

Urteilstkopf

132 II 427

35. Estratto della sentenza della I Corte di diritto pubblico nella causa AlpTransit San Gottardo SA contro A. e Commissione federale di stima del 13° Circondario (ricorso di diritto amministrativo) 1E.10/2005 del 17 agosto 2006

Regeste (de):

Art. 20 EBG, Art. 5 EntG, Art. 684 ZGB; Enteignung von Nachbarrechten, Entschädigung für übermässige Einwirkungen infolge Bauarbeiten an der Neuen Eisenbahn-Alpentransversale.

Freie Überprüfung der formellen Enteignung nach Bundesrecht, insbesondere wenn das Bundesgericht Mitglieder der Eidg. Oberschätzungskommission als Sachverständige für technische Fragen beizieht (E. 1).

Hat der Grundeigentümer beim Bauen alle Massnahmen getroffen, die vernünftigerweise von ihm gefordert werden können, und kann er eine Störung des Nachbarrechts infolge der Bauarbeiten dennoch nicht vermeiden, so hat der geschädigte Nachbar einen Anspruch auf Entschädigung, wenn der Nachteil bedeutend und die Einwirkungen übermässig sind (E. 3).

Die Beachtung der Richtlinien über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (sog. Baulärm-Richtlinie) und über die Luftreinhaltung auf Baustellen (sog. Baurichtlinie Luft) schliesst nicht aus, dass übermässige Einwirkungen im Sinne von Art. 684 ZGB vorliegen. Ob die Einwirkungen übermässig sind, beurteilt der Richter in Abwägung der Interessen; er berücksichtigt dabei den Ortsgebrauch sowie die Lage und Beschaffenheit der Grundstücke (E. 4).

Im konkreten Fall bewirken die Bauarbeiten am Gotthard-Basistunnel, Zwischenangriff Faido-Polmengo, unvermeidbare Staub- und Lärmimmissionen während 13 Jahren. Es sind übermässige Einwirkungen, die eine Enteignungsentschädigung zugunsten des Nachbarn begründen (E. 5).

Die Baustelle und die damit verbundenen Einwirkungen sind zeitlich begrenzt. Die Entschädigung muss - analog zu einer vorübergehenden Enteignung - den beim betroffenen Grundeigentümer tatsächlich entstandenen Schaden decken (E. 6.1-6.3).

Regeste (fr):

Art. 20 LCdF, art. 5 LEx, art. 684 CC; expropriation de droits de voisinage, indemnité pour les immissions excessives provoquées par les travaux de construction de la nouvelle ligne ferroviaire à travers les Alpes.

Libre pouvoir d'examen du Tribunal fédéral en matière d'expropriation formelle fédérale, en particulier lorsque celui-ci fait appel à des membres de la Commission fédérale supérieure d'estimation pour un avis sur des questions techniques (consid. 1).

Lorsque le propriétaire foncier qui construit a pris toutes les mesures qui s'imposent à lui et que néanmoins les limites du droit de propriété sont inéluctablement dépassées du fait des travaux de construction, le voisin qui subit un dommage a droit à une indemnité à condition que les immissions soient excessives et le préjudice important (consid. 3).

Le respect des directives fédérales sur le bruit des chantiers et sur la protection de l'air sur les chantiers n'exclut pas que les immissions puissent être excessives au sens de l'art. 684 CC. Pour déterminer si tel est le cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts, qui tient compte de l'usage local ainsi que de la situation et de la nature des immeubles (consid. 4).

En l'occurrence, les immissions inévitables de poussières et de bruit induites, sur une période de treize ans, par le chantier de l'attaque intermédiaire du tunnel de base du Saint-Gothard à Faido-Polmengo sont excessives et justifient le versement d'une indemnité d'expropriation aux propriétaires voisins (consid. 5).

Le chantier est un ouvrage provisoire dont les immissions sont appelées à disparaître; l'indemnité doit par conséquent, comme en matière d'expropriation temporaire, couvrir le dommage que le propriétaire voisin a effectivement subi (consid. 6.1-6.3).

Regesto (it):

Art. 20 Lferr, art. 5 LEspr, art. 684 CC; espropriazione di diritti di vicinato, indennità per le immissioni eccessive provocate dai lavori di costruzione della nuova ferrovia transalpina.

Libero potere d'esame del Tribunale federale in materia di espropriazione formale federale, in particolare quando fa capo a membri della Commissione superiore di stima per un parere su questioni tecniche (consid. 1).

