Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal



Corte I
A-1482/2013

Sentenza del 2 giugno 2014

Composizione

Giudici Claudia Pasqualetto Péquignot (presidente del collegio), Kathrin Dietrich, Marianne Ryter,
cancelliera Sara Friedli.

Parti

A._____,
patrocinata dall'avv. Fernando Pedrolini,
ricorrente,

contro

Ferrovie Federali Svizzere FFS,
società anonima di diritto speciale,
Hochschulstrasse 6, 3000 Bern 65 SBB,
rappresentata da Ferrovie federali svizzere FFS, Immobili, Acquisizione e Vendite, Froburgstrasse 10, casella postale 1726, 4600 Olten e patrocinata da Bersani Studio legale,
controparte,

Commissione federale di stima del 13° Circondario (Ticino-Grigioni),
casella postale 1018, 6501 Bellinzona,
autorità inferiore.

Oggetto

Nuova rete ferroviaria celere Mendrisio-Stabio-Confine (FMV), particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____.

Fatti:

A.
Il 17 agosto 2007 la società anonima di diritto speciale FFS SA (di seguito: FFS SA) ha presentato all'Ufficio federale dei trasporti (UFT) la domanda di approvazione dei piani concernenti il progetto ferroviario Mendrisio – Stabio – Confine (la cosiddetta ferrovia Mendrisio – Varese [FMV]) interessante i Comuni di Mendrisio, Rancate, Ligornetto, Genestrerio e Stabio. Con decisione 19 settembre 2008, l'UFT ha poi approvato i relativi piani del predetto progetto.

B.
La realizzazione del progetto comporta l'espropriazione in via definitiva o temporanea di vari fondi, tra cui le particelle n. ***[1] e n. ***[2] del Registro fondiario definitivo (RFD) del Comune di X._____ di proprietà della società anonima A._____, in X._____ (subentrata alla società anonima B._____, in X._____ [di seguito: espropriata]). Per i predetti fondi il progetto in pubblicazione prevedeva inizialmente un'espropriazione nella misura seguente (cfr. piani versione 17 giugno 2008):

(i) particella n. ***[1]:
- espropriazione parziale definitiva di 3'913 m^2 in zona industriale e di 20 m^2 fuori zona;
- occupazione temporanea di 1'183 m^2 in zona industriale e di 1'311 m^2 fuori zona;

(ii) particella n. ***[2]:
- espropriazione parziale definitiva di 1'878 m^2 (= 1'425 m^2 + 453 m^2) in zona industriale e di 59 m^2 (= 26 m^2 + 33 m^2) fuori zona;
- occupazione temporanea di 320 m^2 in zona industriale e di 616 m^2 fuori zona.

C.
Dette espropriazioni sono poi state rinegoziate dalle parti con l'accordo del 4/7 luglio 2008, con cui l'espropriata si è impegnata a ritirare la propria opposizione al progetto e la FFS SA (l'espropriante) ad estendere l'espropriazione ad alcuni triangoli di terreno a sud delle particelle n. ***[1] e n. ***[2], in quanto divenuti privi di utilità per l'espropriata, nella misura seguente (cfr. piani versione 7 luglio 2008):

(i) particella n. ***[1]:
- espropriazione parziale definitiva di 4298 m^2 (= 4'047 m^2 + 251 m^2) in zona industriale e di 3'186 m^2 (= 3'161 m^2 + 25 m^2) fuori zona;

- occupazione temporanea di 852 m^2 in zona industriale e di 72 m^2 fuori zona;

(ii) particella n. ***[2]:
- espropriazione parziale definitiva di 1'948 m^2 (= 1'541 m^2 + 407 m^2) in zona industriale e di 1'310 m^2 (= 1'228 m^2 + 82 m^2) fuori zona;
- occupazione temporanea di 318 m^2 in zona industriale e di 34 m^2 fuori zona.

Nel contempo, la FFS SA si è altresì impegnata a vendere all'espropriata una superficie di 70 m^2 della particella n. ***[3] RFD del Comune di X._____. Di tale accordo, l'UFT ne ha preso atto con decisione d'approvazione dei piani del 19 settembre 2008.

D.
Per quanto attiene alla superficie espropriata della particella n. ***[1] RFD del Comune di X._____, la FFS SA ha poi ulteriormente precisato la sua estensione come segue (cfr. piani versione 18 luglio 2008):

particella n. ***[1]:
- espropriazione parziale definitiva di 4298 m^2 (= 4'047 m^2 + 251 m^2) in zona industriale, di 575 m^2 in area boschiva e di 2'611 m^2 (= 2'586 m^2 + 25 m^2) fuori zona;
- occupazione temporanea di 852 m^2 in zona industriale e di 72 m^2 fuori zona.

E.
Con contratti del 16 gennaio 2009 – uno per la particella n. ***[1] e l'altro per la particella n. ***[2] – le parti riconoscendo la validità dell'accordo del 4/7 luglio 2008 pattuito in precedenza – e dell'estensione dell'espropriazione come indicata *sub* lett. C (particella n. ***[2]) e lett. D (particella n. ***[1]) – hanno deferito alla Commissione federale di stima del 13° Circondario (di seguito: CFS) il compito di stabilire l'indennità di espropriazione corrispondente. Il 24 febbraio 2009, i predetti contratti sono stati sottoscritti dalla CFS per approvazione.

F.
Secondo i termini stabiliti nei due contratti del 16 gennaio 2009 (cfr. punto 3 dei citati contratti), l'espropriata ha poi concesso l'anticipata immissione in possesso alla FFS SA, su richiesta scritta del 27 luglio 2011 di quest'ultima, a far tempo dal 29 agosto 2011.

