



Sentenza del 23 giugno 2026

comunicata il 26 giugno 2026

N. d'incarto	VR3 25 95
Istanza	Terza Camera di diritto amministrativo
Composizione	Righetti, presidente Audétat e Schmid Christoffel, giudici Paganini, attuario
Parti	A. _____ ricorrente patrocinata dall'avv. Adam Ferrari contro Comune di Roveredo Al Giardinètt 2, 6535 Roveredo GR convenuto patrocinato dall'avv. Davide Nollo Studio legale Andrea Toschini
Oggetto	ricomposizione particellare

Ritenuto in fatto:

A. A._____ è proprietaria del fondo n. Z.1._____, Registro fondiario (RF) di Roveredo, ubicato interamente in zona residenziale R2.

B. Con decreto del 20 novembre/3 dicembre 2013, il Municipio del Comune di Roveredo (di seguito: Municipio) ha decretato l'avvio di una procedura di ricomposizione particellare in zona B._____. Nel comprensorio sono state incluse le seguenti particelle: nn. Z.1._____, Z.2._____, Z.3._____, Z.4._____, Z.5._____, Z.6._____, Z.7._____, Z.8._____ e parte della particella n. Z.9._____. Il decreto d'avvio è cresciuto in giudicato.

C. Tramite decreto del 6/22 novembre 2018, il Municipio ha proceduto a una prima pubblicazione ed esposizione pubblica combinata del vecchio possesso e della nuova assegnazione. In seguito a delle opposizioni, in parte considerate pertinenti, il Municipio ha rivisto gli atti e optato per una nuova esposizione pubblica combinata del vecchio possesso e della nuova assegnazione parzialmente modificati nel senso delle richieste degli opposenti.

D. Con decreto del 26 maggio/15 luglio 2021, il Municipio ha decretato una (nuova) esposizione pubblica combinata del vecchio possesso e della nuova assegnazione. L'esposizione è stata resa nota nell'albo comunale e tutti gli interessati sono stati informati per iscritto prima dell'esposizione. Il decreto, unitamente agli atti, è stato quindi esposto pubblicamente dal 26 luglio al 24 agosto 2021. Durante l'esposizione si sono svolti degli incontri su richiesta tra gli interessati coinvolti nella procedura e il progettista responsabile.

E. Durante il periodo di esposizione, il 24 agosto 2021 A._____ ha inoltrato opposizione.

F. Con decisione del 13 aprile 2023, comunicata il 28 marzo 2024, il Comune di Roveredo (di seguito: Comune) ha respinto l'opposizione.

G. I due ricorsi – tra cui quello di A._____ – contro tale decisione sono stati dichiarati inammissibili dall'allora Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni con sentenza R 24 48 e 50 del 29 ottobre 2024.

H. Con decisione del 19 agosto 2025, comunicata il 28 agosto 2025, il Comune ha emanato risp. deciso formalmente la ricomposizione particellare in zona B._____.

I. Avverso tale decisione, il 1° ottobre 2025 A._____ (in seguito: ricorrente) ha inoltrato ricorso al Tribunale d'appello del Cantone dei Grigioni con i seguenti petiti (ovvero gli stessi dell'opposizione del 24 agosto 2021):

In via principale:

1. Il ricorso è accolto.

§ Di conseguenza:

1.1. Il Comune è tenuto ad elaborare un nuovo progetto della procedura di ricomposizione particellare in zona B._____, e meglio:

1.2. Il progetto in zona B._____ è modificato nel senso che il fondo n° Z.10._____ RF Roveredo è integrato nel comprensorio di ripartizione.

1.3. La chiave di ripartizione dei costi, integralmente da rivedere, è quindi modificata ai sensi dei punti 1.1 e 1.2.

2. Protestate tasse, spese e ripetibili.

In via subordinata:

1. Il ricorso è accolto.

§ Di conseguenza:

1.1. Il progetto in zona B._____ è modificato nel senso che il fondo n° Z.10._____ RF Roveredo è integrato nel comprensorio di ripartizione.

1.2. La chiave di ripartizione dei costi è modificata, nel senso che è tenuto conto anche del fondo n° Z.10._____ RF Roveredo.

1.3 Il fondo n° Z.1._____ RF Roveredo partecipa alla ripartizione delle spese unicamente mediante il suo valore perimetrale.

2. Con protesta di tasse, spese e ripetibili.

L. Con presa di posizione del 17 novembre 2025, il Comune (in seguito: convenuto) ha concluso al rigetto del ricorso nella misura in cui sia ricevibile.

