

TI_GERICHTE 50.2019.3 vom 24. November 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-11-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2019.3

FR: TI_GERICHTE 50.2019.3 du 24 novembre 2022

IT: TI_GERICHTE 50.2019.3 del 24 novembre 2022

Regeste

Espropriazione materiale

Erwägungen

E. 50

cpv. 1 e 3 della legge di espropriazione dell'8 marzo 1971 (Lespr; RL 710.100), nonché 65 cpv. 1 e 68 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 165.100) grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr. 1.2. Il ricorso è pertanto ricevibile in ordine e può essere evaso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Le prove richieste dai ricorrenti (testi, perizia sul valore degli investimenti effettuati per l'urbanizzazione dei fondi, acquisizione e richiamo dalle parti e da autorità comunali, cantonali e federali di svariata documentazione concernente la costruzione delle opere di urbanizzazione e le domande di costruzione su tutti i loro fondi, le schede di piano direttore, il concetto di organizzazione territoriale e i piani di agglomerato del Mendrisiotto, gli atti riguardanti la costruzione della linea ferroviaria Mendrisio-Stabio-Varese e dello svincolo autostradale in zona Valera), nella misura in cui non fossero già presenti nell'incarto o non riguardassero documentazione pubblica e notoria, non sono idonei, come si vedrà, ad apportare ulteriori elementi determinanti per il presente giudizio. Nemmeno si pone il problema d'acquisire agli atti il messaggio del Consiglio di Stato, pure di natura pubblica e notoria, la cui rilevanza giuridica per la soluzione del presente contenzioso sarà se del caso valutata nel merito. 1.3. Dato il medesimo fondamento di fatto, i ricorsi sono decisi con un unico giudizio giusta l'art. 76 cpv. 1 LPAm. 2. Nell'ambito di una procedura per espropriazione formale di poco meno di 400 m² del fondo n. PART 4 della RI 5 conseguente al progetto di riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio sulla A2 promosso dall'Ufficio federale delle strade, il Tribunale federale, il 3 giugno 2019 (inc. n. 1C_71/2018) ha tra l'altro stabilito, per quanto qui può interessare, che: - la mancata approvazione da parte del Consiglio di Stato il 9 luglio 2002 della zona idrocarburi adottata dal Consiglio Comunale di Rancate e l'abrogazione integrale, anche limitatamente alle parti sospese, del piano regolatore del 1983, ha comportato un vuoto pianificatorio (consid. 2.4 pag. 6, 2.8 pag. 9); - la part. PART 4 (pure oggetto della presente richiesta di indennizzo per espropriazione materiale) si trovava al momento determinante per l'espropriazione formale (dies aestimandi fissato al 2 maggio 2013) in un Comune le cui zone edificabili delimitate dal piano regolatore erano abbondantemente e notoriamente sovradimensionate: ne dava atto la stessa decisione del Governo di approvazione del piano regolatore del 9 luglio 2002; ciò costituiva una manifesta incongruenza con i principi degli art. 15 e 24 LPT e con il piano direttore cantonale (consid. 3.2 pag. 11 e 12); - già il concetto di organizzazione territoriale che aveva a suo tempo supportato il Piano dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio aveva individuato un grande potenziale di riconversione per

l'area in questione, che nel contempo necessitava pure di una riqualifica in termini naturalistici, paesaggistici e di svago, non da ultimo per la presenza del Laveggio; ciò escludeva in misura importante una sua utilizzazione meramente industriale e artigianale; che il fondo PART 4 non fosse attribuito, in tutto o in parte, a una zona edificabile ma a una zona di protezione del paesaggio o di svago non poteva quindi essere escluso (consid. 2.7 pag. 8 e 9); - il grado di consolidamento risultato intermedio indicava attività pianificatorie ancora da concretare, per cui non era per nulla chiaro se e in che misura il fondo litigioso in un prossimo futuro sarebbe stato attribuito o no a una zona edificabile (consid. 2.7. pag. 9). Nella misura in cui queste conclusioni saranno determinanti anche per la valutazione delle pretese per espropriazione materiale per le particelle appartenenti allo stesso comparto qui oggetto di giudizio, esse verranno riprese senza ulteriore discussione.

3. Le istanze giudiziarie che si sono finora occupate a vario titolo dei fondi siti nel comparto Valera danno atto di una prima definizione dell'utilizzazione nel 1983, allorché il Consiglio di Stato ha approvato l'assegnazione dei fondi alla zona J2. In realtà, come visto in narrativa, in quell'occasione il Governo non aveva affatto approvato la pianificazione adottata dal Comune di Rancate, istituendo pure delle zone di pianificazione. È solo con la variante del 1988 che Valera ha conosciuto il suo assetto definitivo. Nel prosieguo ci si riferirà dunque a questo primo piano regolatore come PR 1983/1988, onde evitare inutili malintesi.

4. In questa sede le ricorrenti ripropongono sostanzialmente le argomentazioni rimaste inascoltate dinanzi ai primi giudici. Ribadiscono che il territorio in questione era largamente edificato, prova ne sia l'attività industriale commerciale ivi svolta. Sostengono che il PR 1983/1988 era conforme alla LPT, tant'è che è stato applicato fino alla sua abrogazione nel 2002, determinando in buona parte lo sviluppo comunale. Così non fosse, ne andrebbe della sicurezza del diritto: le licenze edilizie rilasciate sulla base dello strumento pianificatorio decaduto sarebbero addirittura da considerarsi nulle. Inoltre, il PR 1983/1988 aveva rettamente già distinto le zone edificabili da quelle che non lo erano ed era correttamente dimensionato rispetto alle previsioni di sviluppo dei 10-15 anni a venire. L'estensione della zona industriale non era mai stata del resto posta in discussione. La fattispecie integrerebbe pertanto gli estremi di un dezonamento e non una mancata attribuzione alla zona edificabile. Ma anche in quest'ultima ipotesi, sarebbero adempite le condizioni per riconoscere ai proprietari un indennizzo in via eccezionale (edificazione attuabile in un futuro prossimo, presenza di infrastrutture di urbanizzazione primaria, fondi siti entro il perimetro delle canalizzazioni, investimento di somme considerevoli per l'urbanizzazione e costruzione, appartenenza al territorio largamente edificato e buona fede). Che essi abbiano manifestato il loro interesse a edificare i fondi sarebbe dimostrato dal fatto che hanno attivamente contribuito alla pianificazione del comparto, facendo allestire a proprie spese appositi studi e inoltrando alcune domande di costruzione. La mancata concretizzazione della pianificazione del comparto Valera per oltre un decennio, peraltro contraria all'obbligo di pianificare sancito dall'art. 2 LPT, li avrebbe così privati della facoltà edificatoria sui loro fondi. La lunga inattività pianificatoria del Comune configurerebbe indubbiamente un provvedimento restrittivo che non potrebbe non dar luogo a indennità. Motivi di buona fede imporrebbero del resto questa conclusione, visto che con il comportamento tenuto in particolare durante il processo pianificatorio l'autorità comunale avrebbe suscitato la fondata aspettativa che i fondi sarebbero stati di nuovo attribuiti alla zona edificabile.