G.
Conformemente ai due contratti del 16 gennaio 2009, con istanza 4 luglio 2011, la FFS SA ha in seguito postulato l'apertura della procedura di stima affinché la CFS determini le indennità di espropriazione per le particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____, senza tuttavia formulare una proposta di indennizzo.

H.
Negli scritti successivi, l'espropriata – per il tramite del suo patrocinatore ha avanzato una richiesta di indennizzo di 500 franchi/m^2, mentre la FFS SA ha proposto un indennizzo di 240 franchi/m^2 per le porzioni di terreno in zona industriale, di 20 franchi/m^2 per quelle fuori zona e di 3 franchi/m^2 per quelle in aerea boschiva (zona boschiva).

I.
Nell'ambito della procedura di stima, la CFS ha poi esperito vari atti d'istruzione, tra cui un sopralluogo, un'udienza di discussione e un udienza di conciliazione. Quest'ultima, tenutasi il 25 gennaio 2012, è risultata totalmente infruttuosa.

J.
Nel memoriale conclusivo 24 novembre 2012, l'espropriata – per il tramite del suo patrocinatore – ha ribadito la richiesta d'indennizzo pari a 500 franchi/m^2, contestando nel contempo la correttezza delle tabelle delle contrattazioni allestite dall'Ufficio di statistica del Canton Ticino (di seguito: USTAT), in quanto alcuni dati ivi riportati sarebbero erronei e alcune contrattazioni non figurerebbero nelle stesse.

K.
Nel memoriale conclusivo 13 dicembre 2012, la FFS SA ha invece ribadito la proposta di indennizzo pari a 240 franchi/m^2 per i terreni in zona industriale, a 20 franchi/m^2 per i terreni fuori zona e a 3 franchi/m^2 per i terreni in area boschiva (zona forestale).

L.
Con decisione 22 febbraio 2013, la CFS (di seguito: autorità inferiore) ha riconosciuto all'espropriata le seguenti indennità espropriative:

- per la particella n. ***[1] RFD del Comune di X._____: (i) 1'264'785 franchi, oltre accessori, per l'espropriazione parziale definitiva di 7'414 m^2; (ii) 1 franco/m^2 all'anno per l'occupazione temporanea di 852 m^2; (iii) 0.20 franchi/m^2 all'anno per l'occupazione temporanea di 72 m^2;

- per la particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____: (i) 571'640 franchi, oltre accessori, per l'espropriazione parziale definitiva di 3'258 m^2; (ii) 1 franco/m^2 all'anno per l'occupazione temporanea di 318 m^2; (iii) 0.20 franchi/m^2 all'anno per l'occupazione temporanea di 34 m^2;
- a titolo di indennità di ripetibili: 17'153.10 franchi.

Per l'indennizzo dei fondi situati in zona industriale, l'autorità inferiore ha preso quale valore medio di riferimento un importo pari a 280 franchi/m^2.

M.
Contro la predetta decisione, la A._____ (di seguito: ricorrente) – per il tramite del suo patrocinatore – ha presentato ricorso il 20 marzo 2013 dinanzi al Tribunale amministrativo federale. Protestando tasse, spese e ripetibili, essa postula l'accoglimento del proprio gravame e in particolare che gli venga riconosciuta un'indennità per espropriazione parziale definitiva pari a (i) 2'167'945 franchi per la particella n. ***[1] RFD del Comune di X._____ e pari a (ii) 1'000'200 franchi per la particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____, sulla scorta di un valore medio di 500 franchi/m^2. In sunto, essa postula altresì l'annullamento della decisione impugnata, per mancanza di motivazione e accertamento manifestamente errato della fattispecie determinante, in rapporto all'inesattezza dei dati riportati nelle tabelle prese in considerazione dall'autorità inferiore per il calcolo dell'indennità.

N.
Con osservazioni 3 giugno 2013, la FFS SA (di seguito: controparte), protestando tasse e spese giudiziarie, ha in sostanza postulato il rigetto del gravame, ribadendo quanto detto in precedenza e contestando le allegazioni della ricorrente. Con scritto 15 aprile 2013, l'autorità inferiore ha invece rinunciato a presentare le proprie osservazioni, fornendo tuttavia qualche precisazione in merito al calcolo dell'indennità d'espropriazione da essa applicato.

O.
Con ordinanza 8 aprile 2014, lo scrivente Tribunale ha impartito alle parti un termine scadente il 9 maggio 2014 per presentare le proprie osservazioni finali, invitando nel contempo l'autorità inferiore a produrre le tabelle dell'USTAT (contrattazioni immobiliari) inviate a suo tempo alle parti, nonché una copia della decisione d'approvazione dei piani dell'UFT del 19 settembre 2008.

P.
Il 28 aprile 2014 lo scrivente Tribunale, dopo aver ricevuto i predetti documenti dalla CFS e aver invitato con ordinanza 16 aprile 2014 le parti a comunicare se desideravano una copia degli stessi, ha loro trasmesso – a seguito della loro richiesta – le tabelle dell'USTAT.

Q.
Con osservazioni finali 5 maggio 2014, la ricorrente si è in sostanza confermata nelle proprie allegazioni. Altrettanto ha fatto la controparte con osservazioni finali 7 maggio 2014.

R.
Ulteriori fatti e argomentazioni verranno ripresi, per quanto necessario, nei considerandi in diritto del presente giudizio.

