

TI_GERICHTE 20.2004.43 vom 30. April 2009

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

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_20.2004.43

FR: TI_GERICHTE 20.2004.43 du 30 avril 2009

IT: TI_GERICHTE 20.2004.43 del 30 aprile 2009

Volltext

Incarto n.20.2004.43-21

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 Vedeggio ■ Cassarate promossa da

ISEP 1

rappr. dal Dipartimento del territorio, RA 1

contro

COES 13

rappr. dall'■ RA 8

relativamente al mapp. no. 14 RFD _____ ed al mapp. no. 372 RFD _____,

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. È 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 figurano i mapp. no. 14 di _____ e no. 372 di _____, appartenenti in comproprietà a _____ in ragione di 1/3 ciascuno, invasi dal tracciato della A1100. Stando alle tabelle pubblicate i fondi sono oggetto di espropriazione definitiva totale contro versamento di un'indennità di fr. 450.- il mq, salvo che per 37 mq del mapp. no. 372 descritti come inedificabili e per i quali è proposta un'indennità di fr. 30.- il mq. Sempre in base alle tabelle l'espropriazione comporta anche la demolizione dei 2 stabili ai sub. A e B del mapp. no. 372 per i quali non è offerto alcun

risarcimento. I proprietari hanno preso posizione sull'intervento espropriativo con memoria del 7.10.2003. Riassunta la situazione dei mapp. no. 14 e 372 e posto l'accento sui pregiudizi subiti dalle proprietà a dipendenza dei vincoli pianificatori istituiti negli anni '90, gli espropriati hanno avanzato le seguenti pretese di indennizzo completate con gli interessi al 5% a decorrere dal 3.9.1990:- fr. 2'660'800.- per le superfici espropriate, compresa quella di ca. mq 37 definita come non edificabile (pari a fr. 800.-/mq)- fr. 37'481.40 per la rimozione di materiale- fr. 41'250.-/annui quale perdita dei proventi da locazione a far tempo dalla disdetta e fino al pagamento integrale dell'indennità. All'udienza di conciliazione dell'11.2.2004, risoltasi negativamente, l'ente espropriante ha comunicato una modifica parziale della tabella e del piano di espropriazione. L'ente espropriante ha quindi commissionato un'indagine tecnica preliminare intesa a verificare le condizioni del suolo ai mapp. no. 14 e 372, indagine estesa pure al confinante mapp. no. 13 di _____ di proprietà di _____. Il conseguente rapporto, che evidenzia la presenza di sostanze inquinanti nei terreni, è stato consegnato il 26.4.2005. Ad esso è seguito un sopralluogo, esperito il 14.7.2005, ed un ulteriore incontro informale tra le parti il 16.8.2005 in occasione del quale, di comune accordo, esse hanno fissato la data dell'anticipata immissione in possesso per il 16.8.2005 e definito, sulla base di un progetto di risanamento, le modalità delle opere di scavo e di bonifica del terreno (cfr. lettera AISN 19.8.2005 e doc. allegati). Il 27.3.2006, a risanamento eseguito, l'ente espropriante ha trasmesso il rapporto di sintesi indicante il quantitativo di materiale asportato ed i costi dell'intervento. Il 3.4.2007 ha avuto luogo un'udienza essenzialmente intesa a riassumere la situazione in esito al risanamento ed all'aggiornamento della tabella pubblicata in base alla quale l'espropriazione avviene finalmente alle seguenti condizioni e con deduzione dall'indennità dei costi di risanamento di fr. 56'588.20: mapp. no. 14 (espropriazione parziale):- fr. 450.- il mq per l'espropriazione definitiva di mq 231- fr. 1.- il mq/anno per l'occupazione temporanea di mq 10 mapp. no. 372 (espropriazione totale):- fr. 450.- il mq per l'espropriazione definitiva di mq 2589- fr. 30.- il mq per l'espropriazione definitiva di mq 37. Le indennità sono state discusse all'udienza del 22.10.2008; in proposito è sufficiente rilevare che la pretesa per danni dipendenti da locazione è stata ridotta e che i costi di demolizione degli stabili al mapp. no. 372 (fr. 22'000.-) sono concordemente stati suddivisi in ragione di metà per parte; per il resto le parti hanno sostanzialmente ribadito le rispettive posizioni contestando quelle avverse, dando atto, peraltro, dell'avvenuto versamento di un acconto sull'indennità di fr. 955'000.-. Terminata l'istruttoria, le parti sono comparse al dibattimento finale del 18.3.2009 ed hanno prodotto ciascuna una memoria conclusiva scritta. Gli espropriati hanno così rinnovato le seguenti richieste:- fr. 800.- il mq per le superfici espropriate- fr. 30'000.-/annui quale perdita dei proventi da locazione a far tempo dalla disdetta e fino al pagamento integrale dell'indennità- fr. 37'481.40 per la rimozione di materiale- fr. 10'714.70 quale rimborso delle spese per la vigilanza esercitata sul risanamento- addebito dei costi di risanamento di fr. 56'588.20 all'ente espropriante- fr. 9'975.10 per contributi di costruzione delle canalizzazioni a carico del mapp. no. 372. L'ente espropriante, dal canto suo, ha confermato la tabella di espropriazione contestando integralmente le restanti pretese avanzate dagli espropriati. 1.5. Nelle more della procedura la parte rimanente del mapp. no. 14 (di mq 469) è stata ceduta ad _____ (cfr. d.g. 9892 del 2.5.2007). Trattandosi della porzione rimasta esclusa dall'intervento espropriativo, la questione non è di rilievo ai fini del presente giudizio. 1.6. Gli espropriati sono anche comproprietari, in ragione di una quota di ¼, della strada coattiva al mapp. no. 15 (mq 324). La particella è oggetto di occupazione