5. 5.1. In virtù degli art. 5 cpv. 2 LPT e 26 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101) per le restrizioni della proprietà equivalenti a espropriazione derivanti da misure pianificatorie è dovuta

piena indennità. Secondo la giurisprudenza, vi è espropriazione materiale quando l'uso attuale o il prevedibile uso futuro di una cosa è vietato o limitato in modo particolarmente grave, tale che il proprietario è privato di una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà. Una limitazione di minore importanza può ugualmente costituire un'espropriazione materiale, se essa colpisce uno solo o un numero limitato di proprietari, al punto che, fosse negato l'indennizzo, essi dovrebbero sopportare un sacrificio eccessivamente gravoso e incompatibile con il principio d'uguaglianza (cosiddetti *Sonderopfer*). In entrambi i casi, il miglior uso del fondo può essere preso in considerazione solo se, nel momento determinante, che coincide con l'entrata in vigore del provvedimento restrittivo, appare molto probabile in un avvenire prossimo. Quale miglior uso futuro viene di regola considerata la possibilità di costruire: al riguardo deve essere tenuto conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto da cui tale possibilità dipende (cfr. DTF 140 I 176 consid. 9.5, 131 II 151 consid. 2.1, 728 consid. 2).

5.2. 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 il dezonamento e la mancata attribuzione di un fondo alla zona edificabile, 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.).

5.3. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, si è in presenza di un rifiuto di attribuire il fondo alla zona edificabile (*Nichteinzonung*) quando l'autorità adotta per la prima volta un piano di utilizzazione conforme alle esigenze del diritto federale, segnatamente della LPT, entrata in vigore il 1° gennaio 1980, e non inserisce il fondo in alcuna zona edificabile. Al riguardo è irrilevante che il terreno in discussione fosse edificabile secondo il diritto previgente. Il rifiuto di attribuire un fondo alla zona edificabile non attua, di massima, i presupposti di un'espropriazione materiale e non dà quindi luogo a indennità (DTF 131 II 728 consid. 2 e rinvii). Ciò vale non soltanto nel caso della revisione di un piano di utilizzazione emanato prima dell'entrata in vigore della LPT, ma anche nell'ambito dell'adattamento di un piano adottato sotto l'egida della LPT, ma non rispettoso dei principi pianificatori del diritto federale (sentenza 1C_573/2011 del 30 agosto 2013 consid. 2.2 e rinvii, in: ZBI 116/2015 pag. 201 segg.; RtiD II-2017 n. 42 consid. 3). La mancata attribuzione alla zona edificabile non comporta, di principio, un obbligo di risarcimento. Eccezionalmente, se alla data determinante circostanze particolari permettevano al proprietario di contare sul fatto di poter molto probabilmente edificare il suo fondo con i propri mezzi in un prossimo futuro, allora può essere riconosciuta un'indennità. Evenienza che si verifica, allorquando il terreno è, cumulativamente, ubicato entro il piano generale delle canalizzazioni adottato conformemente alla legislazione sulla protezione delle acque, è pronto per l'edificazione o dotato perlomeno delle infrastrutture di urbanizzazione primaria e il suo proprietario ha già sostenuto spese considerevoli per l'urbanizzazione particolare e per la costruzione (ipotesi 1). Oppure quando il fondo è situato in un comprensorio già largamente edificato ai sensi dell'art. 15 lett. a LPT (nel suo tenore fino al 30 aprile 2014) e s'impone la sua utilizzazione come terreno prevedibilmente

necessario all'edificazione in un avvenire prossimo (ipotesi 2). Il diritto ad un indennizzo per espropriazione materiale può fondarsi d'altra parte sul principio della buona fede (ipotesi 3; per tutto quanto sopra cfr. 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; RtiD I-2018 n. 49, I-2017 n. 18 consid. 2.2.). È per contro dato un dezonamento (Auszonung), che comporta di regola un obbligo d'indennizzo, quando una particella già inserita nella zona edificabile sulla base di una pianificazione conforme alla LPT, ne venga successivamente esclusa, attribuendola a una zona non edificabile (DTF 131 II 728 consid. 2.3 e rinvii; STF 1C_280/2016 del 4 gennaio 2017 consid. 2.3 pubblicata in RtiD II-2017 n. 42).

5.4. La data determinante per valutare l'esistenza di un'espropriazione materiale è quella dell'entrata in vigore della restrizione della proprietà (DTF 132 II 218 consid. 2.4). Di regola solo le restrizioni definitive di durata indeterminata raggiungono l'intensità di un'espropriazione materiale, mentre quelle temporanee hanno solo eccezionalmente effetti equivalenti a un'espropriazione. In linea di massima si ritiene che un divieto di costruire su un terreno edificabile debba essere sopportato senza indennizzo dai proprietari fino a 10 anni. Ciò che è chiesto loro è semplicemente di attendere la definitiva entrata in vigore di un nuovo regime pianificatorio prima di intraprendere qualsiasi attività edilizia che potrebbe rendere più ardua l'adozione di un nuovo piano. La fattispecie deve tuttavia essere valutata secondo le circostanze del caso concreto e in ogni caso l'edificabilità immediata del fondo gioca un ruolo determinante. Evidentemente una restrizione limitata nel tempo, non definitiva, anche se ha effetti per un lasso considerevole di tempo, può costituire espropriazione materiale solo se lo sarebbe anche nel caso in cui essa fosse definitiva, di durata illimitata (per tutto quanto sopra cfr. DTF 109 Ib 20 consid. 4; Zen-Ruffinen/Guy- E cabert , op. cit., n. 1408; Enrico Riva , in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [curatori], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zurigo/Basilea/Ginevra 2016, n. 221 e seg. ad art. 5 [Riva , Pra-xiskommentar]; Enrico Riva , Grundfragen der materiellen Enteignung, Berna 1986, pag. 291 e seg. [Riva , Grundfragen]).

