

TI_GERICHTE 50.2022.5 vom 28. April 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-04-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_50.2022.5

FR: TI_GERICHTE 50.2022.5 du 28 avril 2022

IT: TI_GERICHTE 50.2022.5 del 28 aprile 2022

Regeste

Espropriazione formale

Erwägungen

E. 1

(ente espropriante) è data dagli art. 50 cpv. 1 Lespr, nonché 65 della legge sulla procedura amministrativa del 24 aprile 2013 (LPAm; RL 165.100), grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr. Ricevibili sono sia i ricorsi avverso la decisione di merito resa il 28 aprile 2022 (art. 50 cpv. 1 Lespr) sia quello inoltrato contro la decisione incidentale presidenziale dell'11 aprile 2019 (art. 66 cpv. 3 LPAm). La tempestività delle impugnative è data dall'art. 50 cpv. 3 Lespr.

E. 1.1

la decisione del Tribunale di espropriazione del 28 aprile 2022 (n. 10.2014.11-2) è annullata;

E. 1.2

la decisione del Presidente del Tribunale di espropriazione dell'11 aprile 2019 è annullata;

E. 1.3

gli atti sono ritornati al Tribunale di espropriazione per nuovo giudizio. 2. La tassa di giustizia di complessivi fr. 4'000.-, già anticipata dalle parti, rimane a loro carico nella misura di fr. 2'000.- ciascuno. Non si assegnano 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo La presidente
La cancelliera

E. 4

aprile 2014 consid. 2.2, in: RtiD 2014 II 280; Hess/Weibel, op. cit., n. 10 ad art. 9 LEspr). 2.4. Di principio l'ente pubblico non è tenuto al versamento di indennità per l'esproprio di costruzioni o impianti realizzati senza le necessarie autorizzazioni e quindi in modo abusivo, poco importa che il carattere illecito sia imputabile agli attuali proprietari o a quelli precedenti, rispettivamente che le opere siano state tollerate dall'autorità competente sino ad oggi. Questi principi sono racchiusi nell'art. 25 LEspr (cfr., a riguardo, Hess/Weibel, op. cit., n. 1 e segg. ad art. 25 LEspr) e recepiti nella loro essenza anche a livello cantonale (art. 18 Lespr). Anche in caso di buona fede degli attuali proprietari, un indennizzo può essere negato (cfr. STAF A-6961/2015 del 27 settembre 2017 consid. 3.1.3 e rinvii; STF 1P.127/2002 del 24 maggio 2002 consid. 4.1; DTF 112 Ib 531 consid. 3; Peter Hänni,

Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, VI ed., Zurigo 2016, pag. 654; Max Imboden/René A. Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, V ed., Basilea 1976, n. 128 B.VII.b; Rudolf Merker, Der Grundsatz der "vollen Entschädigung" im Enteignungsrecht, Zurigo 1975, pag. 23).

3. 3.1. In materia di espropriazione formale retta dal diritto cantonale il dies aestimandi si situa al momento dell'anticipata immissione in possesso (art. 19 prima frase Lespr), data a far tempo dalla quale decorrono pure gli interessi al saggio usuale sull'indennità definitiva (art. 52 cpv. 3 Lespr). Se non v'è presa di possesso anticipata, determinante sarà invece il momento dell'emanazione della decisione di stima da parte del Tribunale di espropriazione (art. 19 seconda frase Lespr) e l'interesse legale sull'indennità inizierà a decorrere a partire dalla data in cui la stessa diventa esigibile, ossia decorsi venti giorni dalla sua fissazione definitiva (art. 54 cpv. 1 Lespr). L'anticipata immissione in possesso, ovvero la facoltà di disporre del diritto espropriato prima della stima e del pagamento dell'indennità, ha dunque conseguenze importanti nel contesto della procedura di esproprio formale: la sua concessione non solo determina il dies aestimandi e fa decorrere gli interessi, ma influenza pure l'iter di stima in caso di diritti contestati (vedi art. 46 cpv. 2 Lespr) e se esercitata effettivamente impedisce all'espropriante di rinunciare all'espropriazione una volta conosciuto l'ammontare dell'indennizzo (cfr. art. 7 cpv. 2 Lespr).

3.2. L'anticipata immissione in possesso può essere accordata su richiesta dell'espropriante qualora questo renda verosimile che un ritardo nell'inizio dei lavori sarebbe di pregiudizio all'opera (art. 51 cpv. 1 Lespr). L'istanza deve essere inoltrata al Tribunale di espropriazione e non potrà essere accolta se non dopo un sopralluogo e udito l'espropriato (art. 51 cpv. 2 Lespr). L'autorizzazione è accordata, continua il cpv. 3 della norma, sempre che la presa di possesso non impedisca di esaminare la domanda d'indennità o che questo esame possa essere reso possibile da disposizioni ordinate dal Tribunale d'espropriazione (fotografie, schizzi ecc.).

3.3. Queste norme non vietano di principio alle parti di accordarsi direttamente anche sulla concessione dell'anticipata immissione in possesso nei diritti espropriati. Se tali pattuizioni intervengono in costanza di procedura, ossia dopo l'inizio della procedura espropriativa (art. 20 Lespr), l'accordo (scritto) siglato davanti al giudice si configura come un contratto espropriativo di diritto amministrativo, retto dal diritto pubblico (DTF 114 Ib 142 consid. 3b; Urich Thalmann, Der Vertrag im Enteignungsverfahren, Zurigo 1970, pag. 102). Viene annotato in un apposito registro (art. 43 cpv. 1 Lespr) o viene incluso nel verbale dell'udienza di conciliazione (art. 43 cpv. 3 Lespr) e la procedura è chiusa. Al contrario, dunque, se le parti si accordano al di fuori della procedura e non chiedono l'approvazione o non informano i giudici competenti, esse agiscono di principio come un qualsiasi privato e gli effetti di tali pattuizioni vanno ricercati nel diritto civile e dunque soggette alla relativa giurisdizione (cfr. DTF 114 Ib 142 consid. 3b; Nicolas Michel, Droit de la construction, II ed., 1997, n. 1700 segg.; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 1325 segg.; ZBI 1965 pag. 120 e segg.; cfr. anche STF 1P.723/2006 del 27 luglio 2007 consid. 2.1 e 1P.170/2002 del 6 giugno 2002 consid. 3, parz. pubbl. in RDAT II-2002 n. 51). Nella pratica, tuttavia, questa distinzione non è sempre di agevole momento. Anche il Tribunale federale ha già ammesso in casi eccezionali che anche un accordo concluso prima dell'avvio della procedura espropriativa poteva essere assimilato a un contratto espropriativo ai sensi della LESpr e addirittura in presenza di una procedura espropriativa dichiarata nulla, per la quale l'ente pubblico aveva anche pagato degli acconti (DTF 114 Ib 142 consid. 3b/bb e 3b/cc). Occorre dunque esaminare nelle circostanze del caso concreto anche la posizione assunta dalle parti, soprattutto dall'Autorità, ovvero se si manifesta facendo prevalere la sua posizione di forza