Diritto:

1.
1.1 Il Tribunale amministrativo federale è competente per decidere il presente gravame giusta gli art. 1 e 31 segg. LTAF in relazione con l'art. 77 cpv. 1 della legge federale del 20 giugno 1930 sull'espropriazione (LEspr, RS 711).

1.2 Per l'art. 77 cpv. 2 LEspr, fatte salve disposizioni contrarie contenute nella LEspr stessa, alla procedura di ricorso davanti al Tribunale amministrativo federale si applica la LTAF e quindi, in base al rinvio di cui all'art. 37 LTAF, la PA.

1.3 La legittimazione a ricorrere è retta dall'art. 78 cpv. 1 LEspr e dall'art. 48 cpv. 1 PA. Secondo questi disposti, nella misura in cui alla ricorrente, destinataria della decisione 22 febbraio 2013 dell'autorità inferiore qui impugnata, è stato concesso un indennizzo inferiore a quanto da lei richiesto, essa risulta direttamente toccata e ha pertanto un interesse a che la predetta decisione venga annullata.

1.4 La decisione della CFS è poi stata impugnata con atto tempestivo (cfr. art. 22 segg. PA, art. 50 PA), nel rispetto delle esigenze di forma e di contenuto previste dalla legge (cfr. art. 52 PA). Occorre pertanto entrare nel merito del ricorso.

2.

2.1 Con ricorso al Tribunale amministrativo federale possono essere invocati la violazione del diritto federale, l'accertamento inesatto o incompleto di fatti giuridicamente rilevanti nonché l'inadeguatezza (cfr. art. 49 PA; cfr. ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2ª ed. 2013, op. cit., n. 2.149).

Ai sensi dell'art. 49 lett. b PA, l'accertamento dei fatti è incompleto allorquando tutte le circostanze di fatto e i mezzi di prova determinanti per la decisione non sono stati presi in considerazione dall'autorità inferiore. L'accertamento è invece inesatto allorquando l'autorità ha omesso d'amministrare la prova di un fatto rilevante, ha apprezzato in maniera erronea il risultato dell'amministrazione di un mezzo di prova, o ha fondato la propria decisione su dei fatti erronei, in contraddizione con gli atti dell'incarto, ecc. (cfr. BENOÎT BOVAY, Procédure administrative, 2000 pag. 395; OLIVIER ZIBUNG/ELIAS HOFSTETTER in: Waldmann/Weissenberger (ed.), Praxiskommentar VwVG, 2009, n. 37 seg. ad art. 49 PA).

2.2 Lo scrivente Tribunale non è vincolato né dai motivi addotti (cfr. art. 62 cpv. 4 PA) né dalle considerazioni giuridiche della decisione impugnata, né dalle argomentazioni delle parti (cfr. DTAF 2007/41 consid. 2; PIERRE MOOR/ETIENNE POLTIER, Droit administratif, vol. II, 3ª ed. 2011, no. 2.2.6.5, pag. 300). I principi della massima inquisitoria e dell'applicazione d'ufficio del diritto sono tuttavia limitati: l'autorità competente procede difatti spontaneamente a constatazioni complementari o esamina altri punti di diritto solo se dalle censure sollevate o dagli atti risultino indizi in tal senso (cfr. DTF 122 V 157 consid. 1a; 121 V 204 consid. 6c; DTAF 2007/27 consid. 3.3).

2.3 Nella giurisprudenza e nella dottrina è ammesso che l'autorità giudiziaria di ricorso – anche se dispone di un potere di cognizione completo – eserciti il suo potere d'apprezzamento con riserbo qualora si tratti di questioni legate strettamente a delle circostanze di fatto o a questioni tecniche (cfr. DTAF 2008/23 consid. 3.3). Quando si devono giudicare questioni tecniche speciali per le quali l'autorità di prima istanza dispone di conoscenze specifiche, l'autorità di ricorso non si discosterà senza validi motivi dall'apprezzamento di chi l'ha preceduta (cfr. DTF 133 II 5 consid. 3; 131 II 680 consid. 2.3.2; sentenza del TAF A-7836/2008 del 21 dicembre 2011 consid. 3; cfr. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, op. cit., n. 2.154 segg.).

3.
La ricorrente censura innanzitutto la totale mancanza di motivazione della decisione impugnata in rapporto al calcolo dell'indennità espropriativa sulla base del metodo statistico-comparativo. A suo avviso, l'autorità inferiore avrebbe infatti semplicemente indicato di avere accertato i prezzi dei terreni, non solo senza fare riferimento alle tabelle dell'USTAT, ma addirittura omettendo una qualsiasi motivazione circa il preteso accertamento, la natura della propria indagine e i relativi risultati. Non si saprebbe poi per quale motivo l'autorità inferiore avrebbe esteso il periodo utile a 4 anni, quando la dottrina e la giurisprudenza limiterebbero la valutazione al periodo immediatamente precedente il *dies aestimandi*. Inoltre non verrebbero neppure precisate le contrattazioni ritenute come confrontabili, quali invece no, e per quale motivo; lo stesso per quanto attiene ad eventuali "eventi particolari e inusuali". In fine, l'autorità inferiore non avrebbe preso posizione in merito alle critiche da lei mosse circa la scarsa fedefacenza e quindi la rilevanza delle citate tabelle. Di fatto, la stessa invoca dunque una violazione del suo diritto di essere sentita.

