

TI_GERICHTE 52.2021.469 vom 24. Oktober 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-10-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2021.469

FR: TI_GERICHTE 52.2021.469 du 24 octobre 2022

IT: TI_GERICHTE 52.2021.469 del 24 ottobre 2022

Regeste

Contributi di miglioria - perimetro impositivo e coefficienti di calcolo

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 13 cpv. 3a della legge sui contributi di miglioria del 24 aprile 1990 (LCM; RL 703.100). Certa è la legittimazione attiva degli insorgenti, personalmente e direttamente toccati dalla decisione impugnata, di cui sono destinatari (art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). I gravami, tempestivi (art. 13 cpv. 3a LCM e art. 68 cpv. 1 LPAm), sono dunque ricevibili in ordine. Le domande poste dal Comune resistente che vanno oltre alla semplice richiesta di respingere o accogliere l'impugnativa sono invece, in linea di principio, irricevibili poiché la LPAm non conosce l'istituto del ricorso adesivo (Ruth Herzog in : Ruth Herzog/Michel Daum [curatori], Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, II ed., Berna 2020, n. 5 ad art. 69) .

E. 1.2

Avendo il medesimo fondamento di fatto, i ricorsi possono essere congiunti ed evasi con un'unica decisione (art. 76 cpv. 1 LPAm).

E. 1.3

Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Non è in particolare necessario procedere al sopralluogo richiesto dagli insorgenti; i contorni della vicenda emergono con sufficiente chiarezza dalle tavole processuali per cui la prova richiamata sarebbe del tutto insuscettibile di apportare la conoscenza di ulteriori elementi rilevanti per il giudizio (DTF 131 I 153 consid. 3; RtiD I-2008 n. 6 pag. 559 e rinvii).

E. 2.1

Il contributo di miglioria rappresenta una partecipazione del privato alle spese per oneri o impianti eseguiti dallo Stato o dai Comuni o consorzi di Comuni nell'interesse generale (pubblica utilità), che viene imposta alle persone o gruppi di persone cui le opere o gli impianti procurano vantaggi economici particolari. Costituisce uno dei mezzi di finanziamento di cui l'ente pubblico dispone per l'adempimento dei compiti affidatigli dalla legge, in particolare per l'urbanizzazione tempestiva dei fondi di cui lo stesso è responsabile (STA 52.2013.103 del 23 luglio 2013 consid. 3.3.1, 52.2012.289 del 17 maggio 2013 consid. 2.2.1, 52.2011.299 del 19 luglio 2012 consid. 2.2.1, 52.2010.321 del 7 dicembre 2011 consid. 2.2.1; Adelio Scolari, Tasse e contributi di miglioria, Bellinzona 2005, n. 159 e segg.; Marco Brenni/ Gianfranco Sciarini, Contributi di miglioria, applicazione secondo la

nuova legge del 24.4.1990, in: RDAT II-1993 pag. 308).