secondo il principio della subordinazione (Subordinationstheorie) piuttosto che una posizione che si situa maggiormente sullo stesso piano della controparte. Nella prima di queste ipotesi si avrebbe un contratto retto dal diritto pubblico, nella seconda da quello privato (cfr. anche DTF 129 II 420 consid. 3.2.1, 109 Ib 149 consid. 1b, 152 consid. 3; STF 1C_61/2021 del 18 febbraio 2021 consid. 1.2, 4A_116/2010 del 28 giugno 2010 consid. 4.3) . 4. 4.1. Fermi questi principi giuridici, nella fattispecie occorre anzitutto determinare se i giudici di prima istanza hanno correttamente stabilito il dies aestimandi , fissato al 1° aprile 2007 (per 10'536 m 2) e al 15 febbraio 2016 (per 12'712 m 2), date sulle quali le parti si sarebbero accordate circa l'immissione in possesso nei diritti espropriati (cfr. convenzione del 2 maggio 2012 e verbali del 16 dicembre 2015 e 6 ottobre 2016). Malgrado i requisiti formali di cui all'art. 43 Lespr non fossero stati rispettati, tali accordi sono stati parificati a immissioni in possesso ai sensi dell'art. 51 Lespr, che determinano quindi il momento per la valutazione dell'indennità espropriativa (art. 19 Lespr) e il decorso dei relativi interessi (art. 52 cpv. 3 Lespr). Questa tesi è avversata dal RI 1 che, molto sinteticamente, ritiene che non vi sia stato un valido accordo secondo quanto prescritto dalla Lespr. Gli effetti delle convenzioni intervenute prima dell'avvio della procedura espropriativa e in corso della medesima ricadrebbero semplicemente nel campo civilistico. A torto, tuttavia.

E. 4.2

Come ricordato in narrativa, il possesso delle aree interessate da espropriazione è avvenuto in due distinti momenti. Per la prima parte, oggetto dei lavori del primo lotto, antecedente il formale avvio della procedura espropriativa, RI 1 e CO 1 si sono dati reciprocamente atto che la consegna è avvenuta il 1° aprile 2007, a valere quale anticipata immissione in possesso ai sensi dell'art. 51 Lespr, data dalla quale sarebbero maturati anche gli interessi espropriativi (cfr. convenzione del 2 maggio 2012, punto n. 2). Richiamato l'art. 51 cpv. 2 Lespr, il RI 1 ha poi versato un acconto di fr. 400'000.- sull'indennità espropriativa. Il motivo per il quale i giudici di prima istanza hanno preso posizione solo con la sentenza qui impugnata sull'accordo che le parti avevano loro sottoposto per ratifica già con il primo atto di notifica di pretese (cfr. notifica, ad C., pag. 5) non è noto, ma non cambia la sostanza delle cose. Se si valutano tutte le circostanze del caso concreto, e in specie il comportamento delle parti soprattutto con la sottoscrizione della citata convenzione, non si può che giungere alla conclusione che sull'anticipata immissione in possesso vi è stato un accordo che deve essere considerato quale contratto espropriativo di diritto amministrativo giusta l'art. 43 Lespr. In effetti, sin dalle prime fasi delle trattative, il RI 1 è chiaramente comparso nella sua funzione ufficiale di (futuro) ente espropriante, ovvero di autorità investita del diritto di espropriazione per un progetto di pubblica utilità già approvato dal Consiglio di Stato. Peraltro il CO 1 aveva pure rinunciato a opporsi all'espropriazione (cfr. citata convenzione, punto n. 1), lasciando all'Autorità giudiziaria solo la decisione dell'ammontare dell'indennità in suo favore. Nemmeno il RI 1 ha del resto mai esplicitamente contestato il dies aestimandi così stabilito, se non in questa sede. Visto quanto precede, se la consegna della prima parte dei terreni dell'espropriato al 1° aprile 2007 vale quale accordo espropriativo (art. 43 Lespr) sull'anticipata immissione in possesso (art. 51 Lespr), a maggior ragione deve valere per i rimanenti terreni passati all'espropriante in un secondo momento, il 15 febbraio 2016, allorquando la procedura espropriativa era già pendente. Pertanto, la decisione impugnata, nel risultato, non può che essere confermata. Il dies aestimandi si situa pertanto al 1° aprile 2007 (per 10'536 m 2) e al 15 febbraio 2016 per i rimanenti, con tutte le conseguenze che ciò trae seco per la stima immobiliare e il

riconoscimento degli interessi espropriativi. Su questo punto il ricorso del RI 1 deve essere respinto. Per il buon ordine delle cose, non ci si può esimere tuttavia dal rilevare che il Tribunale espropriativo, a fronte di un accordo espropriativo considerato valido, avrebbe nondimeno dovuto prenderne atto e stralciare dai ruoli la questione, ciò che non è stato fatto. L'intesa sollevava certo il Tribunale dall'emanazione di un giudizio di merito, ma non dalla chiusura del procedimento (art. 43 cpv. 1 Lespr). Questo errore potrà essere debitamente corretto con il nuovo giudizio che, come si vedrà, il Tribunale inferiore è tenuto a rendere.

5. Il Tribunale di espropriazione ha dapprima stabilito il valore oggettivo dei terreni espropriati nei due diversi momenti determinanti (2007 e 2016) sulla base del metodo statistico o comparativo, ritenuto che la legge federale sul diritto fondiario rurale del 4 ottobre 1991 (LDFR; RS 211.412.11) non tornava applicabile alla fattispecie. Questione, quest'ultima, che nessuna delle parti peraltro mette in discussione in questa sede e sul quale non vi è motivo di rinvenire.

5.1. Per quanto riguarda i fondi trapassati per primi all'espropriante (dies aestimandi : 2007), esperite le usuali ricerche a registro fondiario per proprietà sottostanti a un regime giuridico analogo, nel Comune di Manno e in quelli vicini, dai risultati ottenuti sono state espunte le contrattazioni riguardanti i mappali _____ di Agno (negozio concluso tra parenti e riguardante più fondi), _____, _____ e _____ di Bioggio e _____ di Gravesano (poiché riferite a terreni in situazione collinare e/o boschiva non paragonabile a quelli in parola). I rimanenti negozi concernenti le part. _____ 1 di Agno (fr. 30.- al m 2) _____ 4 di Bioggio (fr.12.- al m 2) e _____ 7 di Manno (fr. 32.68 al m 2), paragonabili a quelli qui oggetto di giudizio, hanno sortito un valore medio di circa fr. 25.- al m 2 . Questo valore è stato per finire ritenuto valido per l'indennità espropriativa dei terreni espropriati della prima tappa (per 10'536 m 2), ritenuto come vantaggi e svantaggi potessero essere compensati (buona posizione e accessibilità, zona di protezione delle acque interessante solo il 40% dei fondi data la loro inedificabilità, nessuna concreta prospettiva di miglior uso, terreno inquinato senza obbligo di sorveglianza né di risanamento ecc.). Il RI 1 ritiene a torto che dalle tre contrattazioni prese in considerazione andassero eliminate quelle dei mapp. _____ 1 di Agno e _____ 7 di Bioggio per il semplice fatto che riguardavano due piccoli scorpori di terreno. Non si vede infatti perché anche questi negozi non possano essere presi in considerazione, dal momento che riguardano comunque dei terreni che non sottostanno al regime della LDFR, anche se di dimensioni inferiori rispetto a quelli ora dedotti in espropriazione. In assenza di altre critiche ricorsuali, questo Tribunale non può quindi far altro che confermare l'esito ottenuto dai giudici di prima istanza.

