

## **TI\_GERICHTE 52.2004.327 vom 23. Januar 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-01-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2004.327](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2004.327)

FR: TI\_GERICHTE 52.2004.327 du 23 janvier 2006

IT: TI\_GERICHTE 52.2004.327 del 23 gennaio 2006

### **Regeste**

Permuta generale imposta da un piano particolareggiato

### **Erwägungen**

#### **E. 43**

PAmM, grazie al rinvio di cui all'art. 111 LRPT. Il ricorso, tempestivamente presentato entro il termine di 15 giorni dall'intimazione della decisione impugnata (art. 46 PAmM, applicabile ex art. 111 LRPT), è pertanto ricevibile in ordine e può essere deciso sulla scorta degli atti, integrati dalla documentazione concernente il PP R\_\_\_\_\_ acquisita d'ufficio presso il TPT (art. 18 cpv. 1 PAmM). 2. Nella decisione impugnata il Perito distrettuale ha imposto una modifica del progetto approvato dalla SBC. Accogliendo parzialmente il gravame dei coniugi CO 5, la prima istanza di ricorso ha infatti ricalcolato l'area edificabile da assegnare ad ogni proprietario, ma non ha allestito alcun piano di mutazione ricalcante le sue conclusioni, né ha rinviato gli atti all'ente promotore affinché rettificasse il progetto secondo le indicazioni contenute nella sentenza. A torto, poiché l'accoglimento ancorché parziale dell'impugnativa presentata dai proprietari del mapp. 296 avrebbe dovuto indurre il Perito ad annullare formalmente la risoluzione di approvazione della permuta emanata dalla SBC, riformandola in maniera che fosse eseguibile o cassandola con retrocessione dell'incanto ai promotori per una nuova decisione rispettosa dei considerandi. Non occorre tuttavia sanzionare questa carenza, dato che il giudizio del Perito deve comunque essere annullato da questo Tribunale per le ragioni che saranno illustrate in appresso. 3. L'istituto della permuta generale, introdotto nella LRPT a far tempo dal 1° giugno 1991, è stato voluto dal legislatore per completare la permuta semplice, realizzabile solo tra fondi confinanti ad iniziativa di uno dei due proprietari. Si è così dato modo al Consiglio di Stato di decidere, su proposta dei comuni o d'ufficio, l'esecuzione di permute concernenti più particelle in un comprensorio d'estensione limitata e ciò al fine di conseguire una migliore utilizzazione dei terreni edificabili (cfr. art. 83a cpv. 1 LRPT e messaggio del 3 maggio 1988 concernente la modifica della LRPT in RVGC, sessione ordinaria autunnale 1988, vol. 3, p. 1230-31). A norma di legge, il Consiglio di Stato non solo autorizza la permuta generale (art. 83a cpv. 1 LRPT), ma definisce pure il comprensorio interessato dall'operazione (art. 83a cpv. 2 LRPT). Il municipio, dal canto suo, assume il ruolo di ente esecutore e nomina i periti incaricati di stimare il valore dei terreni coinvolti (art. 83a cpv. 1 e 3 LRPT). Una volta allestito il progetto di permuta generale, gli atti vengono intimati ai proprietari interessati, i quali possono ricorrere al Perito distrettuale prima e al Tribunale cantonale amministrativo poi (art. 94 e 94a LRPT). Presupposto fondamentale per l'ammissibilità della permuta generale secondo l'art. 83a LRPT è il conseguimento di una miglior utilizzazione del terreno edificabile. Questo requisito va inteso in senso lato, ovvero secondo l'interesse generale volto ad una corretta