3.1 Il diritto di essere sentito è una garanzia di natura formale, la cui violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo del ricorso nel merito (cfr. DTF 132 V 387 consid. 5.1 con rinvii; DTAF 2009/36 consid. 7). Tale doglianza deve quindi essere esaminata prioritariamente dall'autorità di ricorso (cfr. DTF 127 V 431 consid. 3d/aa; 124 I 49 consid. 1). Detto diritto, sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., è concretizzato in procedura amministrativa federale dagli artt. 18, 26 – 33 e 35 cpv. 1 PA. Lo stesso garantisce all'interessato il diritto di esprimersi prima che sia resa una decisione sfavorevole nei suoi confronti, il diritto di prendere visione dell'incarto, la facoltà di offrire mezzi di prova su fatti suscettibili di influire sul giudizio, di esigerne l'assunzione, di partecipare alla loro assunzione e di potersi esprimere sulle relative risultanze, nella misura in cui esse possano influire sulla decisione (cfr. DTF 135 II 286 consid. 5.1 con rinvii; sentenze del TF 4A_35/2010 del 19 maggio 2010 consid. 6; 8C_321/2009 del 9 settembre 2009 consid. 2.3; sentenza del TAF A-7094/2010 del 21 gennaio 2011 consid. 3.2 con rinvii).

3.2 La giurisprudenza ha dedotto il dovere per l'autorità di motivare la sua decisione dal diritto di essere sentito. A livello procedurale, tale garanzia è ancorata all'art. 35 PA. Scopo di ottenere una decisione motivata è che il destinatario possa comprendere le ragioni della medesima e, se del caso, impugnarla in piena coscienza di causa e che l'autorità di ricorso possa esercitare il suo controllo (cfr. DTF 134 I 83 consid. 4.1; 129 I 232

consid. 3.2 con rinvii; 126 I 97 consid. 2b). È quindi sufficiente che l'autorità si esprima sulle circostanze significative atte ad influire in un modo o nell'altro sul giudizio di merito. L'autorità non è tuttavia tenuta a prendere posizione su tutti i fatti, le censure e i mezzi di prova invocati dal ricorrente, ma può limitarsi ad esporre le sole circostanze rilevanti per la decisione (cfr. DTF 130 II 530 consid. 4.3; 129 II 232 consid. 3.2; 126 I 97 consid. 2b; sentenza del TAF A-6258/2010 del 14 febbraio 2011 consid. 5.2.2 con rinvii; DTAF 2009/35 consid. 6.4.1; RENÉ RHINOW/HEINRICH KOLLER/CHRISTINA KISS/DANIELA THURNHERR/DENISE BRÜHL-MOSER, Öffentliches Prozessrecht, 2ª ed. 2010, n. 437; LORENZ KNEUBÜHLER, Die Begründungspflicht, 1998, pag. 29 segg.). Peraltro, la motivazione non deve necessariamente trovarsi nella decisione stessa; essa può anche trovarsi in un documento separato che sia stato portato a conoscenza dell'interessato o può discendere dal rinvio a una presa di posizione di un'altra autorità sempre portata a conoscenza dell'interessato (cfr. DTF 123 I 31 consid. 2c; 113 II 204 consid. 2; LORENZ KNEUBÜHLER, in: Auer/Müller/Schindler [ed.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], 2008, n. 8 ad art. 35 PA; BLAISE KNAPP, Précis de droit administratif, 4ª ed. 1991, pag. 150 seg.), basta che il destinatario sia in grado di procurarsi i documenti ai quali la decisione rimanda (cfr. ADELIO SCOLARI, Diritto amministrativo, Parte generale, 2002, n. 535 con rinvii). L'ampiezza della motivazione non può tuttavia essere stabilita in modo uniforme. Essa va determinata tenendo conto dell'insieme delle circostanze della fattispecie e degli interessi della persona toccata nonché applicando i principi sviluppati dalla giurisprudenza del Tribunale federale. La motivazione può anche essere sommaria, ma vi si devono perlomeno dedurre gli elementi essenziali sui quali l'autorità si è fondata per rendere il proprio giudizio (cfr. SCOLARI, op. cit., n. 531 con rinvii).

A titolo eccezionale, la violazione dell'obbligo di motivazione può essere sanata nella procedura di ricorso, se i motivi determinanti sono stati addotti in risposta dall'autorità, se il ricorrente ha potuto commentarli in un successivo memoriale e, soprattutto, se il potere d'esame della giurisdizione competente non è più ristretto di quello dell'istanza inferiore (cfr. DTF 126 I 72 consid. 2 con rinvii; 116 V 28 consid. 3; [tra le molte] sentenza del TAF A-3925/2009 del 27 febbraio 2012 consid. 4.2.1; KNAPP, op. cit., pag. 150 seg.).

3.3 Nella decisione impugnata, l'autorità inferiore dopo aver esposto il metodo comparativo-statitistico da lei applicato, ha indicato di aver accertato i prezzi dei terreni pagati nella regione e risultanti dai pubblici

registri, puntualizzando di aver già comunicato alle parti i predetti dati. Essa ha poi ritenuto che da questi accertamenti risulterebbe per il terreno industriale un prezzo medio per gli anni 2006-2011 di 250 franchi/m^2. Tenuto conto del *dies aestimandi* a fine 2011, essa ha dunque sancito che l'indennità di espropriazione ammonterebbe a 280 franchi/m^2 (= 250 fr./m^2 x 1.05 x 1.05 [indicizzazione teorica 5% al 2008]).