6. 6.1. Il Tribunale di espropriazione ha dapprima accertato che sui fondi oggetto delle presenti procedure non vi era ancora una misura definitiva che restringesse le possibilità edificatorie già in precedenza concesse e sfruttate. A ragione, visto che con l'abrogazione senza riserve del PR 1983/1988 decretata con la revisione dello strumento pianificatorio approvata dal Governo nel 2002, i fondi non sono più stati sottoposti ad alcuna normativa. Vi era infatti un vuoto pianificatorio, come considerato pure dal Tribunale federale nella sentenza menzionata supra al consid. 2. In assenza di una decisione definitiva circa le sorti pianificatorie dei fondi, ai proprietari era quindi richiesto di attendere l'esito della procedura pianificatoria in atto per conoscere il nuovo assetto del comparto. Solo dopo l'entrata in vigore del nuovo piano regolatore essi avrebbero potuto se del caso pretendere un'indennità per espropriazione materiale, nella misura in cui essi avessero effettivamente subito la perdita di una delle facoltà essenziali della proprietà, ossia della facoltà di costruire. L'istanza per espropriazione materiale presentata nel 2012 era quindi per certi versi prematura. Tanto più che a quel momento era in vigore una zona di pianificazione che questo Tribunale, adito da alcuni proprietari, aveva tutelato. Occorre tuttavia pure considerare che anche una misura provvisoria può comportare espropriazione materiale nella misura in cui perdura oltremodo nel tempo, limitando le possibilità di sfruttamento dei fondi. I casi citati da dottrina e giurisprudenza a questo proposito (cfr. supra consid. 5.4.) riguardano per lo più divieti di costruire, in particolare al fine di assicurare la pianificazione in divenire, su fondi che il piano regolatore considera pronti all'edificazione (baureif ; cfr. Riva , Grundfragen, op. cit.,

pag. 291). La fattispecie qui oggetto di giudizio diverge radicalmente da questi casi, proprio perché le proprietà sulle quali sorgevano i depositi non avevano più conosciuto alcun valido azzonamento dal 2002 in poi. Il tempo trascorso, seppur lungo e al limite di quello che il Tribunale federale considera come limite massimo superato il quale vi potrebbe essere espropriazione materiale anche in mancanza di una restrizione definitiva della proprietà, non ha di conseguenza mortificato alcuna possibilità edilizia da parte dei proprietari dei fondi in questione, rimasti per tutto quel periodo senza destinazione e quindi inedificabili, come del resto sostenuto anche dagli insorgenti. Da questo punto di vista, dunque, non è possibile sostenere che la lunga incertezza pianificatoria abbia comportato restrizioni alla facoltà di costruire tali da assurgere a espropriazione materiale.

6.2. Ritenuto, tuttavia, che il vuoto pianificatorio si è per finire tradotto, dal profilo pratico, in una restrizione di lunga durata (almeno 10 anni), non definitiva, della facoltà di costruire, la tesi dei ricorrenti secondo cui vi sarebbe espropriazione materiale per questo motivo merita comunque di essere esaminata. Ora, come ricordato, una restrizione non definitiva ma perdurante da svariato tempo può costituire espropriazione materiale solo se lo sarebbe anche nel caso in cui essa fosse definitiva. In altre parole, se già una limitazione definitiva del diritto di proprietà non dà diritto a indennità per espropriazione materiale, a maggior ragione un provvedimento provvisorio non lo potrà dare. Partendo dunque dal presupposto di una (ipotetica) restrizione definitiva della proprietà a partire dal 2002, si esaminerà in primo luogo se vi siano gli estremi di un dezonamento, tesi principalmente sostenuta dai ricorrenti, visto che in vigore del PR 1983/1988 i terreni erano edificabili (e edificati). In caso di risposta negativa, ci si chinerà poi sulla questione di sapere se un'indennità può essere eccezionalmente spuntata per il verificarsi delle condizioni di una mancata attribuzione alla zona edificabile.

7. 7.1. Si avrebbe un dezonamento, secondo i principi evocati al consid. 3 della presente decisione, qualora il PR 1983/1988, adottato e approvato quando la LPT era già in vigore, fosse stato conforme da un punto di vista non solo formale ma anche materiale alla normativa federale superiore. Tale è il caso segnatamente se il PR attua una separazione del territorio edificabile da quello inedificabile secondo i criteri dell'art. 15 e degli art. 1-3 LPT. Una corretta delimitazione delle zone edificabili non può fondarsi esclusivamente sull'idoneità all'edificazione, sul fabbisogno o su eventuali altri criteri che depongono per un'utilizzazione a scopo edilizio. Occorre tenere conto anche degli altri aspetti pianificatori rilevanti nell'ambito della ponderazione degli interessi. In particolare deve essere esaminato se siano date altre utilizzazioni ed esigenze di protezione indicate agli art. 1 e 3 LPT, le quali possono comportare una limitazione della zona edificabile (cfr. sentenze 1C_573/2011, citata, consid. 3.2 e 1A.8/2002 del 22 luglio 2002 consid. 3.5). Oltre alla questione del dimensionamento delle zone edificabili, deve essere esaminato se la pianificazione rispetta nel suo complesso i criteri di zona (art. 14 segg. LPT) e poggia su una ponderazione globale degli interessi territoriali rilevanti, in cui rientrano anche il mantenimento di superfici destinate all'agricoltura e all'insediamento di edifici e impianti di interesse pubblico (cfr. DTF 122 II 326 consid. 5b). Se la pianificazione è stata eseguita in modo conforme alla LPT, un successivo ridimensionamento della zona edificabile a seguito di un cambiamento delle circostanze deve di regola essere considerato quale dezonamento (DTF 131 II 728 consid. 2.3 pag. 732).

