

## **TI\_GERICHTE 20.2004.43-17 vom 30. April 2009**

TI Tribunale d'appello, 2009-04-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_20.2004.43-17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.43-17)

FR: TI\_GERICHTE 20.2004.43-17 du 30 avril 2009

IT: TI\_GERICHTE 20.2004.43-17 del 30 aprile 2009

### **Regeste**

Espropriazione formale parziale - fondo parzialmente gravato da un vincolo di PR

### **Volltext**

Tessin Tribunale di espropriazione 30.04.2009 20.2004.43-17 Tessin Tribunale di espropriazione 30.04.2009 20.2004.43-17 Ticino Tribunale di espropriazione 30.04.2009 20.2004.43-17

Espropriazione formale parziale - fondo parzialmente gravato da un vincolo di PR

Incarto n. 20.2004.43-17 10.2004.135 60/03 Lugano 30 aprile 2009 Sentenza In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il Tribunale di espropriazione Composto dalla Presidente Margherita De Morpurgo e dai membri arch. Giancarlo Fumasoli ing. Gianfranco Sciarini segretario giudiziario Enzo Barenco statuendo nella procedura di approvazione dei progetti definitivi e di espropriazione formale inerente la costruzione della galleria stradale Vedeggio – Cassarate promossa da ISEP 1 rappr. dal Dipartimento del territorio, RA 1 contro COES 15 rappr. dallo RA 9 relativamente al mapp. no. 4 RFD \_\_\_\_\_, nonché sull'istanza dell'8.2.2002 presentata da COES 15 contro lo Stato del Cantone Ticino intesa ad ottenere un'indennità per titolo di espropriazione materiale del mapp. no. 4 di \_\_\_\_\_ (inc. no. 10.2004.135 [già inc. no. 14/02] ), cause congiunte ai sensi dell'art. 51 LPamm., letti ed esaminati gli atti, udite le parti ed assunte le necessarie prove, considerato, in fatto ed in diritto 1. 1.1. La presente combinata procedura di approvazione dei progetti definitivi e di espropriazione si riconduce alla costruzione, ora in atto, della galleria Vedeggio-Cassarate che istituirà un nuovo e fondamentale collegamento stradale tra lo svincolo nord dell'autostrada A2 nella Valle del Vedeggio (portale ovest), e Via Sonvico, nei Comuni di Porza e Canobbio (portale est). Annoverata tra le opere prioritarie del Piano dei trasporti del Luganese (PTL), la galleria è ancorata nel Piano direttore cantonale (PD) ed in un Piano generale (PG), a loro volta corredati con tutta una serie di altre misure pianificatorie specifiche intese a regolamentare gli aspetti e le problematiche connesse con l'apertura della galleria, specie in ordine all'ambiente, ai trasporti ed alla mobilità del traffico nel territorio del luganese. Ottenuti il credito di costruzione ed i preavvisi favorevoli delle competenti autorità, ed esaurita la procedura ricorsuale contro il PG, lo Stato del Cantone Ticino ha postulato l'avvio del procedimento i cui atti sono stati pubblicati dall'8.9. al 7.10.2003 in applicazione degli art. 20 ss della Legge di espropriazione e 19 ss della Legge sulle strade, quest'ultima nella versione in vigore fino al 31.12.2006. Formano oggetto di pubblicazione in questa sede le opere da eseguirsi nei cosiddetti comparti galleria e Cassarate, e precisamente lungo il tratto sotterraneo e nella zona del portale orientale. Sono invece escluse le opere programmate nel comparto Vedeggio in quanto disciplinate dalla Legge federale sulle strade nazionali. 1.2. Scaduti i termini di pubblicazione il Tribunale di espropriazione ha, in una prima fase, limitato

l'esame delle pretese notificate tempestivamente alle sole eccezioni, opposizioni e domande di modifica dei piani. Esperite le udienze di discussione nei giorni 4/5/12.2.2004, esso ha approvato il progetto definitivo con sentenza del 26.8.2004 respingendo, contestualmente, tutte le obiezioni di principio mosse al progetto ed all'espropriazione. Detta sentenza è cresciuta incontestata in giudicato. Il presente giudizio affronta le rivendicazioni di ordine prettamente espropriativo.

1.3. Nel comparto Cassarate, situato ai piedi della collina di Trevano a cavallo dei Comuni di Porza e Canobbio, è prevista la costruzione dei raccordi stradali alla galleria ed alla rete viaria esistente. E' noto che oltre ad essere destinato ad accogliere gli impianti stradali, il comparto è coinvolto nell'adozione in itinere del Piano regolatore intercomunale Nuovo Quartiere di Cornaredo (PR-NQC) elaborato d'intesa dai Comuni di Canobbio, Lugano e Porza; detto piano riprende e sviluppa il concetto di riqualifica settoriale precedentemente tracciato dal Masterplan NQC, scaturito da un concorso internazionale di idee, integrando le esigenze infrastrutturali del PTL, dettate appunto dall'apertura della galleria, in un disegno urbanistico nuovo e di qualità che interessa tutto il comparto. Con riguardo ai dettagli dell'opera stradale, per economia di giudizio si rinvia integralmente alla sentenza del 26.8.2004, qui bastando rammentare che il progetto contempla, in particolare, due nuovi assi stradali che si congiungono con Via Sonvico, l'uno (A1000) quale prolungamento rettilineo della carreggiata in uscita dalla galleria, e l'altro (A1100) formante una bretella verso il poligono di tiro. Il progetto annovera inoltre l'allargamento di Via Sonvico lungo il lato occidentale, tra lo sbocco della A1000 ed il crocevia dominato dall'edificio storico della Termica, intervento che ad oggi è tuttavia sospeso, e così anche i procedimenti espropriativi che colpiscono le proprietà confinanti, per non compromettere l'adozione del PR-NQC (cfr. TE ordinanza di sospensione 26.2.2007 inc. no. 20.2004.43-5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14).

1.4. Tra le proprietà colpite da espropriazione nel comparto Cassarate figura il mapp. no. 4 di \_\_\_\_\_, appartenente ad COES 15, parzialmente invaso dal tracciato della A1000. Stando alle tabelle pubblicate il fondo è espropriato definitivamente per mq 2775 ed occupato temporaneamente per mq 253, superfici per le quali l'ente espropriante ha offerto, rispettivamente, un'indennità di fr. 450.- il mq e di fr. 1.- il mq/annui. Il proprietario ha preso posizione sull'intervento espropriativo con memoria del 7.10.2003. Riassunta la situazione pianificatoria del mapp. no. 4, con una particolare attenzione per i vincoli istituiti negli anni '90, e rammentata la conseguente domanda di risarcimento per espropriazione materiale già inoltrata nel 2002, egli ha notificato le seguenti pretese: - fr. 900.- il mq per la superficie espropriata - fr. 30.- il mq per l'occupazione temporanea - fr. 450.- il mq per titolo di svalutazione della superficie residua - fr. 300'000.- per inconvenienze - una piena indennità (non quantificata) per espropriazione formale dei diritti di vicinato prodotta da immissioni moleste durante il cantiere ed in fase di esercizio della galleria - in via cautelare l'ampliamento dell'espropriazione all'intero mapp. no. 4 L'udienza di conciliazione ha avuto luogo il 12.2.2004 e si è risolta negativamente; l'espropriato ha quindi autorizzato l'anticipata immissione in possesso a far tempo dal 1° 1.2005 (cfr. scritto 2.11.2004).

Esperito un sopralluogo in data 24.5.2005, all'udienza del 3.4.2007 e nell'ambito di uno scambio di corrispondenza successivo le parti hanno vagliato la possibilità di ampliare l'espropriazione a tutto il mapp. no. 4, ipotesi che, finalmente, è però stata definitivamente abbandonata (cfr. corrispondenza agli atti). Le indennità sono state discusse all'udienza del 22.10.2008. In esito alla stessa, con scritto del 21.11.2008, l'espropriato ha comunicato di mantenere la domanda di indennizzo per violazione di diritti di vicinato solo in relazione alle immissioni provocate dalla messa in esercizio dell'opera, e di rinunciare invece a

rivendicare un risarcimento per gli inconvenienti dipendenti dalla fase di cantiere. Terminata l'istruttoria le parti sono comparse all'udienza finale del 18.3.2009 riconfermandosi integralmente nelle offerte e pretese già esposte per iscritto.

1.5. Come già indicato in ingresso, il presente procedimento di espropriazione formale e la procedura avviata nel 2002 da COES 15 contro lo Stato del Cantone Ticino intesa ad ottenere un'indennità per espropriazione materiale (inc. no. 10.2004.135) sono state congiunte ai sensi dell'art. 51 LPamm.

2. Il mapp. no. 4 di \_\_\_\_\_ è ubicato in località \_\_\_\_\_ e misura mq 5175. Si tratta di un terreno piano di conformazione trapezoidale libero da costruzioni in parte utilizzato come deposito per materiali inerti e legname; esso è accessibile, da Via \_\_\_\_\_, attraverso la strada al mapp. no. 5 (cfr. documentazione fotografica; verbale di sopralluogo 24.5.2005). Il fondo è gravato da un onere di passo con veicoli per la manutenzione del riale \_\_\_\_\_ a favore del Comune di \_\_\_\_\_.

3. L'espropriazione formale 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, Das Enteignungsrecht des Bundes, 1986, ad art. 16 no. 4). Per la valutazione dell'indennità per espropriazione formale è decisiva la data dell'anticipata immissione in possesso o, in difetto, quella di emissione del giudizio di estimo (art. 19 Lespr.). Qualora il fondo fosse stato colpito da pregressa espropriazione materiale, e quindi avesse perso la componente edilizia per effetto di un provvedimento pianificatorio, la data decisiva coincide invece con l'entrata in vigore del vincolo che ne è alla base (Kommentar zum RPG, Riva, ad art. 5, no. 194; DTF 122 II 326 c. 4b; RDAT II-1991 no. 68). E' circostanza nota e confermata dai documenti assunti agli atti che nel corso degli anni '90 il mapp. no. 4 è stato parzialmente colpito da vincoli di inedificabilità istituiti dal Cantone in funzione della costruzione della galleria Vedeggio-Cassarate. Per individuare il dies aestimandi, occorre dunque accertare preliminarmente se tali restrizioni abbiano dato luogo ad espropriazione materiale.