Con scritto 15 aprile 2013, in sede ricorsuale l'autorità inferiore ha poi precisato di aver preso come riferimento unicamente le tabelle delle contrattazioni del Comune di X._____, poiché più rappresentative, il che, visto l'incremento di valore degli ultimi anni, andrebbe a favore degli espropriati. Essa ha altresì indicato che per la transazione n. […] (particella n. ***[4] RFD del Comune di X._____) il valore reale al m^2 ammonterebbe a 370 franchi/m^2 anziché a 142 franchi/m^2. Per quanto attiene invece alla rivendita della particella n. ***[4] unitamente alla particella n. ***[5] RFD del Comune di X._____ – sui quali sarebbero ubicati alcuni stabili qualificabili di "*Abbruchobjekt*" – l'autorità inferiore ha precisato che il valore di vendita di 583 franchi/m^2 non figurerebbe nelle tabelle, in quanto le stesse riportano soltanto i dati dei fondi non edificati. Al riguardo, essa ha precisato che, trattandosi di una punta, non va considerato nel calcolo dell'indennizzo. La stessa, ha comunque trasmesso i calcoli aggiornati dell'indennità, tenuto conto del valore di 370 franchi/m^2 e di 583 franchi/m^2, come pure le tabelle del Comune di X._____.

3.4 In concreto, sebbene la motivazione della decisione appaia effettivamente piuttosto succinta e a tratti anche insufficiente per la comprensione del calcolo delle indennità espropriative – essendo sì esposto il ragionamento seguito per il predetto calcolo, ma difettando di fatto un riferimento preciso alle tabelle e alle transazioni su cui l'autorità inferiore si sarebbe fondata, come pure una spiegazione al riguardo, così come giustamente rilevato dalla ricorrente – è qui doveroso constatare che in sede ricorsuale quest'ultima ha nondimeno precisato i dati mancanti e prodotto la documentazione alla base del calcolo, su cui le parti hanno avuto modo di esprimersi ampiamente dinanzi allo scrivente Tribunale. Orbene, dal momento che lo scrivente Tribunale – salvo per quanto attiene alle questioni più tecniche di competenza dell'autorità inferiore, quale autorità specializzata (cfr. consid. 2.3 del presente giudizio) – dispone di un ampio potere di apprezzamento e può, per quanto necessario, tenere conto di tutti gli elementi invocati dalla ricorrente, delle eventuali lacune presenti nella motivazione della decisione impugnata sono chiaramente sanabili in sede ricorsuale. Quand'anche si dovesse constatare la violazione del diritto di essere sentito della ricorrente dinanzi

all'autorità inferiore, la stessa andrebbe pertanto considerata come qui sanata. Di conseguenza, la censura della ricorrente va respinta e la decisione impugnata non va annullata per questo motivo formale.

4.
Nel caso concreto, la ricorrente contesta l'indennizzo a lei concesso (per espropriazione parziale definitiva) nonché il metodo e le basi di calcolo adottati dall'autorità inferiore, censurando l'accertamento inesatto delle circostanze di fatto su cui essa si è basata.

In casu, si tratta dunque di accertare se – tenuto conto delle circostanze concrete, nonché dei principi qui applicabili (cfr. consid. 4.1 del presente giudizio) – gli importi concessi dall'autorità inferiore a titolo d'indennità espropriativa appaiono adeguati e proporzionali rispetto ai diritti espropriati e ai danni subiti dalla ricorrente, ciò che implica altresì di verificare se quest'ultima ha accertato correttamente la fattispecie alla base della propria decisione (cfr. considd. 4.2 e 4.3 del presente giudizio).

4.1
4.1.1 Giusta l'art. 16 LEspr, l'espropriazione non può aver luogo che verso piena indennità. Ciò indicato, nell'esame del patrimonio dell'espropriato, l'indennità non deve condurre né ad un impoverimento né ad un arricchimento. Essa deve collocare l'espropriato in una situazione economicamente equivalente a quella di cui avrebbe beneficiato senza l'espropriazione (cfr. DTF 95 I 453 consid. 2; 93 I 554 consid. 3; sentenza del TAF A-3440/2012 del 21 gennaio 2014 consid. 5.1.1; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, vol. I, 1986, n. 4 ad art. 16 LEspr; PIERRE MOOR, Droit administratif, vol. III, 1992, pag. 413).

4.1.2 Giusta l'art. 19 LEspr, nel fissare l'indennità devono essere tenuti in conto tutti i pregiudizi subiti dall'espropriato per effetto dell'estinzione o della limitazione dei suoi diritti. L'indennità comprende quindi (lett. a) l'intero valore venale del diritto espropriato; (lett. b) inoltre, nel caso di espropriazione parziale di un fondo o di più fondi economicamente connessi, l'importo di cui il valore venale della frazione residua viene ad essere diminuito; (lett. c) l'ammontare di tutti gli altri pregiudizi subiti dall'espropriato, in quanto essi possano essere previsti, nel corso ordinario delle cose, come una conseguenza dell'espropriazione.

4.1.3 Il diritto all'indennizzo presuppone tuttavia che in corrispondenza del pregiudizio avanzato dall'espropriato – indipendentemente dalla sua

natura – sussista un nesso di causalità naturale e adeguata con la soppressione, la modifica, il trasferimento del diritto espropriato (cfr. MOOR, op. cit., pag. 415; PIERMARCO ZEN-RUFFINEN/CHRISTINE GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 1137; RAPHAËL EGGS, Les « autres préjudices » de l'expropriation, 2013, n. 649 e segg.). Secondo il corso ordinario delle cose e dell'esperienza generale della vita, l'espropriazione deve essere propria a produrre un effetto del genere di quello che si è realizzato. Il mancato reddito è indennizzato soltanto nella misura in cui, senza l'espropriazione, lo stesso si sarebbe realizzato con certezza, o almeno con alta verosimiglianza. Una semplice probabilità o aspettativa, fondata su delle considerazioni congiunturali o economiche, o su delle previsioni future senza fondamenti precisi, non basta (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1138). In assenza di detto nesso di causalità, per l'espropriato non sussiste pertanto alcun diritto all'indennizzo (cfr. sentenza del TAF A-8333/2010 del 29 aprile 2013 consid. 3.4).