5.2. Per quanto concerne i terreni interessati dalla seconda tappa di interventi, il Tribunale di espropriazione ha ritenuto le transazioni dei mapp. _____ (fr. 30.- al m 2) e _____ 5 (fr. 8.98 al m 2 per una prima alienazione, fr. 17.97 al m 2 per una seconda un anno dopo) di Gravesano e _____ di Lamone (fr. 49.32 al m 2), per giungere a un valore medio di circa fr. 30.- al m 2 . Tutte le altre alienazioni indicate nel giudizio impugnato sono state ignorate poiché riferite a fondi vignati, boscati o stradali, ovvero non paragonabili a quelli oggetto della presente espropriazione. Anche in questo caso l'espropriante ritiene necessaria la correzione di questo risultato depennando il prezzo più alto rinvenuto (fr. 49.32 al m 2) per un'alienazione oltretutto, a suo dire, troppo lontana nel tempo (2010). Si giungerebbe così a un valore medio di fr. 19.- al m 2 . Ora, è vero che il prezzo soluto per l'alienazione del fondo di Lamone, avvenuta all'incirca 5 anni e mezzo prima della data determinante, è assai alto rispetto agli altri. È purtuttavia vero che vista la pochezza dei dati utili rinvenuti ai fini comparativi, la decisione di prima istanza non risulta ancora contraria al diritto. Non può

del resto passare sotto silenzio il fatto che quest'ultimo non ha chiesto, per evidenti ragioni, di depernare anche il prezzo soluto nel 2015 (fr. 8.98 al m 2) per la part. _____5 di Gravesano, che risulta proporzionalmente ancora più distante rispetto a quello contestato di fr. 49.32 al m 2 , se rapportato ai valori che più si avvicinano a questi. Se si volesse seguire coerentemente il ragionamento del RI 1, occorrerebbe peraltro stralciare dai primi risultati rinvenuti relativi al 2007, di cui si è detto appena sopra, anche l'alienazione avvenuta quasi cinque anni prima della part. _____4 di Bioggio per fr. 12.- al m 2 , che ravvisava un prezzo decisamente inferiore rispetto agli altri, sulla quale il RI 1 però, una volta di più, nulla ha evidentemente eccepito. Il valore medio di fr. 30.- al m 2 per le aree colpite da espropriazione e valutate al 2016 può quindi essere confermato e il ricorso del RI 1 su questi punti deve essere respinto.

6. 6.1. Le costruzioni e l'attività sui fondi espropriati sono iniziate ancor prima del 1° luglio 1972 e hanno da sempre avuto una connotazione commerciale. Se prima di questa data in buona sostanza tutto il territorio cantonale era edificabile, a partire da quel momento con l'entrata in vigore della legge federale contro l'inquinamento delle acque dell'8 ottobre 1971 (LCIA; RU 1972, 1120) vi è stata la prima suddivisione del territorio in edificabile e non. Questo concetto è in seguito stato ripreso dalla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700), in vigore dal 1° gennaio 1980. È fuori discussione che i fondi qui in parola si sono venuti a trovare in contrasto con la destinazione pianificatoria, dato che non sono mai stati attribuiti a una zona edificabile (cfr. piano delle zone del primo piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato l'11 agosto 1982; ris. n. 4577). Pertanto, per determinare se le attività e gli impianti possono essere considerati legali, anche in assenza di una licenza edilizia, tornano applicabili gli art. 24 c LPT, 41 e 42 dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (OPT; RS 700.1), rispettivamente gli art. 37 a LPT e 43 OPT che disciplinano il regime giuridico applicabile a edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali, esterni alla zona edificabile e non conformi alla destinazione di zona.

6.2. L'art. 24 c LPT, subentrato all'art. 24 cpv. 2 vLPT in forza tra il 1° gennaio 1980 e il 31 agosto 2000 (RU 1979, 1573; RU 2000 2042), dispone - nella versione in vigore dal 1° novembre 2012 - che fuori delle zone edificabili gli edifici e impianti utilizzabili in base alla loro destinazione ma non più conformi alla destinazione della zona sono per principio protetti nella propria situazione di fatto (cosiddetta Besitzstandsgarantie). Con l'autorizzazione dell'autorità competente, prosegue la norma (cpv. 2), tali edifici e impianti possono essere rinnovati, trasformati parzialmente, ampliati con moderazione o ricostruiti, purché siano stati eretti o modificati legalmente (cosiddetta erweiterte Besitzstandsgarantie). Il Consiglio federale emana disposizioni al fine di evitare ripercussioni negative per l'agricoltura (cpv. 3). L'aspetto esterno di un edificio, prevede inoltre il disposto (cpv. 4), può essere modificato soltanto se ciò è necessario per un'utilizzazione a scopo abitativo conforme agli standard attuali o per un risanamento energetico, oppure per migliorare l'integrazione dell'edificio nel paesaggio. In ogni caso è fatta salva la compatibilità con le importanti esigenze della pianificazione territoriale (cpv. 5). La norma è concretizzata dagli art. 41 e 42 OPT .

6.3. Secondo l'art. 37 a LPT, il Consiglio federale stabilisce a quali condizioni sono autorizzati i cambiamenti di destinazione degli edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali eretti prima del 1° gennaio 1980 o non più conformi alla destinazione della zona in seguito a modifica dei piani di utilizzazione. Con questa disposizione il Legislatore federale ha essenzialmente inteso permettere alle imprese commerciali situate fuori della zona edificabile di continuare la loro attività, di modernizzarsi e di ristrutturarsi in modo tale da mantenere i posti di lavoro, dandosene il caso cambiando l'orientamento

(cfr. DTF 140 II 509 consid. 2.7; STF 1C_348/2008 del 27 ottobre 2008 consid. 2.2, 1A.289/2004 del 7 giugno 2005 consid. 2.2.1; Ufficio federale dello sviluppo territoriale [USTE], Nuovo diritto della pianificazione del territorio, Autorizzazioni in virtù dell'art. 24 c LPT, Berna 2001, I, n. 2.4.5, pag. 47). Dando seguito al mandato conferitogli, il Consiglio federale, con l'art. 43 cpv. 1 OPT, ha stabilito che cambiamenti di destinazione e ampliamenti di edifici e impianti usati a scopo commerciale divenuti non conformi alla destinazione della zona possono essere autorizzati se, cumulativamente: a. l'edificio o impianto è stato legalmente costruito o modificato; b. non insorgono nuove implicazioni rilevanti su territorio e ambiente; c. la nuova utilizzazione non è inammissibile secondo un altro atto legislativo federale. La norma prevede inoltre che la superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona può essere ampliata del 30 per cento; gli ampliamenti all'interno del volume esistente dell'edificio sono computati soltanto per la metà (cpv. 3). Se la superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona deve essere ampliata fuori del volume esistente dell'edificio per più di 100 m², tale ampliamento può essere autorizzato soltanto se necessario al proseguimento dell'azienda (cpv. 4).

