

## **TI\_GERICHTE 20.2004.27 vom 10. Juli 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-07-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2004.27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.27)

FR: TI\_GERICHTE 20.2004.27 du 10 juillet 2007

IT: TI\_GERICHTE 20.2004.27 del 10 luglio 2007

### **Volltext**

Incarto n.20.2004.27-1

20/04

Lugano

10 luglio 2007

Sentenza

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

Il Tribunale di espropriazione

Composto

dalla Presidente

Margherita De Morpurgo

e dai membri

arch. Bruno Buzzini

arch. Alberto Canepa

segretaria giurista

Annalisa Butti

statuendo nella procedura di approvazione dei progetti e di espropriazione promossa da

ISEP

rappr. dal \_\_\_\_\_

contro

COES

entrambi rappr. \_\_\_\_\_

nell'ambito del rifacimento del sottopasso FFS e raccordi stradali tratto \_\_\_\_\_ - bivio  
per \_\_\_\_\_ in territorio del Comune di \_\_\_\_\_

relativamente al mapp. no. 229 RFD \_\_\_\_\_

letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove,

considerato, in fatto ed in diritto

1.1.1. Lo ISEP è promotore delle opere di correzione e di risanamento della strada cantonale  
\_\_\_\_\_, di rifacimento del corrispondente sottopasso della linea Ferroviaria

\_\_\_\_\_ ed, infine, di sistemazione dei relativi raccordi stradali con l'arteria cantonale \_\_\_\_\_. Il progetto, che comporta l'espropriazione di vari fondi confinanti, prevede in particolare la costruzione di un nuovo sottopasso in calcestruzzo armato, il rifacimento dei raccordi stradali nel tratto che si estende su di una lunghezza di 194.30 m dalla strada cantonale \_\_\_\_\_ verso I \_\_\_\_\_, nonché il rifacimento totale della sottostruttura e l'esecuzione delle canalizzazioni delle acque meteoriche oltre al rifacimento totale delle infrastrutture (cfr. relazione tecnica del 26 novembre 2003 e relative planimetrie). Il finanziamento è garantito da un credito complessivo stanziato dal Gran Consiglio con risoluzione del 10 dicembre 2001 per la completazione di opere in corso a favore della sicurezza delle strade cantonali (FU 101/2001 del 18 dicembre 2001). Gli atti corredati dalla necessaria documentazione sono stati pubblicati dal 15 marzo al 14 aprile 2004 mentre l'avviso personale porta la data del 3 marzo 2004. 1.2. La messa in atto del progetto coinvolge anche il mapp. no. 229 espropriato in ragione di ca. 74 mq ed occupato temporaneamente per ca. 67 mq contro versamento di un'indennità di fr. 315.-/mq rispettivamente di fr. 0.50/mq. Inoltre è previsto il pagamento di fr. 5'000.-- a corpo per la soppressione di diverse piante (cfr. tabella di espropriazione). Con opposizione 14 aprile 2004 gli allora espropriati si sono opposti al progetto e all'espropriazione, chiedendo una modifica dei piani. Nel contempo essi hanno accettato le indennità a corpo offerte per l'estirpazione delle piante, ma hanno postulato il versamento di fr. 100.-/mensili e pro rata quale indennizzo per l'occupazione temporanea delle tre autorimesse site sul retro dello stabile, di un'indennità giornaliera di fr. 50.- per la perdita economica correlata con la prevista occupazione temporanea dei 2 posteggi al servizio del negozio, nonché fr. 172'500.-- quale indennità per il deprezzamento ed il minor valore della parte residua dell'immobile, oppure - in via subordinata - fr. 750.-/mq quale indennità metrica per espropriazione definitiva del terreno. 1.3. All'udienza di conciliazione del 13 luglio 2004 gli espropriati hanno comunicato di non sollevare opposizioni al progetto ed all'espropriazione, accordando l'anticipata immissione in possesso a far data dal 1° settembre 2004. Lo ISEP ha riconosciuto un'indennità di fr. 100.-- al mese cadauna per le tre autorimesse site sul retro dello stabile e si è impegnato a mettere a disposizione, d'accordo con il Comune, 5 posteggi (di cui 3 sostituiranno quelli sul retro dello stabile e 2 quelli sul fronte della strada cantonale principale). Per il resto le parti hanno ribadito integralmente l'offerta rispettivamente la richiesta di indennizzo per il sedime espropriando. Il Tribunale di espropriazione ha approvato il progetto con decreto del 23 settembre 2004 cresciuto incontestato in giudicato. 1.4. Il Tribunale ha preso atto che il 29.9.2005 il mapp. no 229 è stato acquistato dalla società \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, a seguito dell'esercizio di un diritto di compera (cfr. dg. no. 16913/6 29.09.2005). Normalmente quando il bene espropriato è ceduto in corso di procedura il nuovo proprietario subentra di diritto nella procedura stessa (Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, ad art. 16 no. 17, DTF 122 I 168 c. 1). In concreto ciò non è il caso poiché le parti hanno espressamente pattuito che l'indennità espropriativa verrà versata ai precedenti proprietari (cfr. atto di costituzione del diritto di compera cedibile del 12 maggio 2005, pto. 6; lettera 5 aprile 2006 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_). Inoltre, il 13 maggio 2006 il signor \_\_\_\_\_ è deceduto, pertanto subentrano di diritto nelle pretese espropriative già avanzate da quest'ultimo i suoi eredi \_\_\_\_\_ (cfr. certificato ereditario 16 agosto 2006). 1.5. Nelle more della procedura lo ISEP ha versato agli espropriati un acconto di fr. 2'485.40 a titolo di indennità di occupazione temporanea per le tre autorimesse e per il lavaggio delle vetrate esterne del corpo scala dello stabile (cfr. scritto 15.5.2006 \_\_\_\_\_/Tribunale di