4.1.4 Ai fini del calcolo dell'indennità espropriativa, giusta l'art. 19bis cpv. 1 LEspr, la data determinante (*dies aestimandi*) è quella dell'udienza di conciliazione. Detta data fissa le circostanze di fatto e di diritto sulla base delle quali la stima deve fondarsi. Essa concerne i tre elementi del pregiudizio elencati all'art. 19 lett. a, b e c LEspr (cfr. DTF 121 II 350 consid. 5d; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1167).

4.1.5

4.1.5.1 Per costante giurisprudenza, per stabilire il valore venale di un terreno deve prevalere il metodo statistico-comparativo. Esso si fonda sul confronto dei prezzi pagati per beni simili e in analoga situazione poco prima del *dies aestimandi* (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3a; sentenze del TF 1E.14/2006 del 6 agosto 2007 consid. 4.1; 1A.159/2001 del 16 aprile 2002 consid. 3.1). In base a questo metodo, all'espropriato viene riconosciuto l'importo che avrebbe oggettivamente potuto conseguire vendendo la particella espropriata sul libero mercato a un qualsiasi potenziale acquirente (cfr. DTF 122 II 246 consid. 4; 122 II 337 consid. 5a; 115 Ib 408 consid. 2c; 114 Ib 286 consid. 7; sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.2, in: RtiD 2006 I; sentenza del TAF A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 3.1).

4.1.5.2 L'applicazione del metodo statistico-comparativo non presuppone che i fondi considerati siano identici riguardo a situazione, dimensione, qualità, grado di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento. Occorre solo che essi siano paragonabili. Di eventuali differenze (caratteristiche

positive o negative) delle particelle può essere infatti tenuto conto anche mediante adeguamenti dei prezzi. Nella misura in cui presentino caratteristiche simili, nemmeno occorre che le particelle siano ubicate nello stesso quartiere (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3a; 122 II 246 consid. 4; sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.2 seg.; sentenza del TAF A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 3.2 con rinvii; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1170 segg.). Dal profilo temporale è quindi di per sé possibile considerare anche negozi giuridici precedenti l'anno della data determinante (*dies aestimandi*) o che concernono fondi in situazioni e dalle caratteristiche paragonabili ma ubicati in comparti territoriali più distanti o eventualmente in Comuni vicini (cfr. sentenza del TF 1E.14/2006 del 6 agosto 2007 consid. 4.2 con rinvii). Anche la disponibilità limitata di contrattazioni quale termine di paragone non basta infine a giustificarne una mancata applicazione. A condizione che siano esaminati accuratamente e non risulti che circostanze insolite abbiano influito sulla conclusione di un contratto, anche singoli confronti possono permettere conclusioni sul livello generale dei prezzi ed essere quindi presi in considerazione per fissare l'indennità (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3a; sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.3; sentenza del TAF A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 3.2 con rinvii; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1170 segg.).

4.1.5.3 Nella stima del valore venale devesi tenere equo conto altresì della possibilità di un miglior uso del fondo (art. 20 cpv. 1 LEspr), sempre che siano, alla data determinante, realmente attuabili o perlomeno imminenti (cfr. DTF 134 II 49 consid. 13.3; 129 II 470 consid. 6.1). Per contro, semplici offerte, prezzi discussi durante le trattative o stabiliti da persone toccate dall'espropriazione e che per essa reclamano un'indennità non costituiscono un valido termine di paragone ai fini della fissazione del risarcimento (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3c; sentenza del TAF A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 5.2). Lo stesso vale altresì per i valori estremi opposti, che si trovano ben al di sopra o al di sotto della media, gli stessi potendo potenzialmente falsare il calcolo del valore medio applicabile ad un determinato fondo. Detti valori, pur non potendo essere del tutto esclusi *a priori*, vanno apprezzati con particolare riguardo (cfr. HESS/WEIBEL, op. cit. n. 87 ad art. 19 LEspr).

4.2

4.2.1 Stabiliti i principi applicabili, è qui doveroso dapprima constatare come la ricorrente contesti di fatto unicamente l'indennità concessa per l'espropriazione parziale definitiva delle particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____ – così come risultante dall'accordo 4/7 luglio 2008

(cfr. doc. C allegato all'atto n. 1 dell'incarto prodotto dalla CFS [di seguito: inc. CFS]) e dai successivi contratti del 16 gennaio 2009 (cfr. doc. A allegato all'atto n. 2 dell'inc. CFS; doc. B allegato all'atto n. 1 dell'inc. CFS) – e meglio per le porzioni di terreno con connotazione industriale. Gli altri elementi del risarcimento (segnatamente per occupazione temporanea) non essendo qui contestati, non verranno dunque esaminati dallo scrivente Tribunale. Analogo discorso vale altresì per quanto attiene all'entità dell'espropriazione, la stessa – che qui non viene contestata – potendo, se del caso, essere corretta a misurazione ultimata verso il basso o verso l'alto conformemente al punto 4 del dispositivo della decisione impugnata.

