

telefono  
fax  
e-mail

Residenza governativa  
Piazza Governo  
091 814 4470  
091 814 4403  
dt-dir@ti.ch

Repubblica e Cantone  
Ticino

Direzione

Dipartimento del territorio  
6501 Bellinzona

Ai Comuni

Bellinzona

20 settembre 2013



Vs. riferimento

Ns. riferimento

## Tutela LBC dei beni culturali locali

Signore e signori Sindaci e Municipali,

Il Dipartimento del territorio si è chinato recentemente in varie occasioni sul tema della tutela dei beni culturali d'interesse locale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC), che interessa sempre più spesso anche le autorità comunali. In tal senso teniamo a precisare alcuni aspetti inerenti alla protezione del patrimonio culturale.

### 1. Beni culturali locali

Il nostro territorio fortunatamente conserva ancora un patrimonio culturale di notevole pregio, costituito non solamente dai monumenti più significativi da tutti ben conosciuti (castelli di Bellinzona, chiesa di San Nicolao di Giornico ecc.), ma anche da un fitto tessuto di beni culturali minori d'interesse locale, quali le case signorili o rurali degli insediamenti storici, l'edilizia ottocentesca urbana, l'edilizia rurale nelle sue molteplici espressioni, il patrimonio viario storico ecc. È un tessuto connettivo monumentale di pregio, che qualifica il nostro territorio e il suo paesaggio.

### 2. Compiti e Responsabilità dei Comuni e del Cantone

Come recita in più passaggi il messaggio governativo n. 4387 del 14 marzo 1995 concernente il disegno di legge sulla protezione dei beni culturali, il Cantone fissa i capisaldi della politica di conservazione dei beni culturali. È tuttavia più che mai opportuna una stretta collaborazione tra proprietari ed enti locali, affinché la politica di tutela e conservazione del patrimonio vada a buon fine: in particolare all'ente pubblico locale è affidato il compito di identificare e proteggere gli edifici e i manufatti che costituiscono un elemento significativo dell'identità del territorio di sua competenza.

Come noto da qualche anno la collaborazione tra Comuni e Cantone è stata affinata, con la messa a disposizione dei dati del censimento cantonale contenuti nel Sistema informativo dei beni culturali (SIBC); questo strumento, con successivi opportuni approfondimenti, consente di selezionare con cognizione di causa i beni culturali meritevoli di tutela, sulla base di dati storici, artistici, documentari, ecc. (si veda opuscolo *L'inventario dei beni culturali del cantone Ticino*, a cura di Giulio Foletti, Bellinzona 2009).

### 3. Istituzione tutela: basi legali

Ai sensi dell'art. 20 LBC la decisione di proteggere i beni culturali immobili è presa nell'ambito dell'adozione dei piani regolatori comunali. Il Dipartimento del Territorio, di regola nell'esame preliminare, indica quali sono gli immobili d'interesse cantonale da proteggere e si esprime sulle proposte relative ai beni d'interesse locale elaborate dal Comune (art. 15 Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 RBC). La decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del piano regolatore (art. 20 cpv. 3 LBC), mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale. La LBC attribuisce infatti al Comune il compito di individuare e valutare le confacenti misure di tutela per il patrimonio costruttivo locale.

### 4. Conseguenze della tutela

L'istituzione della tutela ha per conseguenza che il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare. Inoltre qualunque intervento suscettibile di modificare l'aspetto o la sostanza di un bene d'interesse locale può essere eseguito solo con l'autorizzazione ed in conformità alle indicazioni dell'Ufficio dei beni culturali (art. 25 LBC e art. 20 RBC); la consultazione preliminare della Commissione dei beni culturali è facoltativa.

### 5. Oneri finanziari

L'allestimento della lista dei beni culturali d'interesse locale è di competenza del Comune: le scelte di tutela devono tenere anche conto delle implicazioni di carattere finanziario che questo tipo di tutela comporta. A tale proposito è importante riferirsi ai principi di sostenibilità economica che ogni misura prevista dal Piano regolatore deve garantire. Utili per questa valutazione sono le linee guida "La sostenibilità finanziaria dei piani regolatori ed il programma di realizzazione" (giugno 2007). Esse permettono infatti di mettere in relazione gli investimenti con la forza finanziaria del Comune e, quindi, di allestire un programma di azione relativo alla politica di sostegno degli interventi anche sui beni culturali coerente con le risorse del Comune.