6.4. L'ordinamento retto dagli art. 37 a LPT e 43 OPT riguarda innanzitutto gli edifici e gli impianti costruiti o modificati legalmente, in conformità cioè col diritto materiale applicabile, prima del 1° gennaio 1980. Sostanzialmente, vi rientrano quindi gli edifici e impianti commerciali legalmente costruiti prima del 1° luglio 1972, allorquando non era ancora applicabile il regime della separazione delle zone edificabili da quelle non edificabili introdotto dalla LCIA, rispettivamente quelli realizzati tra il 1° luglio 1972 ed il 1° gennaio 1980 in un comparto che si situava all'interno del PGC, rispettivamente del territorio edificabile ristretto (cfr. art. 19 LCIA e 28 OPA; Rudolf Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/ Tschannen [curatori], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zurigo/Basilea/Ginevra 2017, n. 13 ad art. 37 a). Gli art. 37 a LPT e 43 OPT coprono anche tutti gli edifici ed impianti commerciali costruiti legittimamente dopo il 1° luglio 1980 (all'interno di una zona edificabile istituita dal piano regolatore oppure di una zona edificabile provvisoria ai sensi dell'art.

E. 8

DEPT o dell'art. 36 cpv. 3 LPT) che, successivamente, sono divenuti non conformi alla destinazione della zona in seguito alla prima istituzione di un ordinamento d'utilizzazione conforme alla LPT o alla modifica dei piani di utilizzazione (cfr. Waldmann/ Hänni, op. cit., n. 3 ad art. 37 a ; Muggli, op. cit., n. 13 ad art. 37 a ; cfr. pure USTE, op. cit., I, n. 2.4.5, pag. 48).

6.5. Sia gli art. 24 c LPT e 42 OPT, sia gli art. 37 a LPT e 43 OPT, concernono dunque essenzialmente edifici o impianti costruiti o modificati/trasformati a suo tempo in conformità al diritto materiale, ma che per effetto di modifiche posteriori di atti legislativi o piani sono divenuti non conformi alla funzione della zona di utilizzazione. Rispetto agli art. 24 c LPT e 42 OPT, gli art. 37 a LPT e 43 OPT costituiscono una *lex specialis*, applicabile soltanto a edifici ed impianti utilizzati a scopi commerciali, che estende la tutela delle situazioni acquisite per principio disciplinata dall'art. 24 c LPT, al fine di permettere le ristrutturazioni e gli adeguamenti necessari per mantenerne la concorrenzialità (cfr. Waldmann/Hänni, op. cit., n. 2 e rimandi ad art. 37 a). In tal senso, l'ordinamento retto dagli art. 37 a LPT e 43 OPT è più favorevole sotto svariati punti di vista. Anzitutto, permette anche cambiamenti totali di destinazione, purché il carattere commerciale degli stabili sia preservato (cfr. DTF 140 II 509 consid. 2.3 e 3.3; STA 52.2002.344 del 9 gennaio 2012 consid. 5.1). Inoltre, non pone il requisito dell'identità della costruzione modificata/trasformata. In terzo luogo, la limitazione a 100 m² dell'ampliamento della

superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione si applica soltanto fuori del volume esistente dell'edificio, consentendo ampliamenti anche maggiori se necessari al proseguimento dell'azienda (cfr. art. 43 cpv. 4 OPT; STF 1A.289/2004 del 7 giugno 2005 consid. 2.2.1). 6.6. Nel caso di costruzioni commerciali è dunque in base all'ordinamento retto dagli art. 37 a LPT e 43 OPT che conviene giudicare i cambiamenti di destinazione e gli ampliamenti. Gli interventi di rinnovamento e di ricostruzione vanno invece esaminati in base agli art. 24 c LPT e 42 OPT (cfr. STF 1A.289/2004 del 7 giugno 2005 consid. 2.5). L'art. 24 c (cpv. 1) LPT resta pure applicabile per quanto concerne il mero mantenimento della situazione di fatto esistente. Nuove costruzioni, alle quali vanno assimilati edifici o impianti sostitutivi che per dimensioni e destinazione non corrispondono a quelli demoliti, ricadono per contro nel campo di applicazione dell'art. 24 LPT (cfr. STF 1A.289/2004 citata consid. 2.5.1 e 2.5.2). Al fine di procedere ad una corretta sussunzione giuridica della fattispecie, è pertanto compito dell'autorità di determinare di volta in volta in quale delle suddette categorie rientra l'intervento sul quale è chiamata a statuire (cfr. STA 52.2013.434 del 15 giugno 2015 consid. 5.1-5.4). 6.7. Come illustrato, sia secondo gli art. 24 c LPT e 42 OPT, sia in base agli art. 37 a LPT e 43 OPT, il potenziale di ampliamento di un edificio o impianto ubicato fuori della zona edificabile e non più conforme alla destinazione della zona è limitato. Deve rientrare nei limiti quantitativi prescritti. Possono essere eseguiti a tappe, ma vanno cumulati. Per stabilire se l'ampliamento concretamente previsto sia (ancora) ammissibile, ovvero non oltrepassi i citati limiti, va quindi effettuato un paragone tra lo stato al momento della modifica legislativa in cui è venuta meno la conformità alla destinazione di zona e la nuova situazione. A tale scopo, vanno presi in considerazione anche gli interventi suscettibili di essere computati come ampliamento effettuati nel frattempo, cioè eseguiti a partire dalla data determinante nel caso specifico, e ciò a prescindere dal fatto che questi ultimi siano o non siano stati autorizzati e dalla base legale con cui sono stati eventualmente approvati (cfr. DTF 127 II 215 consid. 3d; STF 1C_321/2012 del 25 febbraio 2013 consid. 3.2 e 4.2, 1C_328/2010 del 7 marzo 2011 consid. 4.3, 1A.289/2004 citata consid. 2.2.3; Waldmann/Hänni, op. cit., n. 6 ad art. 37 a). 6.8. A prescindere che si applichino gli art. 24 c LPT e 42 OPT oppure gli art. 37 a LPT e 43 OPT, devono essere soddisfatti gli ulteriori requisiti posti dall'art. 43 a OPT, giusta il quale le autorizzazioni possono essere rilasciate solo se: a. gli edifici non sono più necessari ai fini dell'anteriore destinazione conforme alla zona o vincolata all'ubicazione oppure se viene assicurato che gli edifici vengono mantenuti per tale scopo; b. la nuova utilizzazione non comporta un edificio sostitutivo che non sia necessario; c. è necessaria tutt'al più una leggera estensione dell'urbanizzazione esistente e tutti i costi di infrastruttura in relazione all'utilizzazione autorizzata sono a carico del proprietario; d. la coltivazione agricola dei terreni circostanti non è minacciata; e. non vi si oppongono interessi preponderanti. Per tutto quanto esposto in questo considerando cfr. RtiD - II 2019 n. 9; Zaugg Aldo/Ludwig Peter , in: Baugesetz des Kanons Bern vom

