

TI_GERICHTE 90.2001.36 vom 30. April 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-04-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2001.36

FR: TI_GERICHTE 90.2001.36 du 30 avril 2002

IT: TI_GERICHTE 90.2001.36 del 30 aprile 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

A norma dell'art. 38 LALPT contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale della pianificazione del territorio (TPT), entro 30 giorni dalla notificazione. L'art. 38 LALPT legittima a ricorrere il comune (cpv. 4 lett. a), i già ricorrenti, per gli stessi motivi (cpv. 4 lett. b), e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (cpv. 4 lett. c). In concreto la legittimazione attiva del comune di _____, rappresentato dal suo Municipio, è senz'altro data a norma dell'art. 38 cpv. 4 lett. a) LALPT. Presentato nei termini di legge, e quindi tempestivo, il ricorso è ricevibile in ordine.

E. 2

L'art. 50 cpv. 1 della nuova Costituzione federale (Cost.) sancisce l'autonomia del comune in quelle materie che il diritto cantonale o federale non regola esaurientemente ma lascia in tutto o in parte alla regolamentazione del comune, conferendogli una notevole latitudine decisionale (DTF 115 Ia 44). A livello cantonale questo principio è ancorato all'art. 16 della nuova Costituzione ticinese. Il comune ticinese usufruisce di questa autonomia in materia di pianificazione del territorio (Rep. 1989, pag. 422, consid. 2 e riferimenti). L'autonomia non è però assoluta. Giusta l'art. 33 cpv. 3 lett. b) LPT, il diritto cantonale deve garantire il riesame completo del PR da parte di almeno un'istanza. In Ticino l'autorità competente è, a norma dell'art. 37 LALPT, il Consiglio di Stato, che decide i ricorsi ed approva il PR con pieno potere cognitivo. Ciò significa controllo non solo della legittimità ma pure dell'opportunità delle scelte pianificatorie comunali. A contemperare l'estensione di tale controllo con l'autonomia riconosciuta al comune interviene il principio dell'art. 2 cpv.

E. 3

Giusta l'art. 75 Cost. i Cantoni devono allestire dei piani d'azzonamento per assicurare una funzionale utilizzazione del suolo e una razionale abitabilità del territorio. A livello legislativo l'obbligo di pianificare è codificato all'art. 2 LPT. Secondo quest'ultima legge la pianificazione deve avere luogo in diverse tappe: pianificazione direttrice, pianificazione dell'utilizzazione e procedura del permesso di costruzione. Esse stanno in reciproco rapporto e formano un tutto coerente, di cui ogni parte adempie una specifica funzione. Il piano di utilizzazione - in Ticino detto PR - viene adottato, secondo le indicazioni del piano direttore (art. 6 e segg., 26 cpv. 2 LPT), sulla scorta di un'ampia coordinazione e valutazione (Art. 1 cpv. 1 2a frase, 2 cpv. 1 LPT) e nell'ambito di una procedura ove è garantita protezione giuridica (art. 33 e seg. LPT) e partecipazione democratica (art. 4

LPT). Il PR disciplina l'uso ammissibile del suolo (art. 14 e segg. LPT) e attua il contenuto del PD, rendendolo vincolante verso i privati (art. 21 cpv. 1 LPT).

E. 4

Come accennato in narrativa, con la revisione del PR e dei PP dei nuclei del comune di _____ la zona edificabile è stata ampliata in alcuni punti a scapito di quella agricola. Non essendo stata attuata una compensazione reale sufficiente per coprire questa sottrazione di terreno agricolo, il Consiglio di Stato ha fissato nella risoluzione impugnata il contributo pecuniario sostitutivo che il comune dovrà versare.