Per la valutazione delle potenziali ricadute finanziarie dell'istituzione della tutela sono importanti due fattori: il costo derivante da eventuali indennità per limitazioni alla proprietà (in genere determinate in sede giudiziaria) e le spese di partecipazione ai costi di manutenzione e restauro.

Per le prime rendiamo attenti che la giurisprudenza ammette solo in maniera molto restrittiva un obbligo d'indennizzo. A tale proposito rimandiamo al contributo su questo tema elaborato dai Servizi generali del Dipartimento del Territorio (Allegato).

Il tema della restrizione grave della proprietà legata a misure di protezione del patrimonio costruito è stato recentemente affrontato dal Tribunale federale con la sentenza riguardante il caso Riehen (STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012). Il Tribunale federale ha ricordato che una misura di protezione monumentale – quand'anche volta alla tutela integrale di un edificio – implica un'ingerenza costitutiva di espropriazione materiale, con obbligo di indennizzo, solo se non consente più un'utilizzazione dell'edificio conforme alla sua destinazione ed economicamente ragionevole. Per contro, non sono pertinenti l'uso o rispettivamente il reddito che avrebbe potuto essere tratto dalla riedificazione del fondo con nuove costruzioni né la perdita di valore discendente dalla misura di tutela. In generale, dunque, vi è un'espropriazione materiale quando ad un proprietario viene vietato o limitato in modo particolarmente grave l'uso attuale o il prevedibile uso futuro della proprietà fondiaria.

Quanto al calcolo dei costi per la conservazione e/o il restauro, essi dipendono non solo dalle modalità che il Comune decidere di mettere in pratica (entità del sussidio per i privati quale partecipazione comunale a tali costi), ma anche dal numero e il tipo di richieste che i privati potrebbero inoltrare.

Ricordiamo che, giusta l'art. 8 LBC, il Cantone partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni culturali protetti di interesse locale in casi eccezionali, segnatamente se, nonostante gli sforzi del proprietario e della collettività locale, l'aiuto cantonale fosse indispensabile a salvaguardare l'opera (cpv. 3). Il Comune è tenuto a partecipare alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali (cpv. 2). Questi contributi costituiscono uno strumento importante nella politica di tutela del patrimonio culturale; oltre a rispondere ad esigenze d'equità, la loro corresponsione permette di garantire nel tempo l'efficacia delle tutele: è infatti evidente che un bene culturale è effettivamente protetto, solo se il suo proprietario dispone dei mezzi materiali per garantire anche nei fatti i necessari interventi di manutenzione e conservazione.

Nella speranza di avervi fornito utili elementi per le scelte di vostra competenza in relazione ai beni culturali d'interesse locale, cogliamo l'occasione per porgervi, signore e signori Sindaci e Municipali, i nostri più cordiali saluti.

#### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

Il Direttore della Divisione dello  
sviluppo territoriale e della mobilità:

Michele Barra

Ricardo De Gottardi



Allegato:

*Obblighi di indennizzo a seguito della protezione di beni culturali immobili*, Servizi generali DT,  
28 agosto 2013

Copia per conoscenza a:

Sezione dello sviluppo territoriale;  
Servizi generali del DT;  
Ufficio dei beni culturali.

## I Servizi generali

### Obblighi di indennizzo a seguito della protezione di beni culturali immobili

#### 1. Premessa

In base all'art. 20 cpv. 3 Legge sui beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC, RL 9.3.2.1), il Consiglio di Stato stabilisce la protezione dei beni culturali d'interesse *cantonale* (testimonianze idealmente appartenenti alla collettività dell'intero Cantone, perché portatrici di un significato culturale che travalica l'ambito locale). Il Legislativo comunale, invece, decide quali immobili proteggere siccome d'interesse *locale* (ossia importanti soprattutto per la collettività locale; art. 20 cpv. 2 LBC).

Giusta l'art. 22 LBC, salvo disposizione contraria, la protezione di un bene culturale si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne (cpv. 1). Se le circostanze lo esigono, l'autorità competente per l'istituzione della protezione delimita, nelle adiacenze del bene protetto, un perimetro di rispetto entro il quale non sono ammessi interventi suscettibili di comprometterne la conservazione o la valorizzazione (cpv. 2).

