

2a Camera

SENTENZA

del 12 luglio 2005

nella vertenza di diritto amministrativo

concernente nuova assegnazione e epurazione diritti reali RT

1. Tramite decisione del 12 maggio 1998 (DTA 567, 568, 569/97), il Tribunale amministrativo, accogliendo i ricorsi presentati dagli Eredi ..., da ..., ha annullato le decisioni della Commissione di stima del Consorzio Raggruppamento Terreni di ... (in seguito: Commissione di stima) e, conseguentemente, la nuova assegnazione in località ... oggetto di contestazione, rinviando gli atti al Consorzio Raggruppamento Terreni di ... (in seguito: Consorzio) affinché, dopo l'entrata in vigore della nuova pianificazione locale, fissati i confini della zona edilizia e il piano viario, procedesse ad una nuova assegnazione nel rispetto dei principi vigenti nelle rispettive zone.
2. Terminata la procedura di revisione della pianificazione locale, il Consorzio, in data 15 novembre 2002, ha emanato una nuova decisione in merito alla nuova assegnazione delle particelle no. 413, 371, 742, 330, 320, 324 e 996 NA, in località ..., tramite notifica scritta della disposizione ai singoli proprietari.
Rinviando alla precedente esposizione dei piani, avvenuta nel 1994, e a quanto sancito dal Tribunale amministrativo tramite la citata decisione del 12 maggio 1998, l'autorità consortile ha, di fatto, riconfermato la nuova assegnazione in base ai piani esposti dal 5 al 25 aprile 1994 prevedendo così, fra l'altro, la realizzazione della particella stradale no. 996 NA che aveva dato adito al precedente ricorso davanti alla Corte amministrativa cantonale.

3. In seguito all'impugnazione del decreto di nuova assegnazione da parte di taluni consorziati, la Commissione di stima ha accolto parzialmente le opposizioni annullando la disposizione impugnata per vizio procedurale e rinviando gli atti al Consorzio con l'invito a dar seguito ad una ulteriore, formale, procedura di nuova assegnazione per quanto concerne le particelle no. 413, 371, 742, 330, 329, 324 e 996 NA, e a una procedura di epurazione dei diritti reali limitati per le particelle no. 744 e 745 NA.
Tramite sentenza del 7 ottobre 2003 (STA R 03 72), il Tribunale amministrativo ha respinto un ricorso intentato da ..., proprietari della particella 745 NA, contro la citata decisione della Commissione di stima.
4. In data 22 marzo 2004, la Sovrastanza del Consorzio ha esposto pubblicamente la nuova assegnazione dei fondi e dei diritti reali limitati in zona ..., avente per oggetto le particelle no. 324, 329, 330, 371, 413, 742, 473, 745, 746 e 996 NA.
Tramite tempestiva opposizione presentata in data 8 aprile 2004 alla Commissione di stima, gli Eredi ... e gli Eredi ..., proprietari delle particelle no. 329 e 330 NA, hanno postulato la modifica della nuova assegnazione tramite la soppressione della particella stradale no. 996 NA e la conseguente incorporazione di parte del sedime di detto fondo nella loro particella no. 329 NA. Gli opposenti hanno, inoltre, perorato l'istituzione di un diritto di passaggio carreggiabile a carico delle particelle no. 744 e 745 NA e a favore dei loro fondi no. 329 e 330 NA.
5. Tramite decisione del 20 gennaio 2005, la Commissione di stima ha respinto l'opposizione degli Eredi ... e degli Eredi ..., a prescindere dall'aggiornamento dei valori di nuova assegnazione precedentemente effettuato.
6. In data 14 febbraio 2005, gli Eredi ... e gli Eredi ... hanno impugnato tempestivamente la decisione della Commissione di stima davanti al Tribunale amministrativo chiedendone la riforma in virtù della soppressione della particella stradale no. 996 NA e della conseguente incorporazione di parte del sedime della stessa nei terreni di loro proprietà, per quanto confinante con detti fondi, identificabili nelle particelle no. 329 e 330 NA.