4. Espropriazione materiale

4.1. L'espropriazione materiale, che si caratterizza per la sua intrinseca connotazione privativa, si avvera per effetto di un'ingerenza particolarmente grave nell'uso attuale o nel prevedibile uso futuro di un fondo tale da minare le prerogative insite nel diritto proprietà – specie quella di edificare – oppure per effetto di un'ingerenza secondaria ma incompatibile con il principio della parità di trattamento. Nell'una e nell'altra ipotesi è dato luogo ad indennizzo a condizione che l'atto limitativo sia definitivo e che l'area colpita da restrizione sia edificabile o quantomeno possa esserlo nell'immediato futuro. In altre parole occorre che con l'instaurazione del vincolo il proprietario veda svanire una concreta possibilità di miglior uso del fondo (Riva, op. cit., no. 123-134; DTF 131 II 151 c. 2.1 e rinvii; RDAT 1990 no. 67 e 85, I-1991 no. 68, I-1992 no. 49). Il verificarsi di una un'espropriazione materiale va accertato alla data di entrata in vigore del provvedimento pianificatorio che ha definitivamente sancito la restrizione (DTF 132 II 218 c. 2.4 p. 222).

4.2. Con risoluzione del 16.11.1976 il Consiglio di Stato ha approvato il primo PR di \_\_\_\_\_, tuttavia invitando il Comune a provvedere alla pubblicazione delle varianti scaturite dalla procedura di approvazione (cfr. ris. 16.11.1976 dispositivo 3). In quell'ambito la part. no. 4 era stata assegnata alla zona artigianale AR5. Il Municipio ha poi deciso di soprassedere a detta pubblicazione optando invece per la rielaborazione integrale della pianificazione comunale tenuto conto sia delle modifiche decretate dal Consiglio di Stato sia di ulteriori scelte comunali. Questa operazione di riesame è sfociata nel vigente PR che il Consiglio di Stato ha approvato il 10.3.1987 dichiarandolo completo e

conforme alle esigenze poste dalla LPT (cfr. ris. 10.3.1987 p. 9). Esso attribuisce la part. no. 4 alla zona artigianale/industriale AR/IN. E' quindi indubbio ed accertato che, in base alla vigente pianificazione comunale, la proprietà ha carattere edilizio. 4.3. In applicazione del decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio del 29.1.1980 (DEPT), il 3.9.1990 il Dipartimento dell'ambiente ha pubblicato una zona di pianificazione cantonale, valida per 3 anni, con oggetto il Piano della Stampa ed in particolare i Comuni di Cadro, Canobbio e Davesco-Soragno; essa era finalizzata a non pregiudicare lo studio in atto del Piano di utilizzazione cantonale (PUC) che si proponeva di approfondire il tema della sicurezza contro possibili alluvioni e di riordinare e risanare il comprensorio dal profilo urbanistico-ambientale valorizzandone il potenziale quale area di servizio della regione urbana di Lugano (cfr. scheda descrittiva). Questa zona, che il Consiglio di Stato ha prorogato fino al 1°9.1995 (ris. 16.8.1993), non includeva il mapp. no. 4 di \_\_\_\_\_ (cfr. piano). 4.4. Un'altra zona di pianificazione, con validità di 5 anni, è stata adottata dal Consiglio di Stato con risoluzione del 12.4.1994 e pubblicata il successivo 2.5. Lo scopo era di garantire il controllo dei fondi coinvolti sia negli studi vertenti sull'attuazione della fase prioritaria del PTL, sia in quelli concernenti il completamento degli obiettivi pianificatori ed il conseguente aggiornamento delle schede di PD inerenti lo stesso PTL (cfr. scheda descrittiva). Tra i territori assoggettati alla zona di pianificazione in diversi comuni, figurava anche il settore di Trevano-Rèsega nel quale, conformemente all'art. 63 LALPT, è stato vietato ogni intervento che rendesse più ardua la pianificazione dell'utilizzazione (cfr. scheda descrittiva e piano). Tale settore includeva anche il mapp. no. 4 di \_\_\_\_\_ che è così stato colpito con un vincolo limitativo che ne precludeva l'edificazione. Configurandosi come provvedimento provvisorio ai sensi dell'art. 57 let. a LALPT, la limitazione dipendente dalla zona di pianificazione non era idonea a generare espropriazione materiale. Difatti, secondo la giurisprudenza, solo i provvedimenti definitivi di durata illimitata possono raggiungere l'intensità di un'espropriazione materiale, mentre quelli temporanei di 5, 10 o anche 15 anni, salvo circostanze del tutto particolari di regola non sono indennizzabili (Riva op. cit., no. 107-108, 176-177; DTF 109 Ib 20 c. 4a, 120 Ib 465 c. 5e p. 473; Catenazzi, Rinuncia al vincolo pianificatorio e retrocessione del bene espropriato, in *Il ticino e il diritto*, CFPG 1997, p. 217 no. 5). 4.5. L'atto che ha definitivamente sancito l'inedificabilità quanto meno parziale del mapp. no. 4 è il PG elaborato dalle autorità cantonali in funzione della costruzione della galleria Vedeggio-Cassarate e delle opere annesse ai due portali. Approvato dal Gran Consiglio con decreto legislativo del 10.3.1999, il piano è stato pubblicato dal 26.5 al 25.6.1999 (cfr. sentenza TE 26.8.2004 c. B e D) e non è stato impugnato da COES 15. A norma della Legge sulle strade, nella versione in vigore dal 15.3.1995 al 31.12.2006, nel contesto della pianificazione di opere stradali il PG era parificato ad un PR (art. 12 cpv. 2 e 13 vLstr.); esso rappresentava infatti la pianificazione particolare di carattere operativo ed era lo strumento che, oltre a riservare il terreno necessario per la futura costruzione di strade (art. 11 Lespr.), sanciva la pubblica utilità delle opere previste e determinava il diritto di espropriazione (cfr. TE sentenza 26.8.2004 c. 1; Messaggio no. 4275 del 6.7.1994 concernente la modifica della LALPT del 23.5.1990, della Lstr. del 23.3.1983 e della LE del 13.3.1991, p. 22; Malfanti, Considerazioni sulle principali modifiche della legge cantonale sulle strade, in *RDAT I-1995* p. 269 ss, 272; TPT 30.7.2001 N. 90.99.38, 58-60, 65-66, 69). In quanto assimilato ad un piano di utilizzazione cantonale, il PG era configurabile come provvedimento pianificatorio definitivo atto, di principio, a provocare espropriazione materiale. 4.6. Stando alle misurazioni richieste da

questo Tribunale (cfr. scritto 9.10.2006), con riguardo al mapp. no. 4 il PG ha vincolato una superficie di mq 1769 per il tracciato stradale della A1000, ed assegnato alla complementare linea di arretramento mq 711 nella parte settentrionale, nonché due scorpori di mq 354 e 371 nella parte meridionale del fondo (cfr. piano prodotto con scritto 15.11.2006). Normalmente per stabilire se un divieto di costruzione parziale dia luogo ad espropriazione materiale occorre valutarne gli effetti sull'intero fondo (Riva, op. cit., no. 180), salvo che la parte vincolata si presti ad uno sfruttamento autonomo; in tale evenienza le ripercussioni prodotte dal vincolo vanno esaminate solo in rapporto all'area gravata (DTF 101 Ib 278 c. 9b; TRAM 5.4.2007 N. 50.2006.1 c. c. 3.3). Concretamente vale la seconda ipotesi. In proposito basti rilevare che oltre all'area riservata al campo stradale (mq 1769), la restrizione ha colpito i due scorpori posti nella parte meridionale del terreno (mq 354 + mq 371) e, di fatto, anche l'angolo confinante con il mapp. no. 707 (ca. mq 80) che risultano inutilizzabili. Il vincolo si estende quindi ad una superficie complessiva di mq 2574 che corrisponde quasi alla metà del fondo e che per forma e dimensione si presta senz'altro ad un uso autonomo nel pieno rispetto dei parametri edilizi vigenti. I condizionamenti dipendenti dall'assetto pianificatorio disposto con il PG esclusivamente in funzione della galleria, hanno privato quest'area della componente edilizia, che già le era riconosciuta a pieno titolo dal PR comunale, dando luogo ad un dezonamento. Poco importa che il terreno fosse colpito da un precedente provvedimento provvisorio, poiché quest'ultimo non può risolversi a danno dell'espropriato (DTF 132 II 218 c. 2.4 p. 222). Considerato che l'area gravata, come la parte restante del terreno, era assegnata alla zona artigianale/industriale, era completamente urbanizzata ed inclusa in un comprensorio largamente insediato, nulla avrebbe ostato alla sua edificazione. Vero è che all'inizio degli anni '90 il proprietario aveva manifestato l'intenzione di adibire il terreno ad un uso più redditizio, in particolare sistemandone la superficie e presentando nel 1992, per una verifica preliminare, un progetto inteso alla costruzione di un capannone industriale; detta verifica si è conclusa con un preavviso negativo essendo emerse talune incompatibilità con le disposizioni del PR (cfr. incarto trasmesso dal Municipio di \_\_\_\_\_ con scritto 31.10.2008 corrispondente ai doc. A e B). Non risulta che in seguito il progetto sia stato approfondito né che siano state avviate le pratiche per l'ottenimento di una licenza edilizia, ma il motivo è ovvio: con l'istituzione della zona di pianificazione nel 1994 una domanda di costruzione era inevitabilmente destinata ad essere sospesa o bloccata (art. 57 LALPT), sicché il proprietario non aveva alternative. Ciò nonostante egli non ha abbandonato il proposito di destinare il fondo ad un miglior uso cosicché, nel complesso, non può essere attribuita troppa importanza al fatto che non abbia impugnato il PG. In effetti immediatamente dopo la sua pubblicazione egli ha tentato di intavolare una trattativa con il Cantone volta ad appurare sia la possibilità di affrancare il terreno onde attuare i suoi progetti edilizi, sia l'ipotesi della cessione dell'intera proprietà. La trattativa è finalmente fallita per motivi di ordine economico e ad essa è seguita la notifica di pretese di indennità per espropriazione materiale dell'8.2.2002 (doc. E, F, G, H; inc. no. 10.2004.135). Se ne deve concludere che nel 1999 l'area vincolata di mq 2574 è stata colpita da espropriazione materiale; della conseguente indennità risponde lo Stato in quanto autore e beneficiario del provvedimento pianificatorio (art. 39 cpv. 2 Lespr.). 5. Valore venale 5.1. Quando un fondo è colpito prima da espropriazione materiale e poi da espropriazione formale, di regola l'indennità dev'essere valutata separatamente sulla base dei principi inerenti ciascun genere di espropriazione. Secondo la giurisprudenza è possibile prescindere dalla doppia stima solo a condizione che tra il momento dell'espropriazione materiale e quello dell'espropriazione