espropriazione).

2. L'intesa raggiunta sull'indennizzo per le tre autorimesse temporaneamente inutilizzabili (cfr. verbale di udienza 13.7.2004) e l'accettazione delle indennità offerte di fr. 5'000.- per la soppressione delle piante (cfr. opposizione 14.4.2004 pto. 4) configurano un accordo che ha forza di decisione (art. 44 cpv. 32 Lespr) e solleva, pertanto, questo Tribunale dall'obbligo di statuire nel merito. Litigiose, e quindi da valutare, restano solamente le indennità per il terreno avulso, per l'occupazione temporanea, per la sostenuta perdita economica correlata con l'occupazione temporanea dei posteggi al servizio del negozio, nonché per l'asserita svalutazione della frazione residua del fondo.

3. Il mapp. no. 299 RFD sito a valle del sottopasso della ferrovia è così censito a Registro Fondiario) giardino mq. 40

c) giardino mq. 22

d) piazza/posteggio mq. 232A)abitazione

mq. 224totale mq. 518Il sedime, pianeggiante e di forma abbastanza regolare, è posto all'angolo tra le due strade cantonali \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ed è edificato con uno stabile a destinazione mista residenziale commerciale. Il fondo beneficia di un diritto reciproco di aperture con la part. no. 230, nonché di un diritto balconi ed un diritto di sporgenza a carico dalla part. no. 230. Infine a RF è menzionato anche un precario accesso e posteggio con la part. no 343 (cfr. estratto RF ed ispezione SIFTI 7 maggio 2007). Il vigente PR dei Comuni del \_\_\_\_\_ approvato il 12 luglio 1985 che comprende, oltre a \_\_\_\_\_, i Comuni di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ assegna il mapp. no. 229 alla zona edificabile R3 (cfr. piano delle zone).