temporanea per mq 40 contro versamento di fr. 1.- il mq/annui, indennità che gli espropriati hanno accettato. Il relativo procedimento è quindi stato chiuso mediante decreto di stralcio separato del 13.10.2008 (cfr. inc. no. 20.2004.43-20).

2.L'intesa raggiunta dalle parti sull'indennità per occupazione temporanea e sui costi di demolizione, risultante dallo scritto 1° 6.2007 e dal verbale di udienza del 22.10.2008, si configura come accordo espropriativo che ha forza di decisione (art. 43 e 44 Lespr.) e che solleva questo Tribunale dalla relativa decisione di merito.

3.I mapp. no. 14 di _____ e 372 di _____ sono due terreni piani che formano un'unità economica e funzionale urbanizzata ed accessibile da Via _____ attraverso la strada coattiva al mapp. no. 15. Il mapp. no. 372 (mq 2626) è di conformazione grossomodo rettangolare e, prima di essere occupato dall'ente espropriante, era parzialmente edificato con due capannoni adibiti ad officina meccanica e magazzino. La superficie restante era utilizzata, insieme al mapp. no. 14 (mq 700) come posteggio e per il deposito di materiale (cfr. documentazione fotografica). I terreni sono gravati da servitù varie (in parte reciproche) ed il mapp. no. 372 anche da un onere di usufrutto.

4.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). Ecircostanza nota e confermata dai documenti assunti agli atti, che nel corso degli anni '90 i mapp. no. 14 e 372 sono stati colpiti 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.

5. Espropriazione materiale 5.1. 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). 5.2. 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. 14 era stata assegnata alla zona

residenziale-artigianale RAr5. 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. 14 alla zona artigianale-commerciale AR/CO. Il PR di _____ approvato il 22.5.1985, anch'esso in applicazione della LPT, in esito alla revisione totale di un precedente piano del 1970, assegna la part. no. 372 alla zona industriale-artigianale IAr salvo una superficie minima di ca. 37 mq posta nell'angolo sud/est che è invece gravata da un vincolo stradale (cfr. ris. 22.5.1985 e piano delle zone). Con ciò è stato confermato l'assetto provvisorio precedentemente disposto con il piano della zona edificabile e delle zone di pianificazione adottato dallo stesso Comune di _____ nel 1980 che già includeva la part. no. 372 nella zona edificabile (cfr. piano). E' quindi indubbio che, in base alla vigente pianificazione comunale, i due terreni hanno carattere edilizio.

5.3. 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 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 i mapp. no. 14 di Canobbio e 372 di Porza (cfr. piano).

5.4. 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 i mapp. no. 14 di _____ e 372 di _____ che sono così stati colpiti con un vincolo limitativo che ne precludeva l'edificazione. Il ricorso interposto dai proprietari dinanzi al Tribunale della pianificazione è stato respinto con sentenza del 13.12.1995 (doc. C). 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).