M. Nella replica del 5 gennaio 2026, la ricorrente si è riconfermata nei petiti del ricorso.

N. Con duplica del 9 febbraio 2026, il convenuto ha mantenuto invariate le proprie richieste.

Considerando in diritto:

1.1. Impugnata è la decisione di ricomposizione particellare del 19/28 agosto 2025, compresi gli strumenti con essa approvati concernenti il vecchio possesso, la nuova assegnazione e la chiave di riparto delle spese di ricomposizione. Coimpugnata è pure la decisione su opposizione del 28 marzo 2024 (a tal proposito

si richiama il dossier R 24 50, come da richiesta della ricorrente). Il Tribunale d'appello è competente per decidere in merito al ricorso interposto contro queste decisioni (cfr. art. 49 cpv. 1 lett. a LGA [CSC 370.100]). La legittimazione al ricorso della ricorrente è pacifica (cfr. art. 50 LGA). Il ricorso è inoltre tempestivo e risponde alle condizioni di forma (cfr. art. 52 cpv. 1 e art. 38 LGA) e, di conseguenza, fondamentalmente ricevibile.

1.2. Preliminarmente, va esaminata l'ammissibilità delle richieste ricorsuali.

1.2.1. Giusta l'art. 30 cpv. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC; CSC 801.110), una volta conclusa la procedura di esposizione, l'autorità competente emana il decreto d'avvio di procedura e lo notifica agli interessati e ad eventuali opposenti. Nel corso dell'ulteriore procedura non possono più essere sollevate obiezioni contro la procedura in sé e il comprensorio.

L'esposizione del vecchio possesso può essere combinata con l'esposizione della nuova assegnazione (art. 31 cpv. 5 OPTC) – come è avvenuto nel caso di specie. Secondo l'art. 32 cpv. 1 OPTC, nella nuova assegnazione devono essere indicati, fra l'altro, il risarcimento in denaro per i plusvalori o minusvalenze non atti al conguaglio con terreno (cif. 4) e la chiave di riparto dei costi della ricomposizione particellare (cif. 5).

1.2.2. Nella misura in cui la ricorrente chiede che la particella n. Z.10._____ venga integrata nel perimetro di ricomposizione (cif. 1.1 in unione alla cif. 1.2 e cif. 1.3 [in via principale], nonché cif. 1.1 e 1.2 [in via subordinata]) il ricorso è inammissibile, in quanto le richieste sono tardive. La ricorrente avrebbe dovuto opporsi al decreto del 3 dicembre 2013 relativo all'avvio della procedura di ricomposizione particellare e alla delimitazione del comprensorio (cfr. doc. C.2). Poiché non ha provveduto in tal senso, il provvedimento è cresciuto in giudicato. Lo stesso vale nella misura in cui la ricorrente con il petito cif. 1.3, in via subordinata, chiedesse che il suo fondo non vada ritenuto parte del comprensorio. Pertanto, nel merito dei petiti si può entrare unicamente per quanto riguarda la cif. 1.1 in unione alla cif. 1.3 in via principale (elaborazione di un nuovo progetto con revisione della chiave di riparto) e la cif. 1.3 in via subordinata (partecipazione del fondo della ricorrente alla ripartizione delle spese solo mediante il suo valore perimetrale). Si entra pure nel merito delle censure relative al risarcimento per plusvalore. Infatti, non solo con il ricorso ma già con l'opposizione del 24 agosto 2021 (doc. C.7), perlomeno nella motivazione, la ricorrente ha eccepito non solo la chiave di riparto, bensì anche il risarcimento in denaro per il plusvalore a suo carico, seppure non con la necessaria distinzione argomentativa. Siccome i petiti vanno interpretati secondo la buona fede

e alla luce della motivazione (cfr. ad es. sentenza del Tribunale federale 1C_478/2011 del 9 febbraio 2012 consid. 1.2 con rinvio), in questo caso si ritiene che, contrariamente a quanto affermato dal convenuto, l'oggetto litigioso non debba essere limitato alla chiave di riparto.

2. La controversia in oggetto verte dunque sulla chiave di riparto dei costi della ricomposizione particellare e sul risarcimento in denaro per il plusvalore a carico della ricorrente. Secondo il bilancio finale per partita, a carico della ricorrente risulta un risarcimento per plusvalore secondo nuova assegnazione di CHF 15'655.30 nonché – con ipotesi di spese finali totali di CHF 85'000.00 – una partecipazione alle stesse per l'ammontare di CHF 7'461.40 (cfr. doc. C.5.4).