Quando il proprietario fondiario che costruisce abbia adottato tutte le misure che possano essere ragionevolmente da lui pretese, ma non sia possibile evitare che i limiti del diritto di proprietà vengano ecceduti a causa dei lavori di costruzione, il vicino che subisce un danno ha diritto a un'indennità se le immissioni sono eccessive e il pregiudizio importante (consid. 3).

Il rispetto delle direttive federali sul rumore dei cantieri e sulla protezione dell'aria nei cantieri edili non esclude che le immissioni possano comunque essere eccessive ai sensi dell'art. 684 CC. Per stabilire se le immissioni siano eccessive, il giudice deve operare una ponderazione degli interessi, tenendo conto dell'uso locale, della situazione e della natura dei fondi (consid. 4).

In concreto, le inevitabili immissioni di polveri e rumori provocate, sull'arco di tredici anni, dal cantiere dell'attacco intermedio di Faido-Polmengo della galleria di base del San Gottardo sono eccessive e comportano il versamento di un'indennità espropriativa a favore del proprietario vicino (consid. 5).

Poiché il cantiere è comunque da considerare un'opera provvisoria, le cui immissioni sono destinate a scomparire, l'indennità deve coprire il danno che si è effettivamente realizzato per il proprietario colpito, analogamente a un'espropriazione temporanea (consid. 6.1-6.3).

Sachverhalt ab Seite 429

BGE 132 II 427 S. 429

A. Il progetto di galleria di base del San Gottardo per una linea delle Ferrovie federali svizzere (FFS) tra l'area di Altdorf/Erstfeld e quella di Bodio/Biasca fa parte dei grandi progetti disciplinati dal decreto federale del 4 ottobre 1991 concernente la costruzione di una ferrovia transalpina (decreto sul transito alpino; RS 742.104; cfr. art. 5bis lett. a di tale decreto). Per l'attuazione dell'attacco intermedio di Faido è stata ordinata dal Dipartimento federale dei trasporti, delle telecomunicazioni e dell'energia (ora: Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni, DATEC) una procedura di approvazione dei piani combinata con una procedura di espropriazione, aperta il 25 ottobre 1995

dalla Commissione federale di stima del 13° Circondario (CFS). La società AlpTransit San Gottardo SA (in seguito: AlpTransit), costituita nel 1998, è nel frattempo subentrata alle FFS nell'attuazione dell'intero progetto ed i piani sono stati approvati dal DATEC il 4 maggio 1999. In seguito alle opposizioni presentate contro il progetto originale, il 6 marzo 1998 è stata aperta un'ulteriore procedura combinata relativa a modifiche dei piani riguardanti il trasporto e la gestione del materiale, nonché la realizzazione a Polmengo dell'impianto per la lavorazione degli inerti per il calcestruzzo, compresa la creazione di un deposito intermedio e una diversa disposizione delle installazioni di cantiere. Con decisioni del 30 giugno e del 2 novembre 2000, il DATEC ha approvato i piani modificati e, con decisione del 17 gennaio 2001, ha approvato i progetti di dettaglio concernenti l'accompagnamento ambientale e la protezione del suolo.

B. A. è proprietario a Mairengo, nella frazione di Polmengo di sopra, accanto alla linea ferroviaria, del fondo part. n. 341, inserito nella zona residenziale primaria del piano regolatore comunale con grado II di sensibilità al rumore. Sul fondo, di complessivi 1826 m², sorgono una casa di abitazione bifamiliare, edificata nel 1986, ed un'autorimessa. Dirimpetto alla particella, separato dalla strada cantonale, è ubicato il cantiere AlpTransit dell'attacco intermedio di Faido/Polmengo, un vasto comprensorio confinante per una lunghezza di oltre 800 m con il tracciato stradale, costituito da sette aree adibite all'accesso alla discenderia, al deposito intermedio, alla gestione, alla lavorazione e al trasporto del materiale di scavo della galleria. Durante l'udienza di discussione e di sopralluogo del 28 settembre 1998 dinanzi alla CFS, A. ha rinunciato a fare valere le pretese notificate cautelativamente il 17 febbraio 1993 riguardo ai lavori preparatori per la galleria di base (cunicolo di sondaggio di Piora), che sarebbero state considerate come tempestiva notifica per le immissioni causate dalla realizzazione delle opere oggetto delle procedure espropriative aperte il 25 ottobre 1995 ed il 6 marzo 1998. Dal canto suo AlpTransit ha esplicitamente rinunciato ad invocare la prescrizione o la perenzione.