E. 8.2

Come anche rilevato nella decisione impugnata, le costruzioni destinate alla demolizione, ovvero le costruzioni che da un punto di vista tecnico o economico hanno un valore pari a zero, non concorrono a stabilire il valore del fondo sul quale sorgono. Al contrario, lo diminuiscono. Il costo della demolizione va quindi posto in deduzione del valore oggettivo del fondo (Hess/Weibel , op. cit., n. 103 ad art. 19; DTF 106 Ib 223 consid. 3b; STF 1C_256/2010 del 14 marzo 2010 consid. 2.1.3). Ora, di principio la decisione impugnata può essere seguita solo nella misura in cui si dovesse calcolare l'indennità espropriativa

sulla base del valore oggettivo e non di quello soggettivo. In quest'ultima ipotesi, infatti, occorre ragionare e discutere nei termini di un interesse del proprietario espropriato a mantenere le costruzioni (che peraltro in concreto hanno fruttato un certo reddito fino al momento dell'espropriazione) e non di quello di abatterle. Il quesito non può essere tuttavia risolto ora in questa sede, ritenuto che, come visto sopra, i giudici di prima istanza dovranno chinarsi preliminarmente sulla questione principale, ossia a sapere se il risarcimento del valore soggettivo non sia eventualmente più elevato di quello oggettivo. Nell'ambito della nuova decisione, occorrerà tenere in considerazione anche la liquidazione finale delle pretese presentata solo in questa sede da parte dell'espropriante, sulla quale l'espropriato avrà la possibilità di esprimersi. Non ci si può comunque esimere dal rilevare che l'espropriante ha sostenuto fino all'ultimo (cfr. conclusioni dinanzi al Tribunale di espropriazione del 5 novembre 2020, n. 2 pag. 5) che i costi di demolizione si sarebbero elevati a oltre fr. 470'000.- quando in realtà gli era già nota la reale entità dei medesimi di (soli) fr. 114'147.75 di cui alla fattura di liquidazione finale del 24 febbraio 2020, di cui ora chiede di tenere conto. Tale comportamento non può che essere disapprovato. 9. 9.1. Il Tribunale d'espropriazione ha accertato che i fondi PART 2, PART 3 e PART 4 costituivano dei siti inquinati che non devono essere né sorvegliati né risanati ai sensi dell'art. 8 cpv. 2 lett. c dell'ordinanza sul risanamento dei siti inquinati del 26 agosto 1998 (OSiti; RS 814.680) e iscritti a questo titolo nel catasto dei siti inquinati (oggetto n. 554a31). In effetti, dall'indagine preliminare svolta (art. 7 OSiti) non è stata rilevata alcuna necessità, per l'attuale proprietario, di adottare provvedimenti volti ad accertare un pericolo concreto di effetti nocivi o molesti, a rimuovere sostanze pericolose o a impedire la loro diffusione (art. 13 e 16 OSiti). Tale fatto non costituiva quindi una qualità negativa atta a influire sulla stima del valore venale dei fondi, data anche le loro possibilità di sfruttamento (art. 24 e segg. LPT) quali terreni posti al di fuori della zona edificabile. Determinati provvedimenti sono invece stati ritenuti necessari nell'ottica della realizzazione dell'opera dell'espropriante, ciò che non poteva essere tenuto in considerazione nella fissazione del risarcimento secondo quanto stabilito dall'art. 12 cpv. 2 Lespr (cfr. giudizio impugnato, consid. 3.2.4 pag. 11).

E. 9

Juni 1985 - Kommentar - Band II, V ed., Berna 2024, art. 81 n. 18 e segg. 7. 7.1. Nella fattispecie, nell'ambito della trattazione del tema del valore delle costruzioni presenti su un fondo espropriato, i giudici di prima istanza hanno ricordato il principio secondo cui queste concorrono alla determinazione dell'indennità dovuta all'espropriato. Di massima, va considerato il loro effettivo utilizzo al momento determinante, salvo che vi sia la possibilità di un miglior uso oppure che l'utilizzo effettivo si riveli abusivo o che debba essere fatto cessare indipendentemente dall'espropriazione (cfr. giudizio impugnato, consid. 3.2.5). Dopo aver riassunto sommariamente il diritto applicabile alle costruzioni fuori della zona edificabile, le possibilità di sfruttamento degli edifici commerciali non più conformi alla destinazione di zona e i principi che reggono la tutela delle situazioni acquisite, essi hanno ritenuto che sui terreni consegnati nel 2007 non vi fossero all'epoca costruzioni, al contrario di quelli interessati dalla seconda tappa dei lavori. Su questi ultimi, in effetti, erano presenti depositi di materiale e macchinari, nonché svariate infrastrutture (edifici, tettoie, container e depositi-magazzino), sprovvisti di licenza edilizia e in disuso da alcuni mesi salvo per alcuni spazi rimasti occupati dalla V_____ fino al mese di luglio 2016. Per quanto riguarda gli edifici, sulla base delle immagini aeree visibili sul sito www.swisstopo.ch, hanno rilevato che non tutti erano già presenti al 1° gennaio 1980: molti di essi sono stati