3. La ricorrente sostiene che il suo fondo n. Z.1._____ debba partecipare alla ripartizione dei costi della ricomposizione particellare solo con *“il suo valore perimetrale”*. La procedura di ricomposizione particellare la toccherebbe solo marginalmente. Vi sarebbero altri fondi che in detta procedura beneficerebbero molto di più rispetto al suo fondo. Ella dovrebbe sostenere oltre il 27% delle spese di procedura (n.d.T.: in questo calcolo la ricorrente integra non solo la sua partecipazione alle spese ma pure il risarcimento dovuto per plusvalore). Già solo il fatto che il suo fondo non corrisponderebbe a neanche ca. l'8% della superficie totale, ma dovrebbe corrispondere l'8.8% delle spese di procedura sarebbe spropositato. Per la valutazione di tutto il progetto, il convenuto si sarebbe fondato solo su un unico criterio di valutazione, senza tener conto, nemmeno nel fissare il valore al m², p. es. dell'edificabilità risp. della conformazione/dimensioni della parcella al fine della valutazione di facile o difficile edificabilità, della distanza dalle infrastrutture, dell'esposizione, della copertura del soprassuolo (oltre al fatto che non vi sarebbe stata una verifica della stessa), della topografia, ecc. Non potrebbe corrispondere alla realtà dello stato del vecchio e nuovo possesso che il valore al m² dei fondi sia identico prima e dopo la procedura di ricomposizione, ritenuto che uno degli scopi perseguiti sarebbe quello di rendere edificabili alcuni fondi. I fondi divenuti edificabili a seguito della ricomposizione, beneficerebbero non solo di una sistemazione (circa l'accesso e la sfruttabilità dal profilo edilizio), bensì parteciperebbero pure in modo inferiore ai costi. I fondi nn. Z.3._____, Z.5._____, Z.7._____, Z.8._____ e Z.4._____-Z.2._____ non dovrebbero assumersi alcun costo di miglione. La ricorrente, invece, che avrebbe un fondo già urbanizzato ed edificato, sarebbe maggiormente chiamata alla cassa. Ella segnala oltretutto che, nel decreto d'intenzione di avviare una ricomposizione particellare del 3 ottobre 2013 e nel decreto di avvio del 3 dicembre 2023, si è specificato che *“la particella n. Z.1._____ viene inserita unicamente allo scopo di creare per la stessa i necessari*

accessi carrozzabili". Inoltre, riporta il passaggio nella Relazione esplicativa del 9 luglio 2021, pag. 6, p.to 7.1 *"Conformazione dei fondi"* secondo cui: *"Il fondo Z.1._____ non viene modificato. Tuttavia esso partecipa alla costituzione della particella stradale con un contributo economico pari al valore che sarebbe stato dedotto con una correzione dei confini."* Da ciò ella deduce che il suo fondo non sarebbe menzionato tra quelli per cui è prevista una ricomposizione, come risulterebbe anche dalla planimetria da lei annessa (doc. B.2) in cui si farebbe una netta distinzione fra *"perimetro da ricomporre"* e *"particella annessa per formazione accesso"*. Sarebbe dunque incomprensibile perché ella debba contribuire come se i confini fossero stati modificati. Pertanto, sussisterebbe una disparità di trattamento e la formula non sarebbe condivisibile, poiché nella chiave di riparto dovrebbero essere integrati pure i vantaggi economici effettivi, oltre che l'utilità concreta della strada.

4.1. Giusta l'art. 71 cpv. 2 della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100), per quanto riguarda l'obbligo dei tributi e la ripartizione delle spese tra gli interessati, valgono per analogia le disposizioni sulla riscossione di contributi. Giusta l'art. 62 cpv. 3 LPTC, i tributi di urbanizzazione vanno di principio pagati dalle persone che traggono beneficio economico particolare dagli impianti pubblici o che li hanno utilizzati o li potrebbero utilizzare. In base all'art. 63 cpv. 3 LPTC, per la suddivisione della quota parte dei privati tra diversi interessati, ci si basa di regola sull'utilizzazione possibile del fondo in considerazione di eventuali ulteriori vantaggi e svantaggi.

4.2. Il vantaggio particolare rappresenta il criterio determinante per definire la ripartizione tra gli interessati. L'ammontare del singolo vantaggio è però difficilmente accertabile in ogni situazione specifica; la giurisprudenza ammette pertanto che i contributi di miglitoria siano stabiliti in maniera schematica secondo parametri forfetari dedotti dall'esperienza, ferma restando la verifica in ogni singolo caso del risultato ottenuto in base al metodo adottato. Il contributo deve infatti in ogni caso rispettare i principi della parità di trattamento e del divieto d'arbitrio. Sotto questo profilo, il Tribunale non può imporre a un comune determinati criteri di computo piuttosto che altri, ma deve tener conto dell'ampio margine di autonomia di cui lo stesso gode nella materia. In sostanza, esso deve limitarsi a verificare che il sistema d'imposizione scelto sia conforme alla costituzione e alla legge. Laddove la decisione impugnata rientra nei limiti delle facoltà discrezionali dell'autorità comunale, l'istanza di ricorso può censurarla soltanto se la chiave di ripartizione adottata conduce a risultati tanto insostenibili da costituire un abuso o un eccesso del potere d'apprezzamento (cfr. sentenza del Tribunale federale 2P.75/2006 del 19

ottobre 2006 consid. 5.1 con riferimenti; PTA 2010 n. 22 consid. 4b con rimandi; sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 06 32 del 1° settembre 2006 consid. 3b).