I ricorrenti chiedono inoltre l'istituzione di una servitù di passaggio carreggiabile a favore delle particelle no. 329 e 330 NA e a carico dei fondi no. 744 e 745 NA.

La decisione impugnata violerebbe il principio del coordinamento tra enti pubblici coinvolti in una procedura di bonifica fondiaria richiamato nella decisione emanata dal Tribunale amministrativo il 12 maggio 1998. Rifacendosi a quanto statuito da questa Corte nella decisione citata, i ricorrenti concludono come, non inserendo la strada in oggetto nel piano viario, il Comune di ... avrebbe, di fatto, precluso al Consorzio la possibilità di riservare il terreno per l'opera in oggetto. Le particelle interessate dalla nuova assegnazione si troverebbero in zona residenziale 2, 2a tappa di utilizzazione, e non godrebbero perciò della qualifica di zona edilizia. Nell'ottica pianificatoria, detti fondi non potrebbero che essere considerati quali aree dal carattere non edificabile alla stregua del rimanente territorio comunale. Alla luce di tale situazione, la nuova assegnazione decretata dal Consorzio non sarebbe supportata dalle necessarie premesse della necessità dell'urbanizzazione di una zona edificabile.

La nuova assegnazione e la conseguente decisione della Commissione di stima sarebbero altresì da ritenere viziate in quanto non avrebbero previsto la possibilità, in forma di diritto di passaggio, onde permettere l'accesso alle particelle no. 329 e 330 NA di proprietà dei ricorrenti stessi. A maggior ragione, la garanzia di un accesso si imporrebbe tenendo conto della casa ubicata sulla particella no. 329 NA che non sarebbe altrimenti allacciata alla strada comunale. Non essendo ipotizzabile alcun diverso allacciamento stradale per le particelle no. 329 e 330 NA, sarebbe indispensabile l'istituzione del diritto di passaggio postulato.

A prescindere dalla contestazione volta a chiedere la soppressione della particella stradale no. 996 NA, gli interessati ribadiscono come il compito del Consorzio si estingua con l'assegnazione al comune della superficie in oggetto, sulla quale il comune stesso, in un futuro non meglio concretizzato, potrebbe realizzare la struttura viaria vera e propria. Alla luce di detta situazione, durante un lasso di tempo indefinito, le particelle no. 329 e 330 NA non godrebbero di una concreta possibilità di accesso. Inoltre, la realizzazione della struttura stradale sul sedime della particella no. 996 NA permetterebbe

l'accesso alla particella no. 329 NA dei ricorrenti unicamente a costo di un ingente investimento, dovuto alla costruzione di una confacente struttura su detto fondo, i cui costi globali vengono quantificati in fr. 192'000.--.

Inoltre, una strada di accesso che urbanizza delle aree edificabili, quali il settore del fondo su cui sorge la casa dei ricorrenti, non potrebbe essere realizzata attraverso dei fondi ubicati pianificatoriamente fuori dalla zona edificabile stessa, che costituiscono, in casu, una zona residenziale in 2a tappa di utilizzazione. A maggior ragione, si renderebbe quindi necessaria l'istituzione della servitù di passaggio richiesta, per altro goduta, di fatto, fin dagli anni 60.

7. Tramite presa di posizione dell'8 aprile 2005, la Commissione di stima ha proposto di respingere integralmente il ricorso, mentre, in via eventuale, ha postulato di accogliere parzialmente il gravame, limitatamente alla costituzione di una servitù di passo carrozzabile, di durata limitata, gravante sulle particelle no. 744 e 745 NA e a favore della particella no. 329 NA.