C. I lavori di costruzione, che si protrarranno per più di un decennio, sono iniziati il 1° novembre 1999. Il 28 dicembre 2000 A. si è

aggravato dinanzi alla CFS, chiedendo il versamento di un'indennità per gli inconvenienti causati dalle immissioni eccessive di rumore e polvere provocate dal cantiere dell'attacco intermedio di Faido-Polmengo. Con decisione dell'11 aprile 2005 la CFS ha riconosciuto all'espropriato e a carico di AlpTransit un'indennità di fr. 70'000.-, oltre interessi, per le immissioni provocate dal cantiere. Viste la portata e l'importanza dell'opera ferroviaria, la CFS ha ritenuto inevitabili le immissioni dovute ai lavori di costruzione ed eccessive, nonché oggettivamente eccezionali, le molestie causate dal cantiere, per il quale è prevista una durata di dodici anni. Il proprietario aveva quindi diritto a un'indennità che doveva essere corrisposta in denaro: accertato per il terreno e le costruzioni un valore complessivo, senza immissioni, di fr. 690'000.-, la CFS ha riconosciuto - tenuto conto della durata del cantiere - una svalutazione del fondo del 10 %, pari quindi a fr. 69'000.-. Tale importo risultava inoltre confermato dalla stima a reddito, tenendo conto di una perdita di reddito dovuta alle immissioni del 40 % nei primi tre anni e del 20 % nei nove anni successivi, corrispondente a complessivi fr. 71'000.-. Ponderando i due valori la CFS ha quindi fissato l'indennizzo in fr. 70'000.-.

D. AlpTransit impugna questa decisione con un ricorso di diritto amministrativo dell'11 maggio 2005 al Tribunale federale, chiedendo di constatare che le emissioni del cantiere non sarebbero, sin dall'inizio, eccessive e non comporterebbero quindi il versamento di indennità espropriative. La ricorrente contesta pure l'ammontare dell'indennizzo stabilito dalla CFS. Il 2 giugno 2005 l'espropriato ha introdotto un ricorso adesivo con il quale

ha postulato di aumentare l'indennità a fr. 140'000.-. Con decreti del 9 novembre e del 14 dicembre 2005 il giudice delegato ha designato l'arch. D. e l'ing. E., membri della Commissione superiore di stima, a fungere da periti. Il 28 aprile 2006 una delegazione del Tribunale federale ha esperito, con i periti e alla presenza delle parti, un sopralluogo presso il cantiere di Polmengo e la proprietà A. Al termine dello stesso si è inoltre tenuta un'udienza di istruzione. Il Tribunale federale ha respinto il ricorso principale e parzialmente accolto il ricorso adesivo.

BGE 132 II 427 S. 432

Erwägungen

Dai considerandi:

1.

1.1 Contro le decisioni delle Commissioni federali di stima è dato il ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale (art. 77 cpv. 1 LEspr, art. 115 cpv. 1 OG). Sia AlpTransit sia A., quali parti principali al procedimento, sono legittimati a ricorrere, rispettivamente a proporre ricorso adesivo, e a presentare conclusioni indipendenti (art. 78 cpv. 1 e 2 prima frase LEspr). I termini di 30 giorni per il ricorso principale (art. 106 OG in relazione con gli art. 115 cpv. 1 OG e 77 cpv. 2 LEspr), rispettivamente di 10 giorni per il rimedio adesivo (art. 78 cpv. 2 LEspr), sono rispettati. Entrambi i gravami sono quindi, sotto i citati profili, di principio ammissibili.