formale il valore residuo agricolo non abbia subito incrementi degni di nota (DTF 108 Ib 335 c. 4c; RDAT II-1997 no. 35 c. 3.1). Nella fattispecie in esame l'area formalmente espropriata e per la quale è stata ottenuta l'anticipata immissione in possesso dal 1° 1.2005 misura mq 2775 di cui però, come visto, solo una porzione di mq 2574 è colpita da espropriazione materiale. Essendo oramai acquisito che le quotazioni agricole in tutto il Cantone sono costanti (RDAT II-1994 no. 64 c. 4; TRAM 6.10.2005 N. 50.2005.2), l'indennità per espropriazione materiale e formale della porzione vincolata (mq 2574) sarà valutata alla data di entrata in vigore del vincolo (10.3.1999). Di contro l'indennità per la superficie solo formalmente espropriata di mq 201 (2775 – 2574) sarà stimata al 1° 1.2005, data per la quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso.

5.2. L'indennità espropriativa consta, in particolare, dell'intero valore venale del diritto espropriato (art. 11 let. a Lespr.) che corrisponde al prezzo commerciale oggettivo che un qualsiasi privato o agente immobiliare avveduto potrebbe conseguire 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 in base al quale il valore venale è stabilito per confronti con i prezzi di vendita ufficialmente registrati, di preferenza negli anni immediatamente precedenti il dies aestimandi, e riferibili ad oggetti analoghi al terreno espropriando (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 80 ss; DTF 115 Ib 408 c. 2c, 122 I 168 c. 3a; RDAT II-1998 no. 27). L'applicazione di questo metodo presuppone la disponibilità di un campione di raffronto che costituisca una testimonianza valida e ragionevole dell'andamento del mercato immobiliare. Non potendosi, tuttavia, porre esigenze troppo severe al confronto, un'identità perfetta con gli oggetti paragonati non è richiesta; in effetti di eventuali differenze – per posizione, estensione, stato di urbanizzazione o possibilità di sfruttamento – può essere tenuto conto mediante opportuni adeguamenti del prezzo. E' anche possibile trarre spunto da compravendite isolate, purché i prezzi di acquisto siano esaminati con cura e che la stipulazione non risulti influenzata da circostanze insolite (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 85; DTF 122 I 168 c. 3a; RtiD I-2006 no. 48). Non sono risolutivi né i valori estremi – ossia i prezzi di gran lunga al di sotto o al di sopra della media – né i prezzi corrisposti per terreni già edificati (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19, no. 87 e 89); non lo sono nemmeno le semplici offerte di vendita, i diritti di prelazione o i diritti di compera non ancora esercitati (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 88). Ai fini dell'estimo devono essere considerate le eventuali possibilità di miglior uso del fondo espropriando, purché siano concrete (art. 12 cpv. 1 Lespr.), nonché le servitù attive e passive risultanti a RF al momento del deposito dei piani (art. 14 cpv. 1 Lespr.). Non è invece tenuto conto degli aumenti e delle diminuzioni di valore derivanti dall'opera eseguita dall'ente espropriante (art. 12 cpv. 2 Lespr.).

5.3. Il Tribunale ha esperito come d'uso un'indagine a RF focalizzando anzitutto le compravendite riferibili alle zone artigianali, industriali e commerciali ubicate nell'area del portale orientale della galleria, vale a dire nei Comuni di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. L'esito si è tuttavia rivelato assai deludente. Di conseguenza, onde disporre di un campione di raffronto il più ampio possibile – naturalmente con riserva di puntuale adeguamento alla fattispecie concreta – il sondaggio è stato esteso a tutte le transazioni con oggetto terreni non edificati stipulate anche in altri Comuni del Luganese, e precisamente sul \_\_\_\_\_ e sulla \_\_\_\_\_, il cui territorio è contraddistinto dalla presenza relativamente omogenea di zone con possibilità di sfruttamento analoghe. Accertamento, questo, che la giurisprudenza ammette purché nella successiva valutazione i dati siano esaminati accuratamente e le differenti caratteristiche

siano compensate mediante opportune maggiorazioni o diminuzioni (DTF 122 I 168 c. 3a; RtiD I-2008 no. 52 c. 4.1). Al ventaglio di prezzi così ricavato sono infine state aggiunte le indennità espropriative già definite nell'ambito del presente procedimento e quelle riconosciute in altre sedi giudiziarie. Complessivamente risultano dunque i seguenti valori.

A. Transazioni Comune di \_\_\_\_\_ zona artigianale/industriale (AR/IN) - fr. 381.03 il mq per il mapp. no. 59 (646 RT) di mq 1245, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'11.4.1997 al d.g. 1561). Il fondo consta di una superficie boschiva di mq 64 di cui non è tenuto conto nel prezzo metrico; zona artigianale/commerciale (AR/CO) - fr. 322.19 il mq per i mapp. no. 16 (mq 5240) e 17 (mq 1094) di \_\_\_\_\_ loc. \_\_\_\_\_, ed i mapp. no. 373 (mq 1676) e 374 (mq 3629) di \_\_\_\_\_ loc. Ciòs (iscr. a RF il 7.7.2000 al d.g. 13427). Il mapp. no. 374 è edificato; Comune di \_\_\_\_\_ Non sono state reperite transazioni nella zona industriale/artigianale IAr. Comune di \_\_\_\_\_ zona artigianale/industriale (AR/I) - fr. 586.85 il mq per il mapp. no. 249 di mq 1704, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 28.11.2000 al d.g. 24422). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 21.12.1999; - fr. 669.87 il mq per i mapp. no. 284 e 293 di complessivi mq 6240, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.2.2002 al d.g. 4488); - fr. 200.- il mq per mq 18 scorporati dal mapp. no. 273 di mq 639, loc. \_\_\_\_\_ ed annessi alla strada al mapp. no. 285 (iscr. a RF il 18.7.2005 al d.g. 15742); Comune di Lugano sez. Pazzallo zona commerciale/artigianale sud (CO/AR sud) - fr. 465.- il mq per il mapp. no. 225 di mq 11502, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 31.8.1999 al d.g. 17953/4). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 31.12.1998 e prorogato il 31.5.1999; - fr. 260.- il mq per il mapp. no. 224 di mq 7958, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 31.8.1999 al d.g. 17955/6). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 31.12.1998 e prorogato il 31.5.1999; - fr. 656.30 il mq per il mapp. no. 725 di mq 2514, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 1°2.2005 al d.g. 2610). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 10.6.2003; Comune di \_\_\_\_\_ zona artigianale/industriale (AR/I) - fr. 492.46 il mq per il mapp. no. 185 di mq 6701, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'8.8.1996 al d.g. 20824); - fr. 295.49 il mq per il mapp. no. 336 di mq 3215, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 3.4.2000 al d.g. 6413). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 25.10.1999 e prorogato il 18.1.2000; zona artigianale/commerciale (AR/CO) - fr. 170.94 il mq per il mapp. no. 172 di mq 468, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'11.1.2001 al d.g. 534); - fr. 126.05 il mq per il mapp. no. 287 di mq 3094, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 13.1.2003 al d.g. 571); Comune di \_\_\_\_\_ zona artigianale/commerciale/amministrativa (ACA) - fr. 198.02 il mq per il mapp. no. 43 di mq 505, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'11.12.2001 al d.g. 25850); - fr. 400.- il mq per il mapp. no. 148 di mq 2061, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 22.5.2003 al d.g. 14023); - fr. 250.94 il mq per il mapp. no. 67 di mq 2715, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 7.8.2003 al d.g. 20831); - fr. 589.67 il mq per il mapp. no. 188 di mq 3093, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 24.7.2003 al d.g. 19627). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 25.1.1999 poi modificato per una rettifica del confine e nuovamente annotato il 6.7.2000; - fr. 600.- il mq per i mapp. no. 189 e 1890 di mq 4452, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 24.7.2003 al d.g. 19625). ). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 25.1.1999 poi modificato per una rettifica del confine e nuovamente annotato il 6.7.2000; - fr. 572.14 il mq per il mapp. no. 211 di mq 10791, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 28.6.2005 al d.g. 14223). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato l'11.5.2000; - fr. 600.- il mq per il mapp. no. 2332 di mq 2337, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 18.5.2005 al d.g. 10644). Il

trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 3.4.2003; Comune di \_\_\_\_\_ zona per l'attività lavorativa intensiva (AL-i) - fr. 281.05 il mq per il mapp. no. 96 di mq 1722, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 7.2.2001 al d.g. 2331); - fr. 300.- il mq per il mapp. no. 92 di mq 168, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 12.5.2003 al d.g. 13073); Comune di \_\_\_\_\_ zona industriale/artigianale (IN 1) - fr. 500.- il mq per il mapp. no. 1170 di mq 2000, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'8.11.2000 al d.g. 22723); - fr. 455.94 il mq per i mapp. no. 483, 488 e 489 di complessivi mq 17040, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 21.9.2001 al d.g. 19366). Non è tenuto conto nel prezzo metrico della superficie stradale di mq 596 al mapp. no. 488. Nel frattempo i fondi sono stati estinti e formano il nuovo mapp. no. 482; - fr. 500.- il mq per il mapp. no. 487 di mq 1854, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 5.10.2001 al d.g. 20667); - fr. 644.60 il mq per il mapp. no. 1195 di mq 4499, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 25.7.2003 al d.g. 19668). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 31.7.2002; - fr. 600.- il mq per il mapp. no. 1084 di mq 1571, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 23.9.2003 al d.g. 24649); - fr. 420.- il mq per il mapp. no. 477 di mq 4326, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 31.10.2005 al d.g. 25132). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 30.3.2005; zona industriale/artigianale (IN 2) - fr. 276.94 il mq per i mapp. no. 428 e 1154 di complessivi mq 8305, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 13.1.2000 al d.g. 633); - fr. 300.- il mq per il mapp. no. 428 di mq 3416, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 21.2.2000 al d.g. 3331); - fr. 278.85 il mq per il mapp. no. 427 di mq 5408, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 9.11.2000 al d.g. 22962); Comune di \_\_\_\_\_ zona industriale Ja - fr. 425.20 il mq per il mapp. no. 380 di mq 3175, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 22.12.1995 al d.g. 34848). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera costituito il 29.5.1995; - fr. 533.28 il mq per il mapp. no. 737 di mq 2344, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 9.7.1998 al d.g. 14698); - fr. 458.03 il mq per il mapp. no. 381 di mq 3788 e per una quota di comproprietà di 3/21 sulla strada coattiva al mapp. no. 379, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 6.12.2001 al d.g. 25439); - fr. 391.74 il mq per il mapp. no. 829 di mq 2808, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 30.1.2002 al d.g. 2075); - fr. 148.88 il mq per il mapp. no. 918 (mq 1272) di \_\_\_\_\_ loc. \_\_\_\_\_, ed il mapp. no. 1205 (mq 34) di Bioggio (iscr. a RF il 2.8.2004 al d.g. 17507); zona industriale Jb - fr. 290.48 il mq per il mapp. no. 708 di mq 17385, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 12.4.2000 al d.g. 7204). Il trapasso è avvenuto per aggiudicazione ad asta pubblica; Comune di \_\_\_\_\_ zona artigianale (AR) - fr. 378.27 il mq per il mapp. no. 457 di mq 1177, loc. \_\_\_\_\_, compresa una quota di 12/142 sulla strada coattiva al mapp. no. 453 (iscr. a RF il 18.10.1996 al d.g. 26663); - fr. 361.89 il mq per il mapp. no. 213 di mq 2183, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'11.12.1996 al d.g. 31498); - fr. 388.93 il mq per il mapp. no. 455 di mq 2239, loc. \_\_\_\_\_, compresa una quota di 22/142 sulla strada coattiva al mapp. no. 453 (iscr. a RF il 18.12.1997 al d.g. 31308); - fr. 390.82 il mq per il mapp. no. 457 di mq 1177, loc. \_\_\_\_\_, compresa una quota di 12/142 sulla strada coattiva al mapp. no. 453 (iscr. a RF l'8.9.1997 al d.g. 21800); - fr. 367.35 il mq per il mapp. no. 278 di mq 5121, loc. \_\_\_\_\_, compresa una quota di 51/142 sulla strada coattiva al mapp. no. 453 (iscr. a RF il 4.8.1997 al d.g. 19129); - fr. 443.25 il mq per il mapp. no. 302 di mq 6317, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 3.10.2001 al d.g. 20383). Il trapasso è avvenuto a seguito dell'esercizio di un diritto di compera annotato il 7.5.2001; Comune di \_\_\_\_\_ zona artigianale/commerciale (AR/CO) - fr. 320.- il mq per il mapp. no. 168 di mq 250, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF l'8.7.2004 al d.g. 15481). Trattasi dell'acquisto da parte di un comproprietario, che già deteneva una quota di 1/4, dei restanti 3/4 di proprietà; zona artigianale/industriale (AR/IN) - fr. 100.- il mq per il mapp. no.

343 di mq 524, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 30.11.2005 al d.g. 27654). Il trapasso è avvenuto per aggiudicazione ad asta pubblica; B. Convenzioni stipulate dallo Stato del Cantone Ticino in vista della costruzione del Park & Ride nel Comune di \_\_\_\_\_ (zona commerciale/artigianale sud CO/AR) - fr. 830.17 il mq per i mapp. no. 111 e 142 di complessivi mq 8432, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 1° 9.1995 al d.g. 21010); - fr. 664.- il mq per i mapp. no. 113 e 114 di complessivi mq 3187, loc. \_\_\_\_\_ (iscr. a RF il 5.6.1998 al d.g. 11640); i terreni erano di proprietà del Comune di \_\_\_\_\_. C. Indennità già definite nell'ambito del presente procedimento espropriativo per terreni ubicati nel Comparto \_\_\_\_\_ - fr. 475.- il mq per mq 255 del mapp. no. 12 (mq 8220) di \_\_\_\_\_, di proprietà \_\_\_\_\_, nonché per mq 183 del mapp. no. 373 (mq 1676) e per mq 1172 del mapp. no. 374 (mq 3629) di \_\_\_\_\_, di proprietà \_\_\_\_\_ (TE decreto di stralcio 5.4.2007 inc. no. 20.2004.43-15/16); - fr. 450.- il per mq 42 del mapp. no. 365 (mq 3616) di \_\_\_\_\_, di proprietà \_\_\_\_\_ (TE decreto di stralcio 26.8.2004 inc. no. 60/03-248); - fr. 650.- il mq per il mapp. no. 707 (mq 4263) di \_\_\_\_\_, di proprietà \_\_\_\_\_ (TE decreto di stralcio 16.7.2004 inc. no. 60/03-265; d.g. 19434 del 31.8.2004); D. Indennità riconosciute nell'ambito del procedimento espropriativo avviato dallo Stato del Cantone Ticino dinanzi la Commissione federale di stima in vista delle opere di sistemazione dello svincolo autostradale A2 di \_\_\_\_\_ (zona commerciale/artigianale sud CO/AR), con valuta 2005/2006: - fr. 500.- il mq per mq 104 del mapp. no. 110 di mq 2036, loc. \_\_\_\_\_ (CFS decreto di stralcio del 14.12.2005 inc. no. SN 05/2005-5; piano di mutazione 29.2.2008); - fr. 500.- il mq per mq 16 del mapp. no. 140 di mq 3135, loc. \_\_\_\_\_ (convenzione 4.10.2006 approvata dalla CFS il 3.11.2006; piano di mutazione 29.2.2008); - fr. 500.- il mq per mq 124 del mapp. no. 109 di mq 3014, loc. \_\_\_\_\_ (CFS sentenza 2.10.2007 inc. no. SN 05.2005.628-4). Questa vertenza è attualmente pendente dinanzi al Tribunale amministrativo federale. E. Indennità riconosciute dal Tribunale di espropriazione mediante sentenze cresciute incontestate in giudicato riguardanti la \_\_\_\_\_ - fr. 433.- il mq (valuta 31.3.1996) per l'espropriazione formale di mq 50 del mapp. no. 469 (mq 5032) e di mq 405 del mapp. no. 429 (mq 10720) di \_\_\_\_\_, zona industriale Ja (sentenze 11.2.1997 inc. no. 24/94-60,62); - fr. 470.- il mq (valuta 1.10.2004) per l'espropriazione formale di mq 85 del mapp. no. 838 (mq 1908) di \_\_\_\_\_, zona industriale Ja (sentenza 23.10.2007 inc. no. 20.2004.29-2); - fr. 430.- il mq (valuta 27.9.2006) per l'espropriazione formale di mq 37.43 del mapp. no. 279 (mq 471) di \_\_\_\_\_, zona artigianale Ar (sentenza 18.9.2007 inc. no. 20.2004.28-2); 5.4. Nelle zone prese a confronto, nei diversi Comuni, vigono i seguenti parametri edilizi: Comune zona i.e. (indice edif.) i.o. (indice occup.) altezza max Distanza dai confini i.s. per edifici a carattere commerciale \_\_\_\_\_ AR/IN 4 mc/mq 13 ml 6 ml AR/CO 13 ml 6 ml 0.8 \_\_\_\_\_ IAr 4 mc/mq 40% 13 ml 6 ml AR/I 4 mc/mq 40% 12 ml 5 ml 0.8 CO/AR sud 40% 12 ml 5 ml 0.8 AR/I 5 mc/mq 50% 12 ml 6 ml 0.8 AR/CO 40% 10 ml 3 / 4 ml 0.6 ACA 5mc/mq 50% 12 ml 5 ml AL-i 5mc/mq 50% 19 ml 5 ml 0.8 IN 1 4 mc/mq 15 ml 6 ml IN 2 5 mc/mq 18 ml 6 ml Ja 5 mc/mq 50% 21 ml 7 ml 1.2 Jb 4 mc/mq 40% 10.50/11.50 ml 6 ml 1.0 PR/1985 AR 50% 12 ml 5 ml 1.0 PR/2004 AR 60% 13 ml 5 ml 1.2 Stando ai dati che precedono non sembrano sussistere differenze significative quanto a possibilità di sfruttamento; in ogni caso confrontando i valori delle compravendite con gli elementi determinanti del potenziale edilizio (quali indici di edificabilità/sfruttamento ed altezze) non si riscontrano relazioni dirette. Se il potenziale edilizio è un elemento di sicura rilevanza, poiché da esso dipende la capacità redditizia che è prerogativa della tipologia di