sistemazione fondiaria a fini edificatori e non secondo la convenienza del singolo proprietario coinvolto. La permuta del diritto pubblico ticinese si fonda d'altra parte sull'espropriazione per scopo di pubblica utilità e ne riprende i principi essenziali. Anche in questa materia vige pertanto la regola secondo cui nessun proprietario deve subire un danno individuale, né conseguire particolari vantaggi dall'operazione. La LRPT non specifica tuttavia i criteri metodologici che presiedono alla realizzazione della permuta generale, limitandosi ad indicare che il valore dei terreni deve essere stabilito da appositi periti. Questa esigenza lascia chiaramente intendere che anche la permuta generale, al pari delle altre operazioni fondiarie contemplate dalla LRPT, è governata dal principio della compensazione reale o dell'equivalenza, in virtù del quale ogni proprietario ha diritto di ricevere il corrispettivo in natura dei fondi posseduti prima del riparto, tanto sotto il profilo quantitativo, quanto sotto quello qualitativo. Il corretto adempimento di questo postulato presuppone la stima puntuale dei possedimenti prima della permuta, in modo da determinare l'ampiezza del diritto alla compensazione di ogni singolo proprietario nell'ambito del riordino. Se la perfetta compensazione in natura non è possibile, occorre operare conguagli in denaro calcolati in base al valore di mercato (cfr. art. 19 e 86 LRPT; DTF 119 Ia 21 consid. 1a; Jomini, Commentaire LAT, n. 8 ad art. 20; Scolari, Commentario, II. ed. n. 594 ss. ad art. 83/84 LALPT e giurisprudenza ivi citata). Da notare infine che il diritto ticinese non conosce l'istituto del raggruppamento a perequazione reale previsto dalle legislazioni di altri cantoni (Vaud in particolare; cfr. art. 51 e 53 loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, art. 98b-98d loi sur les améliorations foncières). Questo speciale tipo di ricomposizione consiste in una redistribuzione di terreno legata alla delimitazione o all'estensione della zona edificabile e permette, in ossequio ad un'assoluta parità di trattamento tra i proprietari, di attribuire ad ognuno di essi una particella edificabile anche se in precedenza il loro terreno non lo era (sull'argomento vedi DTF 122 I 120 consid. 3, nonché Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, p. 81). 4. Nel caso in esame, la permuta generale disposta dal Consiglio di Stato ad istanza dell'ex comune di C\_\_\_\_\_ scaturisce dal PP del comparto di R\_\_\_\_\_, dell'8 ottobre 1991, istituito allo scopo di garantire l'edificabilità della zona posta tra i nuclei di C\_\_\_\_\_ e S\_\_\_\_\_, salvaguardandone nel contempo i particolari valori ambientali e paesaggistici. Per raggiungere questo risultato, il PP concentra l'edificazione nella parte alta del comprensorio, creando quattro comparti edificabili, larghi 15 m disposti parallelamente alla strada T\_\_\_\_\_, ad una distanza di 5.5 m dal ciglio (vedi rappresentazione grafica 49.c del PP1). Le residenze primarie previste dal piano possono essere realizzate soltanto in questi quattro spazi ben definiti, gravati da particolari vincoli architettonici e separati tra loro in modo da creare dei canali di vista dalla sovrastante arteria cantonale (a quest'ultimo proposito vedi la relazione tecnica relativa al PP1 del novembre 1998, p. 3). Il grado di edificabilità e di occupazione di tali aree non è definito da indici attribuiti ai terreni del comprensorio, ma dalla loro stessa superficie, che può essere ricoperta interamente dalle costruzioni, rispettivamente dall'altezza dei fabbricati ivi insediabili, fissata per rapporto alla quota del campo stradale (cfr. art. 31 bis cifra 3 NAPP). In sostanza, tutto il potenziale edificabile dei fondi inclusi nel comprensorio del PP1 viene concentrato in questi quattro comparti. Tutta la superficie restante, compresa la striscia di terreno che separa i quattro comparti edificabili dalla strada ed i canali di vista fissati tra di essi, detta zona di correlazione, resta edificabile soltanto per opere secondarie di ingombro insignificante, quali piscine interrato non coperte, pergolati e minuti arredi da giardino, al servizio delle