4.2.2 Ciò premesso, nella decisione impugnata, richiamati i principi relativi al metodo comparativo-statitistico, l'autorità inferiore ha indicato di aver accertato i prezzi dei terreni pagati nella regione e risultanti dai pubblici registri dei quali sarebbe stata data comunicazione alle parti. Per quanto attiene al terreno industriale, essa ha poi affermato che dalle contrattazioni risulterebbe un prezzo medio per gli anni 2006-2011 di 250 franchi/m^2. Tenuto conto del *dies aestimandi* a fine 2011 si avrebbe dunque un valore indicizzato pari a 280 franchi/m^2 (= 250 fr./m^2 x 1.05 x 1.05 = 276 fr./m^2). L'indennità per l'espropriazione parziale della parte ubicata in zona industriale della particella n. ***[1] RFD del Comune di X._____ ammonterebbe pertanto a 1'203'440 franchi (= 4'298 m^2 x 280 fr./m^2), mentre quella della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ a 545'440 franchi (= 1'948 m^2 x 280 fr./m^2). Da detti importi andrebbe dedotto un importo pari a 19'600 franchi (= 70 m^2 x 280 fr./m^2) per la cessione da parte della controparte alla ricorrente di 70 m^2 della particella n. ***[3] RFD del Comune di X._____.

4.2.3 In completo disaccordo con quanto precede, la ricorrente lamenta un errato accertamento dei fatti rilevanti, nonché la violazione della garanzia della proprietà (art. 26 Cost.). In particolare, essa contesta la validità dei dati riportati nelle tabelle dell'USTAT, rilevando l'assenza di alcune transazioni nelle prime tabelle a lei trasmesse (l'acquisto da parte della B._____ – predecessore della società ricorrente – delle particelle n. ***[6] e n. ***[7] RFD del Comune di X._____, iscritto a RFD il 2 febbraio 2011) e la presenza di un errore per quanto attiene alla vendita del mappale n. ***[4] RFD di X._____, che avrebbe invero una superficie di soli 2831 m^2 cosicché il prezzo di vendita ammonterebbe a 370 franchi/m^2 e non a 142 franchi/m^2. Ciò precisato, rilevando l'assenza di transazioni nell'anno immediatamente precedente il *dies aestimandi*, essa ritiene che andrebbe tenuto conto dell'acquisto perfezionato nel maggio 2012 da

parte della ricorrente della particella n. ***[8] RFD del Comune di X._____, per un valore pari a 527.05 franchi/m^2, escluso a torto dall'autorità inferiore (unica compravendita vicina alla data determinante). Essendo in concreto in presenza di un'area industriale importante, agevolmente edificabile, perfettamente urbanizzata – fognatura compresa – e sfruttabile al massimo delle norme del Piano regolatore, essa ritiene che un valore medio di esproprio pari a 500 franchi/m^2 terrebbe conto di tutte le predette circostanze, motivo per cui postula qui un tale indennizzo. Essa si dice poi d'accordo a che venga applicato un valore medio pari a 500 franchi/m^2 anche alla superficie di 70 m^2 della particella n. ***[3] RFD del Comune di X._____ ceduta dalla controparte alla ricorrente.

4.2.4 In proposito, la controparte ritiene che il calcolo dell'autorità inferiore e gli indennizzi concessi siano corretti. A suo avviso, sarebbe a torto che la ricorrente vorrebbe che venisse tenuto conto delle transazioni concluse ad un prezzo superiore alla media stabilita dall'autorità inferiore, dimenticando i valori al di sotto della stessa. A giusta ragione, non andrebbe poi tenuto conto dell'acquisto delle particelle n. ***[6] e n. ***[7] RFD del Comune di X._____ da parte dell'allora B._____, attuale società ricorrente. Essa indica poi che la parte espropriata della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____, pari al 4% della superficie totale, costituirebbe la parte meno pregiata del fondo poiché situata in una zona discosta e lontana dalla strada principale. Per la particella n. ***[1] RFD del Comune di X._____, essa indica che detto fondo avrebbe una forma a "L" e che il rettangolo più largo sarebbe già stato completamente edificato. Il fatto che detto fondo sia già largamente edificato e che dagli atti non risulterebbe la volontà o l'intenzione da parte della ricorrente di costruire ulteriormente, dimostrerebbe che l'esproprio non inciderebbe minimamente sulle possibilità edificatorie del fondo, poiché troppo stretto per poter eventualmente edificare strutture nel rispetto delle norme applicabili. Di tale elemento andrebbe tenuto conto nel calcolo dell'indennizzo.

4.2.5 Dal canto suo, l'autorità inferiore ha rinunciato a prendere posizione, precisando soltanto che per il calcolo dell'indennità essa si sarebbe basata sulle sole tabelle del Comune di X._____. Essa ha altresì rilevato un errore nelle predette tabelle, indicando che la particella n. ***[4] RFD del Comune di X._____, oggetto della transazione n. […], avrebbe invero una superficie di soli 2831 m^2 cosicché il prezzo di vendita ammonterebbe a 370 franchi/m^2 e non a 142 franchi/m^2. Per quanto attiene alla rivendita in data 21 dicembre 2011 della particella n. ***[4] unitamente alla particella n. ***[5] RFD del Comune di X._____, il cui

valore di 583 franchi/m^2 non è riportato nelle tabelle, poiché le stesse riportano solo i dati dei fondi non edificati (su detto fondo sarebbero presenti alcuni stabili qualificabili di "*Abbruchobjekt*"), l'autorità inferiore ha precisato che, trattandosi di una punta, non andrebbe considerato nel calcolo dell'indennizzo. Essa ha poi prodotto i calcoli aggiornati dell'indennità, tenuto conto del valore di 370 franchi/m^2 e di 583 franchi/m^2.