L'istituzione della tutela ha per conseguenza che qualunque intervento suscettibile di modificare l'aspetto o la sostanza di un bene d'interesse cantonale può essere eseguito solo con l'autorizzazione ed in conformità alle indicazioni dell'Ufficio dei beni culturali, che si esprime dopo aver consultato la Commissione dei beni culturali (art. 24 cpv. 1 LBC e art. 19 Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004, RBC, RL 9.3.2.1.1). Anche per gli interventi su oggetti d'interesse locale è necessaria l'autorizzazione dell'Ufficio dei beni culturali; in questo caso, la consultazione preliminare della Commissione è però facoltativa (art. 25 LBC, art. 20 RBC).

#### 2. La garanzia della proprietà e la protezione dei beni culturali

L'istituzione di una tutela ai sensi della LBC, volta alla protezione e alla conservazione di un bene culturale, costituisce una restrizione del diritto di proprietà garantito dall'art. 36 Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost., RS 101). Simili restrizioni sono ammissibili se

fondate su una base legale (art. 36 cpv. 1 Cost.), giustificate da un interesse pubblico (cpv. 2) e rispettose del principio di proporzionalità (cpv. 3).

La legge sui beni culturali (in particolare gli artt. 19 segg. LBC) costituisce senza dubbio una sufficiente base legale.

La giurisprudenza ritiene poi d'interesse pubblico le restrizioni alla garanzia della proprietà adottate al fine di proteggere monumenti o insediamenti, la cui dignità di protezione sia stata stabilita (nel caso di specie) in base a criteri oggettivi o scientifici, quali ad es. il carattere tipico di un'epoca o di uno stile, il carattere simbolico, il contesto culturale, storico, artistico, tradizionale, ecc.; il criterio puramente estetico non è per contro determinante (THIERRY LARGEY, La protection du patrimoine bâti, in: RDAF 2012 I pagg. 281 segg., pag. 298; STF 1C\_300/2011 del 3 febbraio 2012, consid. 5.2.1; STF 1P.79/2005 del 13 settembre 2005, consid. 4.1, in: ZBI 2007, pag. 83; DTF 135 I 176, consid. 6.2 e rif.).

Infine, rispetta il principio di proporzionalità la misura idonea a raggiungere lo scopo d'interesse pubblico desiderato, necessaria – nel senso che, tra i diversi provvedimenti a disposizione per conseguire tale scopo, essa rappresenta quello che lede in misura minore gli interessi del proprietario – e in un ragionevole rapporto col sacrificio imposto al privato (LARGEY, op. cit., pag. 287; cfr. ULRICH HÄFELIN / GEORG MÜLLER/ FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zurigo / San Gallo 2010, n. 581 e rif.). A questo proposito va osservato che, nell'ambito della valutazione della proporzionalità di una misura di protezione, gli interessi puramente finanziari non possono rivestire una portata decisiva; le considerazioni di redditività di un immobile hanno un peso decrescente, più l'oggetto è degno di protezione (DTF 1C\_300/2011 del 3.2.2012, consid. 6.2; DTF 1C\_55/2011 del 1.4.2011, consid. 7.1; DTF 1C\_553/2010 del 23.2.2011, consid. 2.4; DTF 1C\_555/2010 del 23.2.2011, consid. 2.4; DTF 1C\_571/2008 del 19.3.2009, consid. 4.2.2; LARGEY, op. cit., pag. 288).

### 3. Indennità di natura espropriativa

#### 3.1 *Principi*

Giusta l'art. 26 cpv. 2 Cost., in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità.

Il concetto di *restrizione della proprietà equivalente a espropriazione* (o *espropriazione materiale*) è stato definito dal Tribunale federale, a partire dalla decisione "Barret" del 1965, con una giurisprudenza rimasta sostanzialmente invariata nel tempo (DTF 91 I 329; cfr. ENRICO RIVA, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 1999 (in seguito RIVA, Commentario), ad art. 5 n. 123 ss.; BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. 5 n. 34; LUKAS BÖHLMANN / CHRISTOPH JÄGER, Questions d'indemnisation en cas de reclassement, in: VLP-

ASPAN, Territoire & Environnement 6/2010 pag. 2). La definizione sviluppata dall'Alta corte federale può essere riassunta nei tre punti seguenti.