1.2 Nonostante le CFS costituiscano autorità giudiziarie ai sensi dell'art. 105 cpv. 2 OG, il Tribunale federale può liberamente esaminare, oltre all'applicazione del diritto federale, compreso l'abuso e l'eccesso del potere d'apprezzamento (art. 104 lett. a OG), anche l'accertamento dei fatti rilevanti (art. 104 lett. b OG), visto che le disposizioni degli art. 77 e segg. LEspr sono norme speciali per riguardo all'art. 105 cpv. 2 OG (DTF 119 Ib 447 consid. 1a e b; cfr. pure DTF 129 II 420 consid. 2.1; DTF 128 II 231 consid. 2.4.1). Ciò vale soprattutto in un caso come il concreto, ove, per dare un parere sulle questioni tecniche, il Tribunale federale ha fatto capo a due membri della Commissione superiore di stima (art. 80 e 82 LEspr; DTF 128 II 74 consid. 3). A maggior ragione compete quindi a questa Corte di liberamente esaminare i fatti e apprezzare le risultanze del sopralluogo esperito (cfr. DTF 119 Ib 447 consid. 1b pag. 453). In applicazione dell'art. 104 lett. c n. 1 OG può pure essere riveduta l'adeguatezza della decisione impugnata. Libero nell'applicazione del diritto federale, senza riguardo agli argomenti fatti valere dalle parti, il Tribunale federale è però vincolato, diversamente dalla CFS, alle loro conclusioni complessive, senza tuttavia essere astretto a tenere conto delle singole posizioni dell'indennità da loro articolate (DTF 119 Ib 366 consid. 3; DTF 114 Ib 286 consid. 9 pag. 300; DTF 109 Ib 26 consid. 1b e rinvi).

2.

2.1 La CFS ha considerato inevitabili ed eccessive giusta l'art. 684 CC le immissioni provenienti dal cantiere AlpTransit, rilevando che la natura, l'intensità e la varietà delle molestie, costituite da polvere, rumori e, in misura minore, vibrazioni, sarebbero straordinarie e

incompatibili con la zona residenziale destinata alle abitazioni primarie. I rumori, anche notturni, e le nubi di polvere visibili sulle fotografie agli atti sarebbero confermati dalle misurazioni eseguite e il disturbo causato dai diversi macchinari oggettivamente inconciliabile con le condizioni dei luoghi. La precedente istanza ha in particolare accertato che l'abitazione dell'espropriato è ubicata a circa 30 m dall'area di cantiere n. 6 e dista meno di 10 m dall'abitazione che sorge sulla particella confinante n. 342, oggetto di una convenzione con la quale l'espropriante ha versato un importo di fr. 114'000.-. La casa dell'espropriato è posta in posizione rialzata, beneficiando in modo limitato della protezione offerta dalla parete fonica realizzata dall'espropriante tre anni dopo l'inizio dei lavori. L'edificio distava circa 50 m da uno degli strumenti di misurazione delle polveri di deposizione (grossolane), ubicato presso la part. n. 339, spostato nel maggio del 2004 di fronte agli uffici della Direzione lavori. La CFS ha altresì rilevato che risulta dai rapporti dell'organo di accompagnamento ambientale (Umweltbaubegleitung, UBB) come i valori limite d'esposizione al rumore per il grado di sensibilità II siano stati superati in corrispondenza della vicina part. n. 339 nella prima fase di installazione del cantiere ed in quella successiva. Le fonti di rumore oggetto di maggiori disturbi e reclami sono costituite dai brillamenti per lo scavo in galleria (diminuiti con l'allontanarsi dal portale della discenderia), dagli impianti quali il nastro trasportatore, la centrale di betonaggio, l'impianto di lavaggio, dal riempimento dei silos e dalle operazioni di carico, scarico e trasporto di materiale, nonché dal sistema di allarme di retromarcia installato sui veicoli. Secondo la CFS, l'inquinamento fonico risulta inoltre accentuato dalla riflessione delle onde sonore causate dalla parete rocciosa presente sul versante opposto della valle. D'altro canto, le misurazioni delle polveri di deposizione hanno confermato un netto aumento delle concentrazioni a partire dall'apertura del cantiere, con il regolare superamento del limite di immissione annuale di 200 mg/m². Secondo la precedente istanza, questa circostanza risulta altresì avvalorata dalle fotografie prodotte dall'espropriato e dalle numerose segnalazioni giunte alla Direzione lavori. Pure riguardo alle polveri fini (PM10) la CFS ha accertato il superamento in determinati casi del valore limite giornaliero di 50 µg/m³ ed i valori medioannui di 20 µg/m³. Al proposito ha rilevato che, pur costituendo tali polveri un problema in tutto il

Cantone Ticino, essendo anche legate per esempio all'inquinamento autostradale, secondo il parere del dott. C., sulla base di una 15%.