eretti dopo tale data per cui sarebbe, già per questo motivo, esclusa una tutela delle situazioni acquisite. Anche per i manufatti più datati (soprattutto quelli sulla part. PART 3 – sub A-D, N, O e Q), non sarebbe possibile dedurre alcunché da questo principio, ritenuto che al sopralluogo del 2015 la loro situazione era assai dismessa, con costruzioni realizzate perlopiù con materiale di scarso valore, vetuste e parzialmente in rovina, prova ne sia che un anno dopo alcune di esse erano nel frattempo crollate. Di conseguenza, i primi giudici hanno concluso che al momento determinante per il giudizio gli stessi avevano perso ogni possibilità di continuare a di essere utilizzati secondo la loro destinazione di depositi o magazzini per imprese di costruzione o artigianali (cfr. decisione impugnata, consid. 3.2.5). Non hanno quindi riconosciuto alcuna indennità a questo titolo. 7.2. Queste conclusioni sono contestate dall'espropriato, che ritiene invece che l'uso precedente al 1972 dei terreni in questione come deposito di materiali di imprese legate al settore edile o di rami affini sarebbe dimostrato dalla documentazione agli atti (contratti, planimetrie, foto aeree ecc.). Avrebbe potuto essere anche confermato dai testi che il presidente del Tribunale di prima istanza ha invece, inammissibilmente, rifiutato di ascoltare. Critica pure la conclusione secondo cui la tutela delle situazioni acquisite non possa essere invocata per i nudi terreni: in effetti, lo sfruttamento di queste aree sarebbe iniziato lecitamente, sarebbe perdurato ininterrottamente per una sessantina d'anni sotto gli occhi delle competenti autorità che mai avrebbero manifestato l'intenzione di far cessare l'attività. Stesso discorso varrebbe anche per le costruzioni erette sui fondi espropriati. Il CO 1 ribadisce inoltre che se al momento determinante i contratti in vigore con varie ditte per lo sfruttamento delle aree colpite da espropriazione non erano più in essere, ciò sarebbe dovuto unicamente all'impegno assunto di consegnare i terreni liberi da vincoli contrattuali. Addirittura esso ha ripulito i terreni dai manufatti insistenti in loco eretti dopo il 1978. La rimozione di quelli rimasti rappresenterebbe una necessità derivante unicamente dalla realizzazione dell'opera per cui i costi di demolizione non andrebbero in nessun caso dedotti dall'indennità espropriativa. 7.3. Il valore delle costruzioni e degli impianti presenti sui fondi dipende anche dalla loro legittimità formale e materiale, rispettivamente dal fatto che, grazie alla tutela delle situazioni acquisite (allargata o semplice), possano essere tollerate in misura totale o anche solo parziale. In questo senso il modo di procedere svolto dai giudici di prime cure è corretto. Sennonché, il ragionamento che ha condotto alla conclusione secondo cui, negata la possibilità di appellarsi alla tutela delle situazioni acquisite, i manufatti e l'attività svolta siano abusivi, non può essere seguito fino in fondo. Da un confronto delle fotografie dell'area in questione (versate agli atti e reperibili sul sito www.swisstopo.ch), emerge che parte degli stabili esistenti sui fondi erano già presenti prima del 1980 (segnatamente i sub A, B, C, D, N, O e Q di cui alla planimetria al doc. 7 agli atti). Tali edifici sono da considerarsi costruiti legalmente poiché a quel momento non era ancora applicabile il regime della separazione delle zone edificabili da quelle non edificabili. Possono quindi essere rinnovati, trasformati parzialmente, ampliati con moderazione o ricostruiti, grazie alla tutela allargata delle situazioni acquisite. Sulla base di quella situazione andava pertanto verificato se quanto presente sui fondi al momento determinante poteva ricadere sotto questa tutela o se, invece, il potenziale di cambiamento fosse stato esaurito. Questa valutazione non è stata eseguita dai giudici di prime cure, che si sono invece concentrati sulla qualità delle costruzioni esistenti nel 2015/2016 (parzialmente in rovina, dismessi, crollati, materiali di scarso valore ecc.) per concludere che non sarebbe più stato possibile continuare con il precedente sfruttamento, mentre qualsiasi altro intervento avrebbe presupposto dei consistenti lavori di sistemazione strutturale e messa in sicurezza. I primi

giudici hanno pure ipotizzato, sulla base di cosa non è dato di sapere, che anche in assenza della procedura espropriativa edifici e impianti presenti sui fondi, privi di valido titolo autorizzativo, avrebbero dovuto fare oggetto di un ordine di demolizione, con ripristino dei sedimi. Ora, gli elementi presi in considerazione non sono da soli determinanti per stabilire la legittimità delle costruzioni. Oltre a non confrontarsi con le normative federali menzionate al considerando precedente, non va in effetti dimenticato che il CO 1, come da esso rettamente rimarcato, nell'ottica dell'evento espropriativo si è premurato di disdire i (sette) contratti di locazione ancora in essere al momento della prima immissione in possesso (cfr. convenzione del 2 maggio 2012, lett. f pag. 2). A parte le aree occupate dalla ditta V _____, che sono state liberate solo dopo che tutti gli altri spazi erano già stati consegnati all'espropriante, che peraltro ha incassato ancora per alcuni mesi il corrispettivo canone di locazione subentrando nei diritti dell'espropriato, gli altri terreni sono stati liberati e consegnati liberi da vincoli contrattuali e le attività erano già cessate. Va da sé che, a fronte dell'interruzione delle attività lavorative, verosimilmente non è più stata fatta nessuna manutenzione delle aree un tempo adibite alle attività artigianali e lo stato di degrado caratterizzante la zona alcuni anni dopo la partenza di quasi tutte le ditte è certamente anche dovuto appunto alla dismissione di ogni esercizio e all'abbandono dei luoghi. Non si può nemmeno passare sotto silenzio il fatto che i terreni erano utilizzati da ditte di costruzione e artigianali: le attività ivi svolte non necessitavano certamente di costruzioni con materiali pregiati o di installazioni particolarmente articolate: bastavano delle semplici strutture, come quelle in parte rilevabili dalla documentazione agli atti (tettoie varie, edifici adibiti a magazzini ecc.). Al di là di questo, tuttavia, resta il fatto che i giudici di prime cure non hanno effettuato la valutazione delle possibilità di ampliamento/ristrutturazione/ricostruzione dell'area in questione, al fine di decretarne i limiti della legalità sulla base di quanto concesso dagli art. 37 a LPT e 43 OPT, rispettivamente 24 e segg. LPT e 41 e 42 OPT, come ricordato sopra al considerando 6. 7.4. Il giudizio impugnato deve quindi essere annullato e la causa rinviata all'istanza inferiore, affinché accerti compiutamente la situazione fattuale in termini di attività svolte negli anni, di esistenza di costruzioni ancora utilizzabili in base alla loro destinazione, indicandole precisamente, nonché del loro stato al momento determinante, al fine di valutare se edifici e impianti presenti possono essere considerati legittimi e quindi beneficiare della protezione della situazione acquisita. Questa verifica non potrà esimersi dal considerare anche le condizioni di cui all'art. 43 a OPT. Dopo di che sarà se del caso necessario confrontarsi con il tema dell'indennità calcolata sulla base del danno soggettivo, così come avanzato dall'espropriato, tenendo presente che fino alla consegna dei fondi erano in essere svariati contratti per l'uso dei medesimi. Se riferiti a costruzioni, impianti o attività non abusive nel senso sopra specificato, occorrerà calcolare il danno derivante dalla perdita dei contratti e determinare se questo sia superiore a quello oggettivo stimato in prima istanza e qui confermato (cfr. consid. 5). 7.5. In merito agli accertamenti che si rendono ancora necessari, e in relazione al ricorso presentato contro la decisione incidentale con cui il presidente del Tribunale di espropriazione ha rifiutato l'assunzione di due testi, occorre precisare quanto segue. 7.5.1. La procedura amministrativa è retta dal principio inquisitorio (cfr. Ruoss Fierz, op. cit., pag. 123 seg. e rinvii). Le autorità sono pertanto tenute ad accertare i fatti d'ufficio (cfr. art. 25 cpv. 1 LPAMM). Il principio inquisitorio non è però assoluto, la sua portata essendo infatti limitata dal dovere delle parti di collaborare all'accertamento dei fatti (cfr. art. 26 cpv. 1 LPAMM), che comprende, in particolare, l'obbligo di produrre le prove imposte dalla natura della vertenza e dai fatti allegati (cfr. STA 52.2017.79 del 28 giugno