4.3. Il principio della parità di trattamento (art. 8 Cost.) e la protezione dall'arbitrio (art. 9 Cost.) sono strettamente legati. Una decisione è arbitraria se non si fonda su motivi seri e oggettivi o è priva di senso rispettivamente di scopo. Il fatto che un'altra soluzione, diversa da quella adottata da un'autorità, potrebbe entrare in linea di conto o sarebbe addirittura preferibile non costituisce arbitrio. Una decisione disattende il principio della parità di trattamento garantito dall'art. 8 Cost. se, tra casi simili, fa distinzioni che nessun fatto importante giustifica di fare o sottopone a regime identico situazioni che presentano tra loro differenze rilevanti e tali da rendere necessario un trattamento diverso (cfr. DTF 134 II 124 consid. 4.1, 136 II 120 consid. 3.3.2, 144 I 318 consid. 5.4; sentenza del Tribunale federale 9C_388/2024 del 18 settembre 2024 consid. 5.2 con riferimenti).

5. In via preliminare, si rileva che, come già evidenziato nella decisione su opposizione del 28 marzo 2024 (doc. C.8), la ricorrente non distingue tra il risarcimento in denaro per plusvalori e minusvalenze non atti al congruaggio con terreno (art. 32 cpv. 1 cif. 4 OPTC) e la chiave di riparto (art. 32 cpv. 1 cif. 5 OPTC). Infatti, nelle sue allegazioni la ricorrente afferma erroneamente di dover sostenere oltre il 27% dei costi di procedura, poiché calcola la propria quota di partecipazione ai costi sommandovi impropriamente anche il risarcimento dovuto per il plusvalore e raffrontando poi tale totale alle spese finali ipotetiche. In realtà, occorre precisare che la chiave di riparto disciplina la partecipazione ai costi della ricomposizione particellare secondo la nuova superficie assegnata e il diverso grado di utilità derivante dalla nuova strada comunale, mentre il congruaggio/risarcimento per plusvalori e minusvalenze opera sul piano perequativo, al fine di riequilibrare l'attribuzione finale dei valori all'interno del comprensorio. Ciononostante, non è escluso che, per verificare l'assenza di arbitrio e la parità di trattamento, occorra analizzare i risultati dei due ambiti alla luce di un quadro d'insieme.

6. Chiave di riparto

6.1. La chiave di riparto dei costi della ricomposizione particellare in esame si compone come segue:

$$C_p = A_p \times 25\% \times C_{tot} / A_{tot} + \$p \times 75\% \times C_{tot} / \$_{tot}$$

C_p = costo per particella
 C_{tot} = costi totali
 A_p = superficie particella

Atot = superfici totali
\$p = valore ponderato particella
\$tot = somma valori ponderati

Ciò significa che il 25% delle spese complessive è ripartito secondo la superficie della nuova assegnazione, mentre il restante 75% è ripartito secondo i valori delle particelle della nuova assegnazione ponderati in base al loro grado di accessibilità. Quest'ultima ponderazione è stata fissata come segue: fattore 0.25 per particelle con accesso da strade comunali preesistenti e fattore 0.45 per particelle con accesso diretto derivante dalla ricomposizione. La Relazione esplicativa del 9 luglio 2021 spiega che il fattore correttivo (quota in base al valore ponderato secondo il grado di accessibilità) è stato introdotto per poter tener conto del miglioramento del grado di accessibilità (cfr. doc. C.5.1, p.to 8, pag. 7). Come giustamente addotto dal convenuto, non è quindi vero che sia stato considerato un unico criterio.