7.2. Nella fattispecie, a prescindere dal fatto, di per sé non ancora dirimente, che i lavori per l'allestimento del PR 1983/1988 risalgono grossomodo alla decade precedente al 1980, allorquando la LPT non era ancora in vigore, dalla decisione di approvazione emerge come la zona edificabile era stata definita in modo eccessivo per lo sviluppo prevedibile per i successivi 10-15 anni (cfr. ris. gov. n. 6309 del

21 dicembre 1983, ad E, pag. 9). In effetti, a fronte di 1709 unità insediative accertate nel 1980, il nuovo piano di utilizzazione ne avrebbe permesso un totale di 3587, con una maggiorazione del 108%. Dati, questi, che l'autorità cantonale aveva considerato come un valore di riferimento più che un vero e proprio obiettivo raggiungibile a media scadenza (pag. 9), a comprova che il piano approvato era sovradimensionato e, quindi, non conforme alla LPT. Pertanto, i ricorrenti non possono essere seguiti nelle loro tesi secondo cui, essendo il PR 1983/1988 posteriore all'entrata in vigore della LPT e quindi ad essa conforme, la mancata approvazione dell'azzonamento avrebbe comportato un dezonamento, da risarcire. Al contrario, come giustamente concluso dai giudici di prima istanza, in tali evenienze si ha una mancata attribuzione alla zona edificabile, che, di massima, non comporta indennizzo.

7.3. In ogni caso, anche dopo la revisione del piano di utilizzazione approvata nel 2002, il problema del sovradimensionamento non è stato affatto risolto. Anzi, come ben si evince dal rapporto di pianificazione del 23 febbraio 2000 (n. 6.2. pag. 13 e segg., in particolare pag. 15), lo stesso Comune ne era allora perfettamente cosciente, come emerge dal seguente passaggio: Dal confronto con i tassi di crescita rilevati dalle statistiche degli ultimi anni si deve concludere che il tetto teorico di 5'000 unità risulta sicuramente superiore alle esigenze e potenzialità di sviluppo del Comune nell'arco dei prossimi 10-15 anni, usualmente considerati per l'attuazione del PR. La saturazione dell'offerta di terreno edificabile sarà quindi conseguita solo a medio-lungo termine. In questi stessi termini, peraltro anche in esplicito riferimento ai posti lavoro, si è espresso il Consiglio di Stato nel 2002 (cfr. decisione di approvazione di cui alla ris. gov. n. 3405 del 9 luglio 2002, n. 3.4.1., pag. 19).

7.4. Da tutto ciò discende che non essendo possibile considerare il PR 1983/1988 conforme alla LPT già per il mancato corretto dimensionamento delle zone edificabili, la fattispecie non integra gli estremi di un dezonamento bensì di una mancata attribuzione alla zona edificabile che, di principio, non genera espropriazione materiale e obbligo di risarcimento. Certo, si possono anche condividere in una certa misura le perplessità dei ricorrenti laddove intravedono una contraddizione nel fatto che il piano regolatore del 1983/1988, adottato e approvato dopo l'entrata in vigore della LPT, e considerato a essa conforme, negli anni successivi è stato applicato senza riserve né condizioni e ha costituito la base per il rilascio di numerose licenze edilizie su tutto il territorio comunale, mentre ora l'autorità ritorna a esaminarne la sua legittimità - in modo retrospettivo - negandola. Da questo profilo, questa Corte è tuttavia legata alla giurisprudenza del Tribunale federale, il quale, ai fini della valutazione delle condizioni per un indennizzo eccezionale per espropriazione materiale a seguito di una mancata attribuzione alla zona edificabile, ha segnato una linea chiara e costante secondo cui il giudice delle espropriazioni non può accontentarsi di prendere atto della conformità formale del PR alla LPT. È richiesta invece la sua conformità anche da un punto di vista materiale, che deve quindi essere esaminata in questa procedura (cfr. fra tante DTF 131 II 728 consid. 2.3, 122 II 326 consid. 5c). Peraltro, non può essere seguita la tesi del Tribunale di espropriazione nella misura in cui considera addirittura decaduto il PR 1983/1988 a partire dal 1° gennaio 1988 (decisioni impugnate consid. 4.3.), dato che, secondo gli art. 35 cpv. 1 e 3 LPT, sono considerati decaduti per legge solo i piani di utilizzazione vigenti al momento dell'entrata in vigore della LPT, qualora non fossero stati adeguati entro il 1° gennaio 1988 (Alexander Ruch , in: Heinz Aemisegger/ Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [curatori], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zurigo/Basilea/Ginevra 2020, n. 4 e segg. ad art. 35). Diversa è la sorte di quelli che - come in concreto - hanno invece ricevuto l'approvazione tempestiva da parte dell'autorità competente, i quali, contrariamente a quanto