E. 4.1

A tal proposito occorre innanzitutto rammentare che, a norma dell'art. 1 Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr), che definisce, in applicazione dell'art. 2 cpv. 2 Legge sulla salvaguardia e sul promuovimento dell'agricoltura, le misure pianificatorie del Cantone e dei comuni atte a favorire la conservazione del territorio agricolo ai sensi della legislazione federale, il territorio agricolo deve, per quanto possibile, rimanere adibito all'agricoltura. Il Cantone delimita nel PD cantonale le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC) e gli altri terreni idonei all'utilizzazione agricola (art. 2 LTAgr); i comuni delimitano e istituiscono la zona agricola, precisando nei loro PR almeno il territorio agricolo cantonale rappresentato graficamente nel PD, provvedendo, in caso di conflitto, all'adeguamento dei loro PR entro tre anni dall'adozione del PD (art. 4 LTAgr). La zona agricola comprende a mente dell'art. 5 LTAgr: a) le SAC, b) i terreni idonei alla campicoltura e alla foraggicoltura di prima e seconda priorità e infine c) i terreni agricoli sussidiari che nell'interesse generale devono essere utilizzati dall'agricoltura. Giusta l'art. 7 LTAgr, la diminuzione di aree agricole può essere operata solo per importanti esigenze della pianificazione del territorio e previa modifica degli strumenti pianificatori cantonali e comunali secondo la procedura e le competenze fissate dall'apposita legislazione. Ciò premesso, l'art. 8 LTAgr prescrive che, se tocca aree agricole di cui alle lett. a) e b) dell'art. 5, la diminuzione dev'essere compensata dal proprietario della costruzione o dell'impianto, rispettivamente dall'ente pianificante. La compensazione dev'essere di principio reale (art. 9 LTAgr). Se ciò non fosse possibile o solo parzialmente, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo (art. 10 LTAgr), che è stabilito moltiplicando il valore del reddito agricolo del terreno da compensare per un coefficiente ricavato in funzione del valore commerciale o di transazione della zona edificabile da una parte e dello stesso valore di reddito agricolo del fondo dall'altra, come si evince per l'appunto dalla tabella dell'art. 3 cpv. 1 RLTAgr. All'ente pianificante che ha versato contributi compensativi o indennità espropriative, l'art. 11 LTAgr conferisce il diritto di regresso sul proprietario della costruzione o dell'impianto.

E. 4.2

Posto che per i principi sopra menzionati, la sottrazione di terreno agricolo deve essere in ogni caso compensata, nel caso in esame il comune di _____ non contesta né tale principio, né l'estensione della superficie da compensare, men che meno i valori di reddito agricolo considerati, bensì il valore commerciale medio dei terreni edificabili del comune stabilito dal Consiglio di Stato e ritenuto dal comune esagerato. Difatti, più alto è questo valore e più alto sarà il coefficiente di moltiplicazione, nonché, ovviamente, l'importo del compenso pecuniario. E' pertanto di fondamentale importanza stabilire se il valore venale medio dei fondi edificabili di _____ si attesta su fr. 160.- al mq, come ritenuto dal

Consiglio di Stato nella sua risoluzione, oppure su fr. 100.- al mq, come invece sostiene il comune nella sua impugnativa, ritenuto che tale valore debba essere riferito a terreni non ancora edificati.