6.2. Di conseguenza, ipotizzando costi totali di CHF 85'000.00, il fondo della ricorrente con superficie (immutata) dopo nuova assegnazione di 538 m² parteciperebbe ai costi della ricomposizione particellare con CHF 1'693.20 in base alla superficie (538 m² [superficie del suo fondo] / 6'752 m² [superficie totale] x CHF 85'000 [costi ipotetici totali] x 0.25 [quota di partecipazione del 25% per la nuova superficie]) e con CHF 5'768.20 in base al valore di stima ponderato secondo il grado di accessibilità (CHF 161'400.00 [valore di stima della nuova assegnazione] x 0.45 [fattore] = CHF 72'630.00 [valore ponderato del fondo] / CHF 802'705.00 [somma dei valori ponderati dei fondi, ossia dei nuovi valori di stima moltiplicati con fattore risp. 0.45 o 0.25] x CHF 85'000.00 [costi ipotetici totali] x 0.75 [quota di partecipazione del 75% per il nuovo valore ponderato secondo il grado di accessibilità]). In rapporto p. es. al fondo n. Z.3._____ con superficie quasi identica al fondo della ricorrente di 539 m², la ricorrente partecipa con praticamente lo stesso importo nella quota del 25% dei costi totali in base alla superficie; mentre nella quota del 75% dei costi totali in base al valore di stima ponderato secondo il grado di accessibilità ella partecipa evidentemente in modo più elevato (con CHF 5'768.20 rispetto a CHF 3'745.60 per il fondo n. Z.3._____). Ciò poiché – benché il valore di stima sia inferiore – sul fondo della ricorrente, che ora beneficia di un accesso carrozzabile, è stato applicato il fattore 0.45 invece del fattore 0.25 come per il fondo n. Z.3._____ con accesso preesistente. Così, per il fondo della ricorrente risulta una partecipazione ai costi totali – ipotizzati a CHF 85'000.00 – di CHF 7'461.40 rispetto ai CHF 5'441.95 per il fondo n. Z.3._____ (cfr. doc. C.5.4), che peraltro corrisponde a ca. l'8.78% dei costi ipotetici. Il fatto che detta percentuale sia leggermente superiore alla quota della superficie complessiva non appare sproporzionato, poiché la formula adottata non si limita per l'appunto al solo criterio della superficie,

ma attribuisce maggiore rilevanza all'utilità funzionale tratta dalla nuova strada, indipendentemente dal fatto che il valore al m² sia rimasto invariato nella stima del comprensorio. Inoltre, il fatto che la superficie del fondo della ricorrente non abbia subito modifiche non esclude una sua partecipazione (significativa) alla procedura di ricomposizione particellare. La ricorrente beneficia ora di un accesso carrozzabile diretto mediante la nuova strada comunale, senza che sia stata necessaria una cessione di superficie del suo fondo e senza dover provvedere autonomamente alla realizzazione di una strada equivalente. Per inciso, stando alla Relazione esplicativa del 9 luglio 2021, nella pianificazione locale sarebbe stata prevista una strada di accesso alla particella della ricorrente e alla particella n. Z.6._____ su due fondi privati con conseguente espropriazione e relativi costi ripartiti solo su due proprietari (cfr. doc. C.5.1, pag. 3). Va inoltre notato che l'indicazione della ricorrente secondo cui, in precedenza, il suo fondo avrebbe già partecipato finanziariamente alla costruzione della strada del "C._____" e del rifacimento della strada "D._____" non cambia nulla in questo senso.

6.3. Riguardo al valore di stima risp. al prezzo al m² dei fondi interessati, si osserva anzitutto che, come precisato dal convenuto, i fondi del comprensorio presentano parametri edificatori sostanzialmente equivalenti, trovandosi l'intero perimetro in zona residenziale R2 e non essendo soggetti a restrizioni particolari quali zone di pericolo, linee di arretramento o altri vincoli suscettibili di incidere in maniera determinante sulla stima. Lo stesso vale per elementi quali l'esposizione solare o la distanza dalle infrastrutture dei fondi coinvolti, i quali non presentano differenze tali da imporre una valutazione individualizzata dei singoli fondi (riguardo al soprassuolo cfr. sotto consid. 6.4). In merito alla censura della ricorrente secondo cui il prezzo al m² prima e dopo la ricomposizione non potrebbe rimanere invariato si rileva quanto segue. Innanzitutto, anche ammettendo che i prezzi di mercato dei terreni edificabili a Roveredo possano risultare superiori ai valori di CHF 300.00/m² e CHF 350.00/m² adottati dai progettisti, ciò non modifica il funzionamento del sistema applicato. Infatti, un eventuale aumento del valore attribuito alle singole particelle comporterebbe parallelamente un aumento proporzionale della somma complessiva dei valori delle particelle del comprensorio, senza alterare in modo sostanziale i rapporti interni della formula di riparto. Inoltre, i progettisti hanno distinto due comparti estimativi, attribuendo un valore di CHF 350.00/m² ai terreni (risp. a un fondo e a parte di altri fondi) già adiacenti a una strada per considerare eventuali costi di allacciamento già sostenuti dai proprietari, e un valore di CHF 300.00/m² agli altri terreni (cfr. doc. C.5.1, pag. 5; v. sotto consid. 7). Il metodo adottato non mira tuttavia a riprodurre dettagliatamente il valore individuale di mercato di ciascun fondo, bensì a definire parametri perequativi uniformi e coerenti