sostengono i ricorrenti, non decadono con effetto ex tunc comportando addirittura la nullità delle licenze edilizie rilasciate. 8. A questo punto occorre stabilire se non sia dato uno dei casi eccezionali comunque soggetti a indennizzo secondo la giurisprudenza precedentemente evocata (ipotesi 1-3; cfr. supra, consid. 4.3.). Per quanto riguarda la prima ipotesi di indennizzo eccezionale in caso di mancata attribuzione alla zona edificabile (cfr. supra consid. 5.3.) si considera quanto segue. 8.1. Nel 1985 i mappali del comparto Valera sono stati compresi in un piano generale delle canalizzazioni (PGC) adottato conformemente, almeno dal profilo formale, alla legislazione sulla protezione delle acque (cfr. decisione di approvazione del 16 aprile 1985 dell'allora Dipartimento dell'ambiente). Per quanto riguarda la conformità del piano da un punto di vista materiale, l'esame va operato anzitutto alla luce delle normative federali in materia di inquinamento delle acque entrate in vigore il 1° luglio 1972 (legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 [LCIA] e ordinanza generale sulla protezione delle acque del 19 giugno 1972 [OPA], abrogate dalla legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 [LPAC; RS 814.20] e dall'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 [OPAC; RS 814.201]) e delle relative norme di applicazione cantonali (legge d'applicazione della LIA del 2 aprile 1975; LALIA; RL 833.100), le quali avevano in sostanza anticipato la suddivisione del territorio - sancita dalla LPT (DTF 122 II 326 consid. 4a) - in edificabile e non edificabile. Come rettamente rilevato nella decisione impugnata, il PGC del 1985 rifletteva gli azzonamenti proposti dal Comune con il PR 1983/1988 che prevedeva lì, dove già sorgevano da svariati anni i depositi per idrocarburi, una zona industriale (J2), andando a consolidare di fatto una situazione esistente. Per quanto riguarda tale aspetto, il Governo, come visto sopra, aveva ritenuto che le zone edificabili erano manifestamente sovradimensionate rispetto ad un'ipotesi di sviluppo demografico realistica per i futuri 10-15 anni. Peraltro, l'azzonamento J2 non è stato approvato dal Governo nel 1983 (cfr. supra consid. 3). Già questo basta per considerare che il PGC del 1985 non considerava, con ogni evidenza, la delimitazione della zona realmente edificabile e la sua rilevanza dal profilo dell'applicazione dei principi giurisprudenziali che qui occorre impiegare è quindi insignificante. Di conseguenza, i ricorrenti non possono dedurre alcun diritto di edificabilità da questo strumento. In effetti, il quesito di sapere se al momento determinante i proprietari potessero contare sul fatto che un'edificazione dei loro fondi fosse realizzabile con grande probabilità in un futuro prossimo, deve essere esaminata sulla base di una valutazione complessiva di tutte le circostanze fattuali e giuridiche esistenti, motivo per cui non ci si può limitare ad accertare il formale inserimento dei fondi nel PGC ma occorre esaminare la fondatezza del provvedimento nel merito. Dal 2002, anzi già in precedenza, era in effetti chiaro che le zone edificabili dell'ex comune di Rancate erano sovradimensionate, per cui i proprietari non possono dedurre l'edificabilità dei fondi dal loro inserimento nel PGC approvato nel 1985, siccome riferito a una zona edificabile troppo estesa (DTF 132 II 218 consid. 2.3, 123 II 431 consid. 5; STF 1C_314/2016 del 16 settembre 2016 consid. 2.4.3, 1C_198/2011 del 17 ottobre 2011 consid. 3.4.1; STA 50.2017.1 del 21 febbraio 2017 consid. 4.1.). Già questo basterebbe per negare l'indennità richiesta. Sia come sia, anche se il PGC del 1985 potesse essere considerato conforme alla legislazione sulla protezione delle acque a quel tempo applicabile (poiché delimitato sulla base delle zone edificabili, seppur sovradimensionate, del precedente piano regolatore; cfr. art. 15 OPA; DTF 122 II 455 consid. 5b), ciò non potrebbe comportare un'indennità per espropriazione materiale, non essendo comunque realizzate tutte le condizioni esatte dalla giurisprudenza, come spiegato in seguito. 8.2. Per quanto riguarda l'urbanizzazione dei fondi oggetto di espropriazione

materiale, considerata ottimale dai ricorrenti e insufficiente dal Municipio di Mendrisio, si considera quanto segue. 8.2.1. Un terreno è da ritenere 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 bastevole che sia realizzabile tenendo conto del principio di proporzionalità (art. 19 cpv. 1 LPT; André Jomini, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo/Basilea/Ginevra 2009, n. 29 ad art. 19). 8.2.2. Nel 2002 i fondi si trovavano abbastanza prossimi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione. Come risulta dagli atti dell'incarto, esisteva esternamente al comparto, al di là del fiume Laveggio un collettore consortile; sulla parte nord-est vi era inoltre un collettore comunale con due canalizzazioni (sistema acque miste/acque meteoriche) che raggiungeva il fondo PART 4. All'interno, il comparto era dotato di condotte elettriche (con una cabina di trasformazione), acqua potabile e gas che erano state concepite in funzione dell'attività precedente e che collegavano i diversi fondi. L'accesso all'area era invece garantito dalla strada cantonale attraverso l'attuale particella 1322 (costituita come coattiva solo nel 2008) mentre il PR 2002 prevedeva una strada di servizio (SSV14) sul lato sud-ovest del comparto e a est scorreva una strada principale (SP4). I fondi, unitamente ad altri a sud ovest siti nel medesimo comparto Valera, erano e sono tuttora reciprocamente gravati da servitù di passo veicolare. Servitù che, in parte, sono state costituite solo a partire dalla seconda metà dell'anno 2000, allorquando la precedente attività di deposito era già stata dismessa. Sul fondo PART 4 vi è, già da tempo, un binario ferroviario di raccordo alla ferrovia che nel 2008 è stato adattato alle esigenze della nuova linea celere Mendrisio-Stabio-Gaggiolo con un investimento di fr. 300'000.-. Ora, ci si potrebbe effettivamente interrogare sul quesito di sapere se queste infrastrutture erano idonee per ritenere i fondi sufficientemente urbanizzati e quindi pronti all'edificazione senza necessità da parte dei rispettivi proprietari di preventivi interventi sproporzionati nella loro entità, sia dal punto di vista costruttivo sia dal punto di vista finanziario, come avanzato dai ricorrenti. La risposta data dal Tribunale di primo grado è stata negativa, viste le notevoli dimensioni dei fondi e del comparto e ritenuto che gli impianti esistenti erano al servizio di un'attività specifica poi cessata. La loro edificazione avrebbe quindi richiesto una pianificazione delle infrastrutture in funzione di una nuova destinazione d'uso ancora da definire e non sarebbe stata di immediata realizzazione. I ricorrenti sono di avviso contrario. Il tema non merita di essere ulteriormente approfondito, e il quesito può rimanere irrisolto, ritenuto che in ogni caso difettava già la prima delle condizioni per ottenere un indennizzo (cfr. supra consid. 8.1.) e che, così come si spiegherà in appresso, mancava anche la terza. 8.3. Quanto all'ultimo requisito dei notevoli costi sostenuti in buona fede dai proprietari, intesi come spese per investimenti di natura edilizia volti soprattutto a migliorare l'urbanizzazione del fondo e a predisporlo oggettivamente e concretamente per la realizzazione delle costruzioni (DTF 125 II 431 consid. 5b, 119 Ib 138 consid. 5a; STF 1C_314/2016 del 13 settembre 2016 consid. 2.5.2, 1C_198/2011 del 17 ottobre 2011 consid. 3.4.2; STF 1C_449/2009 del 26 maggio 2010 consid. 7.3, 1A.313/2005 del 1° settembre 2006 consid. 6.4, 1A.236/2005 del 18 aprile 2006 consid. 5.2 non pubblicato in DTF 132 II 218), il Tribunale ritiene che anche nell'ipotesi di poter considerare il comparto come già sufficientemente urbanizzato, i costi sopportati a suo tempo - peraltro mai quantificati né sostanzati dai ricorrenti - erano funzionali alla precedente attività di stoccaggio degli idrocarburi, di cui gli attuali proprietari non possono ormai più prevalersi, ritenuta la sua cessazione ancor prima che il PR 2002 venisse approvato. I relativi investimenti non sono quindi avvenuti in vista