Secondo la convenuta, al momento dell'entrata in vigore dei nuovi piani delle zone e viario nel giugno del 2002, la ricomposizione particellare in località ... non sarebbe ancora stata effettuata, per cui la particella stradale no. 996 NA non sarebbe ancora stata creata. Detta particella sarebbe stata, in seguito, prevista dal Consorzio, non tanto per adempiere ad un'esigenza attuale ma soprattutto in funzione degli sviluppi pianificatori futuri risultanti dalla stessa nuova pianificazione. Mentre il comune, attribuendo gran parte della zona in località ... alla zona di riserva, avrebbe potuto omettere di prevedere una strada nel piano viario, il Consorzio, in ottemperanza ai propri compiti, sarebbe stato tenuto a considerare le particelle in zona di riserva alla stregua delle particelle in zona edificabile e quindi a eseguire una nuova assegnazione nell'ottica dell'urbanizzazione futura. In effetti, le aree di riserva, pur costituendo formalmente dei terreni fuori dalla zona edificabile, dovrebbero essere considerate quali superfici a vocazione edilizia futura e quindi, nel contesto dell'opera di raggruppamento, andrebbero trattate applicando i principi della ricomposizione particellare in zona edificabile. In caso contrario, la procedura di raggruppamento pregiudicherebbe il futuro azionamento dei fondi in questione. Inoltre, il comprensorio della nuova assegnazione in

località ... non comprenderebbe unicamente le particelle in giudizio ubicate in zona residenziale, 2a tappa di utilizzazione, bensì pure altri fondi siti in zona edificabile ordinaria. A maggior ragione, la strada contestata sarebbe necessaria sia per urbanizzare i fondi attualmente già in zona edificabile che per garantire alle particelle soggette alla seconda tappa di utilizzazione, attualmente utilizzate per scopi agricoli, la possibilità di un accesso stradale conforme all'uso agricolo attuale, nonché per non pregiudicare la possibilità di uno sviluppo urbanistico futuro. Conseguentemente, le disposizioni impugnate sarebbero conformi ai disposti degli art. 12 e 30 LBF.

La Commissione di stima convenuta precisa infine come il comune, nell'ambito della procedura di revisione della pianificazione locale, avrebbe volutamente omesso di procedere ad una ricomposizione particellare ai sensi degli art. 36 e 41 e seg. della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC), lasciando detta incombenza al Consorzio nel contesto dell'opera di raggruppamento. Essendosi limitato ad inserire gran parte della località ... in una zona destinata all'utilizzazione edilizia futura, in un'ottica pianificatoria concreta, il comune non sarebbe stato tenuto ad inserire la particella stradale no. 996 NA nel piano generale di urbanizzazione. Inoltre, la predisposizione concreta di tale strada non sarebbe stata fattibile in quanto, durante la procedura di revisione della pianificazione, i confini dei singoli fondi interessati non sarebbero ancora stati stabiliti. D'altro canto, il comune avrebbe potuto confidare che, in virtù del principio del coordinamento fra pianificazione locale e bonifica fondiaria, il Consorzio, nell'ambito della nuova assegnazione, riservasse in località ... un sedime da adibire a strada.

Per quanto concerne la richiesta d'istituzione della servitù di passaggio, la Commissione di stima rinvia alla motivazione della decisione impugnata, precisando come, in ogni caso, tale servitù dovrebbe essere limitata nel tempo, cioè fino a quando l'accesso carrozzabile alle particelle no. 329 e 330 NA non potrà essere garantito in altro modo, quindi fino all'effettiva costruzione della strada sulla particella no. 996 NA.

8. In data 7 aprile 2005, il Municipio di ... ha inoltrato la propria presa di posizione proponendo di respingere il ricorso per quanto diretto contro la creazione della

particella stradale e la conseguente assegnazione al comune del sedime della strada.

La località ... sarebbe, in effetti, già parzialmente ubicata in zona edilizia. Conseguentemente, la strada prevista contribuirebbe pure a completare l'urbanizzazione dei fondi edificabili. D'altro canto, la soppressione della strada prevista comprometterebbe la futura urbanizzazione delle altre particelle.