terreni in esame, la collocazione non lo è da meno. Infatti per un fondo a destinazione industriale o artigianale la posizione ed in particolare la vicinanza alle principali vie di comunicazione è un fattore che incide in modo considerevole sull'estimo; esigenza, questa, che si pone anche per i fondi a destinazione commerciale il cui valore è peraltro legato al loro inserimento nel tessuto locale, specie alla situazione più o meno centrale ed alle possibilità di accesso offerte dalla rete viaria (Hägi, Die Bewertung von Liegenschaften, 1971, p. 39; Fierz, Le taux d'intérêt et la valeur des biens-fonds, 2006, p. 219). Sotto questo profilo le zone ed i terreni presi a modello presentano differenze non trascurabili. A cominciare dal \_\_\_\_\_ che, agevolato dal raccordo all'autostrada A2 di Lugano sud, ha conosciuto, specialmente a partire dagli '90, un'espansione edilizia considerevole con forte densità insediativa soprattutto lungo l'asse principale di Via \_\_\_\_\_. Questo comparto è noto per esercitare una forte attrattiva sui grandi distributori promotori di centri commerciali la cui principale caratteristica è, tuttavia, di generare volumi di traffico tali da mettere in difficoltà la capacità della rete viaria esistente, con conseguenti evidenti inconvenienti nell'accesso e nella circolazione (cfr. USTAT DSS 1-2006 p. 29 ss). Vero è che le autorità comunali e cantonali hanno risolto di approfondire d'intesa la sistemazione del \_\_\_\_\_: da un canto accentuando, come in altre regioni del Cantone colpite dallo stesso fenomeno, il rigore ed il coordinamento nell'esame delle domande di costruzione, e dall'altro avviando un processo di pianificazione intercomunale previa adozione, nel 2006, di una zona di pianificazione con validità di 5 anni intesa ad evitare l'aggravarsi degli attuali problemi viari e del carico ambientale, e nel contempo a permettere l'elaborazione ed il consolidamento di un nuovo assetto territoriale praticabile ed in grado di migliorare le qualità di vita locali (cfr. Risoluzione 842 del 21.2.2006 del Consiglio di Stato di adozione della zona di pianificazione con relativa scheda descrittiva e piano; nonché Rapporto 5903 del 13.3.2007 del Consiglio di Stato sulla mozione 30.5.2005 di R. Ghisletta e cofirmatari relativa alle misure per contenere il traffico privato generato dai centri commerciali). A tal fine in parallelo sono stati stanziati un credito d'opera a favore della sistemazione viaria del \_\_\_\_\_ ed un credito per l'allestimento di un concorso internazionale di idee (nel frattempo già premiato) quale prima misura fiancheggiatrice atta a ridefinire i contenuti urbanistici e, conseguentemente, il futuro assetto viario del comparto (cfr. Messaggio 5860 del 21.11.2006 del Consiglio di Stato). La linea seguita è in sostanza quella già tracciata per il recupero del settore che accoglie il portale orientale della galleria Vedeggio-Cassarate. Poste queste premesse i terreni ubicati nel settore meridionale del \_\_\_\_\_, nel comprensorio che gravita attorno ai serbatoi di carburante (mapp. no. 43, 148 e 67 di \_\_\_\_\_; 96 e 92 di \_\_\_\_\_; 172, 287 di \_\_\_\_\_), risultano doppiamente sfavoriti. Anzitutto perché oltre ad essere distanti dai principali snodi stradali, la loro accessibilità è condizionata dal traffico; secondariamente perché non sono un esempio di sfruttabilità artigianale-industriale, vuoi perché hanno una superficie relativamente contenuta, vuoi perché sono costituiti da semplici strisce o superfici irregolari che di per sé stesse non sono ideali ai fini dell'uso ammesso oppure sono utilizzabili ma come aggiunta ad un fondo limitrofo (mapp. no. 43, 148, 92, 172). Ed in ciò risiede presumibilmente la spiegazione del loro valore medio piuttosto basso (ca. fr. 270.- il mq). Il prezzo leggermente superiore pagato ciò malgrado per i mapp. no. 92 e 148, è quindi verosimile conseguenza del fatto che sono stati acquistati da chi già era proprietario di fondi confinanti (rispettivamente \_\_\_\_\_ mapp. no. 93 e \_\_\_\_\_/mapp. no. 1150) e quindi aveva un evidente interesse ad entrane in possesso. All'estremo opposto, dal profilo geografico e finanziario, si situa l'acquisizione dei mapp. no. 111 e 142 di \_\_\_\_\_ da parte dello

Stato del Cantone Ticino onde realizzare il nuovo Park & Ride, avvenuta mediante convenzione nel 1995. Il prezzo di fr. 830.- il mq costituisce un massimo assoluto mai replicato, pur inquadrandosi in un periodo ancora segnato dall'incertezza e dalle fluttuazioni di mercato tipiche del lungo periodo di crisi seguito allo scoppio della bolla speculativa nel 1990. Pertanto, anche ammettendo che la proprietà è ampia e ben posizionata, esso denota una generosità inusitata quanto palesemente esagerata di cui non può essere tenuto conto. Oggettivamente più attendibili appaiono invece le transazioni riconducibili ai settori settentrionale e centrale del \_\_\_\_\_, specie il prezzo di fr. 664.- il mq fissato mediante convenzione nel 1998 per i mapp. no. 113/114 di \_\_\_\_\_, benché i contraenti siano due enti pubblici, come anche il prezzo di ca. fr. 670.- il mq soluto nel 2002 per i mapp. no. 284/293 di \_\_\_\_\_, sia pure con la prudenza che necessariamente dev'essere riservata ad una punta massima; dopotutto per posizione, ampiezza e stato di urbanizzazione, queste proprietà posseggono senz'altro le qualità necessarie ad una buona superficie artigianale-industriale. Che tali quotazioni siano plausibili si evince anche dal fatto che riguardano un comprensorio assai ambito per la situazione promettente, e che risalgono ad un contesto di ripresa economica manifestatasi a partire dal 1998/1999 e contrassegnata da una crescita progressiva del mercato immobiliare e da un incremento della cifra d'affari e dell'attività edilizia un po' in tutti i comparti (cfr. USTAT DSS 2-2001 p. 42 ss, 2-2002 p. 49 ss, 3-2002 p. 74 ss, 3-2003 p. 29 ss). Del resto sensibilmente inferiori, ma comunque coerenti con il trend positivo e logica conseguenza delle condizioni e dell'ubicazione favorevole degli immobili, sono i prezzi stipulati nell'ambito di diritti di compera annotati nello stesso periodo 1998-2003 che alla data di annotazione raggiungevano in media ca. fr. 590.- il mq (mapp. no. 249 di \_\_\_\_\_; mapp. no. 225 e 725 di \_\_\_\_\_; mapp. no. 188, 189/1890, 211 e 2332 di \_\_\_\_\_). Dati, questi ultimi, che senza essere decisivi pur tuttavia non vanno ignorati aprioristicamente nella misura in cui si rapportano a terreni che sono confrontabili per zona di appartenenza, collocazione, stato di urbanizzazione e possibilità edificatorie (cfr. DTF 114 Ib 296 c. 8). Le indagini statistiche inerenti gli anni successivi riferiscono di un lento ma costante consolidamento della crescita che è continuata, malgrado le oscillazioni annue, per cinque anni consecutivi, dal 2003 al 2007 compreso, senza mostrare segni di cedimento (cfr. USTAT 3-2004, p. 37 ss, 3-2005 p. 6 ss, 3-2005 p. 15 ss, 3-2006 p. 24 ss, 2-2007 p. 64 ss, 3-2008 notiziario statistico N. 2008.09). L'espansione non sembra però aver interessato in modo significativo il \_\_\_\_\_. La particolare situazione viaria accompagnata prima dallo studio e poi dalla messa in atto di specifici provvedimenti pianificatori, come anche la graduale riduzione degli spazi liberi, possono aver indotto gli operatori ad una certa prudenza negli investimenti immobiliari in attesa di soluzioni definitive, determinando di conseguenza un certo rallentamento del mercato locale; fattori, questi, che tendenzialmente comportano un ribasso dei valori o quanto meno ne impediscono l'incremento. A conferma di ciò valgano le indennità riconosciute, anche mediante sentenza, nell'ambito di procedimenti espropriativi federali che ammontano a fr. 500.- il mq con valuta 2005/2006. A differenza del \_\_\_\_\_, i Comuni presi a confronto sulla \_\_\_\_\_ oltre ad offrire condizioni fiscali più vantaggiose (con moltiplicatori d'imposta del 65% a \_\_\_\_\_, del 60% a \_\_\_\_\_ e del 50-60% a \_\_\_\_\_), ignorano il fenomeno dei centri commerciali intesi come grandi generatori di traffico. Per quanto d'interesse, lo scenario generale è piuttosto quello di un territorio votato all'industria ed all'artigianato nel senso proprio dei termini, non ancora saturo e completamente attrezzato per ciò che concerne, in particolare, i collegamenti con le vie di comunicazione sia su strada (accessi stradali e

svincolo autostradale A2 di \_\_\_\_\_) sia su ferro (allacciamento alla linea ferrovia). Ne è corollario un traffico meno caotico, il cui carico maggiore è generalmente circoscritto alle "ore di punta". Ciò malgrado, anche qui, il mercato immobiliare non si rivela particolarmente euforico, le transazioni concentrandosi essenzialmente a cavallo degli ultimi anni '90 e dei primi anni del nuovo secolo: una situazione che, anche qui, è indicativa di un certo rallentamento per questa tipologia di terreni. In posizione vincente sono i Comuni di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, favoriti dai collegamenti immediati, nei quali al settore industriale sono riservate vaste aree che si estendono organicamente tra la strada cantonale ed il fiume Vedeggio, interrotte dallo scalo merci FFS e dal raccordo autostradale. A questa ampia fascia appartengono anche i fondi individuati quali oggetti di compravendite, tutti edificabili conformemente alla destinazione ammessa, ubicati in ordine sparso tra le due rotonde di \_\_\_\_\_ e del cosiddetto "\_\_\_\_\_ " con, ai due poli meridionale e settentrionale, rispettivamente il mapp. no. 477 di \_\_\_\_\_ ed il mapp. no. 381 di \_\_\_\_\_. I comparti industriali sono suddivisi in quattro sottozone di cui le più pregiate sono la zona IN1 di \_\_\_\_\_, sita in parte a valle del nucleo ed in parte lungo la strada cantonale (valore medio ca. fr. 530.- il mq), e Ja di \_\_\_\_\_ che copre la quasi totalità della superficie industriale del comune (valore medio ca. fr. 460.- il mq); considerato che si tratta di settori ben amalgamati e complessivamente apprezzabili, la differenza di valore è difficilmente spiegabile, ma certamente non può essere ascritta né allo stato di urbanizzazione né ai parametri edilizi che grossomodo si equivalgono. Sulla sponda opposta del fiume Vedeggio anche \_\_\_\_\_ dispone di una congrua zona artigianale che costeggia il tracciato dell'autostrada e si sviluppa verso oriente fino a toccare il comprensorio residenziale. I valori di transazione qui registrati, che sono sicuramente giustificati dallo stato dei fondi e quindi attendibili, si ravvisano mediamente inferiori a quelli reperiti nei due Comuni precedenti, attestandosi attorno ai 380.-/400.- fr. il mq. Considerata la minore pressione fiscale esercitata dal Comune, tale circostanza non può che essere dovuta alla collocazione meno favorevole del comparto per rapporto ai raccordi stradali e ferroviari. E' comunque significativo che, nonostante la zona non sia ancora completamente insediata e a dispetto dell'incremento dei parametri edilizi sancito con il nuovo PR approvato nel 2004, il mercato immobiliare locale non abbia segnato alcuna ripresa; ciò non permette di presumere altro che un ristagno. Resta infine il confinante Comune di \_\_\_\_\_ sul quale non occorre tuttavia attardarsi poiché le transazioni reperite denotano modalità di stipula particolari ed affatto indicative che, in quanto tali, sono inservibili.