dell'edificazione ulteriore dei fondi. Difetta quindi il nesso causale tra i costi sostenuti per l'urbanizzazione e la mancata possibilità di edificazione a seguito della non attribuzione dei fondi alla zona edificabile. Inoltre, dato che sono stati comunque sostenuti in un passato non più recente, non possono più essere considerati come considerevoli (Riva , Praxiskommentar, n. 196 ad art. 5; STF 1C_70/2008 del 22 giugno 2009 consid. 6 e rinvii). Nemmeno il fatto che la RI 5 abbia pagato l'importante cifra di circa fr. 300'000.- per l'adeguamento ai nuovi standard ferroviari del binario ferroviario privato muta a questa conclusione. L'esborso è in ogni caso posteriore (cfr. fattura dell'11 aprile 2008 agli atti) all'approvazione della pianificazione nel 2002 che ha comportato, come visto, il vuoto pianificatorio per i fondi qui in parola e addirittura risalente a quando era già in vigore la zona di pianificazione. Il rischio imprenditoriale della proprietaria non può quindi essere considerato con successo nella valutazione dell'esistenza dei presupposti per un indennizzo eccezionale per espropriazione materiale, incerto essendo a quel momento il futuro pianificatorio della zona. Non risulta peraltro che gli altri proprietari abbiano eseguito investimenti importanti per l'urbanizzazione particolare dei rispettivi fondi o per attuare concreti interventi nell'ottica di edificarli di nuovo (STF 1C_198/2011 citata consid. 3.4.2). Infine, semplici spese di pianificazione e di progettazione e quelle compiute quando esiste ancora un rischio oggettivo che la costruzione non si possa realizzare non sono determinanti in quest'ambito (cfr. STF 1C_314/2016 citata consid. 2.5.2, 1C_198/2011 del 17 ottobre 2011 consid. 3.4.2, 1A.236/2005 del 18 aprile 2006 consid. 5.2 non pubblicato in DTF 132 II 218 e rispettivi rinvii; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert , op. cit., n. 1442 pag. 602). Pertanto, come rettamente concluso dai giudici di primo grado, le spese degli studi privati concernenti progetti di pianificazione del comparto eseguiti da alcuni proprietari interessati tra il 2004 e il 2006, così come le spese connesse con la presentazione di varie domande di costruzione definite pilota dai ricorrenti stessi, segnatamente: - domanda preliminare presentata nel 2007 per la formazione di 6 cisterne per carburanti ecologici sulle part. PART 1 e PART 3, - domanda per l'edificazione di un capannone a uso deposito sulla part. PART 9 (peraltro non oggetto della richiesta di espropriazione materiale), - domanda a posteriori inoltrata nel 2011 per un parcheggio sulla part. PART 5, - domanda del 2017 per un progetto edilizio sulle part. PART 1 e PART 4, - domanda del 2018 per eseguire una pavimentazione in asfalto sulla part. PART 6; cfr. inc. 52.2020.411 di questo Tribunale), non possono essere prese in considerazione in quanto successive al vuoto pianificatorio e addirittura all'inoltro delle domande di espropriazione. Peraltro, la pianificazione in divenire si prospettava a quel momento già in modo sfavorevole. L'esito negativo delle procedure edilizie doveva quindi esser messo in conto dai proprietari. L'attitudine di questi ultimi (e dei rispettivi predecessori in diritto), secondo la giurisprudenza federale, consente quindi di escludere che al momento determinante essi potessero ritenere che l'edificazione delle superficie in questione fosse realizzabile con grande probabilità in un futuro prossimo (RDAT II-1996 n. 46; STF 1C_314/2016 citata consid. 2.5.2). 9. Un'indennità a titolo di espropriazione materiale non può essere concessa nemmeno perché, come a torto ritenuto nei gravami, i fondi sarebbero appartenuti a un territorio largamente edificato (ipotesi 2). 9.1. La nozione di terreni già edificati in larga misura ai sensi dell'art. 15 lett. a LPT nella sua versione precedente a quella attualmente in vigore (e dell'art. 36 cpv. 3 LPT) comprende essenzialmente il comprensorio edificato ristretto e singole particelle inedificate al suo interno. 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. Le singole particelle inedificate all'interno del comprensorio edificato sono per lo più quelle direttamente confinanti con la zona edificata, in genere già urbanizzate e di superficie relativamente ridotta. La loro utilizzazione è prevalentemente connotata dall'edificazione circostante: partecipano alla qualità dell'insediamento e sono connesse alle costruzioni esistenti in modo tale che unicamente una loro attribuzione alla zona edificabile risulterebbe fondata. Superfici libere più estese all'interno del comprensorio edificato servono per contro all'interruzione degli insediamenti, al miglioramento della qualità abitativa mediante aree verdi e alla creazione di spazi per il tempo libero: esse non presentano connessione con le costruzioni circostanti, ma hanno una funzione indipendente (DTF 132 II 218 consid. 4.1, 122 II 326 consid. 6c/aa, 121 II 417 consid. 5a; RDAT I-2001 n. 49 consid. 3b; Waldmann/Hänni, op. cit., n. 23 ad art. 15; Alexandre Flückiger/Stéphane Grodecki, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurigo 2009, n. 85-93 ad art. 15; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 319).