Il comune sostiene, infine, come, ai sensi dell'art. 42 cpv. 3 della nuova LPTC (non ancora entrata in vigore), la ricomposizione particellare in una zona destinata all'utilizzazione edilizia futura dovrebbe essere effettuata applicando i principi che reggono le ricomposizioni particellari nelle zone edificabili. Il Consorzio, optando per la predisposizione di un sedime stradale da assegnare al comune per la realizzazione di un futuro allacciamento, avrebbe correttamente tenuto in considerazione la circostanza per la quale le particelle site in località ..., pur se non ancora ubicate in zona edilizia ordinaria, godrebbero comunque delle premesse di edificabilità futura, per cui, nel contesto della procedura di raggruppamento, dovrebbero essere trattate alla stregua dei terreni edificabili ordinari, indipendentemente dalla loro qualifica giuridica.

Per quanto concerne la problematica delle servitù di passaggio, il convenuto non si esprime, considerando come tali diritti reali limitati non riguardino il comune politico.

9. Tramite presa di posizione dell'8 aprile 2005, il Comune patriziale di ..., proprietario della particella no. 744 NA, e ..., proprietari della particella no. 745 NA, hanno proposto di respingere il ricorso, eventualmente di accogliere lo stesso limitatamente alla servitù di passaggio carreggiabile che, in ogni caso, dovrebbe essere limitata nel tempo fino alla costruzione della strada, nonché riconosciuta dietro equo indennizzo.

Secondo i convenuti, la struttura viaria in giudizio costituirebbe la soluzione ottimale per l'urbanizzazione della località La qualifica pianificatoria di seconda tappa di utilizzazione, attribuita alle particelle interessate dall'allacciamento, illustrerebbe la destinazione futura dei fondi che quindi non potrebbero essere trattati alla stregua dei terreni agricoli. Tale conclusione

sarebbe confortata dallo stesso testo dell'art. 42 del progetto di nuova LPTC. Inoltre, nel caso della mancata realizzazione della strada in giudizio, le particelle no. 371, 742, 330 e 324 NA, come pure parte del fondo no. 329 NA, non disporrebbero di un accesso carreggiabile. Preso atto della scontata destinazione d'uso della zona in questione, qualora, nel contesto dell'opera di raggruppamento, non si riservasse il sedime stradale, al momento della sovraedificazione risulterebbe oltremodo difficile e oneroso urbanizzare confacentemente l'intera area.

L'istituzione della servitù di passaggio in giudizio non contribuirebbe a risolvere la problematica dell'urbanizzazione in modo confacente in quanto, in effetti, verrebbe allacciata unicamente la parte inferiore della particella no. 329 NA, mentre la particella no. 330 NA non potrebbe, in ogni caso, essere raggiunta tramite il percorso previsto sulle particelle no. 744 e 745 NA. L'unica possibilità di allacciamento della particella no. 330 NA sarebbe garantita dalla prevista strada di quartiere.

Alla luce di tale situazione, l'istituzione del diritto di passaggio, così come richiesto dai ricorrenti, lederebbe palesemente il principio della proporzionalità in quanto il risultato perseguito, nell'ottica del vaglio degli interessi, soccomberebbe di fronte alla incisiva limitazione dell'esercizio del diritto di proprietà sulle particelle no. 744 e 745 NA.

In ogni caso, i convenuti confermano la loro disponibilità a tollerare il passaggio dei ricorrenti sui loro fondi fino alla realizzazione della strada di quartiere, opponendosi però all'iscrizione di tale diritto nel Registro fondiario. Nell'evenienza di una formale istituzione della servitù di passaggio, la stessa dovrebbe beneficiare unicamente la particella no. 329 NA, essere limitata nel tempo nonché essere equamente indennizzata.

10. a) Tramite presa di posizione del 16 marzo 2005, ..., proprietaria della particella no. 742 NA, ha proposto di accogliere il ricorso per quanto concerne la soppressione della particella stradale no. 996 NA. Tale struttura viaria non sarebbe, infatti, contemplata dal piano generale di urbanizzazione. Inoltre, la particella no. 742 NA sarebbe già sufficientemente allacciata tramite la strada comunale soprastante. L'interessata chiede, infine, che, nel caso della

soppressione della particella stradale no. 996 NA, il sedime della stessa le venga assegnato, limitatamente al tratto che confina con il suo fondo.

b) In data 18 marzo 2005, ..., proprietari della particella no. 743 NA, hanno comunicato la loro rinuncia a prendere posizione nel merito del ricorso.