5.5. Il comparto Cassarate si estende tra \_\_\_\_\_ e l'altura di \_\_\_\_\_ includendo i Comuni di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Ad oggi il suo accesso principale, se non unico, è costituito da \_\_\_\_\_, strada che funge da collegamento anche con il Piano della Stampa, i Comuni collinari e la Valcolla, e che, in quanto assai battuta, è nota per essere fonte di immissioni ambientali considerevoli e superiori alla norma (cfr. TE 26.8.2004 c. 6.4.). Lungo la strada, procedendo da nord verso sud, è situata la zona artigianale/industriale di \_\_\_\_\_ alla quale si frappongono due aree particolari poco estese ad uso esclusivo di esercizi pubblici (zone dei grotti), ed una zona mista residenziale/artigianale a 3 piani; ad essa segue la zona artigianale/commerciale che si sviluppa fino a raggiungere il confine comunale. Immediatamente oltre il confine è ubicata la zona industriale/artigianale di \_\_\_\_\_ a sua volta seguita da una zona mista a carattere commerciale/industriale che si spinge fino all'incrocio della \_\_\_\_\_ ed è adiacente ai sedimi gravati con vincoli AP/EP che accolgono le infrastrutture della pista di ghiaccio della Rèsga. Il territorio è caratterizzato dalla presenza di insediamenti

residenziali e produttivi sviluppatisi a partire dagli anni '60 che formano un mosaico disunito ed hanno gradualmente impoverito il paesaggio. E' così che, affacciati su \_\_\_\_\_, si susseguono trattorie, autoconcessionarie, officine, il poligono di tiro, l'unico centro commerciale della zona, una serra ma anche negozi ed alloggi mono o plurifamiliari; verso l'interno, accanto a piccole abitazioni si ergono capannoni, officine, alcuni stabili amministrativi o a reddito e la pista del ghiaccio, intercalati con superfici sterrate utilizzate come posteggi o per il deposito. Il quadro complessivo è sostanzialmente diverso e meno allettante di quello che si presenta sul \_\_\_\_\_ o sulla \_\_\_\_\_. Le condizioni attuali del comparto Cassarate appaiono infatti deperate ed ampiamente superate sia per la presenza di edifici anche assai vetusti ed in parte non rispondenti alle caratteristiche di zona ammesse dai PR, sia per la convivenza conflittuale di molteplici funzioni che rafforzano il carattere marginale del quartiere, sia per il fatto che, prescindendo da \_\_\_\_\_, all'interno esso è servito da una rete viaria incompleta ed inadeguata alla sua destinazione. Infine, ma non per importanza, il comparto soffre palesemente della mancanza di allacciamenti immediati all'autostrada ed alla ferrovia, e del fatto che, di conseguenza, l'accesso presuppone l'attraversamento delle aree urbane di \_\_\_\_\_ e della sua periferia. Grandi sono, quindi, le aspettative riposte non solo nell'erigenda nuova galleria ma anche nel Piano regolatore intercomunale Nuovo Quartiere di Cornaredo (PR-NQC) elaborato secondo un progetto urbanistico comune inteso a realizzare un vero e proprio "Quartiere di eventi" accanto alla riqualificazione ed al completamento funzionale dei tessuti urbani esistenti (cfr. Rapporto di pianificazione PR-NQC del 14.12.2007 p. 28 ss). I difetti tutt'altro che trascurabili ai quali si è accennato, uniti ai vincoli pianificatori istituiti nel 1994 (zona di pianificazione) e nel 1999 (PG), sono elementi che, senza impedire l'uso dei terreni, ne compromettono il valore commerciale ed hanno indubbiamente concorso a frenare il mercato immobiliare. Lo testimonia del resto l'indagine sui prezzi che, pur essendo stata svolta sull'arco di una decina di anni, ha permesso di reperire in loco solo due transazioni con valori che mediamente ricordano quelli di \_\_\_\_\_ o della parte più meridionale del \_\_\_\_\_, e cioè le quotazioni delle zone meno favorite dal profilo della posizione per rapporto alle vie di comunicazione. La prima transazione, che risale al 1997, concerne il mapp. no. 59 di \_\_\_\_\_ ed attesta un prezzo di fr. 381.03 il mq; senza dubbio si tratta di un fondo che può servire come valido modello di paragone essendo razionalmente sfruttabile secondo i parametri di zona ed ubicato nella immediate vicinanze della proprietà \_\_\_\_\_ al termine della strada al mapp. no. 5. La seconda transazione, stipulata nel 2000, riguarda i confinanti mapp. no. 16 e 17 di \_\_\_\_\_ /373 e 374 di \_\_\_\_\_, quest'ultimo parzialmente edificato, fondi compravenduti al prezzo di fr. 322.10 il mq ed individuabili nell'ampio appezzamento (ora sterrato) situato lungo \_\_\_\_\_, tra il centro commerciale e la strada di accesso al poligono di tiro. Anziché scartata a priori (come imporrebbe, di principio, la presenza di edifici al momento della vendita), a ben vedere la transazione può nondimeno essere considerata poiché gli edifici occupavano una superficie minima (solo mq 341 rispetto ad un totale di mq 11639) e sono stati demoliti dopo la stipula del contratto; sicché è lecito dedurre che fossero del tutto privi di valore per l'acquirente e che quest'ultimo abbia piuttosto messo in conto i costi di demolizione. Ponderati questi aspetti, il prezzo pare attendibile. Accanto ai suddetti valori, e viste le caratteristiche del settore, l'indennità di fr. 650.- il mq concordata dalle parti nell'ambito di questa stessa procedura per la proprietà \_\_\_\_\_ al mapp. no. 707, spicca come evidente eccezione nonostante gli indubbi pregi del terreno (tra cui, in particolare, la contiguità con la strada principale). Essa suggerisce

infatti nell'ammontare un incremento dell'85% ca. rispetto ai pochi valori accertati in zona, quando una crescita di siffatte proporzioni è del tutto priva di riscontri concreti. In realtà essa sembra essere frutto di un confronto con le transazioni stipulate sul \_\_\_\_\_ posto che, superando di gran lunga le indennità fissate dinanzi alla Commissione federale di stima, si avvicina ai prezzi massimi soluti in quella zona. Tuttavia, anche ammettendo che un confronto sia fattibile (vero è che il Tribunale medesimo vi ha proceduto) esso è inaccettabile nella misura in cui sfocia in una sostanziale parificazione territoriale, poiché sussistono differenze che non possono non essere rimarcate. In particolare, nel contesto di un esame accurato non si può prescindere dallo stato generale del comparto Cassarate che, come precedentemente evidenziato, presenta svantaggi anche consistenti che lo rendono meno attrattivo del \_\_\_\_\_ e, di riflesso, meno pregiato dal profilo commerciale. Un equilibrio quasi perfetto di valori appare quindi inverosimile, con la conseguenza che all'indennità versata per il mapp. no. 707, come in generale alle quotazioni attinenti al \_\_\_\_\_, non può essere conferito alcun valore rappresentativo del mercato locale; perciò essi nemmeno sono vincolanti per questo Tribunale (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 86). Quand'anche si fosse a conoscenza di negoziazioni vertenti su importi analoghi non se ne potrebbe comunque tener conto poiché una semplice offerta di prezzo non è determinante per la valutazione dell'indennità espropriativa (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 88). Sulla base delle osservazioni che precedono va concluso che il valore edilizio di un terreno artigianale/industriale sito nel comparto Cassarate si aggirasse nel 1999 attorno a fr. 370.-/390.- il mq. L'apparente consecutivo rallentamento del mercato – dovuto non tanto a motivi commerciali generali bensì piuttosto, come già rilevato, alle incertezze pianificatorie di questo comprensorio – può aver frenato le acquisizioni ma non un certo incremento dei valori ove si consideri l'andamento statistico di progressione lenta ma costante. In ogni caso all'inizio del 2005 tale valore non poteva superare fr. 400.-/450.- il mq. 5.6. Il mapp. no. 4 è un terreno piano, urbanizzato, di conformazione regolare, comodamente servito ed accessibile che sicuramente si presta ad essere utilizzato in modo razionale nel pieno rispetto dei parametri di zona; l'esistente onere di passo a favore del Comune di \_\_\_\_\_ non è una pregiudiziale né dal profilo edilizio né da quello della commerciabilità del fondo. Nell'insieme si tratta quindi di una proprietà apprezzabile, non da ultimo perché tali sono i terreni non ancora edificati. Ammesso che il mapp. no. 4 sia da annoverare nella categoria dei buoni terreni edilizi, è tuttavia impensabile che alle date determinanti (ossia nel 1999 e nel 2005) potesse raggiungere il valore preteso dall'espropriato a titolo di indennità (fr. 900.- il mq). Anzitutto perché le transazioni che il proprietario ha evocato a sostegno (mapp. no. 707 di \_\_\_\_\_ e no. 111/142 di \_\_\_\_\_) non costituiscono, per i motivi già enunciati, un'adeguata base valutativa. Secondariamente perché, al di là delle peculiarità menzionate, non sussistono ulteriori elementi di ponderazione idonei ad accrescere il valore del terreno rispetto alle quotazioni medie ritenute oggettivamente valide per il comprensorio alle date determinanti. In particolare non può essere riconosciuto alcun effetto rivalutante ai benefici indotti dalla galleria, specie in punto alle facilitazioni d'accesso che ne conseguiranno, poiché le plusvalenze determinate dall'opera sono irrilevanti ai fini dell'estimo (art. 12 cpv. 2 Lespr.; Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 70, ad art. 20 no. 8). Quanto ad un utilizzo più proficuo del terreno, esso è da tener presente solo a condizione che alla data determinante apparisse lecito e verosimile oltre che concretamente attuabile in un prossimo avvenire; una prospettiva di miglior uso teorica o fondata su vaghe speranze non è sufficiente (art. 12 cpv. 1 Lespr.; Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 56 ss, 78; DTF 129 II 470 c. 6.1 e rinvii). In