4.4.1. L'espropriazione è subordinata al versamento di una piena indennità (art. 9 Lespr.) che, a compensazione del danno indotto dall'intervento espropriativo, è finalizzata a restituire al soggetto colpito le condizioni economiche di cui avrebbe goduto se l'evento non avesse avuto luogo, senza pregiudicarlo né arricchirlo (Hess/Weibel, op. cit., 1986, ad art. 16 no. 4). L'indennità consta, in particolare, dell'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 let. a Lespr.) trovando riscontro nel prezzo commerciale oggettivo che un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto stipulerebbe nell'ambito di una libera transazione immobiliare (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 50 ss; Wiederkehr, Die Expropriationsentschädigung, 1966, p. 25 e 33; Grisel, Traité de droit administratif, 1984, vol. II, p. 734). Strumento di valutazione è il cosiddetto metodo statistico-comparativo che, previa incursione nei prezzi di vendita ufficialmente registrati, preferibilmente durante l'anno precedente il dies aestimandi e riferibili a fondi analoghi, analizza i dati accertati estrapolando quelli pertinenti per adeguarli all'oggetto da stimare. Il tutto attraverso un confronto oggettivo e soppesando le singole caratteristiche, le potenzialità di sfruttamento come anche tutti i fattori che intervengono più o meno sensibilmente nel settore delle transazioni immobiliari riflettendosi sui prezzi (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 52, 80 ss; DTF 115 Ib 408, 122 I 168 c. 3a, 122 II 337 c. 5; RDAT II-1998 no. 27) tra i quali si annoverano altresì le eventuali possibilità di miglior uso del fondo (art. 12 cpv. 1 Lespr.), purché siano concrete, nonché i diritti e gli oneri iscritti o annotati a RF (art. 14 Lespr.). L'applicazione del metodo statistico-comparativo presuppone la disponibilità di un adeguato campione di raffronto, non invece l'identità con l'oggetto paragonato. E tuttavia indispensabile che i valori accertati siano analizzabili ossia che costituiscano una

testimonianza valida quanto ragionevole delle tendenze e dell'evoluzione del mercato immobiliare (RDAT 1985 no. 92, II-1998 no. 27). In quest'ottica le punte estreme, ossia i prezzi di gran lunga al di sotto o al di sopra della media stipulati in un contratto isolato ed i prezzi pertinenti a terreni già edificati non hanno valenza decisiva ai fini dell'estimo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 87 e 89). Lo stesso vale per il prezzo concordato in via amichevole con un ente pubblico a meno che non corrisponda al valore commerciale (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 86; RDAT I-1993 no. 51). Quanto alle stime effettuate ai fini fiscali, è comunemente ammesso e riconosciuto che non influiscono sul prezzo che verrebbe stipulato in una normale e libera contrattazione. Di conseguenza non possono nemmeno condizionare l'indennità espropriativa, che deve corrispondere ai reali valori di mercato (art. 20 LSt; Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 53; TRAM 11.3.1999 SA M. M./Comune di M.).

4.2. In concreto il dies aestimandi risale al 1° settembre 2004, data a far tempo dalla quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 19 Lespr.; cfr. verbale di udienza del 13 luglio 2004).

4.3. Come già indicato, \_\_\_\_\_ compone, insieme ai Comuni di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, la regione del \_\_\_\_\_ dove, dal profilo pianificatorio, vigono un PR e norme di applicazione comuni. Le indagini svolte come di rito presso i pubblici registri offrono scarsi risultati, laddove, prescindendo dalle compravendite concernenti terreni ubicati nel nucleo vecchio o fuori zona edificabile, le transazioni rinvenute nel Comune di \_\_\_\_\_, nel periodo 1996-2004, sono riferibili esclusivamente a terreni situati in zona R2. Inevitabilmente, per quanto concerne la zona R3, cui appartiene la particella esproprianda, occorre considerare i seguenti valori di contrattazione riferibili ai terreni liberi ubicati in zona R3 del Comune di \_\_\_\_\_ nel periodo 1996-2004, restando ovviamente riservata, in esito all'analisi, l'operazione di adeguamento al singolo fondo espropriando:

1996 Non risultano transazioni.

1997 - fr. 346.- il mq per i mapp. no. 1671 (300 mq "prato" e 61 mq "passo") e 1820 (307 mq "prato" e 73 mq "passo") di complessivi 741 mq, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 26.2.1997 al d.g. 3957). Per il calcolo del prezzo al mq le superfici dei "passi" non sono state considerate.

1998 Non risultano transazioni.

1999 - fr. 300.- il mq per il mapp. no. 1857 di 368 mq, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 7.7.1999 ai d.g. 10531/2); - fr. 300.- il mq per i mapp. no. 1876, 1877, 1878, 1879 di complessivi 1'370 mq, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 7.7.1999 ai d.g. 10533/10534); - fr. 300.- il mq per il mapp. no. 1879 di 368 mq, risultante dal frazionamento del mapp. no. 1857, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 15.9.1999 al d.g. 15033); - fr. 299.40 il mq per il mapp. no. 1877 di 334 mq, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 27.9.1999 al d.g. 15802).