9.2. I fondi dei ricorrenti sono di notevolissime dimensioni (quasi 85'000 m²). Dopo il 2002 si presentano come perlopiù inedificati a seguito dello smantellamento dei serbatoi per cessazione delle attività legate al commercio di idrocarburi (cfr. documentazione fotografica agli atti; STA 90.2007.107-109 relativa alla zona di pianificazione; cfr. anche le fotografie aeree reperibili sul sito della Confederazione www.map.geo.admin.ch). È ancora presente qualche residuo edilizio risalente alla precedente attività, tuttavia inidoneo e sicuramente insufficiente a definire il vasto comparto come costruito e appartenente a un territorio largamente edificato. L'area è per contro situata nel mezzo di un'ampia superficie verde agricola relativamente libera da costruzioni nella piana del Mendrisiotto (la Campagna Adorna e la campagna di Ligornetto), tra i quartieri di Mendrisio e Rancate a nord-est e Ligornetto e Genestrerio a sud-ovest, in posizione marginale e periferica rispetto agli insediamenti e ai tessuti urbanizzati che lo contornano. Il comparto è inoltre attraversato dal fiume Laveggio e dal suo ambito golenale. Le dimensioni, la posizione e le caratteristiche topografiche, funzionali e paesaggistiche dei fondi dei ricorrenti permettono di escludere il carattere di insediamento ai sensi della menzionata giurisprudenza, mentre si conferma l'importanza quale area autonoma verde rispetto al territorio circostante. Invano i ricorrenti si appellano alla precedente attività di stoccaggio di idrocarburi per affermare il carattere edificato della vasta area in cui si trovano i loro fondi: proprio il fatto che essi hanno ritenuto, per ragioni commerciali o aziendali ininfluenti ai fini di questo giudizio, di cessare le precedenti attività già a partire dai primi anni del 2000 e di smantellare le infrastrutture e di risanare (perlomeno parzialmente) i siti riportandoli ai loro livelli precedenti, il comparto di riferimento ha irrimediabilmente perso tale qualifica, qualora l'avesse mai avuta. Inutile quindi ogni riferimento al fatto che i ricorrenti avrebbero potuto continuare così come prima nelle loro attività, senza demolire i manufatti costruiti dai precedenti proprietari.

9.3. Oltre che estromessi dal territorio già edificato in larga misura, i mappali di Valera dei ricorrenti non erano neppure necessari all'edificazione negli anni a venire giusta l'art. 15 lett. b LPT, visto il citato, noto sovradimensionamento della zona edificabile. Gli insorgenti non potevano pertanto contare concretamente sulla possibilità di edificare le loro proprietà. Peraltro, essi hanno intrapreso solo in tempi recenti alcune iniziative edilizie volte a edificare i fondi (cfr. supra, consid. 8.3). Nemmeno la seconda delle ipotesi che eccezionalmente potrebbero condurre al pagamento di un'indennità per espropriazione materiale è pertanto adempiuta.

10. Rimane da verificare se i ricorrenti possono spuntare un indennizzo a tutela della buona fede riposta nelle autorità (ipotesi 3).

10.1. Secondo la giurisprudenza, gli antefatti 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 azzonamento in virtù del principio della buona fede, una simile attribuzione può essere dedotta dalle specifiche circostanze del processo pianificatorio (DTF 132 II 218 consid. 6.1 pag. 228). Gli antefatti pianificatori e la tutela della buona fede non conferiscono tuttavia a un proprietario fondiario 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 a un azzonamento 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 a una pianificazione conforme alla LPT. Aspetti fiscali non giocano dal canto loro alcun ruolo determinante: il fatto che l'autorità fiscale abbia considerato per un determinato periodo il valore di un terreno come edificabile non lega le autorità di pianificazione nell'adempimento dei suoi compiti al fine di determinare la corretta utilizzazione del territorio (DTF 132 II 218 consid. 6.1, 125 II 431 consid. 6, 119 Ib 124 consid. 4c; Riva, *Praxiskommentar*, n. 198 e seg. ad art. 5).

10.2. Dall'esame della documentazione agli atti non emerge alcuna precisa promessa o assicurazione data ai ricorrenti o ai loro predecessori da parte dell'autorità competente circa l'effettiva edificabilità dei fondi nel comparto Valera. Per quanto riguarda in particolare le tappe del processo pianificatorio, è anzitutto vero che il comune aveva adottato nel 2000 una zona edificabile per il comparto (zona deposito idrocarburi Di), la cui approvazione è tuttavia stata negata dal Consiglio di Stato nel 2002/2003 poiché ritenuta incoerente con gli indirizzi del piano dei trasporti del Mendrisiotto, poi ripresi nel primo piano d'agglomerato del Mendrisiotto (PAM1) del 2007, che la definiva quale area di riconversione e riqualificazione. Non tanto perché già a quel momento si prevedeva di rendere inedificabile, in tutto o in parte, la zona di Valera, quanto piuttosto perché le indicazioni degli strumenti pianificatori superiori erano orientati a un'estensione anche ad altre attività industriali e commerciali, senza limitarsi al commercio di idrocarburi (cfr. ris. gov. n. 3405 del 9 luglio 2002 pag. 28 seg.; ris. gov. n. 1902 del 6 giugno 2003 pag. 12 seg.). Tuttavia, come stabilito anche dal Tribunale federale nel giudizio del 3 giugno 2019, invero con considerazioni riferite all'espropriazione formale parziale del solo fondo PART 4, accanto al grande potenziale di conversione (edilizia) dell'area in questione vi era una necessità di riqualifica in termini naturalistici (vedi la presenza del fiume Laveggio), paesaggistici e di svago, ciò che escludeva in misura importante una sua utilizzazione meramente industriale o artigianale. Argomentazioni che possono senz'altro essere riprese anche in questa sede, estendendole a tutti i fondi per i quali è stato chiesto un indennizzo per espropriazione materiale. Non per nulla nel 2007, a seguito del protrarsi della pianificazione del comparto Valera, il Comune ha istituito su suggerimento del Cantone una zona di pianificazione, al fine di realizzare i predetti obiettivi del PAM1. Pertanto, allora (2002) così come negli anni successivi, vista l'indeterminatezza dei contenuti del comparto, con le chiare indicazioni di