E. 2.2

Nel Cantone Ticino la LCM stabilisce, tra l'altro, che i Comuni sono tenuti a prelevare contributi siffatti per le opere che procurano vantaggi particolari (art. 1 cpv. 1 LCM). Danno luogo a contributo, segnatamente, le opere di urbanizzazione generale e particolare dei terreni (art. 3 cpv. 1 lett. a LCM). Per urbanizzazione generale s'intende l'allacciamento di un territorio edificabile ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, segnatamente alle condotte dell'acqua, dell'approvvigionamento energetico e delle acque di rifiuto nonché a strade ed accessi che servono direttamente il territorio edificabile (art. 3 cpv. 2 LCM). L'urbanizzazione particolare comprende il raccordo dei singoli fondi ai rami principali degli impianti di urbanizzazione, nonché alle strade di quartiere aperte al pubblico e alle canalizzazioni pubbliche (art. 3 cpv. 3 LCM). Il contributo è imponibile anche per il miglioramento o ampliamento di un'opera esistente, esclusi i lavori di manutenzione (art. 3 cpv. 4 LCM). Un vantaggio particolare è presunto specialmente quando l'opera serve all'urbanizzazione dei fondi ai fini dell'utilizzazione prevista, oppure l'urbanizzazione viene migliorata secondo uno standard minimo (art. 4 cpv. 1 lett. a LCM) rispettivamente quando la redditività, la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi, tenuto conto della loro destinazione sono migliorate in modo evidente (art. 4 cpv. 1 lett. b LCM). Sono imponibili tutti i proprietari, i titolari di diritti reali o di altri diritti, compresi gli enti pubblici, cui dalle opere derivi un vantaggio particolare (art. 5 cpv. 1 LCM). Il contributo di miglioria è un debito personale dovuto da colui che, in base alle risultanze del registro fondiario, risulta essere proprietario del fondo al momento della pubblicazione del prospetto (art. 5 cpv. 2 LCM; RDAT II-1991 n. 55; II-2005 n. 24). Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% e per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa determinante (art. 7 cpv. 1 LCM); la quota è stabilita nel piano di finanziamento (art. 7 cpv. 3 LCM) ed è ripartita tra gli interessati in funzione del vantaggio particolare (art. 8 cpv. 1 LCM). La ripartizione si effettua di regola secondo la superficie dei fondi e tenendo conto, per i terreni edificabili, del diverso indice di sfruttamento (art. 8 cpv. 2 LCM). Fattori di correzione e altri metodi di computo sono applicabili se speciali circostanze lo giustificano, in particolare se l'esistente edificazione non rende possibile un miglior sfruttamento del terreno (art. 8 cpv. 3 LCM). Posto che l'entità del singolo vantaggio è difficilmente determinabile, la prassi ammette l'applicazione di criteri di calcolo schematici fondati su elementi consacrati dall'esperienza e di facile applicazione e comprensione, purché rispettino i principi della parità di trattamento e del divieto di arbitrio (STF 2P.264/2006 del 18 giugno 2007 consid. 5.4, 2P.75/2006 del 19 ottobre 2006 consid. 5.1 e rinvii). I beni imponibili sono individuati mediante un piano del perimetro, con l'eventuale suddivisione in classi di vantaggio (art. 9 LCM). La legge prevede poi che il prospetto dei contributi è elaborato sulla base del preventivo o del consuntivo dell'opera (art. 11 cpv. 1 LCM) e che esso comprende l'elenco dei contribuenti, il piano del perimetro, gli elementi di calcolo dei contributi, il loro ammontare e i termini per il loro pagamento (art. 11 cpv. 2 lett. a-e LCM).

E. 3.1

Come accennato in narrativa, i ricorrenti - che non mettono in discussione il loro assoggettamento ai contributi di miglioria in parola - contestano anzitutto i perimetri impositivi per entrambi gli interventi eseguiti, Piazza _____ e Viale P_____. Essi criticano la scelta dell'autorità comunale di inserire nel perimetro impositivo

unicamente i fondi che si affacciano sulle opere eseguite, criterio che reputano troppo restrittivo e privo delle necessarie distinzioni. Sostengono che l'area interessata dai lavori in esame sia una zona centrale di grande importanza per il Comune di _____; trattandosi di un significativo tratto per il traffico veicolare e pedonale a ridosso del nucleo storico e sede di svariati servizi pubblici e privati, la riqualifica della piazza e dell'asse stradale determinerebbe un vantaggio particolare non solo per le proprietà confinanti con le opere, bensì per tutta l'area circostante. Propongono pertanto un perimetro impositivo che si estenda a tutte le proprietà nel raggio di 200 metri dalle opere eseguite, distinguendo poi in sede di calcolo tra quelle confinanti o no. Limitatamente all'intervento in Viale P _____, gli insorgenti pretendono che vengano almeno inclusi i mappali n. _____, _____ e _____. Ritengono infatti che nonostante questi non si affaccino sull'asse stradale oggetto di migliorie, la loro situazione sia del tutto paragonabile ai mappali n. _____, _____, _____ e parte del fondo n. _____, i quali sono stati imposti benché non fisicamente confinanti con l'opera. I mappali n. _____, _____ e _____, come quelli n. _____, _____, _____ e _____, accedono infatti alla via pubblica da Via C _____, per immettersi poi pochi metri dopo su Viale P _____ che rappresenta pertanto l'unica via di accesso veicolare; segnalano che il mappale n. _____ è adibito a posteggio per moto, per cui ritengono che questo sfrutti verosimilmente più di altri mappali la parte finale di Viale P _____. I fondi da includere beneficerebbero inoltre del fatto di trovarsi nelle immediate vicinanze di una delle entrate pedonali principali del nucleo storico di _____ e, con lo spostamento in tale area delle fermate degli autobus, trarrebbero vantaggio in particolare dalla sistemazione dell'ultimo tratto di strada, segnatamente dalla riqualifica davanti all'entrata veicolare del _____.