2.2 La ricorrente contesta le argomentazioni della CFS, sostenendo che le immissioni provocate dai lavori di costruzione non saranno

3. Fondandosi sugli art. 684 segg. CC, i proprietari di fondi vicini possono opporsi mediante l'azione di cui all'art. 679 CC, quando

diritto di espropriazione (art. 3 Lferr, art. 4 lett. a LEspr) e se stessi non possono essere evitate e possono esser loro soltanto con una sp
achisiritienelesonnonrimangonocheidirittiscancitidallaLEspr, potendo formare oggetto di espropriazione, tral'altro, idirittiri

diritto a un'indennità se le emissioni sono eccessive e il pregiudizio importante. Per stabilire se le emissioni siano eccessive giusta l'

4. La ricorrente, pur riconoscendo per lo meno implicitamente che le emissioni sono in concreto inevitabili, nega in sostanza che es-

*4.1 La direttiva sul rumore dei cantieri, del 2 febbraio 2000, emanata dall'UFAFP in applicazione dell'art. 6 dell'ordinanza del 1997.
CHRISTINE FAVRE, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, tesi Losanna 2002, pag. 293 seg.*

BGE 132 II 427 S. 437

prevede criteri per la valutazione delle emissioni e provvedimenti preventivi da adottare nell'ottica della riduzione dell'inquinamento.

*4.2 Il mancato rispetto delle citate direttive può essere rilevante per valutare se le emissioni provocate da una determinata attività rientrano
in Problem des öffentlichen und des privaten Rechts, in: Baurechtstagung, Friburgo 1997, vol. I, pag. 66). La valutazione di un*

5.

5.1 La ricorrente non contesta di persglic accertamenti riguardo all'inquinamento fonico eseguiti dalla CFS, che, sulla base degli

BGE 132 II 427 S. 438

atti, ha rilevato in corrispondenza della vicina particella n. 339 un generale superamento dei valori limitati di esposizione al rumore

BGE 132 II 427 S. 439

allegata ai rapporti ambientali, segnatamente al rapporto n. 47 dal 1° al 30 settembre 2003. In effetti, benché tale lista non fornisca

5.2 Pure le valutazioni della CF S riguardo agli importanti disturbi causati dalle polveri, in particolare dalle polveri grossolane, non

BGE 132 II 427 S. 440

*generale della vita, in fluiscono sulle fette provocate dalla loro costruzione. Anche un incremento delle emissioni moleste per
Commentari basilese, ZGB II, 2aed., n. 7 all'art. 684 CC). D'altra parte, per essere eccessive ai sensi dell'art. 684 CC, non occorre
HAYOZ, in: Commentari bernese, n. 203 all'art. 684 CC).*

La CF S neppure ha accertato in modo inesatto o incompleto i fatti giuridicamente rilevanti, prendendo in considerazione le misurazioni

2006 successivo all' inoltrò del ricorso (cfr. verbale del sopralluogo 28 aprile 2006 e documentazione prodotta dall'arcorrente).

5.3 L'arcorrente sostiene che l'affermazione dell'esperto dott. C., riportata nel giudizio impugnato, secondo cui il superamento del 15%, si fonderebbe su dati rilevati nel 2001. Adduce che la situazione sarebbe ben al di sotto del limite di tolleranza.

BGE 132 II 427 S. 441

n. 49/2003 (dal 1° novembre 2003 al 30 novembre 2003), dal quale risulta per gli anni 2002 (valore medio di 26,2 µg/m³) e 2003 un valore medio di 15,5 µg/m³ (HAYOZ, op.cit., n. 145 all'art. 684 CC). La fonte di maggior disturbo è l'altra parte, la polvere grossolana che, in modo più o meno costante, produce soggettive variazioni, idisturbi provocati dalle attività di gestione del materiale, segnata mente la diffusione della polvere.

6.

6.1 Occorre quindi determinare l'indennità che l'arcorrente deve versare all'espropriato. Al proposito, la CFSl ha determinato l'indennità in base al valore di mercato del terreno e delle costruzioni in base ai dati delle misurazioni.

BGE 132 II 427 S. 442

anni. Essi hanno in particolare rilevato che il valore complessivo del terreno e delle costruzioni in base ai dati delle misurazioni ammontava a 1.100.000 fr. ed ha riconosciuto una svalutazione del fondo del 10%, pari quindi a 110.000 fr. — Ha poi ritenuto che l'importo a valere per la perdita di valore accertata ammonta a 600 fr. — per l'appartamento al piano terreno, di 1.200 fr. — per quello al primo piano di 180 fr. — per l'autorimessa, ha ritenuto che la perdita di reddito dovuta alle emissioni fosse del 40% nei primi tre anni e del 20% nei nove anni successivi. Ponderando i due valori la CFSl ha stabilito l'indennità in 70.000 fr. —

6.2 Ora, le misurazioni eccessive del cantiere sono limitate e alladurata dei lavori di costruzione e comportano un pregiudizio nell'uso del terreno.