un suo recupero anche in termini paesaggistici, naturalistici e di svago, considerata la presenza del Laveggio, delle aree golenali nonché della zona boschiva presente nel comparto, i ricorrenti dovevano in buona fede escludere un importante utilizzo industriale o artigianale dei loro fondi. Essi hanno del resto acquisito i loro mappali in assenza di una pianificazione dell'utilizzazione vincolante (vuoto pianificatorio), mentre la pianificazione superiore indicava a quel momento solo un grado di consolidamento di risultato intermedio, ciò che comportava studi e destinazioni del comparto ancora tutti da concretare e non escludeva a priori un'attribuzione (se non integralmente almeno in misura importante) a una zona di protezione del paesaggio o di svago (cfr. STF 1C_71/2018 citata consid. 2.7 pag. 8 e 9). Che qui importa è per finire che in un momento di indeterminatezza significativa della pianificazione nessuna decisione delle autorità competenti a vari livelli ha mai garantito la concreta possibilità di edificazione. Nulla poteva condurre gli insorgenti a credere che la precedente edificabilità sarebbe stata con grande probabilità confermata anche in futuro. Del resto, nessun proprietario può contare sul fatto che un determinato terreno resterà definitivamente nella zona edificabile o che le sue possibilità edificatorie rimarranno immutate. In conclusione, nemmeno gli invocati motivi di protezione nella buona fede possono pertanto essere tutelati. Non muta questa conclusione il fatto che i precedenti proprietari abbiano pagato negli anni '80 dei modestissimi contributi di costruzione (doc. L inc. 50.2019.3; doc. M inc. 50.2019.4) che l'Autorità comunale ha peraltro restituito parzialmente nel 2003, vista l'esiguità degli importi per rapporto agli interessi attualmente in gioco. Infine, le maldestre oltre che errate indicazioni di edificabilità dei fondi sul formulario dei dati pianificatori attestati dal Comune di Mendrisio in occasione di alcune operazioni notarili non possono evidentemente portare a diversa conclusione, così come nemmeno il confronto con la decisione 1C_178/2017 del luglio 2017 Tribunale federale soccorre alle tesi dei ricorrenti: in quel caso sono infatti stati pagati dei contributi di miglioria, legati alla costruzione di una strada di accesso, di circa fr. 214'000.-, per un fondo di poco più di 2'900 m² (valore di stima di circa fr. 260'000.-). 11. 11.1. I ricorrenti abbozzano pure la tesi secondo cui essi sarebbero gli unici proprietari a dover sopportare una restrizione delle loro facoltà edificatorie. 11.2. Secondo la giurisprudenza, può rappresentare un'espropriazione materiale anche la circostanza che una restrizione colpisca un solo proprietario o un numero limitato di proprietari, in modo che, fosse negato l'indennizzo, essi dovrebbero sopportare un sacrificio eccessivamente gravoso e incompatibile con il principio di uguaglianza (teoria del Sonderopfer; cfr. DTF 131 II 151 consid. 2.1, 728 consid. 2 e rispettivi rinvii). Poiché tuttavia, per i motivi esposti, i ricorrenti al momento determinante non potevano contare sulla possibilità di un migliore uso dei loro fondi in un avvenire prossimo, un loro sacrificio particolare, tale da giustificare il riconoscimento di un'indennità espropriativa, non entra di principio in considerazione (DTF 119 Ib 138 consid. 6 pag. 147, STF 1C_198/2011 del 17 ottobre 2011 consid. 4.2, 1A.191/2001 del 22 maggio 2002 consid. 4.2 e riferimenti, parzialmente pubblicata in: RDAT II-2002 n. 75 pag. 274 segg.). 12. Nella misura in cui gli insorgenti fondano le loro pretese espropriative sull'istituzione nel 2007 di una zona di pianificazione del comparto Valera, le loro richieste sono pure prive di fondamento. Ciò già solo per il fatto che allorquando sono state presentate le istanze, erano trascorsi solo 5 anni dall'entrata in vigore del provvedimento pianificatorio, che, notoriamente, non porta di principio a indennizzi per espropriazione materiale. Al proprietario toccato è semplicemente chiesto di attendere che l'assetto pianificatorio diventi definitivo. È comunque da negare ogni risarcimento se al momento dell'istituzione della zona di pianificazione non vi è una pianificazione vincolante

che permetta al proprietario di costruire legalmente, come è in concreto (Alexander Ruch , in: in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [curatori], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zurigo/Basilea/Ginevra 2016, n. 63 e segg. ad art. 27; Riva , Praxiskommentar, n. 221 e segg. ad art. 5; DTF 119 Ib 124 consid. 2) . 13. Visto tutto quanto precede, i ricorsi sono dunque respinti e le decisioni impugnate confermate, seppur per motivi parzialmente differenti. La tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti in ragione di 1/3 per ciascuna impugnativa (art. 47 cpv. 1 LPAmM per il rinvio dato dall'art. 50 cpv. 3 Lespr). Essi rifonderanno al Comune di Mendrisio, che si è avvalso del patrocinio di un legale (art. 49 cpv. 1 LPAmM e art. 50 cpv. 3 Lespr), congrue ripetibili. Per questi motivi, decide: 1. I ricorsi sono respinti. 2. La tassa di giustizia di complessivi fr. 15'000.-, già anticipata dai ricorrenti, rimane a loro carico. Essi rifonderanno al Comune di Mendrisio un importo di fr. 12'000.- a titolo di ripetibili in ragione di fr. 4'000.- a carico di RI 1, fr. 4'000.- a carico di RI 5 e fr. 4'000.- a carico di RI 2, RI 3 e RI 4. 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente La vicecancelliera

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