11. Il 19 maggio 2005, una delegazione del Tribunale amministrativo ha esperito un sopralluogo a ..., in località ..., in occasione del quale, dopo aver preso atto, in seguito all'esplicita domanda, della mancanza di obiezioni sulla composizione della Corte, ha preso visione della situazione di fatto, concedendo a tutte le parti interessate la possibilità di esprimersi verbalmente in merito al contenzioso. Gli argomenti presentati e protocollati in sede di sopralluogo saranno ripresi, per quanto utili ai fini del giudizio, nell'ambito dei considerandi in diritto.

In seguito al sopralluogo, il Municipio ha inoltrato la documentazione richiesta in quell'occasione, i proprietari delle particelle ni. 744 e 745 NA precisavano il proprio punto di vista per iscritto e il presidente del Consorzio inoltrava pure sue osservazioni. Le parti avevano l'occasione di esprimersi in merito.

Considerando in diritto:

1. Il Tribunale amministrativo ha già avuto modo di occuparsi in maniera approfondita della stessa problematica in giudizio nel contesto di una procedura che ha avuto inizio nel 1994 ed è sfociata nella decisione del 12 maggio 1998 (DTA 567, 568, 569/97). Nell'ambito di tale procedura, questa Corte ha preso atto della decisione del Municipio del 23 febbraio 1998, tramite la quale era stata sancita la rinuncia definitiva ad inserire la strada, particella no. 996 NA, nell'ambito della revisione della pianificazione in atto, nel piano generale d'urbanizzazione. L'autorità comunale aveva pure ventilato la necessità di provvedere al dezzonamento delle particelle edilizie in località ... che, senza la prevista strada in questione, non avrebbero potuto essere considerate allacciate. Nel contesto della decisione citata, il Tribunale amministrativo ha considerato come, viste le premesse legali che reggono

l'opera di raggruppamento integrale comprendente la zona agricola e quella edilizia, in applicazione degli art. 12 e 13 cpv. 1 LBF, si sarebbe resa necessaria una stretta collaborazione fra gli organi del Consorzio e l'autorità comunale al fine di coordinare la riparcellazione con le necessità pianificatorie. Nel caso concreto, tale collaborazione appariva però smentita dai fatti, in particolare dalla decisione del Municipio del 23 febbraio 1998. Mentre, da un canto, il Consorzio aveva riservato il sedime per la strada di quartiere in questione, d'altro canto, l'autorità comunale, preposta alla pianificazione locale e quindi responsabile primaria dell'urbanizzazione della zona edilizia, aveva confermato ripetutamente di voler rinunciare alla realizzazione della struttura stradale, contestata da diversi proprietari che avrebbero dovuto essere interessati alla stessa. Alla luce di una simile situazione in contrasto con l'obbligo di coordinamento fra la procedura di raggruppamento e quella di pianificazione, il Tribunale amministrativo ha accertato, in maniera vincolante, come, al momento dell'emanazione della sentenza, cioè nel 1998, la particella no. 996 NA non potesse essere considerata né quale strada di quartiere, in quanto esclusa dal piano viario comunale, né quale allacciamento agricolo, in quanto non prevista per tale scopo. In prelude a tale conclusione, il Tribunale aveva, infatti, accertato come la strada in questione, così come prevista, non costituisse, in alcun modo, un'esigenza essenziale per lo sfruttamento agricolo delle particelle adiacenti. Alla luce di tale fattispecie, questa Corte ha quindi considerato impossibile valutare l'attribuzione nell'ambito della nuova assegnazione senza conoscere sia la delimitazione esatta della zona edilizia che il rispettivo piano viario, quale parte del piano generale delle strutture. Di conseguenza, considerato che nel comune interessato era in atto la procedura di revisione della pianificazione locale, il Tribunale amministrativo ha statuito, in modo vincolante, che la nuova assegnazione in oggetto avrebbe potuto essere effettuata unicamente in seguito alla conclusione della procedura pianificatoria. Di conseguenza, le decisioni su opposizione e la nuova attribuzione contestate sono state annullate e le pratiche rinviate al Consorzio convenuto al fine di nuova assegnazione sulla base dei confini della zona edilizia e del rispettivo piano viario, stabiliti dalla nuova pianificazione locale.