E. 3.2

Dagli atti di causa (cfr. messaggio municipale n. 34/2012 del 19 dicembre 2012, relazioni tecniche riferite ai due progetti stradali [doc. B - 2 e 3 dei documenti prodotti dal Comune al Tribunale di espropriazione]) emerge che con la riqualifica di Viale P _____ si è proceduto a un riassetto dell'asse stradale (rifacimento della fondazione, del campo stradale e dei marciapiedi esistenti) che dalla Piazza _____ si sviluppa fino all'innesto di Via Ci _____/Via Bu _____, tramite la realizzazione di una singola corsia di circolazione larga 4.30 m, delimitata lateralmente da due canalette scorriacqua, e all'interno della quale è stata predisposta una pista ciclabile; è stata poi posata lungo la strada una nuova alberatura ad alto fusto e una nuova illuminazione pubblica. La fermata del bus è stata spostata a lato del _____, con conseguente riordino dell'accesso veicolare di quest'ultimo e posa di una pensilina di copertura, e sono stati predisposti nella parte terminale di Via B _____ - tratto che anch'esso si innesta in Viale P _____ - il terminale taxi e uno spazio shuttle hotel. Sono poi stati sistemati e delimitati, nonché aumentati di numero, i posteggi di corta durata, compreso uno per utenti disabili, e quattro zone di attraversamento pedonale del campo viario sono state demarcate. Per l'intervento in Piazza _____, invece, è stata eseguita una pavimentazione in granito dell'area della piazza, sono stati posati vari elementi di arredo (e meglio sette vasi-panchina contenenti ognuno un albero e alcuni cestini) e una rastrelliera per il parcheggio di oltre 20 biciclette. Le sottostrutture sono state adattate di conseguenza; parte di questi ultimi costi tuttavia sono esclusi dai contributi di miglioria qui in esame (ad esempio gli interventi alle canalizzazioni). Gli interventi in oggetto dunque, che non si limitano a mera manutenzione, hanno di tutta evidenza migliorato l'urbanizzazione esistente conferendo altresì maggior

pregio alla piazza e alla strada, fatto questo che invero nemmeno gli insorgenti contestano. In discussione per contro è l'estensione del vantaggio derivante da tali opere a fondi che non confinano con le stesse. In questo senso bisogna osservare che la zona indicata dagli insorgenti quale perimetro di imposizione non appare come un quartiere o un nucleo, né da un punto di vista pianificatorio (come rilevato a giusto titolo dall'autorità precedente), ma nemmeno di fatto atteso che l'area comprenderebbe così parte di due diverse zone residenziali (e meglio parte di quella a Nord-Est in pianura e parte di quella collinare a Nord-Ovest) e una porzione del borgo tradizionale, per cui il settore indicato non presenta caratteristiche che permettano di considerarlo come un'unità che - nel suo insieme - trarrebbe vantaggio dalle migliorie apportate. Ora, in materia di contributi di miglioria l'inclusione di un fondo o di un comparto nel perimetro di imposizione dipende sostanzialmente dall'esistenza di un vantaggio per il medesimo. Questo deve adempiere due requisiti fondamentali: essere "particolare" e di natura "economica". Il vantaggio è "particolare" se concerne una cerchia ben determinata di interessati, che traggono un beneficio specifico decisamente maggiore di quello di cui fruisce in genere la collettività grazie all'attività dell'ente pubblico. È poi "economico" se è realizzabile, ossia se può essere convertito in denaro (STF 2P.75/2006 del 19 ottobre 2006 consid. 4.2 e rinvii). Seppur vero che la riqualifica di una zona centrale, come quella in esame, porta sicuramente giovamento a tutto il Comune, così come genericamente avviene per tutte le opere di pubblica utilità (in particolare quelle d'urbanizzazione generale, cfr. STF 2P.75/2006 del 19 ottobre 2006 consid. 4.3), risulta tuttavia difficile sostenere che il riassetto, prevalentemente d'ordine estetico, di tutta la zona di Viale P _____ (Piazza _____ compresa) abbia un impatto tale da determinare un vantaggio, di una certa rilevanza e apprezzabile finanziariamente, su proprietà destinate alla residenza primaria site a 200 metri di distanza (considerazione questa che non necessita di alcun accertamento particolare); per queste ultime infatti il vantaggio si confonde piuttosto con quello collettivo. D'altra parte il criterio proposto dai ricorrenti, che assoggetta tutte le proprietà all'interno di un certo raggio senza riguardo alle caratteristiche morfologiche del territorio, è sicuramente oggettivo ma non certo privo di limiti, tant'è che gli insorgenti stessi segnalano la necessità di correggerlo poi in sede di calcolo, distinguendo (almeno) tra proprietà confinanti o meno. Vale la pena rammentare in questo senso che l'inclusione di un fondo nel perimetro costituisce solo la presunzione dell'esistenza di un vantaggio particolare, per cui è possibile che in seguito alcune proprietà possano (rispettivamente debbano) essere dichiarate esenti o attribuite a classi di imposizione nettamente inferiori (Scolari , op. cit., n. 246). I ricorrenti pretendono di assoggettare un grande numero di proprietà che, per ubicazione e caratteristiche, sono molto diverse; ne risulterebbe dunque la necessità di applicare più fattori di correzione per ponderare il giusto peso di questi fondi, primo (e imprescindibile) fra tutti quello della distanza dalle opere, di modo che i mappali confinanti partecipino in maniera nettamente predominante ai costi di queste opere, ciò che a ben vedere potrebbe portare ad un'imposizione che non si discosta poi di molto rispetto a quanto fatto. Sia quel che sia, poiché, come già rilevato in più occasioni dal Tribunale federale, i Comuni ticinesi dispongono di grande libertà d'apprezzamento nell'applicazione della legislazione cantonale sui contributi di miglioria, segnatamente nella determinazione del perimetro d'imposizione e nel riparto dell'onere complessivo tra le varie proprietà. In tale ambito essi godono pertanto di autonomia protetta (STF 2P.75/2006 del 19 ottobre 2006 consid. 2.2 e rinvii). Perciò, in caso di contestazioni, il Tribunale di espropriazione deve limitarsi a verificare che l'esercizio del potere d'apprezzamento da parte dell'autorità di prime cure sia contenuto nei