- a) In generale, vi è espropriazione materiale quando ad un proprietario viene vietato o limitato in modo particolarmente grave l'uso attuale o il prevedibile uso futuro della proprietà fondiaria, così che esso è privato d'una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà (RIVA, Commentario, ad art. 5 n. 124, 126 ss.; WALDMANN / HANNI, op. cit., ad art. 5 n. 35; BÖHLMANN / JÄGER, op. cit., p. 3).
- b) Eccezionalmente è data espropriazione materiale anche in presenza di una limitazione di minore importanza, se colpisce un solo proprietario o un numero limitato di proprietari (*Sonderopfer*), in modo tale che, fosse negato loro l'indennizzo, essi dovrebbero sopportare un sacrificio particolarmente grave e incompatibile con il principio di uguaglianza, tanto da farli apparire vittime rispetto alla collettività (RIVA, Commentario, ad art. 5 n. 124, 129 s.; WALDMANN / HANNI, op. cit., ad art. 5 n. 35; BÖHLMANN / JÄGER, op. cit., p. 3).
- c) In entrambi questi casi, è però posta una condizione aggiuntiva: al momento determinante – che coincide con l'entrata in vigore della misura restrittiva –, deve apparire molto probabile un miglior uso del fondo in un avvenire prossimo. Con "miglior uso del fondo" si intende solitamente la facoltà di costruire, che va giudicata sulla base di tutti gli elementi di fatto e di diritto da cui tale possibilità dipende (RIVA, Commentario, ad art. 5 n. 131 ss.; WALDMANN / HANNI, op. cit., ad art. 5 n. 35; BÖHLMANN / JÄGER, op. cit., p. 3).

### 3.2 La restrizione grave della proprietà

- a) Il tema della restrizione grave della proprietà discendente da misure di protezione del patrimonio costruito è stato recentemente affrontato dal Tribunale federale con la sentenza STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen).

Tale decisione aveva per oggetto l'istituzione di una tutela cantonale integrale (elementi esterni ed interni) su un edificio con un solo piano, in legno, destinato ad abitazione e ad atelier d'artista, realizzato nel 1926 su progetto degli architetti Paul Artaria e Hans Schmidt (casa "Wenk").

In assenza della misura di protezione sarebbe possibile erigere sul fondo due case unifamiliari, ognuna con superfici abitative maggiori rispetto a quelle dell'edificio esistente. La tutela pone invece limiti molto stretti alle possibilità di trasformazione e ampliamento dell'edificio protetto, compromettendo anche l'ipotesi di realizzare una seconda costruzione. La casa "Wenk" non corrisponde agli odierni standard abitativi, segnatamente per quella posizione a Riehen; essa risulta comunque utilizzabile come abitazione o per attività artigianali non moleste, nonostante il modesto comfort, la pianta particolare e l'inusuale disposizione dei locali.

b) A tale proposito, il Tribunale federale ha ricordato che, secondo la propria giurisprudenza, una misura di protezione monumentale – quand'anche volta alla tutela integrale di un edificio – implica un'ingerenza costitutiva di espropriazione materiale, con obbligo di indennizzo, solo se non consente più un'utilizzazione dell'edificio conforme alla sua destinazione ed economicamente ragionevole. Per contro, non sono pertinenti l'uso o rispettivamente il reddito che avrebbe potuto essere tratto dalla riedificazione del fondo con nuove costruzioni né la perdita di valore discendente dalla misura di tutela (STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen), consid. 2.4; DTF 117 lb 262 consid. 2a; DTF 112 lb 263 consid. 4; DTF 111 lb 257 consid. 4b; STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 2.2; STF 1C\_323/2007 del 15 febbraio 2008, consid. 4.2 in fine, in: RtiD II-2008 n. 55; STF 1A.120/1993 del 23 maggio 1995, consid. 5 b e d, in: ZBI 1997 179; STF 1A.95/1994 del 4 aprile 1995 consid. 5a; LARGEY, op. cit., pag. 300; RIVA, Commentario, ad art. 5 n. 164 segg.; ENRICO RIVA, Aktuelle Entwicklungen im Recht der materiellen Enteignung, in: Temi scelti di diritto espropriativo, Lugano 2010 (in seguito RIVA, Aktuelle Entwicklungen), pag. 73).