5.5. L'atto che ha definitivamente sancito l'inedificabilità dei mapp. no. 14 e 372 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 26.8.2004 c. B e D). I ricorsi interposti dai proprietari dinanzi al Tribunale della pianificazione ed al Tribunale federale sono stato respinti con sentenze del 14.12.2001 e del 17.9.2002 (doc. D, E). 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. sentenza TE 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. 5.6. Stando alle misurazioni richieste da questo Tribunale (cfr. scritto 9.10.2006), il PG ha vincolato mq 568 del mapp. no. 14 e mq 1535 del mapp. no. 372 quest'ultimo già edificato con i sub. A e B (cfr. piano prodotto con scritto 15.11.2006); alla complementare linea di arretramento sono invece stati assegnati, rispettivamente, mq 98 e mq 847. In sostanza, su tali basi, l'intera superficie è risultata inutilizzabile a fini edilizi privati. Ciò considerato l'assetto pianificatorio disposto con il PG esclusivamente in funzione della galleria, ha privato la proprietà della componente edilizia che già le era riconosciuta a pieno titolo dai PR comunali, dando luogo ad un dezonamento. Poco importa che fosse colpita da un precedente provvedimento provvisorio, poiché quest'ultimo non può risolversi a danno degli espropriati (DTF 132 II 218 c. 2.4 p. 222). In proposito basti osservare che i fondi erano assegnati, rispettivamente, alla zona artigianale-commerciale (mapp. no. 14) ed alla zona artigianale-industriale (mapp. no. 372), che erano completamente urbanizzati ed inclusi in un comprensorio largamente edificato; perciò, nulla ostava alla loro edificazione. Il vincolo non ha, invero, impedito che i sub. A e B al mapp. no. 372 fossero ancora utilizzati provvisoriamente fino alla loro acquisizione da parte dell'ente espropriante; tuttavia esso ha definitivamente precluso ai proprietari non solo la possibilità di eseguire eventuali riattamenti (palesamente suggeriti dalla vetustà degli edifici) ma anche e soprattutto di ricostruirli sfruttando al meglio il potenziale edilizio, e di vendere liberamente la superficie. Con ciò essi sono stati privati di alcune facoltà essenziali dipendenti dal diritto di proprietà. Se ne deve concludere che nel 1999 i mapp. no. 14 di _____ e 372 di _____ sono stati colpiti da espropriazione materiale; della conseguente indennità risponde lo Stato in quanto autore e beneficiario del provvedimento pianificatorio (art. 39 cpv. 2 Lespr.).

6. Valore venale 6.1. 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). In concreto, 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 sarà fissata sulla base di una stima unica con valuta al 1999, data di entrata in vigore del vincolo. 6.2. 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 con possibilità di sfruttamento analoghe a quelle del terreno espropriando (Hess/Weibel, op. cit. ad art. 19 no. 80 ss; DTF 115 Ib 408, 122 I 168 c. 3a, 122 II 337 c. 5; RDAT II-1998 no. 27).

L'applicazione di questo metodo presuppone la disponibilità di un campione di raffronto adeguato che costituisca una testimonianza valida quanto 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.).

6.3. 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 Porza loc. _____ (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. Igia (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 _____ 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 il 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 il 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 il 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 il 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 il 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 il 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 il 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 il 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 Cassarate- 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 _____ SA (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 _____ nel Comune 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);

6.4.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

Distanzadai confini

i.s. per edifici acarattere 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 Piano: 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 Piano 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 Piano, 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 valgono 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 Lugano nord) sia su ferro (allacciamento alla linea ferroviaria). 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 _____ 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. È 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.