Tramite il dispositivo della sentenza in oggetto i considerandi che hanno condotto al giudizio sono stati resi vincolanti per le autorità consortili.

2. Come risulta dagli atti in giudizio, al momento dell'emanazione della sentenza del 12 maggio 1998 era in vigore la pianificazione locale risalente al 1975, modificata nel 1987, in base alla quale le particelle oggetto del presente contenzioso erano ubicate in zona residenziale R2, 2a tappa di utilizzazione, mentre il piano generale di urbanizzazione non prevedeva alcuna strada d'allacciamento o di quartiere identificabile con la particella no. 996 NA.

Il 27 marzo 2001, l'assemblea comunale ha approvato la revisione della pianificazione locale, che è stata ratificata dal Governo cantonale con decreto costitutivo del 4 giugno 2002.

Secondo la nuova pianificazione, le particelle in giudizio sono ubicate in zona residenziale 2, 2a tappa di utilizzazione, mentre la particella no. 996 NA non è contemplata dal piano generale di urbanizzazione né quale strada di quartiere né, tantomeno, quale strada collettrice. Tenor tale piano, l'urbanizzazione della zona residenziale sovrastante è garantito da una strada di quartiere esistente, mentre i fondi sottostanti sono allacciati tramite una strada collettrice.

Nell'ambito della procedura di revisione della pianificazione locale, conclusasi il 4 giugno 2002, la situazione pianificatoria delle particelle in località ..., oggetto del contenzioso, non ha perciò subito alcun mutamento nei confronti di quella precedente. L'autorità comunale, infatti, non solo ha evitato di azzonare i fondi che sono rimasti in 2a tappa di utilizzazione, bensì ha pure ommesso di inserire la prevista particella stradale no. 996 NA nel piano generale di urbanizzazione. A maggior ragione, appare contraddittorio l'atteggiamento del comune che, pur conoscendo le considerazioni e ingiunzioni del Tribunale amministrativo tramite la propria decisione del 12 maggio 1998, ha rinunciato ad azzonare i fondi e ad inserire la particella stradale no. 996 NA nel piano generale di urbanizzazione per poi appellarsi, in sede di gravame, al compito del Consorzio di procedere ad una ricomposizione particellare in virtù dei parametri applicabili per le zone edificabili.

Alla luce di tale situazione, questa Corte non può che rimandare agli accertamenti vincolanti oggetto della decisione del 12 maggio 1998, ai sensi

dei quali la particella no. 996 NA non può essere considerata né quale strada di quartiere, in quanto non contemplata dal piano generale di urbanizzazione, né quale allacciamento agricolo, in quanto dichiaratamente non prevista per tale scopo. Inoltre, le particelle che dovrebbero essere urbanizzate tramite la strada contestata si trovano, secondo la pianificazione, in zona residenziale, 2a tappa di utilizzazione, per cui, allo stato attuale, non possono essere considerate quali terreni edificabili, bensì, giuridicamente, appaiono quali fondi siti fuori dalla zona edificabile, soggetti alle disposizioni che regolano lo sfruttamento del rimanente territorio comunale. Come giustamente considerato dai ricorrenti, al fine di poter inserire le particelle in questione in zona edilizia, si renderebbe necessaria una, pur se parziale, revisione della pianificazione locale nel rispetto dell'iter previsto dall'art. 37 LPTC.

