che l'attuazione dei principi della pianificazione del territorio prevale sulla stabilità di un piano del diritto previgente. È innanzitutto rilevante sapere se il processo pianificatorio comprenda una serie di eventi volti ad un azionamento del comprensorio. L'invocazione di interessi legati alla protezione della buona fede presuppone inoltre che non si prospetti una collisione con l'interesse alla corretta applicazione del diritto oggettivo, segnatamente ad una pianificazione conforme alla LPT (DTF 132 II 218 consid. 6.1; STF 1C_314/2016 del 13 settembre 2016 consid. 4.2).

E. 6.2

Dall'esame della documentazione agli atti non emerge alcuna promessa o assicurazione data ai ricorrenti da parte dell'autorità competente circa l'effettiva edificabilità del fondo o la concessione di qualsivoglia licenza di costruzione relativa alla porzione del fondo destinata a zona agricola. Tuttavia, nel caso concreto, non si può prescindere dal rilevare il comportamento adottato dal comune in ambito edilizio e pianificatorio, proprio negli anni precedenti il momento determinante. Anzitutto, l'esecutivo comunale ha rilasciato a RI 1 e RI 2, ancora il 21 agosto 2007, la licenza edilizia per l'edificazione di un accesso veicolare al mapp. _____ e due parcheggi. Evento, questo, che denota la propensione al miglioramento infrastrutturale del comparto ed al suo sfruttamento edilizio. In secondo luogo, quo all'aspetto pianificatorio, si osserva come l'autorità comunale abbia promosso la variante di piano regolatore, approvata il 18 maggio 2004 dal Consiglio di Stato, volta alla realizzazione della strada di urbanizzazione SR6, che riprendeva parte della prevista strada SR2. L'effettiva realizzazione della via menzionata ed il suo tracciato, aveva lo scopo di urbanizzare e facilitare l'accesso a tutto il comprensorio collinare di cui il mapp. _____ fa parte. Tale impostazione lasciava intendere un'evidente volontà di inserire (confermare) il comparto collinare in zona edificabile. Questa interpretazione è peraltro suffragata dal fatto che il settore in disamina è stato poi effettivamente incluso in zona fabbricabile. Persino il fondo dei ricorrenti è stato compreso per metà in zona residenziale estensiva. Infatti, il provvedimento restrittivo che ha originato la presente procedura ha toccato, parzialmente, soltanto il mapp. _____ ed il contermine _____, a dispetto dell'ampio comparto costruibile nel quale sono inseriti. La porzione agricola di nuova costituzione è completamente separata da altri settori aventi tale finalità e costituisce una modesta striscia di terreno a sé stante tra la zona edificabile e quella boschiva. Alla luce di queste considerazioni, se ne deve dedurre che la soluzione adottata dal pianificatore era

dunque difficilmente prevedibile per i ricorrenti al momento determinante. A ciò aggiungasi che la successiva richiesta di contributi di miglioria rivolta ai qui ricorrenti, fondata sull'integrale edificabilità del loro fondo, e scaturita, nel dicembre 2009, nel versamento dell'importante somma di fr. 214'611.10, ha senz'altro indotto RI 1 e RI 2 a credere che un'edificazione sarebbe stata realizzabile con grande probabilità in un avvenire prossimo o che la precedente collocazione in zona residenziale estensiva della porzione contestata del mapp. _____ sarebbe perdurata nel tempo.

E. 6.3

Ne discende che il mancato azzonamento di 1'377 mq del mapp. _____ ha ingenerato un'espropriazione materiale sottoposta ad obbligo di indennità in ragione della tutela della buona fede.

E. 7.1

I ricorrenti lamentano altresì un deprezzamento dell'immobile esistente, causato dall'inserimento della parte edificabile del loro fondo in un comparto destinato alla residenza primaria. In particolare, ritengono che il fatto di non poter più locare la casa a terzi come residenza secondaria, come avveniva in passato, generi un'espropriazione materiale, siccome limitativo dell'uso futuro dell'abitazione. Ora, la porzione edificabile del mapp. _____, così come tutti i fondi costruibili del comparto, è stata effettivamente vincolata all'obbligo di residenza primaria. Tale restrizione si estende alle nuove costruzioni, ai lavori di trasformazione e di riattazione e ampliamenti sostanziali che comportano la realizzazione di nuove unità di alloggio (cfr. art. 17 cpv. 4 NAPR). Secondo il cpv. 5 della medesima disposizione, deroghe sono possibili, in particolare, quando la natura dell'abitazione è palesemente inadatta all'uso quale residenza primaria. Gli appartamenti secondari utilizzati dal proprietario dell'immobile potranno mantenere il regime d'uso esistente. In caso di locazione a terzi, se non ricade sotto il regime speciale di deroga, l'appartamento dovrà essere destinato all'abitazione primaria (cpv. 6).

E. 7.2

In concreto, i ricorrenti criticano la restrizione, sostenendo che l'edificio esistente mal si presta, per dimensioni e caratteristiche, alla residenza primaria. A tal proposito non va però dimenticato che l'art. 17 NAPR prevede un ampio ventaglio di possibili soluzioni che consentono, a determinate condizioni, di mantenere l'uso secondario, piuttosto che primario. Il piano regolatore attuale salvaguarda pertanto in maniera più che sufficiente il valore dell'edificio, non configurando dunque una limitazione talmente grave da impedirne un utilizzo economico appropriato (cfr. art. 17 cpv. 3, 5, 6 NAPR). Peraltro, il valore dell'immobile in quanto tale non risulta diminuito. Neppure entra in linea di conto il riconoscimento di un'indennità per espropriazione a titolo di sacrificio particolare, posto che il vincolo in disamina è stato applicato, indistintamente, a tutto il comparto. Su questo punto, la censura dei ricorrenti non può pertanto trovare accoglimento.

E. 8.1

Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso va parzialmente accolto, annullando la sentenza impugnata e rinviando gli atti al Tribunale di espropriazione affinché si pronunci in merito all'indennità relativa all'espropriazione materiale di 1'377 mq del mapp. _____ di _____.

E. 8.2

Visto l'esito, la tassa di giustizia e le spese sono poste a carico dei ricorrenti, in solido, in ragione di 1/3 e del comune di _____ in ragione di 2/3 (art. 47 cpv. 1 LPAmM). Quest'ultimo rifonderà inoltre agli insorgenti, patrocinati da un legale, un'indennità ridotta a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAmM). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 22 gennaio 2015 (no. 20.2004.43-14) del Tribunale di espropriazione è annullata; 1.2. l'incanto è rinviato al Tribunale di espropriazione affinché si pronunci in merito all'indennità relativa all'espropriazione materiale di 1'377 mq del mapp. _____ di _____. 2. La tassa di giustizia e le spese, di complessivi fr. 3'000.-, sono poste a carico dei ricorrenti, in solido, in ragione di 1/3 e del comune di _____ in ragione di 2/3. Quest'ultimo verserà agli insorgenti un importo di fr. 1'500.- a titolo di ripetibili. A RI 1 e RI 2 va restituita la somma di fr. 2'000.- versata in eccesso a titolo di anticipo delle presunte spese processuali. 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 vicecancelliere

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