concreto una tale eventualità è senz'altro da escludere poiché l'espropriato non poteva ragionevolmente contare con una possibilità di sfruttamento più vantaggiosa di quella offerta dal PR vigente, perlomeno non sulla base del progetto di riqualifica del comparto Cassarate tracciato nel Masterplan NQC. Tale nuovo progetto urbanistico – premiato nell'ottobre del 2004 e consolidato nel maggio del 2005 – assegnava il mapp. no. 4 ad un'area B3 a destinazione terziaria, commerciale, direzionale e abitativa con indice di sfruttamento compreso fra 1,5 e 2 ed altezze medie di 30 ml aumentabili fino ad un massimo di 60 ml (cfr. Masterplan NQC, p. 20 e 21); parametri, questi, che sono di gran lunga superiori a quelli ammessi dal PR comunale. Tuttavia il Masterplan non era altro che una base di lavoro ben lungi dal sancire un assetto definitivo. Quest'ultimo si avrà soltanto con l'approvazione del PR-NQC che, nell'iter pianificatorio, ha superato solo nel corso del 2008 la fase di adozione da parte dei legislativi comunali ed ha formato oggetto di 15 ricorsi. Di conseguenza, se nel 1999 un miglior uso non era nemmeno immaginabile, all'inizio del 2005 si trattava di un'ipotesi tutt'altro che concreta ed attuabile a breve scadenza ma piuttosto ancora assai fragile, troppo per poter costituire motivo di rivalutazione. In conclusione l'indennità per il mapp. no. 4 è perciò fissata in fr. 390.- il mq per l'espropriazione materiale e formale di mq 2574 al 10.3.1999, ed in fr. 450.- il mq per la espropriazione formale di mq 201 al 1°.1.2005.

6. Occupazione temporanea L'occupazione temporanea è un provvedimento che, in ambito espropriativo, concorre all'attuazione dell'opera ed è normalmente dettato da necessità di cantiere; concluso l'intervento il sedime è da restituire ripristinato al proprietario. La relativa indennità è intesa a compensare il danno effettivo per il proprietario derivante dalla limitazione d'uso del bene, salvo che egli 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). Di regola l'indennità annua riconosciuta nella prassi per terreni edificabili ammonta a fr. 0.50 il mq (TE sott. 2.3.1999 in re Stato del Cantone Ticino/G.; TRAM 24.4.2008 N. 50.2006.5). In concreto il provvedimento colpisce una superficie di mq 253 per la quale attualmente non può essere formulata alcuna ipotesi realistica di miglior uso (un presunto reddito teorico non basta), cosicché il risarcimento rivendicato (fr. 30.- il mq) è ben lungi dall'essere giustificabile. Di conseguenza l'indennità di fr. 1.- il mq offerta dall'ente espropriante, che supera i canoni giurisprudenziali ed è quindi favorevole, può essere confermata.

7. Svalutazione della frazione residua

7.1. L'espropriato lamenta una svalutazione della frazione residua in ragione sia del potenziale edilizio ridotto per effetto dell'espropriazione, sia degli inconvenienti di natura estetica, urbanistica ed ambientale dipendenti dalla vicinanza dell'opera stradale. Per questo motivo rivendica un'indennità di fr. 450.- il mq.

7.2. L'indennità espropriativa deve comprendere tutti i pregiudizi derivanti all'espropriato in seguito all'estinzione o alla limitazione dei suoi diritti ed in particolare, nel caso di espropriazione parziale, anche l'eventuale svalutazione della frazione residua, beninteso a condizione che tra l'intervento espropriativo e la svalutazione sussista un nesso di causalità (art. 11 let. b Lespr.). Stando alla giurisprudenza un deprezzamento potrebbe essere ravvisato qualora l'espropriazione compromettesse l'uso del terreno, e cioè se la superficie risultasse ridotta o deformata al punto da non poter più essere sfruttata razionalmente, oppure qualora il terreno fosse privato di vantaggi che influiscono sul suo valore e che verosimilmente avrebbe conservato se non fosse intervenuta l'espropriazione, segnatamente se perdesse un'importante area di sfogo o uno schermo protettivo contro le immissioni nocive provenienti dal vicinato (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 192; DTF 129 II 426 c. 3.1.2; RDAT II-1994 no. 63 c. 5.1, II-1998 no. 27 c. 3.1).

7.3. L'espropriato ascrive la

svalutazione del fondo anzitutto alla diminuzione della superficie utile. A suo avviso, da un lato, essa rende la proprietà commercialmente meno interessante nell'ottica sia dell'uso ammesso sia della redditività e, dall'altro, comporta una riduzione delle possibilità di sfruttamento essendo queste condizionate dalla linea di arretramento e dall'obbligo del rispetto delle distanze. L'intervento espropriativo scorpora dal mapp. no. 4 una porzione consistente di sedime edificabile potenzialmente predisposto alla produzione di un reddito. Si tratta di un sacrificio incontestabile che tuttavia è compensato con l'indennità al valore edilizio pieno. La questione se la parte residua subisca un pregiudizio al punto da risultare svalutata, va risolta verificando se permangano possibilità d'uso sensate. Difatti, giacché la garanzia della proprietà non assicura al privato la facoltà di edificare in maniera ottimale per trarne il massimo vantaggio, per determinare il potenziale edilizio residuo, occorre attenersi al concetto di sfruttamento razionale vale a dire a quelle che, secondo il buon senso ed in base a contingenze oggettive, sono le prospettive d'uso ragionevoli del terreno, prescindendo da teorici propositi affaristici o addirittura speculativi (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 192; Riva, op. cit., no. 165-166; DTF 114 Ib 121 c. 6b e rinvii). La zona di appartenenza del mapp. no. 4 è predisposta ad un uso misto artigianale e industriale; ciò significa che non necessariamente l'edificazione richiede aree di ampio respiro e che anche una superficie che in estensione non risponde a canoni ottimali può essere sfruttata secondo criteri razionali e finanziariamente ragionevoli. La frazione residua al mapp. no. 4 raggiunge una superficie di mq 2400 (mq 5175 – mq 2775), senz'altro sufficiente nell'ottica della sua destinazione, è di forma regolare e dispone lungo tutto il lato settentrionale di un ampio fronte stradale; inoltre, essendo ineditata, ha il vantaggio di non subire quelle limitazioni tecniche o architettoniche che condizionano invece i fondi già occupati da costruzioni preesistenti. Anche applicando le distanze minime di ml 6 dai confini privati (art. 48 NAPR) e di ml 4 dalla strada comunale (art. 18 NAPR), le potenzialità edificatorie di zona possono essere raggiunte. Sotto il profilo edilizio una svalutazione non è dunque ravvisabile.

7.4. Secondo l'espropriato il deprezzamento della proprietà è determinato anche dall'opera stessa la cui immediata adiacenza causa gravi inconvenienti di natura estetico-urbanistica oltre che immissioni moleste. A questo proposito va osservato anzitutto che se l'impatto architettonico e le emissioni ambientali prodotte da un impianto stradale possono, a seconda dei casi, rivelarsi pregiudizievoli per una proprietà a carattere residenziale, viceversa normalmente non sembrano costituire un fattore negativo nella formazione del prezzo di un terreno votato all'industria ed all'artigianato; anzi, come precedentemente evidenziato, per questa tipologia di terreni la vicinanza alle principali vie di comunicazione rappresenta piuttosto un fattore rivalutante. Ciò detto la tesi dell'espropriato trascura comunque che l'indennità ai sensi dell'art. 11 let. b Lespr. è dovuta solo se il danno dipendente dalla svalutazione è una conseguenza diretta dell'espropriazione e non dell'opera (DTF 129 II 426 c. 3.1.2). Deve trattarsi, cioè, di un pregiudizio che il proprietario avrebbe evitato se non fosse stato privato dei diritti espropriati (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 20, 185). Quand'anche si ammettesse che il nuovo impianto stradale possa apparire imponente ed ingombrante dal profilo estetico-urbanistico e che possa comportare immissioni di varia natura – dalla formazione di zone d'ombra sui fondi limitrofi ad un cambiamento delle condizioni ambientali per effetto di disturbi fonici ed atmosferici – nell'ottica del diritto espropriativo si tratta di inconvenienti la cui causa principale va individuata, semmai, nell'opera stradale e non nell'espropriazione. In altre parole il pregiudizio si produrrebbe comunque anche se il fondo non fosse colpito da espropriazione formale, con la conseguenza che tra l'asserito minor valore e l'intervento