per l'insieme del comprensorio. Il vantaggio del nuovo accesso non è stato considerato attraverso una rivalutazione individuale del prezzo al m², bensì mediante la ponderazione applicata al valore di stima nella chiave di riparto dei costi: come visto sopra, il sistema distingue tra fondi già dotati di accesso stradale e fondi che ottengono un nuovo accesso mediante la ricomposizione, applicando rispettivamente il fattore 0.25 oppure il fattore 0.45. Relativamente al fondo della ricorrente, il valore perequativo di CHF 300.00/m² è stato mantenuto invariato anche dopo la ricomposizione, nonostante il fondo benefici ora di un accesso carrozzabile diretto mediante la nuova strada comunale. Da un lato, il vantaggio infrastrutturale derivante dal nuovo accesso è già considerato nella chiave di riparto dei costi attraverso l'applicazione del fattore di ponderazione pari a 0.45 invece di 0.25, con conseguente maggiore partecipazione della ricorrente ai costi della procedura rispetto a un fondo di valore analogo già accessibile. Dall'altro lato, il mantenimento del valore perequativo di CHF 300.00/m² evita un'ancora maggiore partecipazione ai costi e una sovrapposizione tra il meccanismo di partecipazione ai costi e quello di perequazione (conguaglio/risarcimento). Un aumento del prezzo al m² del fondo della ricorrente avrebbe comportato un incremento del valore della nuova assegnazione e quindi del risarcimento dovuto per plusvalore (cfr. sotto consid. 7), con la conseguenza di considerare anche in tale ambito il medesimo beneficio infrastrutturale già preso in considerazione nella chiave di riparto dei costi. Riguardo alla critica della ricorrente che vi sarebbero fondi favoriti in punto alla ripartizione dei costi risp. che non si sarebbe considerato il vantaggio di sfruttabilità edilizia della nuova conformazione di determinati fondi, si osserva quanto segue. Nella quota del 75%, i fondi nn. Z.9._____, Z.3._____ e parte del fondo n. Z.4._____ (risp. nuovo n. Z.4._____ - Z.2._____) sono gravati unicamente dal fattore 0.25 (cfr. doc. C.5.4), poiché – disponendo già di una possibilità di accesso stradale – l'utilità supplementare generata dalla nuova strada è per essi pressoché nulla. D'altra parte, il vantaggio del miglioramento della sfruttabilità edilizia che il fondo n. Z.3._____ ha ottenuto attraverso la ricomposizione particellare è comunque considerato – benché non con l'incidenza dell'applicazione del fattore più alto (0.45 invece di 0.25) –, applicando ad esso nella formula il valore di stima più elevato (CHF 350.00/m² anziché CHF 300.00/m²). Per quanto riguarda la considerazione di questo vantaggio nel conguaglio/risarcimento si veda sotto al consid. 7. I fondi nn. Z.9._____ e Z.4._____, a cui è pure stato applicato il fattore 0.25, per contro, erano già sfruttabili (sono infatti già edificati) prima della ricomposizione, per cui appare sostenibile che non debbano partecipare maggiormente ai costi. Per gli altri fondi, a cui è stato applicato il fattore 0.45 e che ottengono un miglioramento della sfruttabilità edilizia, di cui si dirà più sotto al consid. 7, non si impone parimenti un'ancora maggiore partecipazione ai costi. In conclusione, va ritenuto che i

proprietari partecipano equamente ai costi della ricomposizione. Posto che delle schematizzazioni sono esplicitamente ammesse dalla giurisprudenza e che il Tribunale valuta con un certo riserbo questa questione tecnica, la chiave di riparto dei costi, fondata su criteri oggettivi, non disattende il principio della parità di trattamento e non conduce a un risultato abusivo.

6.4. In merito al soprassuolo, si rileva che le rispettive viti e il relativo fabbricato non sono stati considerati per la ripartizione dei costi ma per il conguaglio/compensazione di plusvalori e minusvalenze (cfr. doc. C.5.1, pag. 7; C.5.3). Inoltre, si rammenta alla ricorrente che i costi indicati per la ricomposizione di CHF 85'000.00 sono solo ipotetici e che la loro contestazione è inammissibile in questa sede, dovendo essere sollevata nella successiva fase di ripartizione dei costi, non oggetto della decisione impugnata (cfr. art. 35 OPTC).