6.5. Il comparto Cassarate si estende tra Via Sonvico e l'altura di Trevano includendo i Comuni di _____ e _____. Ad oggi il suo accesso principale, se non unico, è costituito da Via Sonvico, 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 Termica ed è adiacente ai sedimi gravati con vincoli AP/EP che accolgono le infrastrutture della pista di ghiaccio della Rèsega. 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 Via Sonvico, 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 Via Sonvico, 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 Lugano 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 Cadempino 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 Via Sonvico, 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). Quando 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). Alle osservazioni che precedono si aggiunge che, se tra la zona artigianale/industriale e quella artigianale/commerciale non si ravvisano scarti significativi legati alle possibilità di sfruttamento, viceversa sussiste una differenza di interessi e valori dovuta alla diversa destinazione ove solo si consideri che la zona artigianale/commerciale tradizionalmente dispone di un potenziale di reddito maggiore. Nel caso specifico, tuttavia, tale distinzione è superflua poiché i due terreni oggetto di stima costituiscono una unità economica; viste le dimensioni del mapp. no. 14 dev'essere ritenuta come chiaramente preponderante, dal profilo economico e della commerciabilità, la destinazione artigianale/industriale del mapp. no. 372. Considerato quanto sopra va concluso che nel 1999 il valore edilizio di un terreno artigianale/industriale sito nel comparto Cassarate non potesse superare fr. 370.-/390.- il mq. I mapp. no. 14 e 372 sono pianeggianti, urbanizzati, comodamente serviti ed accessibili. Le esistenti servitù non costituiscono una pregiudiziale né dal profilo edilizio né da quello della commerciabilità dei fondi; lo stesso vale per l'onere di usufrutto (art. 17 cpv. 1 Lespr.; Hess/Weibel, op. cit., ad art. 21 no. 4). Ammesso che la proprietà si presti allo sfruttamento consentito, è tuttavia impensabile, per le ragioni esposte sopra, che nel 1999 potesse raggiungere il valore preteso dagli espropriati a titolo di indennità (fr. 800.- il mq). In effetti non sussistono ulteriori elementi di ponderazione idonei ad accrescerne il valore rispetto alla quotazione media ritenuta oggettivamente valida per il comprensorio. 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 gli espropriati non potevano 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 poiché quest'ultimo è stato premiato solo nel 2004. Di conseguenza nel 1999 un miglior uso non era nemmeno immaginabile. Pertanto, non essendo il Tribunale vincolato dalle conclusioni delle parti (art. 49 cpv. 1 Lespr.), l'indennità è fissata in fr. 390.- il mq. Tale importo va riconosciuto come valore medio valido per tutta l'area espropriata (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 91), e quindi anche per la superficie definita come non edificabile del mapp. no. 372 (mq 37). Infatti nell'insieme si tratta di uno scorporo minimo la cui destinazione a sedime stradale sancita dal PR di _____ è di fatto stata superata con l'adozione del PG.

7. Costi di risanamento

7.1. I mapp. no. 14 e 372 si distinguono per essere qualificati come siti inquinati che non devono essere né sorvegliati né risanati ai sensi dell'art. 8 cpv. 2 let. c dell'Ordinanza sul risanamento dei siti inquinati (OSiti entrata in vigore il 1° 10.1998) e di cui è disposta l'iscrizione nel catasto dei siti inquinati. In effetti l'indagine tecnica preliminare disposta dall'ente espropriante ha permesso di appurare la presenza in quell'area di idrocarburi, di idrocarburi aromatici (PAK), di idrocarburi alogenati (PCB) e di metalli pesanti in concentrazioni molto elevate anche se limitate solo ai primi 50-80 cm di profondità; non si è invece avuto riscontro di inquinanti nelle acque di falda (cfr. Rapporto d'indagine tecnica aprile 2005; Progetto di risanamento 18.7.2005). Il risanamento dei terreni, quale premessa all'esecuzione delle opere stradali, ha avuto luogo nei giorni 27/28.9.2005 ed è consistito nell'asportazione dello strato di riporto di cm 40 poi depositato in una discarica per materiali inerti, e nell'asportazione di uno strato di cm 40 di terreno fino allo strato argilloso (per un volume di 345.05 m³) e nel suo smaltimento nella discarica a reattore della Valle della Motta. I costi esposti, comprendenti il trasporto ed il deposito del materiale nella discarica, ammontano a fr. 56'588.20 (cfr. Rapporto di sintesi delle opere di risanamento 3.10.2005). Secondo l'ente espropriante, detti costi vanno dedotti dall'indennità espropriativa, argomento che gli espropriati respingono poiché, vista la classificazione dei terreni come siti che non devono essere né sorvegliati né risanati, essi avrebbero potuto continuare la loro attività come in precedenza senza necessità né obbligo di bonifica, e poiché comunque il risanamento è stato determinato solo dall'opera di cui è promotore l'ente espropriante.

7.2. A norma dell'art. 20 cpv. 1 OSiti i provvedimenti d'indagine, di sorveglianza e di risanamento devono essere attuati dal titolare del sito inquinato. In applicazione del principio di causalità (art. 32d LPA) può essere derogato alla regola generale, in particolare imponendo i provvedimenti di risanamento ad uno i più terzi, qualora ne fosse provata l'implicazione nell'inquinamento (art. 20 cpv. 3 OSiti; DTF 131 II 743 c. 3.1 e 3.2). In concreto l'autore o gli autori dell'inquinamento sono figure indistinte. In effetti, a prescindere dall'attività svolta sui fondi che potrebbe essere all'origine di un certo degrado del terreno, lo stesso Rapporto d'indagine tecnica (p. 7) su

questo punto si esprime in maniera piuttosto generica riconducendo l'inquinamento ad una serie di attività svolte in passato sul sito (carrozzeria, rottamazione, deposito di rifiuti speciali ecc.). Di conseguenza, mancando una prova certa che permetta di imputare l'inquinamento al solo comportamento di terzi, non sono dati i requisiti per eventualmente ammettere una deroga al principio della responsabilità degli espropriati quali titolari del sito inquinato.