espropriativo non sussiste alcun nesso di causalità. 7.5. Tutto ciò considerato non può essere riconosciuta alcuna indennità per titolo di svalutazione. 8. Espropriazione dei diritti di vicinato 8.1. L'espropriato rivendica un'indennità per espropriazione formale dei diritti di vicinato, e precisamente la rifusione del danno dipendente da immissioni ambientali moleste eccessive causate dalla realizzazione dell'opera. La domanda, inizialmente riferita alle immissioni prodotte sia in sede di cantiere che in fase di esercizio della galleria (cfr. notifica 7.10.2003), finalmente è stata limitata alle sole immissioni conseguenti all'apertura della galleria (cfr. scritto 21.11.2008 e verbale di udienza finale del 18.3.2009). La pretesa, che non è quantificata, è riferita ai mapp. no. 4 e 9, quest'ultimo sempre di proprietà \_\_\_\_\_, ubicato all'angolo tra \_\_\_\_\_ e la strada al mapp. no. 5. 8.2. Secondo la giurisprudenza, se lo sfruttamento di un'opera pubblica, al cui proprietario (ente pubblico) compete il diritto di espropriare, genera immissioni eccessive inevitabili o che potrebbero essere evitate ma con una spesa sproporzionata, ai mezzi di difesa del vicino offerti dal diritto privato (art. 679 CC) si sostituiscono i diritti sanciti dalla Legge federale di espropriazione, la quale prevede espressamente all'art. 5 che, tra gli altri, possano formare oggetto di espropriazione formale anche i diritti risultanti dalla proprietà fondiaria in materia di rapporti di vicinato. Il vicino potrà quindi rivendicare un'indennità se l'uso conforme di un'opera pubblica (sia essa stradale, ferroviaria o aeroportuale) implica immissioni eccessive ai sensi dell'art. 684 CC, e cioè tali da provocare un danno cumulativamente speciale, grave ed imprevedibile (DTF 117 Ib 18 c. 2b, 123 II 490 c. 7, 128 II 331 c. 2.1; TRAM 2.9.2002 N. 50.2001.00022; Bovay, L'expropriation des droits de voisinage, 2000, p. 156 ss). Di regola la questione a sapere se un'opera stradale generi immissioni eccessive tali da legittimare un'indennità, è valutabile solo dopo la sua messa in esercizio (cfr. DTF 118 Ib 205 c. 8b). Di conseguenza la pretesa dell'espropriato appare prematura per l'ovvia ragione che l'opera ancora non è sfruttata conformemente alla sua destinazione, e dunque in questa sede non può essere accertato se cagioni immissioni indennizzabili. Lo scenario futuro prevedibile ad opera compiuta è stato invero verificato dalle autorità competenti – anche da questo Tribunale – nell'ambito dell'esame d'impatto ambientale, tenendo conto, peraltro, delle condizioni ambientali che già da tempo sono assai precarie per il traffico intenso su \_\_\_\_\_ (cfr. TE 26.8.2004 c. 6.4). Tuttavia, trattandosi di proiezioni basate su dati teorici, le reali ripercussioni dell'opera saranno verificabili concretamente solo in futuro. Le azioni dipendenti dai diritti di vicinato restano quindi riservate e l'espropriato potrà avvalersene, se del caso, dopo l'entrata in funzione dell'impianto. 9. Altri pregiudizi 9.1. L'espropriato sollecita un'indennità per inconvenienti di fr. 300'000.- comprensiva sia dei costi sostenuti per la sistemazione del terreno e l'elaborazione di progetti vanificati con i vincoli istituiti dal Cantone, sia del mancato reddito dipendente dall'impossibilità di edificare il terreno. 9.2. A norma dell'art. 11 let. c Lespr. l'indennità comprende il corrispettivo di tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato, in quanto siano prevedibili, nel corso ordinario delle cose, come conseguenza dell'espropriazione. Trattandosi di un'indennità a carattere complementare, il danno è risarcibile solo nella misura in cui il diritto ad una piena indennità non fosse già soddisfatto con la rifusione dell'intero valore venale ( Hess/Weibel , op. cit., ad art. 19 no. 196, 197 e 200; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, no. 1184). 9.3. E' principio giurisprudenziale acquisito che il proprietario debba assumersi – senza possibilità di rimborso – le spese di progettazione inerenti il suo fondo, tanto nel caso in cui il progetto fosse respinto perché non conforme alle vigenti norme edilizie, quanto nell'ipotesi di una modifica del diritto edilizio dopo

l'introduzione della domanda di costruzione; ciò perché il proprietario non può pretendere che uno specifico regime edilizio resti immutato. Un'eccezione è data solo qualora la domanda di costruzione avesse determinato l'ente pubblico a modificare i parametri edilizi per ostacolare di proposito il proprietario, oppure se quest'ultimo, prima dell'inoltro della domanda di costruzione, avesse ottenuto precise garanzie circa il mantenimento delle vigenti norme edilizie ed avesse quindi affrontato i costi di progettazione contando, in buona fede, con l'edificabilità del terreno (DTF 108 Ib 357 c. 4b/aa, 117 Ib 500 c. 7b, 119 Ib 237 c. 4a). In concreto i requisiti dell'eccezione non sono adempiuti. In particolare non risulta che le autorità comunali abbiano mai fornito al proprietario assicurazioni formali di immutabilità dei parametri edilizi vigenti, e tanto meno che abbiano manifestato l'intenzione di impedire l'edificazione del mapp. no. 4; intenzione che nemmeno può essere imputata al Cantone. E' inoltre certamente escluso che i vincoli imposti nel 1994 e nel 1999 abbiano esplicato un qualsiasi effetto anticipato sul progetto edilizio commissionato nel 1992. Vero è che quest'ultimo, peraltro presentato non ai fini dell'ottenimento immediato di un permesso di costruzione bensì per una verifica preliminare di conformità, non ha retto all'esame semplicemente perché in taluni punti si è rivelato inconciliabile con le disposizioni del PR vigente (cfr. osservazioni dello studio \_\_\_\_\_ del 15.9.1992 nell'incarto trasmesso dal Municipio di \_\_\_\_\_ con scritto 31.10.2008). Pertanto non vi è alcun motivo per riconoscere il rimborso delle spese di progettazione e per la sistemazione del terreno.

9.4. L'indennità per inconvenienti può includere il risarcimento di un mancato guadagno purché si tratti di un introito che sarebbe sicuramente stato conseguito senza l'evento espropriativo o che perlomeno era attendibile in un prossimo futuro. Il requisito dell'attendibilità è da interpretare restrittivamente: una semplice probabilità o speranza di guadagno fondate su considerazioni congiunturali ed economiche o su previsioni future senza basi precise non bastano a legittimare un indennizzo (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 197; Wiederkehr, op. cit., p. 105; DTF 103 Ib 294 c. 1b). In concreto, a fronte di un progetto che in definitiva è rimasto un semplice studio di fattibilità mai approfondito, è certamente escluso che il proprietario potesse preventivare un reddito certo; perciò non può ragionevolmente essere ammesso che l'asserito mancato guadagno fosse attendibile nell'immediato futuro e tanto meno che sarebbe stato sicuramente conseguito. In ogni caso, a prescindere da tale osservazione, è palese che non sussiste alcun nesso di causalità tra il mancato conseguimento di un reddito negli anni '90 ed il procedimento di espropriazione formale avviato nel 2003. A torto l'espropriato imputa l'asserito pregiudizio all'impossibilità di edificare il terreno conseguente ai vincoli disposti dal Cantone (e quindi sostanzialmente all'espropriazione materiale), poiché gli effetti preclusivi di quest'ultima sono già stati riconosciuti e compensati con la relativa indennità. Di conseguenza, anche sotto questo profilo, la richiesta di indennizzo non può essere accolta.

10. Interessi Le indennità espropriative sono completate con gli interessi al saggio usuale fissato dal Tribunale federale amministrativo. Sull'indennità per espropriazione materiale e formale di mq 2574 gli interessi decorrono dal momento in cui il proprietario ha manifestato in modo inequivocabile l'intenzione di farsi risarcire (DTF 120 Ib 465 c. 5d, 125 II 1 c. 3b/aa). Posto che una tale volontà può essere desunta, tenuto conto del principio della buona fede, dallo scritto del 5.2.2001, gli interessi sono conteggiati come segue: - del 4.5% dal 5.2.2001 al 31.8.2002 - del 4% dal 1°.9.2002 al 30.4.2003 - del 3.5% dal 1°.5.2003 in poi Sulle indennità per espropriazione formale gli interessi decorrono invece dalla data dell'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.), vale a dire dal 1°.1.2005 in poi al saggio usuale del 3.5%.

11. Tassa di giustizia, spese e ripetibili Le spese

di procedura sono interamente a carico dell'ente espropriante che è tenuto, inoltre, a versare all'espropriato un'equa indennità per titolo di ripetibili (art. 73 cpv. 1 Lespr.). Per il conteggio delle ripetibili nei procedimenti espropriativi ordinari, il valore litigioso non è determinante e la tariffa professionale degli avvocati non è direttamente applicabile (RDAT I-1992 no. 62). Piuttosto le ripetibili vanno commisurate all'assistenza effettivamente prestata dal legale per l'adempimento del suo mandato, e cioè tenendo conto della diligenza dimostrata e del tempo impiegato come pure della durata e delle difficoltà della causa (RDAT II-1994 no. 66; TRAM 5.2.2009 N. 50.2008.4 in re V.). In concreto si è trattato di un contenzioso articolato ed impegnativo protrattosi per alcuni anni, nell'ambito del quale l'avv. \_\_\_\_\_ ha indubbiamente offerto una consulenza adeguata e difeso gli interessi dell'espropriato con la dovuta diligenza. Considerate le esigenze legate allo studio della pratica, la stesura dell'opposizione scrupolosamente motivata, la partecipazione alle udienze di rito, le conferenze e la corrispondenza (conseguenti anche al riesame delle problematiche inerenti l'ampliamento dell'espropriazione ed i diritti di vicinato), appare equo ritenere che il legale abbia dedicato 31 ore all'incarto. Di conseguenza l'indennità di patrocinio è fissata in fr. 7'750.- corrispondenti a 31 ore lavorative a fr. 250.- l'ora. Per i quali motivi richiamata \_\_\_\_\_ la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, dichiara e pronuncia 1. L'ente espropriante verserà all'espropriato le seguenti indennità per il mapp. no. 4 di \_\_\_\_\_: 1.1. fr. 390.- il mq per l'espropriazione materiale e formale di mq 2574, oltre interessi ai seguenti saggi annui: - del 4.5% dal 5.2.2001 al 31.8.2002 - del 4% dal 1° 9.2002 al 30.4.2003 - del 3.5% dal 1° 5.2003 in poi 1.2. fr. 450.- il mq per l'espropriazione formale di mq 201 fr. 1.- il mq/annuo per l'occupazione temporanea di mq 253 oltre interessi al saggio usuale del 3.5% dal 1° 1.2005. 2. La richiesta di indennità per titolo di svalutazione della frazione residua è respinta. 3. La richiesta d'indennità per espropriazione formale dei diritti di vicinato è respinta. 4. La richiesta di indennità per inconvenienti è respinta. 5. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'000.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di versare all'espropriato fr. 7'750.- per ripetibili. 6. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione. 7. Intimazione a: - - per il Tribunale di espropriazione la  
Presidente Il segretario giudiziario Margherita  
De Morpurgo Enzo Barenco

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