2017 consid. 3.4.3, 52.2016.37 dell'8 settembre 2016 consid. 3; Marco Borghi/Guido Corti , Compendio di procedura amministrativa, Lugano 1997, n. 1b ad art. 18 LPamm). In assenza di tali prove, si applica per analogia l'art. 8 CC, il quale prevede che l'onere probatorio incombe a colui che intende prevalersi dei diritti derivanti dalla fattispecie invocata (cfr. DTF 112 Ib 65 consid. 3) . In particolare, per quanto qui interessa, ciò significa che spetta a colui che si prevale della tutela delle situazioni acquisite per un'opera o un uso di un fondo non conforme alla zona sopportare le conseguenze derivanti dall'assenza di prove di una loro preesistenza legittima secondo il diritto anteriore (cfr. in tal senso, con riferimento all'art. 24 c LPT e agli interventi antecedenti il 1° luglio 1972: Muggli , op. cit., n. 20 ad art. 24 c ; ATA 317/2015 del 31 marzo 2015 consid. 5 e rinvii, massimata in RDAF 2016, pag. 12; Ruoss Fierz , op. cit., pag. 124; Zaugg/Ludwig , op. cit., art. 81 N 19; STF 1C_ 22/2019 del 6 aprile 2020 consid. 6.2.1). 7.5.2. Come visto, il CO 1 ha contestato anche la decisione incidentale con cui è stata rifiutata l'assunzione di testimoni. A ragione. In effetti, negata in prima battuta la facoltà di accertare con questa prova fatti determinanti per il giudizio impugnato (e non solo l'esistenza di edifici e impianti già prima del 1980, come a torto sostenuto dal RI 1), gli si è rimproverato poi con il giudizio impugnato di non aver cooperato nell'accertamento dei fatti, facendone ricadere le conseguenze su di esso. Si prendano ad esempio le considerazioni svolte in relazione con gli investimenti per la realizzazione degli edifici e sul loro reale stato effettivo (giudizio impugnato consid. 3.2.5 pag. 13), oppure quelle relative all'occupazione della ditta V_____ di stabili risalenti a prima del 1980 (ibidem , pag. 14). Tale modo di procedere contraddittorio non può essere tutelato e pertanto anche la decisione incidentale non può che essere annullata. Una volta di nuovo in possesso degli atti il Tribunale avrà quindi modo di riprendere l'istruttoria e di concedere nuovamente la possibilità per il CO 1 di proporre prove a sostegno di fatti e argomentazioni che potrebbero influire sul giudizio finale. 8. 8.1. Accertato che gli stabili e i manufatti presenti sui fondi espropriati erano da demolire (Abbruchobjekte), il Tribunale di espropriazione ha dedotto dall'indennità espropriativa, calcolata sulla base del valore oggettivo, i costi della demolizione di tali strutture per l'ammontare di fr. 93'360.-, stimato sulla base del loro volume e sulla loro qualità costruttiva. Nel suo ricorso, il RI 1 chiede che vengano riconosciuti i costi concreti da esso sopportati, ovvero fr. 114'147.45, come da fattura del 24 febbraio 2020 del _____, che produce per la prima volta in questa sede. Il CO 1 respinge queste argomentazioni e richieste, già solo per il fatto che in concreto sarebbe il danno soggettivo a determinare l'indennità espropriativa, per cui in tal caso non vi sarebbe spazio per una deduzione di tali costi. Rileva inoltre che la fattura, non verificata in contraddittorio, è stata prodotta tardivamente, quando avrebbe potuto e dovuto essere trasmessa al Tribunale di prima istanza prima della presentazione delle conclusioni e dell'emanazione del giudizio.

E. 9.2

Queste conclusioni sono contestate dal RI 1 che ritiene che la qualifica di sito inquinato, quand'anche senza necessità di sorveglianza e/o di risanamento, abbia un sicuro influsso sul valore venale. Nello specifico, il preventivo dei costi di risanamento ammonta a fr. 2'990'907.-, importo che va quindi dedotto dall'indennità espropriativa. L'espropriato, dal canto suo, rigetta queste argomentazioni e sostiene che proprio perché i fondi non dovevano essere risanati qualora fossero rimasti in sua proprietà e poiché il risanamento è stato svolto solo per permettere la realizzazione delle opere alla base dell'esproprio, non possono influire sull'indennità.

E. 9.3

È indubbio, nella fattispecie, che i fondi PART 2, PART 3 e PART 4 appartenevano alla categoria di quelli inquinati, ma che non abbisognavano di sorveglianza e di risanamento. Nessuno lo mette in dubbio. Nella fissazione dell'indennità espropriativa per questo tipo di oggetti, questo Tribunale non vede il motivo per scostarsi dalla sua, ancorché scarna, giurisprudenza citata anche dall'espropriante (cfr. STA 50.2009.9 del 13 gennaio 2012 consid. 4). È in effetti chiaro che, in generale, la presenza di un inquinamento in un terreno ne pregiudica oggettivamente le sue qualità e influisce, di riflesso, sul prezzo che un compratore accorto sarebbe stato disposto a versare per il suo acquisto, dunque sul suo valore stabilito secondo il suo valore oggettivo. Infatti, benché le norme vigenti non escludano di principio la possibilità di costruire su un sito inquinato, occorre tener presente che il risanamento potrebbe rendersi necessario a dipendenza di un progetto di costruzione (art. 3 lett. a OSiti), rispettivamente potrebbe assurgere ad esigenza imprescindibile qualora la messa in atto del progetto pregiudicasse la bonifica futura (art. 3 lett. b OSiti). Così, chi acquista un terreno sapendolo inquinato difficilmente sarà disposto a corrispondere un prezzo di acquisto pari al valore venale pieno (cfr. anche STF 1C_90/23017 del 7 luglio 2017 consid. 3.2).

E. 9.4

Ferme queste premesse, i Giudici di prima istanza hanno, come visto, stabilito l'indennità espropriativa da un punto di vista oggettivo, escludendo che l'espropriato potesse spuntare un maggior indennizzo se calcolato da un punto di vista soggettivo. Fosse corretto tale modo di procedere, occorre convenire con l'espropriante che dall'indennità, al pari dei costi di demolizione degli edifici fatiscenti, andava dedotto anche il minor valore per il difetto dei fondi PART 2, PART 3 e PART 4 inseriti nel catasto dei siti inquinati. Tuttavia, il fondamento delle critiche ricorsuali su questo punto non ha, allo stadio attuale delle cose, ancora alcuna valenza dirimente per il giudizio. Rimane in effetti tuttora irrisolto il quesito di sapere se in concreto non possa eventualmente essere accordato un maggiore risarcimento all'espropriato qualora dovesse avverarsi che l'interesse soggettivo da esso manifestato nel mantenimento dei fondi espropriati dovesse prevalere in termini finanziari sull'interesse oggettivo alla loro alienazione secondo quanto stabilito dal Tribunale di espropriazione e qui confermato. Su tali aspetti sarà quest'ultima Autorità giudiziaria a doversi esprimere in prima battuta: nell'ipotesi in cui il danno soggettivo dovesse essere determinante in concreto, è evidente che i costi di risanamento non potrebbero entrare in gioco nel calcolo dell'indennità. In caso contrario, occorrerà stabilire l'importo del minor valore dei fondi inquinati sulla base della determinazione delle spese necessarie alla rimozione e allo smaltimento del materiale contaminato che potrebbero essere poste a carico dell'espropriato e tenendo in considerazione ogni altro elemento che potrebbe concorrere a ciò (per la questione del risanamento di siti inquinati cfr. in particolare gli art. 32, 32 b bis, 32 c e 32 d della legge sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983; LPAmb; RS 814.01).