7.3. La designazione dei fondi come siti che non devono essere né sorvegliati né risanati, va ascritta all'immobilità delle sostanze inquinanti che, in quanto tali, non causano effetti nocivi né pericoli concreti ed immediati per l'ambiente (cfr. lettera SPAAS 26.10.2006). Ciò non significa tuttavia che la presenza di inquinanti sia circostanza trascurabile. Infatti, benché le norme vigenti non escludano di principio la possibilità di costruire su un sito inquinato e nei casi rientranti nell'art. 8 cpv. 2 let. c OSiti non impongano provvedimenti immediati, occorre tener presente che il risanamento potrebbe rendersi necessario a dipendenza di un progetto di costruzione (art. 3 let. a OSiti), rispettivamente potrebbe assurgere ad esigenza imprescindibile qualora la messa in atto del progetto pregiudicasse la bonifica futura (art. 3 let. b OSiti). Pertanto qualsiasi progetto che comportasse scavi o movimenti di terreno (e quindi compromettesse l'immobilità del materiale inquinato) presuppone la verifica preventiva degli effetti della costruzione sul sito al fine di non aggravarne la situazione; per di più, trattandosi in concreto di inquinanti presenti in concentrazioni molto elevate e di gran lunga superiori ai limiti indicati nella Direttiva sul materiale di scavo, il sedime inquinato non può essere riciclato ma dev'essere separato e smaltito in una discarica conforme all'Ordinanza tecnica sui rifiuti (OTR) del 10.12.1990 (cfr. lettere SPAAS 2.5.2005 e 26.10.2006; UFAFP, Direttiva sul materiale di scavo, 1999; il tema dei siti contaminati può inoltre essere approfondito sub. www.bafu.admin.ch/oppurewww.ti.ch/siti-inquinati). Orbene, nell'ambito della valutazione dell'indennità espropriativa queste circostanze devono essere considerate ■ indipendentemente dallo sfruttamento attuale del fondo e dal fatto che il risanamento sia (palesamente) dovuto a necessità pubbliche ■ se non altro perché comportano oneri supplementari e quindi potrebbero influire sul prezzo di compravendita anche nell'ambito di una libera transazione tra privati. Infatti chi acquista un fondo sapendolo inquinato e sapendo anche di essere responsabile, quale titolare del sito, dei rimedi a salvaguardia dell'ambiente, ben difficilmente sarà disposto a corrispondere un prezzo di acquisto pari al valore edilizio pieno. Ragionando per analogia, la situazione del proprietario di un sito inquinato potrebbe essere paragonata a quella del proprietario di un terreno occupato con costruzioni pronte alla demolizione: in questo caso il valore venale corrisponde a quello di un terreno ineditato, tuttavia ridotto dei costi di demolizione e di sgombero (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 103). Tutto ciò considerato i costi di risanamento pertinenti ai mapp. no. 14 e 372 di fr. 56'588.20 devono essere dedotti dall'indennità espropriativa.

8. Perdita di proventi da locazione 8.1. Gli espropriati vantano un danno ascritto alla perdita dei seguenti canoni di affitto annui: _____ fr.

12'000.- _____ fr.

18'000.- Totale

fr.

30'000.- Essi ne chiedono il

risarcimento a far tempo dall'effettiva disdetta sino all'integrale pagamento della piena