De iure, quindi, omettendo di azionare le particelle e di inserire il fondo no. 996 NA nel piano generale di urbanizzazione, il comune ha consolidato lo status quo ante che vedeva e vede i fondi oggetto del contenzioso ubicati fuori dalla zona edilizia. Nei confronti di dette particelle, perciò, la procedura di bonifica fondiaria è retta meramente dal fine indicato dall'art. 1 LBF, consistente nel conservare o accrescere il rendimento del suolo, nel facilitarne la coltivazione e nel proteggerlo dalle devastazioni o distruzioni causate da fenomeni naturali. Come precedentemente accertato, ai fini dello sfruttamento agricolo dei fondi in questione la strada prevista dal Consorzio non è assolutamente necessaria in quanto la possibilità di coltivazione di dette superfici è già sufficientemente garantita dagli accessi esistenti. D'altro canto, qualora, in futuro, l'autorità comunale intendesse rendere la zona edificabile, non potrà omettere di eseguire una revisione parziale della pianificazione prevedendo, tramite l'aggiornamento del piano generale delle strutture, pure una strada di quartiere confacente e disponendo così degli strumenti legali per procedere all'acquisizione del sedime necessario.

3. Come risulta dall'istruttoria, i ricorrenti, proprietari della particella sovraedificata no. 329 NA e del fondo no. 330 NA, attualmente destinato allo sfruttamento agricolo, da lungo tempo godono della possibilità di accesso alle loro proprietà transitando sulle particelle no. 774 e 775 NA. Tale transito,

esercitato con il consenso dei proprietari di detti fondi, è sempre avvenuto senza che al riguardo sia stata costituita una base giuridica a titolo di servitù. Nell'ambito dell'opera di bonifica fondiaria, in applicazione dell'art. 32 LBF, ricade fra i compiti del pianificatore di provvedere affinché ogni particella, sia agricola che edificabile, sia confacentemente allacciata alle pubbliche vie di comunicazione. Per tale motivo vengono esaminati ex novo tutti gli allacciamenti con conseguente soppressione degli oneri di passaggio dove questi sono divenuti superflui in seguito alla costruzione di strade. In effetti, i principi pianificatori impongono, per quanto possibile e proporzionale, la creazione di allacciamenti indipendenti al fine di garantire dei chiari rapporti di proprietà e dei fondi liberi da ogni aggravio. Dove, però, per motivi tecnico-finanziari, la creazione di simili allacciamenti indipendenti è sconsigliabile, oppure oltremodo onerosa, al pianificatore non resta altro che sancire il mantenimento o la creazione di una servitù di passaggio. In base ai principi enunciati, la servitù non può venire istituita quando il fondo da allacciare può venir raggiunto, senza uno sproporzionato allungamento del percorso, attraverso le vie pubbliche o la proprietà dell'interessato.

Nel caso in giudizio, premesso che la prevista particella stradale no. 996 NA, ai sensi delle precedenti conclusioni, deve essere soppressa, appare necessario considerare come, mentre tutte le altre particelle in località ... risultano confacentemente o almeno sufficientemente allacciate alla strada di quartiere e alla strada collettrice esistente, riprese nel piano generale di urbanizzazione, i fondi no. 329 e 330 NA di proprietà dei ricorrenti non sono collegati direttamente alla rete viaria pubblica. Detti fondi si trovano in zona residenziale 2, 2a tappa di utilizzazione. Questo significa che, attualmente, previo una revisione parziale della pianificazione locale, i fondi in questione devono essere considerati quali siti fuori dalla zona edificabile nonché adibiti ad uno sfruttamento agricolo. Nel merito occorre precisare che un limitato settore posto a valle della particella no. 329 NA, dove sorge la casa dei ricorrenti, è sito in zona ampliamento del nucleo 2. Nell'ottica dei principi enunciati, l'allacciamento dei fondi in giudizio deve quindi avvenire tenendo conto delle necessità attuali degli stessi. Premesso che visto lo sfruttamento agricolo della zona, la realizzazione dell'allacciamento stradale tramite la particella no. 996 NA è stato negato e che la costruzione di un'altra strada