2000 Non risultano transazioni.

2001 - fr. 186.50 il mq per il mapp. no. 1840 di 563 mq, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 9.01.2001 al d.g. 372). Il trapasso è avvenuto a seguito di aggiudicazione agli incanti pubblici. - fr. 182.37 il mq per i mapp. no. 364 e 523 di complessivi 7'128 mq, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 19.12.2001 ai d.g. 19118/9).

2002 Non risultano transazioni.

2003 - fr. 313.- il mq per il mapp. no. 1902 di 366 mq, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 16.06.2003 ai d.g. 9536/7). Il trapasso è avvenuto a seguito di esercizio di un diritto di compera.

2004 Non risultano transazioni. Nessuna delle suddette transazioni è situabile nel comprensorio interessato dai lavori stradali o nelle immediate vicinanze. Esse sono riferite prevalentemente a terreni ubicati nella zona del piano di \_\_\_\_\_, dei centri commerciali e dell'asse stradale principale \_\_\_\_\_ nelle località \_\_\_\_\_ (con un valore medio per gli anni 1997/1999 di fr. 309.- il mq) e \_\_\_\_\_ (con una sola transazione nel 2003 a fr. 313.- il mq). Un territorio, questo, che si distingue per essere piuttosto eterogeneo dal profilo edilizio, fortemente trafficato e che a tratti soffre anche di

una scarsa insolazione invernale rivelandosi poco allettante ai fini residenziali. Perciò, complessivamente, presenta caratteristiche ben diverse da quelle del settore nel quale ha luogo l'intervento espropriativo. Ciò nonostante un confronto non può essere escluso aprioristicamente anche perché l'impostazione unificata data al programma pianificatorio già nel 1985 traduce la chiara volontà intercomunale di operare scelte che non fossero solo di ordine locale ma che perseguissero gli interessi dell'intera regione tenuto conto, per la suddivisione del territorio in zone, degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e dei pregi paesaggistico-ambientali del lungolago la cui preservazione era ritenuta di prioritaria importanza (cfr. ris. di approvazione del PR no. 4004 del 12.7.1985). Se, rispetto al piano, il settore che qui interessa potrebbe dirsi periferico, in compenso esso ha però la prerogativa di appartenere al comparto del \_\_\_\_\_, che è comunque ben servito e facilmente raggiungibile ed è noto per essere una regione gradevole a vocazione tipicamente turistica e residenziale. Per confronti ed apprezzamento ciò determina una rivalutazione che si situa nell'ordine del 15% circa e che porta il valore commerciale medio a fr. 330.-/350.- il mq senza particolari differenze tra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ poiché, a parità di componenti paesaggistiche e climatiche, le zone coinvolte nell'espropriazione si equivalgono e senza particolari oscillazioni negli anni tra il 2001 ed il 2004 poiché le transazioni accertate non sono indicative di un mercato orientato al rialzo ma testimoniano piuttosto una certa stagnazione tanto nei prezzi quanto nelle stesse compravendite riguardanti terreni R3. Sulla scorta di tali considerazioni il valore edilizio medio dei terreni posti in zona R3 della regione \_\_\_\_\_ nel settembre 2004 può essere fissato in fr. 330.- /350.- il mq. Tale valore è stato pure confermato in una recente sentenza dal TRAM, nell'ambito della procedura espropriativa, sempre a \_\_\_\_\_, dipendente dai lavori di correzione della strada cantonale lungo il lago (cfr. TRAM 19.2.2007 N 50.2005.11 in re G.).