indennità. 8.2. 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). In ambito espropriativo una perdita di profitti è risarcibile purché si configuri come guadagno mancato che sarebbe sicuramente stato conseguito senza l'evento espropriativo (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 197, 200; Wiederkehr, op. cit., p. 105; DTF 103 Ib 294 c. 1b). Nel tema specifico dei diritti dipendenti da un contratto di locazione, per il locatore un tale mancato guadagno potrebbe risiedere nella perdita o nella riduzione della pigione alla quale ha diritto per contratto (art. 253, 257 CO). Il riconoscimento di un'indennità presuppone l'esistenza di un contratto di locazione stipulato prima dell'avvio della procedura espropriativa e l'estinzione anticipata del contratto o una restrizione dei diritti contrattuali tali da pregiudicare il diritto del locatore di incassare il canone locativo. Questo pregiudizio dev'essere una conseguenza diretta dell'espropriazione formale. L'obbligo di indennizzo è limitato nel tempo: oggetto di risarcimento è soltanto il danno effettivo derivante dalla perdita o dalla limitazione del diritto alla pigione che spetterebbe al locatore fino alla scadenza contrattuale o al prossimo termine utile di disdetta; non lo è invece il danno fondato sulla sola probabilità di rinnovo del contratto (Hess/Weibel, ad art. 5 no. 23, ad art. 19 no. 164, ad art. 23 no. 17 ss; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., no. 1188; DTF 106 Ib 241 c. 4 p. 245, 119 Ib 148 c. 1a, 113 Ia 353 c. 2). 8.3. La procedura di espropriazione formale è stata avviata con la pubblicazione degli atti dall'8.9. al 7.10.2003 previo invio dell'avviso personale il 4.9.2003. Solo a questo momento è subentrato l'obbligo per gli espropriati di disdire i contratti di locazione per il più prossimo termine utile (art. 26 Lespr.). 8.4. Il contratto con la _____ sagl è stato stipulato con inizio dal 1° 1.1996 per la durata di 3 anni ed il canone locativo fissato in fr. 18'000.- annui (cfr. contratto di locazione). Esso è proseguito dopo la scadenza ed è stato definitivamente disdetto con effetto dal 15.4.2005, data per la quale è stata chiesta la consegna dei locali (cfr. scritto 27.1.2005). I proprietari avevano l'obbligo di inoltrare disdetta alla conduttrice al più tardi il 7.10.2003; trattandosi di rapporto di locazione a quel momento divenuto di durata indeterminata (art. 266 cpv. 2 CO) e tenuto conto del preavviso semestrale (art. 266d CO), la disdetta notificata quel giorno avrebbe avuto effetto al più tardi il 30.9.2004. Considerato che il rapporto di locazione è continuato fino al 15.4.2005, e quindi ben oltre la data di primo scioglimento possibile, non è ravvisabile alcun danno. 8.5. Il contratto con la _____ è stato stipulato con inizio dal 1° 5.1989 per la durata di 1 anno e, salvo disdetta con preavviso di 3 mesi, era rinnovabile di anno in anno; il canone locativo era fissato in fr. 12'000.- annui (cfr. contratto di locazione). Stando alle dichiarazioni degli espropriati non vi è stata disdetta poiché la ditta ha lasciato gli spazi locati a causa della situazione di incertezza derivante dall'espropriazione incombente (cfr. lettera 5.11.2008). Non essendo dato a sapere quando la conduttrice abbia abbandonato i locali, non può nemmeno essere stabilito se il contratto sia stato rescisso anticipatamente. Gli espropriati, cui incombeva l'obbligo di avvalorare il pregiudizio asseritamene subito, non hanno fornito sufficienti supporti probatori e pertanto la pretesa non può essere accolta. Basti rammentare che il principio indagatorio, che governa la procedura espropriativa (art. 47 Lespr.), non ha portata illimitata; in particolare esso non dispensa le parti dall'onere di collaborare attivamente all'accertamento dei fatti dai quali pretendono di dedurre un diritto, né dall'onere di provare quanto sia in loro facoltà, e tanto meno consente di rimettersi semplicemente all'autorità, non essendo compito di quest'ultima supplire alle loro manchevolezze

probatorie (Borghi/Corti, Compendio di procedura amministrativa, ad art. 18 no. 1b e rinvii; C. Grisel, *L'obligation de collaborer des parties en procédure administrative*, th. 2008, no. 157, 173). Tanto più che il diritto che si pretende risarcibile non si annovera tra quelli che il Tribunale deve stimare d'ufficio (art. 30 Lespr.).

9. Rimozione di materiale Gli espropriati rivendicano la rifusione di fr. 37'481.40 corrispondenti ai costi di trasferimento del materiale già depositato sul mapp. no. 372, come da preventivo (doc. V) e fattura emessa il 30.6.2008. Più particolarmente si tratta di 16 elementi prefabbricati in cemento precompresso, ognuno del peso di 15 t e della lunghezza di 16 ml (cfr. documentazione fotografica doc. W). Le spese dipendenti dal trasbordo di materiale sono inconvenienti risarcibili sulla base dell'art. 11 let. c Lespr. (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 19 no. 200 pto. 8; Wiederkehr, op. cit., p. 104; RDAT 1978 no. 75). In effetti l'intervento rappresenta un onere per gli espropriati indipendentemente dal fatto che la fattura sia stata emessa dalla _____ e che gli espropriati stessi ne siano i titolari; anzi verosimilmente ciò ha contribuito a contenere la spesa. I costi di dettaglio, esposti nel preventivo (doc. V), sono attendibili. Pertanto è riconosciuta un'indennità di fr. 37'481.40.