costruzioni principali (art. 31 bis cifra 4 NAPP). I due comparti definiti sulle part. 295 e 675 sono in linea di massima già ora edificabili. L'edificabilità degli altri due comparti, interessanti le part. 296, 297, 298, 300 e 345, è invece subordinata ad un riordino fondiario. L'arch. L \_\_\_\_\_, incaricato di stimare il valore di questi cinque fondi, ha ritenuto che il valore dei terreni all'interno del comprensorio del PP1 fosse sostanzialmente uniforme. In particolare, ha escluso che occorresse operare distinzioni tra la parte alta e quella bassa del comprensorio. Vantaggi e svantaggi delle due parti si equivarrebbero. Fatta questa premessa, il perito estimatore ha poi ritenuto che occorresse operare una netta distinzione tra il valore del terreno dei due comparti effettivamente edificabili e quello della zona di correlazione, ovvero della superficie circostante. Ha quindi stimato in fr. 400.- al mq il valore del terreno dei due comparti edificabili insistenti sulle part. 297, 298, 300 e 345. Quello del comparto insistente sulla part. 296 è stato invece valutato a fr. 335.- al mq in considerazione dei particolari vincoli che lo gravano. Il terreno della zona di correlazione è stato infine stimato a fr. 30.- al mq in quanto ritenuto privo della componente edificabile. Le deduzioni del perito riguardanti la zona di correlazione non possono essere condivise, poiché omettono di considerare che tutto il comprensorio del PP1 appartiene alla zona edificabile. Esse si fondano sul presupposto - erroneo - che la zona di correlazione non sia edificabile, in quanto privata della componente edilizia. A torto, tuttavia, poiché questa zona non è esclusa dal perimetro edificabile del PR, ma è parte integrante della zona aperta all'edificazione. Non può essere concretamente edificata soltanto perché il potenziale edificatorio è stato concentrato nei quattro appositi comparti, espressamente definiti dal PP1. Dal profilo pianificatorio, la zona di correlazione rientra nelle zone disciplinate dall'art. 15 LPT, mentre dal profilo edilizio la superficie dei fondi è chiaramente edificabile ai sensi dell'art. 38 cpv. 1 LE. Un'unica riserva va fatta per la superficie destinata alla formazione del marciapiede, che può essere computata come SUL soltanto alle condizioni poste dall'art. 38 cpv. 2 § LE. La valutazione anteriore al riordino dei terreni coinvolti non può d'altronde fondarsi sulla situazione che scaturirà dall'operazione, ma deve necessariamente prescindere dal risultato perseguito e limitarsi ad accertare se - fatta astrazione dalle possibilità edificatorie date dai comparti edificabili definiti dal PP1 - siano riscontrabili differenze di valore fra i fondi coinvolti. Le possibilità edificatorie date dai comparti edificabili non possono invero essere prese in considerazione per definire i valori di partenza, poiché dipendono dall'attuazione effettiva del riordino. Le uniche deduzioni del referto del perito estimatore che possono essere condivise con certezza sono di conseguenza quelle riguardanti la sostanziale omogeneità del valore unitario del terreno dei fondi interessati dall'operazione di riordino. Dato per acquisito che il valore unitario del terreno dei fondi interessati dal riordino è sostanzialmente uniforme, restano da stabilire le modalità con cui l'operazione deve essere impostata al fine di rispettare i principi dell'utilizzazione ottimale dei fondi e dell'equivalenza. Condivisibile, da questo profilo, è il principio, ritenuto dal perito, di riordinare i fondi suddividendoli in base alla superficie utile lorda (SUL), che può essere realizzata all'interno dei comparti edificabili. Essendo svincolata da qualsiasi indice di sfruttamento, nelle particolari circostanze del caso concreto, la SUL costituisce in effetti un parametro dal quale non si può prescindere se si vuole assicurare, sulla base delle quote di partecipazione, una redistribuzione dei fondi rispettosa del principio di equivalenza. Il valore dei fondi redistribuiti non dipende infatti tanto dalla loro superficie, quanto piuttosto dalla SUL che può essere effettivamente realizzata all'interno dei comparti edificabili. Preliminarmente va quindi accertata con la necessaria precisione la SUL che può essere effettivamente realizzata all'interno dei comparti edificabili. In quest'ambito, deve in

particolare essere tenuto presente che la parte ovest del comparto, definito sull'attuale part. 296, è edificabile in misura inferiore alle altre a causa delle limitazioni d'altezza fissate dall'art. 31 bis NAPR. Ora, la SUL effettivamente realizzabile all'interno dei comparti edificabili non è stata adeguatamente accertata. Basti al riguardo considerare che il perito estimatore ha ritenuto che le dimensioni del comparto est fossero pari a m 40 x 15, mentre la raffigurazione cartografica indica che misurerebbe m

#### **E. 48**

x 15. Parimenti insufficiente è l'accertamento delle conseguenze derivanti in termini di SUL dalla limitazione d'altezza sancita dall'art. 31 bis cifra 3.5 NAPR sul comparto ovest definito sulla part. 296. Trattandosi di carenze che non possono essere emendate in questa sede, l'annullamento della decisione del Perito distrettuale qui impugnata si impone dunque come una conseguenza inevitabile. 5. Sulla scorta di quanto precede, il ricorso va pertanto accolto, annullando la decisione impugnata e quella della SBC. Gli atti vanno rinviati al municipio nella sua qualità di ente esecutore affinché, esperiti i necessari, ulteriori accertamenti, si pronuci nuovamente tenendo conto delle indicazioni del precedente considerando. La tassa di giustizia e le ripetibili sono poste a carico della resistente CO 4 secondo soccombenza (art. 28 e 31 PAmM). Per questi motivi, visti gli art. 26 Cost; 5 LPT; 19, 83a, 94, 94a, 111 LRPT; 18, 28, 31, 43, 46, 60, 65 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 10 settembre 2004 del Perito distrettuale di Lugano e la risoluzione 28 ottobre 2003 della Sezione delle bonifiche e del catasto sono annullate; 1.2. gli atti sono rinviati al municipio di CO 1 per nuova decisione ai sensi dei considerandi. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'000.- è posta a carico di CO 4, con l'ulteriore obbligo di corrispondere al ricorrente fr. 1'500.- a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 3. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente  
Il segretario

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