termini prestabiliti e si fonda su considerazioni serie e pertinenti. I medesimi principi valgono anche per questa Corte. Infatti, il ricorso al Tribunale cantonale amministrativo è proponibile contro la violazione del diritto, compreso l'eccesso e l'abuso del potere d'apprezzamento, e l'accertamento inesatto o incompleto dei fatti giuridicamente rilevanti (art. 69 cpv. 1 LPAm). Il controllo dell'apprezzamento da parte di questo Tribunale non è quindi illimitato, ma circoscritto alla verifica che l'autorità decidente non abbia travalicato i limiti del potere discrezionale riservatole dalla legge o l'abbia esercitato in spregio dei principi generali del diritto. L'autorità di ricorso deve in particolare evitare di sostituire il proprio apprezzamento a quello della precedente istanza, limitandosi a censurare quelle decisioni che integrano gli estremi di una violazione del diritto sotto il profilo dell'eccesso o dell'abuso di potere. Ipotesi, quest'ultima, che si verifica unicamente nei casi in cui la decisione appare insostenibile, siccome priva di giustificazioni oggettive, fondata su considerazioni estranee o altrimenti lesiva dei principi fondamentali del diritto, segnatamente di quelli riferiti alla parità di trattamento, al divieto dell'arbitrio o alla proporzionalità (DTF 104 Ia 206; RDAT I-1994 n. 34; Ulrich Haefelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, VII ed., Zurigo/San Gallo 2016, n. 1148; Adelio Scolari, Diritto amministrativo, parte generale, II ed., Cadenazzo 2002, n. 407 segg.; Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, ad art. 61, n. 2d). Tornando al caso in esame, per Viale P _____, l'autorità comunale ha deciso di delimitare il perimetro impositivo ai soli fondi direttamente o indirettamente (e meglio mediante servitù) confinanti con l'opera e sulla quale dispongono di un accesso veicolare e/o pedonale. Per Piazza _____ sono stati assoggettati invece tutti i fondi prospicienti l'opera e quelli che - benché non confinanti - beneficiano di una visuale (cfr. relazione tecnica allegata al prospetto dei contributi di miglioria, doc. D). I criteri scelti dunque, perfettamente in linea con quanto generalmente ammesso per questi tipi di opere (cfr. Scolari, Tasse e Contributi di miglioria, per le strade n. 254, per i marciapiedi n. 264, per i posteggi 268), si fondano su distinzioni oggettive e pertinenti e permettono di identificare le proprietà che, trovandosi a stretto contatto con le opere in oggetto, ne traggono di tutta evidenza un vantaggio specifico, di chiara natura economica e decisamente maggiore rispetto alla collettività. Tale modo di procedere pertanto, che non integra gli estremi di un eccesso o un abuso di potere da parte dell'autorità, deve essere confermato. A titolo abbondanziale si osserva che il Comune di _____ ha comunque cercato di limitare il più possibile l'imposizione di questi tributi. In effetti oltre a circoscrivere il perimetro ai soli fondi a stretto contatto con le opere, esso ha altresì deciso di porre a carico dei privati la percentuale minima imposta dalla legge.