Il quesito se al proprietario rimanga un uso economicamente adeguato (secondo quanto sopra esposto) va valutato prendendo in considerazione non solo l'edificio protetto, ma anche il relativo terreno circostante (STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen), consid. 2.5.3; STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 2.2 e rif.; DTF 117 lb 262 consid. 2a; DTF 112 lb 263 consid. 5b; DTF 111 lb 257 consid. 4a). Un caso di espropriazione materiale può entrare in discussione, se la protezione di un edificio implica anche il divieto di costruire sulla parte del fondo ineditata, di grandi dimensioni. Per contro, non si può parlare di espropriazione materiale se l'edificio esistente sfrutta già il terreno per una grande estensione e, conseguentemente, la rimanente superficie non può costituire una porzione utilizzabile autonomamente (STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen), consid. 2.5.3).

c) In relazione al caso sopra citato, il Tribunale federale ha ritenuto che la casa "Wenk" conservasse immutate le sue possibilità residenziali; la protezione istituita non ne ha peggiorato le condizioni locative. Nella misura in cui l'utilizzazione dell'edificio resta economicamente vitale, non può configurarsi una restrizione grave della proprietà. Il fatto che il fondo potrebbe essere sfruttato meglio non influisce minimamente a questo proposito. Nemmeno è di rilievo conoscere esattamente quali interventi (trasformazioni, ecc.) dell'immobile protetto sarebbero concretamente autorizzabili in futuro. E' determinante solo la conservazione di un uso economico razionale e conforme alla destinazione del bene (STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen), consid. 2.5.1 e 2.5.2; LARGEY, op. cit., pag. 300). Il fatto che sul fondo non possano essere realizzati altri edifici risulta parimenti influente, perché – secondo l'alta Corte – la casa "Wenk" sfrutta già bene il terreno, impedendo, di fatto, altre costruzioni (STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen), consid. 2.5.3).

d) Abbondanzialmente, si nota come la giurisprudenza del Tribunale federale abbia avuto modo di stabilire che una riduzione d'uso di un terzo, seguita un

deprezzamento del 20%, non giustifica un'espropriazione materiale, se il proprietario può ritrarre dal suo fondo un profitto economico apprezzabile (STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 6.5; DTF 97 I 632; LARGEY, op. cit., pag. 300 seg.). Questa percentuale non costituisce tuttavia un limite assoluto; per rispondere al quesito, se sia data o meno espropriazione materiale, è sempre esclusivamente determinante la possibilità di conservare un uso del fondo conforme alla sua destinazione ed economicamente ragionevole (STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 6.5; DTF 111 lb 257 consid. 4a e rif.; LARGEY, op. cit., pag. 301).

### 3.3 *Il sacrificio particolare (Sonderopfer)*

a) Può essere eccezionalmente data espropriazione materiale nel caso in cui il proprietario interessato patisca un sacrificio particolare, perché egli solo o con pochi altri proprietari è chiamato a sopportare in favore della collettività delle limitazioni più pesanti rispetto a tutti gli altri, cosicché il principio di uguaglianza sarebbe lesa se non fosse corrisposto alcun indennizzo (cfr. STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 7 e rif.).

b) Nell'applicazione di questo principio, il Tribunale federale ha considerato che **un sacrificio particolare non entra in considerazione, se l'intensità della restrizione è relativamente debole** (come nel caso della perdita del 10% di superficie utile, cfr. STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 7), **allorquando l'uso dell'oggetto è ancora economicamente possibile** (STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 7.2; LARGEY, op. cit., pag. 301).

c) Quanto alla disparità di trattamento, a mente del Tribunale federale, la situazione di un proprietario colpito da una tutela monumentale non va raffrontata a quella dei proprietari di immobili non vincolati, ma deve essere considerata con riferimento alla cerchia degli altri interessati da misure uguali o simili; pertanto, **quando un proprietario sia trattato alla stessa stregua di altri proprietari fondiari toccati da misure di protezione monumentale, non è data disparità** (DTF 121 lb 263 consid. 5b; STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 7.1). Per contro, può essere ravvisata un'urtante disparità di trattamento nell'evenienza in cui il bene protetto fosse stato selezionato tra una serie di oggetti analoghi, quale testimonianza esemplare per tutti (STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 7.1).

d) Di regola, la tutela monumentale di un bene culturale comporta per il proprietario l'obbligo di adottare misure di manutenzione e conservazione; **un sacrificio particolare soggetto ad indennizzo può entrare in considerazione nel caso in cui queste misure eccedano gli usuali provvedimenti di conservazione della sostanza edilizia, a meno che il proprietario possa beneficiare di contributi pubblici**, segnatamente di sussidi per la manutenzione, la conservazione e il restauro (DTF 121 lb 263 consid. 5b; STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 7.4). Tuttavia, l'assenza di contributi pubblici (come pure il loro esplicito diniego in un caso di specie) non trae automaticamente seco un obbligo di indennizzo per

espropriazione materiale. Anche a questo riguardo, è determinante il rapporto fra i mancati contributi e le residue possibilità d'utilizzazione dell'immobile; più queste ultime sono rilevanti, maggiori sono gli oneri di conservazione che è lecito pretendere che il proprietario assuma. L'ammissibilità di questi oneri trova il suo limite laddove essi, congiuntamente con le restrizioni d'uso che colpiscono l'oggetto protetto, comportano una perdita di valore tale da configurare espropriazione materiale (STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 7.3 e 7.4 e rif.; STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen), consid. 2.6; DTF 121 lb 263 consid. 5b; LARGEY, op. cit., pag. 301 seg.).