7. Risarcimento in denaro per il plusvalore

Il risarcimento in denaro per il plusvalore a carico della ricorrente pari a CHF 15'655.30 risulta dal seguente calcolo: dal valore di stima del vecchio possesso di CHF 161'400.00 ($538 \text{ m}^2 \times \text{CHF } 300.00 \text{ m}^2$) viene detratta la deduzione collettiva per la strada comunale dell'8.84%, determinata proporzionalmente al rapporto tra il valore della strada (CHF 205'100.00) e il valore complessivo dei fondi del comprensorio (CHF 2'319'600.00). Ne deriva un'interessenza della ricorrente di CHF 147'129.00 ($\text{CHF } 161'400.00 \times 91.16\%$). Siccome il valore della nuova assegnazione rimane pari a CHF 161'400.00, dalla differenza tra tale valore finale e l'interessenza risulta un importo di assegnazione pari a CHF 14'271.00. Applicando il fattore di correzione pari a circa il 9.7%, si ottiene il risarcimento definitivo di CHF 15'655.30 ($\text{CHF } 14'271.00 \times 1.097$) (cfr. doc. C.5.1, 5.2, 5.3). Per meglio comprendere il fattore di correzione applicato, si può anche considerare che il valore della nuova assegnazione rappresenta il valore netto risultante dopo la deduzione proporzionale del valore della strada. In tal senso, il valore della nuova assegnazione della ricorrente pari a CHF 161'400.00 corrisponde al 91.16% del valore teorico complessivo, ossia al valore residuo dopo la deduzione della quota strada pari all'8.84%. Ne consegue che il valore teorico antecedente alla deduzione proporzionale della quota strada ammonta a CHF 177'051.35 ($\text{CHF } 161'400.00 / 0.9116$). Applicando a tale importo la quota strada dell'8.84%, si ottiene un importo di CHF 15'651.30 quale partecipazione proporzionale della ricorrente al valore della nuova strada comunale. Il medesimo risultato emerge dal calcolo di cui sopra effettuato mediante il fattore di correzione applicato alla differenza tra il valore della nuova assegnazione e l'interessenza del vecchio possesso (come da tabella ai doc. C.5). Infatti, questa differenza di CHF 14'271.00 viene moltiplicata per il fattore

correttivo corrispondente alla formula $0.0884 / (1 - 0.0884)$, pari a circa 0.09697, ottenendo così l'importo finale di CHF 15'655.30. La lieve divergenza rispetto all'importo di CHF 15'651.30 calcolato sopra deriva unicamente dall'arrotondamento del fattore correttivo a 0.097. Poiché il fondo della ricorrente mantiene invariata sia la superficie sia il valore nella nuova assegnazione, non va aggiunto alcun incremento di valore fondiario derivante da maggiore superficie di terreno. Riguardo alla critica della ricorrente inerente al prezzo al m² dei fondi, si rimanda a quanto esposto sopra al consid. 6.3. Relativamente al miglioramento della sfruttabilità edilizia dei fondi in seguito alla ricomposizione, di cui a mente della ricorrente non si sarebbe tenuto conto, segnatamente per i fondi nn. Z.3.____, Z.5.____, Z.7.____, Z.8.____ e Z.4.____-Z.2.____, si noti quanto segue. Riguardo al fondo n. Z.3.____, si constata che la ricomposizione ha conferito a questo fondo, che in precedenza era una striscia di terreno scarsamente edificabile, una geometria ottimale sotto il profilo della sfruttabilità edilizia. Ciononostante, si può ritenere che questo vantaggio sia stato considerato sia nell'ambito della ripartizione dei costi (cfr. sopra consid. 6.3), sia in virtù dei seguenti motivi. Il fondo originario del vecchio possesso presentava una superficie complessiva di 408 m², suddivisa in 273 m² stimati a CHF 350.00/m² e 135 m² stimati a CHF 300.00/m². Dedotta la quota collettiva per la strada (8.84%), l'interessenza netta spettante ammonta a CHF 124'023.35. Il valore del fondo di nuova assegnazione è di CHF 188'650.00 (539 m² a CHF 350.00/m²). La differenza di valore genera un plusvalore di CHF 64'626.65, a cui si aggiunge il fattore di correzione del 9.7% (CHF 6'268.80), per un saldo totale a carico della ricorrente pari a CHF 70'895.45. In concreto, per il vecchio possesso la porzione di 135 m² è stata valutata alla tariffa inferiore di CHF 300.00/m² in base al piano di suddivisione dei due comparti (cfr. doc. C.5.2). Dalle immagini satellitari e da *Google Street View* emerge tuttavia che l'intero fondo n. Z.3.____, compresa la parte vicina alla strada esistente, non è edificato ed è adibito a vigneto (il cui conguaglio per le viti è regolato separatamente), senza presentare investimenti infrastrutturali veicolari di rilievo. Sotto il profilo dell'allacciamento alle reti, in realtà, distaccandosi dalla schematizzazione del piano (ad ogni modo necessaria), non vi sarebbe motivo di differenziare la porzione di 135 m² dal resto del fondo. Al contrario, per il fondo n. Z.4.____, la parte edificata con l'abitazione n. d'ass. 260A, valutata maggiormente secondo il piano, riflette effettivamente i costi sostenuti per gli allacciamenti. Ora, se l'intera superficie del vecchio possesso del fondo n. Z.3.____, con ciò anche i 135 m², fosse stata uniformemente valutata alla tariffa di CHF 350.00/m² (pari a quella del nuovo fondo assegnato), l'importo da pagare per plusvalore da parte del fondo n. Z.3.____ sarebbe stato di oltre CHF 6'000.00 inferiore a quello dovuto dallo schema applicato (CHF 188'650.00 [valore nuova assegnazione] ./ CHF 130'177.50 [CHF 350.00 x