E. 3.3

Neppure la richiesta di includere i mappali n. _____, _____ e _____ nel perimetro impositivo per l'intervento in Viale P _____ può essere accolta. Premesso che il fondo n. _____ è stato assoggettato perché ha accesso diretto a Viale P _____, i mappali n. _____, _____ e _____ differiscono da quelli n. _____, _____ e _____ poiché dispongono di sbocchi veicolari e pedonali diretti sulle opere eseguite garantiti da servitù. Seppur vero che le proprietà che gli insorgenti vogliono includere, per una questione legata al regime di circolazione, sono obbligati a sfruttare almeno una parte di Viale P _____, esse non vi hanno accesso diretto - ma vi si immettono per il tramite di un'altra strada (in specie Via C _____) - e i lavori di riqualifica non hanno interessato le aree a loro antistanti; situazione paragonabile a quella di altri fondi, anch'essi esclusi dal perimetro, quali ad esempio quelli in Viale

M_____ (cfr. mappali n. _____ e _____) e Via B_____ (cfr. mappali n. _____ e _____), entrambi tronchi stradali a senso unico che confluiscono in Viale P_____. Vi è pertanto in specie una concreta e reale differenza nella situazione oggettiva di questi due gruppi di fondi, per cui, nel rispetto del margine di manovra che come visto va riconosciuto all'ente impositore, il criterio applicato dall'autorità comunale regge alle critiche dei ricorrenti.

E. 4.1

Limitatamente all'intervento in Viale P_____, gli insorgenti contestano pure il metodo di calcolo applicato dall'autorità comunale e la spesa determinante ritenuta per queste opere. Come già dinanzi al Tribunale di espropriazione, i ricorrenti lamentano che al mappale n. 2_____ sia stato applicato un fattore di interesse all'opera (f.int. [percorrenza]) di 0.75. Segnalano che il fondo in questione si affaccia lungo due lati su strade che sono oggetto dell'opera di riqualifica (Viale P_____ e Via B_____) per cui la sua situazione sarebbe del tutto comparabile a quelle degli altri fondi adiacenti, imposti con coefficiente 1. Rilevano d'altronde che anche i mappali _____, _____, _____ e _____ potrebbero accedere alle proprietà senza utilizzare il primo tratto di Viale P_____, passando appunto per Via B_____, e che anche gli altri mappali - ed in particolare i fondi di loro proprietà - non sfruttano l'intera opera, segnatamente non utilizzano Via B_____. Contestano che i lavori su Via B_____ possano essere considerati secondari, postulando che - qualora così fosse - il relativo costo venga dedotto dalla spesa determinante per il calcolo dei contributi di miglioria. Ritengono pertanto che non vi siano valide ragioni di applicare al mappale 2_____ un coefficiente inferiore rispetto agli altri del perimetro.

E. 4.2

In primo luogo va osservato che i ricorrenti formulano le proprie domande di giudizio chiedendo, in via principale, che ai fondi di loro proprietà venga attribuito un f.int di 0.75 e, in subordine, che il mappale 2_____ venga imposto con coefficiente 1. Essi stessi ammettono tuttavia che la situazione delle loro proprietà è la medesima degli altri fondi adiacenti imposti con un f.int di 1 poiché, avendo l'accesso veicolare su Viale P_____ che è strada a senso unico, tale arteria viene interamente percorsa. In questo senso va subito rilevato che la richiesta principale di attribuire ai soli mappali 5_____ e 1_____ il medesimo fattore ridotto applicato al mappale 2_____ non può comunque essere accolta in quanto lesiva del principio di parità di trattamento rispetto ai fondi che si trovano in circostanze di fatto identiche e ai quali è stato attribuito un coefficiente 1. Atteso che l'applicazione di un medesimo fattore a tutti i fondi, indipendentemente dal valore numerico di questo, non ha di fatto impatto sul peso di ogni mappale nell'ambito del calcolo dei contributi di miglioria, la questione qui da dirimere è unicamente quella di sapere se la part. n. 2_____ debba o meno essere trattata diversamente dagli altri fondi che hanno ricevuto un f.int di 1. Ora, il mappale 2_____, a differenza degli altri fondi che affacciano su Viale P_____, non ha un accesso veicolare diretto su tale tratto ma accede (e riparte) tramite Via B_____, tronco stradale che si innesta circa a metà di Viale P_____, ciò che invero non è contestato. Ne consegue dunque che per accedere e ripartire dal fondo in questione, oltre a Via B_____, solo circa la metà di Viale P_____ viene sfruttato. Tale situazione risulta di fatto diversa da quella degli altri fondi imposti con f.int di 1, tra cui quelli dei ricorrenti, i quali devono invece obbligatoriamente percorrere tutto Viale P_____.