10. Contributi di costruzione Gli espropriati rilevano infine che dopo la concessione dell'anticipata immissione in possesso, il Comune di _____ ha notificato loro per il mapp. no. 372 un contributo provvisorio per opere di canalizzazione di fr. 9'975.10. Essi chiedono che l'indennità espropriativa sia aumentata di questa spesa. La domanda va respinta già solo perché esula manifestamente dal presente contenzioso. In ogni caso agli espropriati è stato versato un acconto sull'indennità espropriativa che serve, tra l'altro, a far fronte agli oneri che incombono al proprietario, nel caso specifico in base all'art. 97 let. a LALIA, nonostante sia già stato spossessato del bene (Hess/Weibel, op. cit., ad art. 76 no. 23; Grisel, op. cit., p. 754).

11. Interessi L'indennità espropriativa è completata con gli interessi al saggio usuale fissato dal Tribunale amministrativo federale. Nel caso di espropriazione materiale essi decorrono dal giorno in cui l'avente diritto ha manifestato in modo inequivocabile l'intenzione di farsi risarcire (DTF 120 Ib 465 c. 5d, 125 II 1 c. 3b/aa). Tuttavia, essendo una componente del danno (DTF 125 II 1 c. 1a), gli interessi possono essere negati totalmente o parzialmente qualora il vincolo pianificatorio avesse pregiudicato l'uso futuro ma non quello attuale della proprietà e quest'ultima, già edificata, avesse comunque prodotto un reddito fino all'occupazione da parte dell'ente pubblico (DTF 112 Ib 497 c. 4 p. 511, 114 Ib 174 c. 4; Riva, op. cit., no. 199; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., no. 1539). In concreto, visto che nonostante il vincolo pianificatorio gli espropriati hanno continuato ad usufruire della proprietà fino all'immissione in possesso ed hanno potuto conseguire un reddito, non appare giustificato computare interessi per l'espropriazione materiale. Sono quindi dovuti solo gli interessi connessi con l'espropriazione formale al saggio usuale del 3.5% ed a decorrere dal 16.8.2005, data per la quale è stata accordata l'anticipata immissione in possesso (art. 52 cpv. 3 Lespr.).

12. Tassa di giustizia, spese e ripetibili 12.1. 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.). Le ripetibili servono a risarcire le spese oggettivamente indispensabili che l'espropriato ha sostenuto per tutelare convenientemente i suoi interessi. Comprensiva degli onorari di patrocinio e di eventuali spese causate dal procedimento espropriativo, l'indennità non copre necessariamente l'integrità dei costi sopportati. Per il conteggio, 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 ((Hess/Weibel, op. cit., ad art. 115 no. 3-4; RDAT II-1994 no. 66; TRAM 5.2.2009 N. 50.2008.4 in re V.).12.2. In concreto si è trattato di un contenzioso articolato ed impegnativo protrattosi per alcuni anni, nell'ambito del quale l'avv.