4.4. Il mapp. no. 229, che ha due fronti stradali, è un terreno pianeggiante di forma piuttosto regolare situato a valle del sottopasso FFS, edificato con uno stabile a reddito direttamente accessibile dalla strada cantonale litoranea. A fronte di ciò vi è però che il fondo soffre delle immissioni foniche ed atmosferiche indotte da un traffico notoriamente intenso sulle cantonali, al quale si aggiunge la linea ferroviaria che pure corre nelle immediate vicinanze. Ciò pregiudica sensibilmente la qualità di vita rispetto, ad esempio, ai fondi sopraelevati che peraltro godono di una certa panoramica, oppure ai fondi siti a valle della strada lungo la riva del lago che sono disturbati solo nella parte retrostante. Perciò l'estimo non può raggiungere la quotazione massima di base stabilita sopra. A ciò si aggiunge che il sedime espropriando, senza risultare sovraedificato, ha esaurito gli indici di edificabilità (cfr. verbale di udienza 13.7.2004) ed è pertanto terreno complementare. Quest'ultimo ha, di principio, un valore economico inferiore (anche fino al 50%) a quello di un terreno ancora pienamente sfruttabile (sulla nozione di "Vorgarten" cfr. RDAT 1998 II no. 27; 1986 no. 75; 1981, no. 65; 1977 no. 66). Tutto ciò considerato, l'indennità offerta dell'ente espropriante di fr. 315.- al mq per l'espropriazione di ca 74 mq del mapp. no. 229 è da ritenersi generosa ed in quanto favorevole agli espropriati può essere confermata.

5.5.1. Con riferimento all'occupazione temporanea gli espropriati hanno chiesto, in aggiunta all'indennità offerta di fr. 0.50/ mq, un'indennità di fr. 100.-- al mese cadauna per le tre autorimesse inutilizzabili, un'indennità giornaliera e pro rata di fr. 50.- per la perdita economica correlata con la prevista occupazione temporanea dei 2 posteggi al servizio del negozio.

5.2. L'occupazione temporanea si annovera tra i provvedimenti che, in ambito espropriativo, concorrono all'attuazione dell'opera. Per definizione comporta l'invasione transitoria di un terreno per depositarvi materiale o installazioni di cantiere

oppure, più semplicemente, per permettere la costruzione dell'opera stessa senza intralci. Concluso l'intervento il sedime è da restituire ripristinato al proprietario. L'indennità per occupazione temporanea deve coprire il danno effettivo derivante dalla limitazione dell'uso attuale del bene salvo che il proprietario renda attendibile un miglior uso ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 Lespr. (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 39; RDAT 1989 no. 76, I-1992 no. 45; DTF 109 Ib 273). Normalmente l'indennità metrica annua riconosciuta per terreni edificabili è di fr. 0.50.5.3. In concreto l'occupazione temporanea ha reso inutilizzabile le tre autorimesse site sul retro dello stabile e due posteggi davanti al negozio (cfr. documentazione fotografica). Le parti hanno in seguito raggiunto un accordo, nella misura in cui lo ISEP ha riconosciuto un'indennità di fr. 100.- mensili per le tre autorimesse durante il periodo effettivo di inagibilità e ha messo a disposizione degli espropriati due posteggi riservati nella zona dell'area del cantiere (cfr. scritto 15 novembre 2004). Stando così le cose, il pagamento dell'indennità di fr. 100.- /mensili per l'inutilizzabilità delle tre autorimesse e l'importo offerto di fr. 0.50 il mq a titolo di risarcimento per l'occupazione temporanea sono sufficienti ed appaiono pure adeguati alla situazione. Pertanto, la pretesa postulata dai proprietari di versamento di un'ulteriore indennità giornaliera e pro rata di fr. 50.- per la perdita economica derivante dall'impossibilità di usare i posteggi al servizio del negozio (cfr opposizione 14.4.2004 pto. 4 e petitum pto. 1.2), oltre a non essere convenientemente motivata, non è condivisibile. Innanzitutto non risulta, né è stato provato, che il cantiere abbia compromesso l'accesso al negozio. Inoltre, non è trascurabile che l'ente espropriante durante tutta la durata dell'occupazione temporanea ha messo a disposizione degli espropriati gratuitamente due parcheggi. Infine, occorre ricordare che il suddetto posteggio è stato concesso solo a titolo precario (cfr. estratto RF). Tutto ciò considerato l'indennità per l'occupazione temporanea è fissata in 0.50 il mq, importo annuo omnicomprensivo.