che gli utenti dei fondi imposti con f.int di 1 non usano Via B _____, la quale anch'essa è oggetto di riqualifica nella sua parte terminale e i cui costi sono a giusto titolo stati inseriti nella spesa determinante per il calcolo dei tributi. Allo stesso tempo tuttavia, va rilevato che i lavori eseguiti su tale tronco stradale si limitano alla parte finale di meno di 70 m e l'innesto in Viale P _____ avviene a circa metà di quest'ultimo, per cui, già a colpo d'occhio, il segmento stradale utilizzato per accedere al fondo 2 _____ (tratto terminale di Via Baraggie e circa metà di Viale Papio) è nettamente inferiore rispetto a quello di chi deve percorrere, dalla parte finale di Viale M _____ tutto Viale P _____ fino all'incrocio tra Via Bu _____ e Via Ci _____. Riprendendo le misurazioni indicate nel ricorso (che appaiono ad ogni modo un po' sottostimate a favore dei ricorrenti), gli utenti del mappale 2 _____ utilizzano Via B _____ (circa 70 m) e circa metà dell'asse stradale principale per cui il tragitto risulta circa due terzi di quello necessario per l'accesso agli altri fondi (circa 300 m da Viale M _____ all'incrocio con Via Bu _____/Via Ci _____). Tenuto conto che la prassi ammette l'applicazione di criteri di calcolo schematici fondati su elementi consacrati dall'esperienza e di facile applicazione e comprensione, nonché in considerazione della latitudine di giudizio che occorre riconoscere in questo ambito all'autorità comunale, la scelta dell'ente impositore di applicare al mappale 2 _____ un fattore di 0.75, ponderandone quindi il peso a due terzi rispetto agli altri fondi, non presta il fianco a critica e va pertanto tutelata. Per quanto concerne poi gli altri mappali citati dagli insorgenti, e meglio i mappali _____, _____, _____ e _____, tali proprietà potrebbero in effetti essere raggiunte anche senza utilizzare interamente Viale P _____; non solo passando da Via B _____ ma, per due delle suddette proprietà (e meglio part. n. _____ e _____), pure percorrendo Via Ci _____, seppure ciò implichi di passare per una parte non irrilevante della zona residenziale a Est allungando il tragitto. Tuttavia, al di là del fatto che Viale P _____ è una strada di raccolta destinata a concentrare e distribuire il traffico e a garantire i collegamenti locali e che, invece, Via B _____ è solo una strada di servizio per i fondi ivi situati, per cui secondo il piano viario comunale l'accesso ai fondi indicati avviene prevalentemente per il tramite di Viale P _____, quandanche si volesse ammettere la tesi dei ricorrenti, questo non gioverebbe loro. Il fatto di riconoscere che i sopracitati fondi dispongono di vie di accesso (veicolare) quantomeno alternative, non permette ad ogni modo di negare che i fondi a Nord-Ovest, tra cui quelli dei ricorrenti, sono invece obbligatoriamente raggiungibili solo percorrendo interamente Viale P _____. Ciò non comporterebbe pertanto una diminuzione del fattore applicato ai fondi degli insorgenti, bensì unicamente la riduzione del coefficiente per i mappali che si trovano dopo Via B _____, con conseguente aumento del contributo di miglioria dovuto da tutti gli altri fondi assoggettati, comprese le part. 5 _____ e 1 _____. In considerazione di quanto esposto, i coefficienti applicati dall'autorità comunale quali fattori f.int ai fondi 2 _____, 5 _____ e 1 _____, devono essere confermati.

E. 5.1

L'autorità resistente, oltre che ad essersi opposta alle richieste di giudizio dei ricorrenti, ha sostenuto nelle proprie comparse scritte che le modifiche al fattore di correzione della superficie utile lorda (f.c.SUL) apportate dal Tribunale di espropriazione sarebbero lesive del diritto e chiede pertanto che questa Corte le annulli riconfermando la decisione municipale del 16 ottobre 2017. Segnatamente, essa sostiene che al mappale n. 2 _____ debba essere lasciato un coefficiente f.c.SUL di 0.75 in ragione del fatto che questo dispone di una seconda possibilità di accesso da Via B _____, considerazione

che nulla avrebbe a che vedere con quanto ritenuto per la fissazione del fattore d'interesse, in funzione dunque della percorrenza dell'opera. Contesta inoltre la riduzione da 1.00 a 0.75 del coefficiente f.c.SUL per il fondo n. 1 _____, già di proprietà degli insorgenti. Ritiene infatti che il diritto di superficie che grava questo fondo ha unicamente limitato le possibilità edificatorie fuori terra, rimanendo per contro sfruttabile e sfruttato il sottosuolo dove è stata per altro realizzata un'autorimessa. L'area vincolata da tale onere non sarebbe in ogni caso stata sfruttabile considerata la linea di arretramento esistente rispetto a Viale M _____ e, soprattutto, data l'esistenza di una servitù gravante il mapp. 1 _____ e a favore delle part. _____ e _____ che limita l'altezza delle costruzioni. D'altra parte i proprietari del fondo n. 1 _____ possono cedere il potenziale edificatorio inutilizzabile ad altre proprietà, indipendentemente dalla servitù iscritta a Registro fondiario.