E. 9.5

Visto quanto precede, su questo specifico punto il ricorso del RI 1 deve essere accolto e la decisione impugnata annullata. Anche qui il Tribunale dovrà esprimersi nuovamente. 10. 10.1. Il Tribunale d'espropriazione ha riconosciuto all'espropriato fr. 5'600.- per ripetibili, senza addurre alcuna particolare motivazione e senza alcuna determinazione sulla nota professionale dettagliata trasmessagli dall'espropriato con le conclusioni. Anche questo

punto è contestato da quest'ultimo, che vi ravvisa una violazione del suo diritto di essere sentito per carenza di motivazione. Chiede quindi che le ripetibili vengano stabilite sulla base della nota professionale di fr. 53'534.27. In via subordinata postula il rinvio della causa all'istanza inferiore per nuova decisione. Tesi e domande, queste, rigettate dall'espropriante, che ritiene l'importo accordato a titolo di ripetibili finanche generoso in considerazione del fatto che l'espropriato ha inoltrato delle pretese espropriative manifestamente esagerate. Dal canto suo, il Tribunale di espropriazione, in risposta, puntualizza che secondo giurisprudenza, nella fissazione delle ripetibili il valore litigioso è stato relativizzato ed è stato considerato un dispendio di 20 ore a fr. 280 all'ora, per una pratica ritenuta di media difficoltà.

10.2. Giusta l'art. 73 cpv. 1 Lespr, le spese di procedura di regola sono interamente a carico dell'ente espropriante, che è tenuto a versare all'espropriato un'equa indennità per ripetibili. Qualora le pretese dell'espropriato fossero manifestamente infondate o esagerate, prosegue il cpv. 2, il Tribunale d'espropriazione può ripartire le spese tra le parti e negare le ripetibili. Secondo l'art. 49 cpv. 1 LPAm, applicabile grazie al rinvio di cui all'art. 70 Lespr, l'indennità concessa alla controparte è riferita alle spese necessarie causate dalla controversia. Le parti possono presentare una nota delle loro spese. La norma è concretizzata dall'art. 10 cpv. 1 del regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili del 19 dicembre 2007 (Regolamento; RL 178.310), che sancisce che le ripetibili consistono nella partecipazione all'onorario e alle spese sopportate nell'interesse del cliente. Il termine partecipazione evidenzia il concetto secondo cui da rifondere sono le spese necessarie causate dalla controversia. In tale ottica, la parte soccombente deve versare alla parte vincente soltanto le spese oggettivamente indispensabili alla conveniente tutela degli interessi che quest'ultima ha fatto valere in giudizio (cfr. Messaggio n. 6645 del Consiglio di Stato del 23 maggio 2012 concernente la revisione totale della legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, pag. 26), ciò che avviene tassando la nota professionale inoltrata dal legale della parte vincente, allorché questa è prodotta, oppure, in assenza di quest'ultima, stabilendo in conformità alla prassi un'indennità complessiva (forfettaria), orientata ad una stima grossolana del dispendio lavorativo necessario per la tutela degli interessi fatti valere. L'art. 11 del Regolamento stabilisce minimi e massimi delle ripetibili in funzione del valore della causa. Per contro, in base all'art. 12 in relazione con l'art. 11 cpv. 5 del Regolamento, nelle pratiche il cui valore non è determinato o determinabile, ovvero laddove fa stato il tempo di lavoro necessario, le ripetibili sono stabilite applicando la tariffa di fr. 280.- l'ora per l'avvocato e di fr. 120.- l'ora per il praticante, tenuto conto dell'importanza della lite, delle sue difficoltà, dell'ampiezza del lavoro e del tempo impiegato ed avuto riguardo dello svolgimento del patrocinio. L'art. 13 cpv. 1 del Regolamento prevede dal canto suo che nel caso di manifesta sproporzione tra le prestazioni eseguite e l'onorario dovuto in base alla tariffa e qualora le particolarità del caso o gli interessi delle parti in causa lo giustifichino, l'autorità competente può derogare alle precedenti disposizioni.

10.3. In un procedimento di espropriazione formale, al valore litigioso spetta un peso relativo, dal momento che l'espropriato non si espone, per principio, al rischio di essere condannato al pagamento delle spese e alla rifusione delle ripetibili alla controparte, come in un procedimento civile o in un altro procedimento amministrativo. Fosse determinante il valore litigioso, l'espropriato verrebbe oltretutto posto in grado - attraverso la formulazione della sua notifica - di influire praticamente senza rischio sull'ammontare della tassa di giustizia, ma soprattutto su quello delle ripetibili in suo favore. Non va nemmeno dimenticato che il Tribunale di prima istanza non è neppure vincolato

dalle conclusioni delle parti nel fissare l'importo dell'indennità (art. 49 cpv. 1 Lespr), che deve invece accertare d'ufficio, almeno nella misura in cui concerne il valore venale del diritto espropriato (art. 30 Lespr). Per determinare l'importo delle ripetibili, il Tribunale d'espropriazione deve quindi piuttosto riferirsi all'assistenza del patrocinatore effettivamente prestata a favore del cliente: questa è determinata in particolare dal tempo e dalla diligenza impiegati, nonché dall'estensione e dalla complessità della causa (RDAT II-1994 n. 66 con rinvii alla giurisprudenza anteriore ed alla dottrina). 10.4. Ferme queste premesse, è a ragione che l'espropriato ha contestato il giudizio su questo punto. In assenza di ogni motivazione da parte dei giudici di prima istanza e in particolare senza alcun accenno alla nota professionale inoltrata loro dall'espropriato, la violazione del diritto di essere sentito nella sua sfaccettatura del diritto ad ottenere una decisione motivata (art. 46 LPAm), è manifesta. Non è atta a sanarla la scarna e generica motivazione adottata in questa sede dal Tribunale di espropriazione, che peraltro nemmeno qui prende partitamente posizione sulla nota professionale dei patrocinatori dell'espropriato. Anche su questo punto si renderà quindi necessario un nuovo giudizio debitamente motivato. Questo Tribunale non può tuttavia esimersi dal ritenere già in questa sede che, a una prima sommaria valutazione, 20 ore potrebbero effettivamente apparire sottostimate rispetto all'oggettivo dispendio ordinario richiesto per una simile pratica, di certo non usuale e di immediata risoluzione. La censura non merita comunque approfondimento, anche nel rispetto del potere di apprezzamento di cui il Tribunale di espropriazione gode in tale ambito dato. 11. 11.1. Per tutto quanto precede, i ricorsi devono essere parzialmente accolti e il giudizio impugnato annullato, con rinvio degli atti all'istanza inferiore per nuova decisione. 11.2. La tassa di giudizio è ripartita tra le parti secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm). Le ripetibili si ritengono compensate (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. I ricorsi sono parzialmente accolti. Di conseguenza:

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