6.6.1. L'espropriato ha sollecitato un'indennità di fr. 172'500.-, pari al 10% del valore commerciale dell'edificio, per titolo di deprezzamento della parte residua dell'immobile. 6.2. Generalmente, nell'ipotesi di espropriazione parziale, la diminuzione delle possibilità d'uso del terreno restante, quale conseguenza dell'esproprio, è compensata con l'indennizzo al valore edilizio pieno della superficie avulsa. Nondimeno l'art. 11 let. b Lespr. ammette come risarcibile l'espropriazione che provocasse un deprezzamento della frazione residua purché sussista un nesso di causalità. L'ipotesi si concretizza, in particolare, qualora il terreno fosse ridotto o deformato al punto da non poter più essere sfruttato razionalmente, oppure qualora una costruzione esistente fosse privata di un'importante area di sfogo o di uno schermo protettivo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 183-185; RDAT 1989 no. 75, II-1994 no. 63 c. 5.5, II-1998 no. 27 c. 3.1; TRAM 2.9.2002 N. 50.2001.00022). 6.2. E' già stato detto che gli elementi penalizzanti della proprietà al mapp. no. 229 risiedono nelle caratteristiche della particella stessa. L'intervento espropriativo incide in minima parte sulla situazione esistente ritenuto che comunque il fondo ha esaurito gli indici di edificabilità. Dal profilo edificatorio non si intravede quindi alcuna svalutazione. A ciò si aggiunge che il fondo è esposto ad immissioni foniche ed atmosferiche non indifferenti ■ prodotto dalle due strade cantonali e dalla ferrovia ■ che l'esiguo giardino, cui può essere riconosciuto funzione decorativa e di solo riparo visivo, non basta a schermare completamente. D'altra parte se è vero che con l'espropriazione la profondità del giardino viene ridotta, non è meno trascurabile che il sedime espropriato è comunque destinato alla costruzione di un marciapiede ■ prima inesistente - per cui l'effettiva distanza tra la proprietà e la carreggiata, vera fonte di

inquinamento, rimane pressoché immutata. In ogni caso, il pregiudizio indotto dalle immissioni andrebbe attribuito, semmai, non all'intervento espropriativo bensì ai flussi di traffico sulle strade cantonali e si produrrebbe anche se il fondo non fosse colpito da espropriazione; manca perciò l'imprescindibile nesso causale tra l'asserito danno e l'espropriazione. Infine non è neppure trascurabile che l'allargamento stradale e la costruzione del marciapiede sono sanciti dal piano generale (PG) approvato dal Gran Consiglio il 3 febbraio 1998 per ovviare ad una situazione di manifesta inadeguatezza, laddove la strada cantonale si presentava vetusta e malsicura e quindi non rispondeva più alla sua funzione. L'intervento era dunque ampiamente prevedibile oltre che indispensabile per migliorare e garantire agli utenti la dovuta sicurezza. Perciò non essendosi in alcun modo adeguata alla situazione pianificatoria l'espropriata non può validamente imputare all'ente pubblico una svalutazione della proprietà, perlomeno non senza disattendere il principio secondo cui ogni espropriato è tenuto ad evitare o limitare il danno (DTF 112 Ib 526 c. 1 p. 529; 117 Ib 15, 121 II 317 c. 5a p. 331). Tutto ciò considerato la pretesa non può dunque essere accolta.

7. L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale del 3,5% fissato dal Tribunale federale che decorrono dal 1 settembre 2004 (art. 52 cpv. 3 Lespr.), data a far tempo dalla quale l'espropriata ha accordato l'anticipata immissione in possesso (cfr. consid. 4.2).

8. Trattandosi di una procedura di espropriazione formale, i costi di causa sono da addebitarsi all'ente espropriante che è tenuto inoltre a rifondere all'espropriata un'equa indennità a titolo di ripetibili (art. 73 cpv. 1 Lespr.).

Per i quali motivi

richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,  
dichiara

e pronuncia: 1. Lo ISEP verserà ai precedenti comproprietari del mapp. no. 229 COES, le seguenti indennità: 1.1. fr. 315.-- il mq per l'espropriazione formale di ca. 74 mq; 1.2. fr. 0.50 il mq annui per l'occupazione temporanea di ca. 67 mq.

2. Le predette indennità sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3.5 % annuo a decorrere dal 1.9.2004.

3. Le questioni risolte con accordo sono stralciate dai ruoli.

4. Le ulteriori richieste di indennizzo sono respinte.

5. La tassa di giustizia di fr. 600.-- e le spese sono a carico dell'ente espropriante, con l'obbligo di rifondere all'espropriato fr. 1'000.-- per ripetibili.

6. Intimazione a:

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente

Margherita De Morpurgo

La segretaria giurista

Annalisa Butti

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