E. 5.2

Ora, già si è detto che se il Comune non era d'accordo con le decisioni prolate dal Tribunale d'espropriazione, esso avrebbe dovuto impugnarle tramite un proprio ricorso, non conoscendo la LPAm il istituto del ricorso adesivo (cfr. consid. 1.1.). Ritenuto comunque che il Tribunale applica d'ufficio il diritto (art. 31 LPAm) e che esso può modificare una decisione impugnata anche a svantaggio della parte ricorrente (art. 86 cpv. 4 LPAm), occorre rilevare che nel caso di specie gli argomenti addotti dal Municipio non possono essere condivisi e pertanto non permettono di prendere in considerazione quest'ultima eventualità. Anzitutto si rileva che con il f.c.SUL l'ente impositore ha voluto tenere conto ai fini del calcolo dei contributi di miglioria, da un lato, di alcuni fattori suscettibili di influire sulle concrete possibilità edificatorie dei fondi inclusi nel perimetro di prelievo, dovute ad esempio alla forma del sedime e al contemporaneo obbligo di rispettare le distanze, alla presenza di linee di arretramento, e, dall'altro lato, dell'eventuale esistenza di accessi ai fondi da altre strade. A questo proposito, secondo quanto emerge dalla relazione tecnica, il Municipio ha attribuito a tutti i fondi inseriti nel comprensorio un f.c.SUL pari a 1.00, tranne che ai fondi n. _____ a cui è stato dato un coefficiente di 0.00 per tenere conto della forma della particella che la rende di fatto inedificabile, n. _____ e 2 _____ a cui è stato assegnato un fattore di 0.75 per il fatto che l'accesso principale avviene da Via B _____, mentre che in uscita ci si deve invece immettere su Viale P _____, e n. _____ al quale è pure stato assegnato un f.c.SUL pari a 0.75 visto la possibilità di accedervi anche da Via Bo _____. Ora, per il mappale n. 2 _____, come rilevato dal Tribunale di espropriazione, non si può sostenere che vi sia un accesso da altre strade che giustifichi una riduzione del f.c.SUL al di sotto del coefficiente 1.00. Anche l'ultimo tratto di Via B _____ infatti è stato oggetto dei lavori di riqualifica e pertanto, indipendentemente dal fatto che si tratti di un tronco stradale distinto da Viale P _____ e senza riguardo alle necessità di percorrenza già considerate con il fattore f.int, l'accesso al fondo in questione avviene direttamente da un segmento oggetto di riqualifica; medesima situazione, d'altra parte, in cui si ritrovano i mappali n. _____, _____ e _____, i quali hanno l'accesso su Viale M _____, anch'esso riqualificato nella parte finale fino al collegamento con Viale P _____, ed imposti con coefficiente f.c.SUL 1.00. Relativamente al fondo n. 1 _____, sul medesimo è stata imposta a livello pianificatorio una linea di arretramento parallela al suo limite Nord-Ovest il cui scopo consiste nel preservare libera da costruzioni fuori terra un'area rettangolare di ca. 400 m². Questa porzione di terreno è quindi stata gravata con un diritto di superficie concesso gratuitamente dai proprietari al