In questo senso, nel caso Riehen, il Tribunale federale ha negato un obbligo di indennizzo, pur in presenza di oneri di manutenzione della casa "Wenk" superiori a quelli di edifici analoghi (STF 1C\_443/2011 del 20 aprile 2012 (Riehen), consid. 2.6).

### 3.4 *La rifusione di spese di progettazione inutili*

Per giurisprudenza del Tribunale federale, non si possono vantare pretese risarcitorie per oneri di progettazione inutilmente sostenuti, se la domanda di costruzione non poteva essere approvata in forza delle vigenti prescrizioni edilizie. Ciò è il caso, anche quando la domanda fosse stata inizialmente conforme al diritto, ma al momento della decisione si fosse trovata a collidere con un quadro giuridico nel frattempo mutato. Un obbligo d'indennizzo fondato sul diritto ad essere giudicato entro un termine ragionevole (art. 29 cpv. 1 Cost.) può invece entrare in linea di conto, nel caso in cui proprio la presentazione di una specifica domanda di costruzione abbia dato all'autorità motivo di modificare l'ordinamento edilizio, al fine di impedire la realizzazione del progetto – e in ogni caso sempre che le intenzioni dell'autorità non fossero prevedibili per il proprietario (STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 8.1 e rif.; LARGEY, op. cit., pag. 302).

Inoltre, per il principio della tutela della buona fede (art. 9 Cost.), occorre riconoscere la rifusione di spese inutilmente patite, nel caso in cui – prima della presentazione della domanda di costruzione – l'interessato avesse ottenuto dall'autorità competente l'assicurazione che non sarebbero intervenuti cambiamenti nell'ordinamento edilizio, ed avesse pertanto proceduto a spese di progettazione confidando in tale conferma (STF 1C\_487/2009 del 10 agosto 2010, consid. 8.1 e rif.; LARGEY, op. cit., pag. 302).

### 3.5 *Conclusioni*

Da quanto precede emerge chiaramente come il Tribunale federale ammetta solo in maniera molto restrittiva un obbligo d'indennizzo per espropriazione materiale in materia di protezione del patrimonio costruito (cfr. LARGEY, op. cit., pag. 303).

#### 4. Contributi finanziari della legge sui beni culturali

A fronte della protezione di beni culturali, la LBC prevede che l'ente pubblico proceda a corrispondere contributi finanziari ai proprietari interessati, in modo da mitigare l'onere di cui si fanno carico nell'interesse della collettività.

Giusta l'art. 8 LBC, il *Cantone* partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni culturali protetti di interesse cantonale (previo esame del progetto di intervento) quando i lavori non possano essere finanziati con altri mezzi (cpv. 1); per contro, partecipa alle spese di conservazione di beni culturali protetti di interesse locale in casi eccezionali, segnatamente se, nonostante gli sforzi del proprietario e della collettività locale, l'aiuto cantonale fosse indispensabile a salvaguardare l'opera (cpv. 3). Il *Comune* è tenuto a partecipare alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali (cpv. 2).

L'art. 9 LBC dispone che il contributo ammonti al massimo al 50% della spesa riconosciuta e sia determinato in funzione della natura dei lavori e tenendo conto in particolare dell'importanza culturale del bene, dell'incidenza economica della misura di protezione, della situazione economica del proprietario, dei vantaggi conseguibili dal proprietario a seguito dei lavori e dello stato di conservazione e di manutenzione del bene.

Questi contributi costituiscono uno strumento importante nella politica di tutela del patrimonio culturale; oltre a rispondere ad esigenze d'equità, la loro corresponsione permette di garantire nel tempo l'efficacia delle tutele: è infatti evidente che un bene culturale è effettivamente protetto, solo se il suo proprietario dispone dei mezzi materiali per garantire anche nei fatti i necessari interventi di manutenzione e conservazione.

PER L'UFFICIO GIURIDICO

Avv. Davide Socchi