_____ ha assolto il suo mandato con la dovuta diligenza. Per la fissazione delle ripetibili è peraltro necessario tener presente che oltre a difendere gli interessi dei qui espropriati, il legale ha patrocinato anche altri membri della famiglia _____ quali comproprietari del confinante mapp. no. 13 di _____ (cfr. inc. no. 20.2004.43-22), e che i temi affrontati erano sostanzialmente analoghi nelle due fattispecie. Considerate le esigenze legate allo studio della pratica, la stesura delle notifiche e delle conclusioni, la partecipazione alle udienze di rito, le conferenze e la corrispondenza (conseguenti anche alla problematica del risanamento), appare equo ritenere che il legale abbia dedicato 34 ore ad ambedue le pratiche. L'indennità di patrocinio complessiva è dunque fissata in fr. 8'500.- corrispondenti a 34 ore lavorative a fr. 250.- l'ora; essa è riconosciuta e suddivisa in ragione di ½ per ognuno dei due procedimenti riguardanti il mapp. no. 13 e i mapp. no. 14 e 372.12.3. Gli espropriati, preso atto del rapporto d'indagine preliminare dell'aprile 2007, hanno risolto di avvalersi di un controllore ambientale di fiducia (_____) con mansioni di vigilanza sulle operazioni di risanamento effettuate sulle proprietà _____ (mapp. no. 13 e 14 di _____ e no. 372 di _____) con il fine di arginare l'onere finanziario dell'intervento. Essi sostengono che la consulenza offerta da _____ ha permesso di contenere in misura massiccia i preventivi esposti dall'ente espropriante e quindi rivendicano il rimborso della sua nota di onorario di fr. 10'714.70 (cfr. lettera avv. _____ 1.6.2007; nota di onorario 20.10.2005 allegata alla lettera avv. _____ del 22.9.2006). L'ente espropriante ha accettato che _____ affiancasse il controllore del Cantone (_____) al fine di avere la certezza che il sito venga risanato secondo le direttive in vigore e di limitare i costi di risanamento. Inoltre unanime accordo è stato espresso sulla necessità di una duplice controllo, da parte del Cantone e del proprietario (tramite un proprio incaricato specialista in materia) per la verifica dei bollettini riferiti al materiale trasportato (cfr. verbale riunione del 16.8.2005 p. 3). A risanamento eseguito sulle tre proprietà il costo complessivo è, in effetti, risultato considerevolmente ridimensionato dal momento che, inizialmente preventivata in fr. 442'983.- (cfr. Rapporto di indagine tecnica aprile 2005), la spesa è poi scesa a fr. 154'481.10 (cfr. Progetto di risanamento 18.7.2005) per ridursi finalmente a fr. 94'616.50 (cfr. Rapporto di sintesi 3.10.2005). Ad onor del vero, supponendo che il preventivo sia stato allestito per eccesso e che la reale entità del risanamento fosse concretamente accertabile solo durante lo scavo, non potrebbe essere del tutto escluso che una certa riduzione dei costi sarebbe intervenuta comunque ed anche senza l'apporto di _____. Ciò nonostante, sulla base delle premesse di cui sopra, è lecito ritenere che la sua consulenza si è rivelata senz'altro preziosa nella misura in cui cooperando alle operazioni di scavo, di controllo e di trasporto del materiale asportato, rispettivamente alla successiva verifica dei bollettini, ha contribuito a ridurre in modo consistente i costi. Indipendentemente dal fatto che gli espropriati abbiano agito di propria iniziativa (ma comunque con il consenso esplicito dell'ente espropriante), l'onorario del controllore rappresenta un costo che, oltre ad essere direttamente connesso con l'espropriazione, era indispensabile alla conveniente tutela degli interessi degli

espropriati (volti a non vedersi accollati i costi di risanamento o quanto meno a limitarne l'ammontare) essendo palese che siffatta assistenza non poteva essere fornita che da uno specialista con cognizioni particolari. Tutto sommato è quindi ragionevole che l'ente espropriante risarcisca i costi di vigilanza, non da ultimo perché analoga conclusione si sarebbe imposta se, in mancanza di accordo tra le parti, il Tribunale avesse affidato l'incarico ad un perito giudiziario la cui nota di onorario sarebbe stata addebitata all'ente espropriante, quale spesa di procedura, in virtù dell'art. 73 cpv. 1 Lespr. L'onorario di _____ dev'essere suddiviso tra le proprietà _____ interessate dall'intervento proporzionalmente all'incidenza del risanamento ovvero, in ragione del 40% per il mapp. no. 13 e del 60% per i mapp. no. 14 e 372. L'importo spettante per i mapp. no. 14 e 372 ammonta quindi a fr. 6'428.80.

Per i quali motivi

richiamata la Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971,

dichiara

e pronuncia 1. L'ente espropriante verserà agli espropriati le seguenti indennità: 1.1. fr. 390.- il mq per l'espropriazione materiale e formale totale del mapp. no. 372 (mq 2626) e di mq 231 del mapp. no. 141.2. fr. 37'481.40 per la rimozione di materiale.

2. Le suddette indennità sono completate con gli interessi al saggio usuale del 3.5% a far tempo dal 16.8.2005.

3. Dalle indennità espropriative devono essere dedotti- l'acconto di fr. 955'000.-- i costi di risanamento di fr. 56'588.20

4. La richiesta di indennità per perdita di proventi da locazione è respinta.

5. La richiesta di rifusione del contributo di canalizzazione per il mapp. no. 372 è respinta.

6. La tassa di giustizia e le spese in fr. 1'000.- sono a carico dell'ente espropriante con l'obbligo di rifondere agli espropriati fr. 4'250.- per spese di patrocinio nonché fr. 6'428.80 quale rimborso spese per il controllore ambientale.

7. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo, Lugano, nel termine di trenta giorni dall'intimazione.

8. Intimazione a:

-

-

per il Tribunale di espropriazione

la Presidente

Margherita De Morpurgo

Il segretario giudiziario

Enzo Barengo