Comune di _____ per permettere la realizzazione, unitamente ad una parte del limitrofo mappale n. _____ di proprietà pubblica, di una piazza (Piazza _____). Ora, a prescindere dalla questione di sapere se ed eventualmente in che misura queste circostanze abbiano effettivamente inciso sulla SUL teorica del mappale n. 1 _____, resta il fatto che le possibilità edificatorie di questa proprietà non sono di tutta evidenza comparabili a quelle di un fondo libero da simili oneri e quindi perfettamente edificabile sia in superficie sia nel sottosuolo nei limiti delle prescrizioni ordinarie di zona previste dalle NAPR. Come giustamente rilevato nei suoi giudizi dal Tribunale d'espropriazione, benché nell'ambito della costituzione del predetto diritto di superficie i ricorrenti non abbiano ceduto al Comune delle capacità edificatorie appartenenti al mappale n. 1 _____, si deve comunque considerare che l'area in questione, pur rimanendo assoggettata al Piano particolareggiato del nucleo tradizionale, è toccata da degli importanti vincoli che in una certa misura ne condizionano l'edificabilità e di cui occorre tenere conto nel presente ambito. Mal si comprende in questo senso l'argomento del Municipio di _____ secondo cui, anche senza l'opera che ha dato luogo al prelievo dei contributi qui contestati, i proprietari di questo mappale non avrebbero comunque potuto sfruttare tutta la sua SUL potenziale (cfr. risposta del 15 febbraio 2022, pag. 4). È proprio a causa dei suddetti oneri di diritto pubblico e di diritto privato a favore dell'ente pubblico che gravano (e già gravavano) la part. n. 1 _____ che si giustifica l'applicazione di un f.c.SUL ridotto. Non permette di giungere a diversa conclusione il fatto che i proprietari del mappale n. 1 _____ potrebbero cedere a fondi vicini le quantità edificatorie ancora non utilizzate, secondo quanto previsto dall'art. 38a della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Al di là del fatto che l'istituto del trasferimento di quantità edificatorie è permesso a determinate condizioni, il cui adempimento in specie è tutt'altro che scontato, e senza riguardo alle caratteristiche dell'area in esame, che è una zona centrale già densamente edificata, quello evocato dal Municipio è un aspetto che non consente di sovvertire la conclusione a cui è pervenuta la precedente istanza di giudizio. Infatti, come risulta dalla relazione tecnica, l'Esecutivo comunale ha voluto introdurre nella formula di calcolo dei contributi un f.c.SUL per poter tenere conto dell'esistenza di alcuni aspetti fattuali e pianificatori suscettibili di incidere sulla situazione e le possibilità di sfruttamento edilizio di alcuni fondi, facendo però completamente astrazione nella determinazione di questo coefficiente da un calcolo preciso volto a verificare in che misura simili circostanze fossero tali da incidere sulla possibilità di sfruttare pienamente le loro rispettive SUL potenziali. Prova ne è che in tre casi su quattro l'ente impositore ha, ad esempio, giustificato l'applicazione di un fattore ridotto pari a 0.75 per tenere conto dell'esistenza di accessi alternativi da altre strade, aspetto, questo, manifestamente insuscettibile di influire in qualche modo sulle potenzialità edificatorie dei fondi in questione. In quest'ottica, il fatto che, malgrado la linea di arretramento e il diritto di superficie che la gravano, la part. n. 1 _____ conservi intatti degli indici di sfruttamento difficilmente sfruttabili a causa delle servitù d'altezza concesse a favore dei mappali n. _____ e _____, i quali però potrebbero comunque essere trasferiti a terzi dietro compenso, appare in sé come una questione priva di qualsiasi rilevanza nel contesto in esame e che non può essere ritenuta atta a escludere l'applicazione di un f.c.SUL ridotto. Anche perché se così non fosse, allora non si giustificerebbe nemmeno di attribuire, come ha fatto il Municipio, un f.c.SUL pari a 0.00 al mappale n. _____, il quale pur essendo di fatto inedificabile detiene comunque delle potenzialità edificatorie che potrebbero a loro volta essere trasferite a terzi. A giusto titolo il Tribunale di espropriazione ha dunque ritenuto decisiva unicamente

l'esistenza sul mappale in oggetto dei suddetti oneri a favore della collettività e degli effetti limitativi che gli stessi hanno sull'edificabilità del fondo in questione, attenendosi così anche a quanto esposto nella relazione tecnica dove, a titolo esemplificativo, veniva fatto espressamente riferimento proprio alla presenza di linee di arretramento quale possibile elemento da prendere in considerazione nell'applicazione di un f.c.SUL ridotto. Per quanto attiene infine alla scelta della precedente istanza di giudizio di ridurre di 0.25 il fattore in parola va detto che la stessa si fonda sulla constatazione che i predetti vincoli riguardano una porzione del mappale n. 1 _____ pari ad all'incirca $\frac{1}{4}$ della sua intera superficie. Si tratta di una soluzione che per quanto possa apparire opinabile si fonda su di un criterio oggettivo e tutto sommato pertinente, ragione per la quale la stessa merita tutela. Ne consegue dunque che le correzioni apportate dal Tribunale di espropriazione vanno confermate.

E. 6.1

Visto quanto precede, il ricorso va respinto con conseguente conferma delle decisioni impugnate.

E. 6.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico dei ricorrenti, in quanto soccombenti (art. 47 cpv. 1 LPAm). Non si assegnano ripetibili al Comune di _____, che non è rappresentato da un legale (art. 49 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. I ricorsi sono respinti. 2. La tassa di giustizia, di complessivi 5'000.-, già anticipata dai ricorrenti in parti uguali, resta a loro carico. 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.