onde allacciare le particelle no. 329 e 330 NA, alla stregua di quella soppressa, colliderebbe con il principio della proporzionalità, in ottemperanza alla prassi descritta appare ineluttabile che l'allacciamento dei due fondi in oggetto debba avvenire gravando le particelle no. 774 e 775 NA con una servitù di passaggio. In considerazione delle necessità dei fondi aventi diritto di passaggio, le particelle no. 774 e 775 NA devono essere gravate con un diritto di passaggio carreggiabile illimitato a favore della particella no. 329 NA e con un diritto di passaggio carreggiabile agricolo a favore della particella no. 330 NA. Per ovvi motivi, le servitù in questione non potranno né essere condizionate né essere limitate nel tempo. Nel merito, giova però considerare che, nel caso dell'azzone delle particelle in 2a tappa di utilizzazione, il comune non potrà omettere di procedere ad una confacente urbanizzazione nell'ottica viaria, prevedendo l'allacciamento stradale pure per il settore della particella no. 329 NA, attualmente sito fuori dalla zona edificabile, e per la particella no. 330 NA alla quale, attualmente, viene unicamente garantito un diritto di passaggio agricolo.

I proprietari delle particelle no. 744 e 745 NA, che si vedono gravate da una servitù, dovranno altresì essere indennizzati per la perdita di valore dei loro fondi in base ai parametri applicati dal Consorzio in materia di indennizzo per l'istituzione di servitù.

Giova infine considerare come, nel caso di una futura urbanizzazione della zona e della conseguente realizzazione di un nuovo allacciamento stradale per le particelle no. 329 e 330 NA, i proprietari dei fondi gravati dall'attuale servitù di passaggio, che diverrebbe obsoleta, potranno chiedere la cancellazione della stessa in applicazione dell'art. 736 CC.

4. Alla luce delle conclusioni giudiziali, il ricorso deve essere accolto annullando conseguentemente la decisione impugnata.

La particella stradale no. 996 NA viene soppressa e gli atti sono rinviati al Consorzio affinché provveda ad assegnare, rispettivamente a ripartire il sedime della stessa attenendosi strettamente ai principi che reggono la procedura di bonifica fondiaria, quali la compensazione reale nonché il modellamento e l'unione delle particelle in singoli appezzamenti in modo di

facilitarne uno sfruttamento razionale e di evitare una situazione di proprietà fondiaria frastagliata.

Il Consorzio dovrà altresì provvedere all'istituzione di una servitù di passaggio carreggiabile illimitato a favore della particella no. 329 NA ed a carico delle particelle no. 744 e 745 NA, nonché di un'ulteriore servitù di passaggio carreggiabile agricolo a favore della particella no. 330 NA ed a carico delle particelle no. 329, 744 e 745 NA. I proprietari dei fondi gravati dalle servitù di passaggio dovranno essere indennizzati applicando i parametri di indennizzo vigenti nel contesto della procedura di raggruppamento condotta dal Consorzio convenuto.

5. Visto l'esito del ricorso, le spese di procedura vengono accollate al Consorzio convenuto, che dovrà altresì rifondere ai ricorrenti, patrocinati da un avvocato, un'equa somma a titolo di ripetibili (art. 75 LTA).

Il Tribunale decide:

1. Il ricorso è accolto nel senso dei considerandi, di conseguenza la particella stradale no. 996 NA viene soppressa e gli atti sono trasmessi al Consorzio convenuto affinché provveda ad assegnare, rispettivamente a ripartire, il sedime della particella.

Il Consorzio è tenuto ad istituire una servitù di passaggio carreggiabile illimitato a favore della particella no. 329 NA ed a carico delle particelle no. 774 e 775 NA, nonché una servitù di passaggio carreggiabile agricolo a favore della particella no. 330 NA ed a carico delle particelle no. 329, 744 e 745 NA, stabilendo il relativo compenso.

2. Vengono prelevate

- una tassa di Stato di	fr. 1'500.--
- e le spese di cancelleria di	fr. 418.--
totale	<u>fr. 1'918.--</u>

il cui importo sarà versato dal Consorzio Raggruppamento Terreni di ... entro trenta giorni dalla notifica della presente decisione all'Amministrazione delle finanze del Cantone dei Grigioni, Coira.

3. Il Consorzio Raggruppamento Terreni di ... è tenuto al versamento, a titolo di ripetibili, dell'importo globale di fr. 1'500.-- (IVA compresa) agli Eredi ... e agli Eredi ...