BGE 132 II 427 S. 443

6.3 Le misurazioni riscontrate comportano una perdita oggettiva del reddito dell'immobile, che per il suo proprietario costituisce un danno. (SJ 1986 pag. 195 segg. e 4C. 377/2004 del 2 dicembre 2004, consid. 2.1; ROGER WEBER, in: Commentari basilese, ORI, 3a ed., URP 2002 pag. 414 segg.). Questi hanno quindi diritto, per la durata del cantiere, al risarcimento del danno costituito dalla differenza tra il valore di mercato del terreno e delle costruzioni e il valore di mercato del terreno e delle costruzioni.

6.4

6.4.1 Al proposito i membri della Commissione superiore di stima hanno ritenuto adeguati i valori delle pigioni, senza inflazione per l'appartamento al piano terreno, di 1.200 fr. — per quello al primo piano di 180 fr. — per l'autorimessa), che corrispondono al valore di mercato del terreno e delle costruzioni. Secondo il loro accertamento il costo inferiore ai valori di mercato delle pigioni praticate da Faido, che oscillano tra i 150 fr. e i 150 fr. — al m². L'arcorrente sostiene che lo scarto con i prezzi di Faido sarebbe insufficiente a coprire il danno.

400. — per l'appartamento al pianoterreno, di fr.800. — per quello al primopiano di fr.120. — per l'autorimessa. Quest'ultime mensili, i periti hanno pertanto correttamente tenuto conto di una media di variazioni disturbate durante l'esistenza complessiva del cantiere.

6.4.2 La principale fonte di disturbo, costituita dalla polvere che si deposita sull'immobile, nelle grondaie e nelle cavità del tetto, con orari, per un totale equivo di fr.160. — mensili (fr.20. — all'ora x 2 ore x 4 settimane), che, aggiunti alle esposte diminuzioni del reddito al mese.

6.4.3 L'indennità decorre dall'inizio dei lavori, nel novembre del 1999, potendosi tuttavia ammettere per semplicità, considerata la (2012), durante il quale le emissioni, in particolare di polvere, persisteranno in misura complessivamente costante ed eccessiva.

smontaggio delle infrastrutture di cantiere, risultano per contro sostanzialmente diverse dalle attuali, legate alla gestione del cantiere.

6.5

6.5.1 L'indennità dovuta all'espropriato a titolo di risarcimento del danno provocato dalle emissioni eccessive del cantiere ammonta a fr.820. — x 12 mesi, ossia complessivamente fr.68'880. — per il periodo (trascorso) dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2006 (x 7 anni). Trattandosi, come in concreto, dell'espropriazione dei diritti di difesa derivanti dai rapporti di vicinato (art.684 CC), l'indennità relativa al periodo in questione deve pertanto essere versata in sei rate annuali, con le seguenti aliquote: del 4% dal 1.1.2000 al 31.12.2000 su fr.9'840. — del 4% dal 1.1.2001 al 31.12.2001 su fr.19'680. — del 4% dal 1.1.2002 al 31.08.2002 su fr.29'520. — del 4% dal 1.9.2002 al 31.12.2002 su fr.29'520. — del 4% dal 1.1.2003 al 31.04.2003 su fr.39'360. — del 3% dal 1.5.2003 al 31.12.2003 su fr.39'360. — del 3% dal 1.1.2004 al 31.12.2004 su fr.49'200. — del 3% dal 1.1.2005 al 31.12.2005 su fr.59'040. — del 3% dal 1.1.2006 al 31.12.2006 su fr.68'880. —

6.5.2 Per le future emissioni, dal 1° gennaio 2007 fino alla fine del 2012, l'espropriato dovrà versare all'espropriato un'indennità per un periodo di sei anni, pari quindi a fr.52'500. — (tasso di capitalizzazione del 3% e coefficiente di capitalizzazione di 5,3285). L'importo è desumibile.

immobiliers'', Fédération internationale des professions immobilières, FIABCI/Suisse).

6.6 *L'espropriatohaacquistatoilsuofondonel1985elohaedificatol'annosuccessivo, senzaavereallorabene ficiatodiunprezzo SJ1987pag.145segg.;HESS/WEIBEL, op.cit., pag.337/338).*