$135 \text{ m}^2 \times 0.9116 = \text{CHF } 43'073.10 + \text{CHF } 87'104.40] = \text{CHF } 58'472.50 \times 1.097$ [fattore di correzione] = CHF 64'144.30). Una differenza ancor più marcata a favore del proprietario del fondo n. Z.3._____ si sarebbe ottenuta, qualora si fosse valutata l'intera superficie – sia nel vecchio che nel nuovo possesso – alla tariffa uniforme di CHF 300.00/m². Ne discende che il vantaggio risultante dalla sfruttabilità edilizia può considerarsi saldato nel calcolo di ricomposizione così come strutturato dai progettisti. Riguardo ai fondi n. Z.4._____ e n. Z.2._____ (risp. nuovo n. Z.4._____ - Z.2._____), in comproprietà di due comunioni ereditarie, di cui una è proprietaria del fondo n. Z.4._____, si osserva che le superficie e i valori del vecchio possesso e della nuova assegnazione sono all'incirca uguali. Il fondo n. Z.2._____ è stato ceduto (in favore del fondo n. Z.3._____) e il fondo n. Z.4._____, di cui ora sono comproprietari le due comunioni in diverse quote, ha ottenuto parte del terreno del fondo n. Z.3._____. Il fondo n. Z.4._____ era già sfruttabile a livello edilizio prima della ricomposizione – come già rilevato sopra –, mentre la superficie del vecchio fondo n. Z.2._____ è stata completamente ceduta e pertanto non si può parlare di un vantaggio di sfruttabilità per i relativi (com)proprietari. Gli uni erano già (unici) proprietari del fondo n. Z.4._____ risp. nuovo n. Z.4._____ - Z.2._____, ovvero di un fondo già edificato ora leggermente più grande, e gli altri sono ora comproprietari dello stesso in ragione di soli 44/1000. Non si intravede dunque un vantaggio significativo, di cui andava tenuto particolarmente conto, né per i proprietari dell'ex fondo n. Z.2._____ né per quelli dell'ex fondo n. Z.4._____. Inoltre, per gli ulteriori fondi citati dalla ricorrente nn. Z.7._____, Z.8._____ e Z.5._____, la sfruttabilità edilizia è certamente migliorata, sebbene già presente prima della ricomposizione. Ad ogni modo, per i fondi nn. Z.8._____ e Z.5._____ va considerato che, nonostante essi prima della ricomposizione disponessero di un accesso verso la strada comunale, partecipano comunque col fattore più alto di 0.45 nella relativa quota dei costi, siccome dopo la ricomposizione dispongono solo dell'accesso attraverso la nuova strada comunale. Si può dunque ritenere che la loro importante partecipazione ai costi compensi il vantaggio della maggiore sfruttabilità ottenuta dalla ricomposizione. Diversa è, invece, la situazione per il fondo n. Z.7._____. In effetti, questo fondo partecipa ai costi con i medesimi parametri del fondo della ricorrente (valore della nuova assegnazione di CHF 300.00/m² e fattore 0.45) nonché con lo stesso valore (CHF 300.00/m²) per il vecchio possesso e la nuova assegnazione nel conguaglio/risarcimento. Tuttavia, il miglioramento – mediante la ricomposizione – della geometria e quindi della sfruttabilità edilizia di questo fondo di modesta superficie (prima di 316 m² e dopo di 331 m²), che, eccetto una piccola parte, è stato spostato, non può essere ritenuto sostanziale. Ritenuti anche i vantaggi di cui la ricorrente beneficia dal sistema adottato (v. sopra consid. 6.3), non si ravvisano motivi per constatare una disparità di trattamento. Lo schema

applicato risulta quindi sostenibile e non è compito del Tribunale individuare potenziali metodi di calcolo più appropriati. Ne consegue che il risarcimento per plusvalore posto a carico della ricorrente rispetta il principio della proporzionalità e della parità di trattamento tra i proprietari interessati.

8. Per i suesposti motivi il ricorso si rivela infondato e va respinto per quanto ammissibile. Le decisioni impugnate vanno pertanto confermate.

9. I costi processuali sono posti a carico della ricorrente soccombente in causa (art. 73 cpv. 1 LGA). La tassa di Stato viene fissata a CHF 3'000.00. Al convenuto non vengono assegnate ripetibili, avendo agito nell'ambito delle sue attribuzioni ufficiali (art. 78 cpv. 2 LGA).

Il Tribunale d'appello pronuncia:

1. Per quanto ammissibile, il ricorso è respinto.
2. Vengono prelevate le seguenti spese processuali:

– una tassa di Stato di	CHF	3'000.00
– e le spese di cancelleria di	CHF	336.00
totale	CHF	3'336.00

Tali spese sono poste a carico di A._____.

3. Non sono assegnate ripetibili.
4. [vie di diritto]
5. [Comunicazioni]