E. 4.3

Nelle osservazioni 26 luglio 2001 l'Autorità governativa illustra che il valore di fr. 160.- al mq risulta dalla media dei valori delle 6 transazioni registrate negli ultimi anni a _____ relativamente a terreni edificabili non edificati. Per non falsare la media, precisa, non sono stati presi in considerazione quei dati riferiti a scorpori di piccole dimensioni (<40 mq) oppure a valori stabiliti simbolicamente (fr. 5.- al mq). Quanto precede è confermato dalla tabellina (in atti) fornita dall'Ufficio di statistica, dalla quale si evince agevolmente che dal 1995 al 2000 sono avvenute 9 transazioni immobiliari di terreni indicati liberi da costruzioni, di cui 3 sono state giustamente ignorate per i motivi sopra addotti, mentre che dalla media delle 6 rimanenti risulta un valore medio al mq di fr. 157.6. Il comune, per contro, sostiene nella propria impugnativa che, a differenza di quanto attestato dall'Ufficio di statistica, non tutte le transazioni considerate hanno per oggetto terreni liberi da costruzioni. Difatti, su 6 transazioni, ben 3 trattano terreni già edificati, i cui valori al mq, includendo ovviamente anche quello dello stabile, hanno fatto impropriamente lievitare il valore venale medio dei terreni del comune. Ne fornisce la prova allegando alle osservazioni 19 ottobre 2001 copia delle istanze d'iscrizione di trapasso immobiliare relative alle suddette transazioni (allegati A-D, in atti), dalle quali risulta inequivocabilmente che la particella n. _____ di mq 148 è edificata con un rustico di 27 mq, la part. n. _____ di 286 mq è edificata con una cantina di 27 mq, un rustico di 34 mq e un ripostiglio di 35 mq, infine sulla part. n. _____ di 349 mq insistono un'abitazione di 69 mq, un lavatoio di 16 mq e un porcile di 7 mq. Stando così le cose, questo Tribunale deve convenire con il comune che nel calcolo del valore venale medio non potevano essere inclusi i valori di queste tre transazioni, che vanno pertanto espunti dallo stesso. Restano così determinanti soltanto i valori delle rimanenti tre transazioni, rispettivamente fr. 65.- al mq per la part. n. _____, fr. 48.5 al mq per la part. n. _____ e fr. 120.6 al mq per la part. n. _____, dalla cui somma si ottiene la media algebrica di fr. 78.05 al mq. Occorre comunque precisare che questo valore, benché notevolmente inferiore a quello stabilito dal Consiglio di Stato nella sua risoluzione, avrebbe una portata relativa, essendo il risultato di una media fra tre addendi soltanto, se non fosse supportato da due elementi supplementari addotti dallo stesso comune. Il primo, il meno significativo trattandosi di piccoli scorpori di terreno, comunque pertinente a titolo indicativo, riguarda il prezzo pattuito dall'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali con i proprietari toccati dalla costruzione del marciapiede lungo la strada che attraversa l'abitato nel periodo 1996-1999. Come conferma la stessa Amministrazione immobiliare (doc. C) il prezzo pagato per tutti i terreni edificabili è stato di fr. 100.- al mq. Il secondo elemento, decisivo per una definizione più completa della presente problematica, riguarda la procedura di ricomposizione particellare in corso nel comune di _____, nell'ambito della quale la valutazione per lo scambio dei terreni edificabili è, come attestato dall'ing. _____, incaricato della conduzione del progetto, di un minimo fr. 40.- al mq ad un massimo di fr. 90.- al mq; valutazione attuata secondo parametri tendenti a stabilire il valore venale dei terreni.

E. 4.4

Visto quanto precede, si ritiene giustificato accogliere il ricorso del comune su questo punto, nel senso che la decisione sul contributo pecuniario sostitutivo è annullata e il calcolo deve essere rieseguito tenendo conto che il valore commerciale medio dei terreni edificabili del comune di _____ è di fr. 100.- al mq. Si specifica inoltre che tale valore va considerato, per ricavare il coefficiente di moltiplicazione dalla tabellina dell'art. 3 cpv. 1 RLTAgr, come valore che rientra nella forchetta fra 50.- e 100.- fr. al mq e non nella categoria superiore fra 100.- e 200.- fr. al mq, come pretenderebbe il Consiglio di Stato nelle proprie osservazioni. Quest'ultima categoria, in analogia a quelle dei valori del reddito agricolo, loro sì suddivise in maniera più chiara e precisa, è valevole per i valori commerciali superiori a 100.- fr. al mq. Quanto all'importo del compenso pecuniario agricolo, quantificato dal comune in fr. 8'415.-, non può essere preso in considerazione, poiché calcolato con un reddito agricolo inferiore a quello ritenuto dal Consiglio di Stato nella sua decisione e come tale rimasto incontestato. Per questi motivi, visti gli articoli di legge applicabili alla fattispecie, dichiara e pronuncia

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