4.3

4.3.1 In merito, lo scrivente Tribunale rileva innanzitutto come l'autorità inferiore si sia fondata soltanto sulle tabelle dell'USTAT concernenti il Comune di X._____ per il calcolo dell'indennità in oggetto. Orbene, tale modo di procedere appare corretto, le due particelle n. ***[1] e n. ***[2] in oggetto essendo proprio ubicate nel Comune di X._____. Che poi la stessa abbia tenuto conto solo delle transazioni concernenti i fondi a connotazione industriale e artigianale, appare del tutto giustificato dal momento che le due predette particelle rientrano in tale categoria. Al riguardo non può dunque essere mossa alcuna critica (cfr. consid. 4.1.5.2 del presente giudizio). Peraltro, le censure della ricorrente non risultano atte ad inficiare il ragionamento seguito dall'autorità inferiore.

4.3.2 Altra è invece la questione del periodo temporale preso in considerazione dall'autorità inferiore. Se è vero che per l'applicazione del metodo statistico-comparativo è possibile tener conto non solo delle transazioni intervenute poco prima del *dies aestimandi*, ma anche di quelle intervenute negli anni antecedenti (cfr. consid. 4.1.5.2 del presente giudizio), d'altro canto il periodo preso in considerazione deve essere ragionevolmente limitato. Generalmente la giurisprudenza ha ammesso la presa in considerazione di un periodo di 3-4 anni precedente il *dies aestimandi* (cfr. DTF 122 II 337 consid. 5; sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.3; sentenza del TAF A-7495/2007 del 19 maggio 2007 consid. 6). Nel caso che qui ci occupa, l'autorità inferiore ha tuttavia tenuto conto delle transazioni intervenute tra il 2006 e il 2011, ovvero in un periodo di ben 6 anni e non di soli 4 anni come da lei erroneamente indicato nella decisione impugnata. Il periodo da lei ritenuto non tiene dunque conto dei principi richiamati poc'anzi. *In casu*, converrebbe piuttosto tenere conto di un periodo massimo di 4 anni, e meglio, delle contrattazioni intervenute tra il 2008 e il 2011 (ovvero delle 9 transazioni registrate nelle tabelle dell'USTAT per la zona industriale e artigianale). Un periodo di 4 anni appare qui appropriato, se si considera inoltre che nelle tabelle riguardanti il Comune di X._____, per gli anni 2009 e 2011 non figura alcun dato per i terreni a connotazione industriale e/o artigianale.

4.3.3 Va poi rilevato – come giustamente indicato sia dalla ricorrente, che dall'autorità inferiore – che effettivamente nelle predette tabelle risulta un errore in rapporto alla transazione n. […] concernente la particella n. ***[4] RFD del Comune di X._____. Tenuto conto della corretta superficie venduta di soli 2'831 m^2, il prezzo di vendita ammonta di fatto a 370 franchi/m^2 e non a 142 franchi/m^2.

Riguardo invece alla vendita delle particelle n. ***[6] e n. ***[7] RFD del Comune di X._____, va qui constatato che nelle ultime tabelle aggiornate al 26 aprile 2012 risultano pure dette transazioni, di cui la ricorrente aveva lamentato l'assenza. In tali circostanze, a parte qualche piccola correzione qui apportata, lo scrivente Tribunale non rileva alcun elemento tale da inficiare la validità delle predette tabelle.

4.3.4 Per quanto attiene al prezzo di vendita pari a 527.05 franchi/m^2 del fondo n. ***[8] RFD del Comune di X._____, intervenuta formalmente posteriormente al *dies aestimandi* (cfr. DTF 122 II 337 consid. 5a), lo scrivente Tribunale non può che rilevare come oltre a trattarsi di un dato estremo rispetto alla media dei dati riportati nelle tabelle dell'USTAT, tale fondo è pure stato acquistato dalla stessa ricorrente durante la precedente procedura di stima (cfr. consid. 4.1.5.2 del presente giudizio), parte espropriata e dunque interessata. Orbene, tenuto conto dell'insieme delle circostanze, contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, non si può tenere conto di siffatto dato nel calcolo dell'indennizzo, la giurisprudenza essendo chiara al riguardo.

4.3.5 Visto quanto precede, il calcolo dell'indennizzo va chiaramente rivisto e corretto tenendo conto delle tabelle dell'USTAT del Comune di X._____, con i dati qui corretti concernenti i terreni industriali e artigianali che si riferiscono agli anni 2008-2011. Inoltre, sarebbe altresì opportuno tenere conto – così come suggerito dalla controparte – dei correttivi verso il basso e verso l'alto del prezzo considerato, elementi che in apparenza non risultano essere stati sviluppati o perlomeno spiegati dall'autorità inferiore, mancando nella decisione impugnata ogni riferimento alla situazione concreta dei fondi espropriati. Ciò precisato, dal momento che l'autorità inferiore dispone delle necessarie competenze tecniche per approfondire i calcoli e – nella misura in cui essa lo reputi necessario – per accertare ulteriormente la natura dei fondi espropriati e le loro particolarità, appare qui opportuno lasciare a quest'ultima il calcolo dell'indennizzo (cfr. art. 61 cpv. 1 PA).

In definitiva, alla luce di tutto quanto suesposto, il ricorso va pertanto accolto e la causa rinviata all'autorità inferiore affinché ricalcoli l'indennità di espropriazione parziale definitiva delle particelle n. ***[1] e n. ***[2] del Comune di X._____ ai sensi considerandi.

5.
Non da ultimo, lo scrivente Tribunale rileva che la fattispecie in esame appare chiara e gli atti dell'incarto risultano completi. Le parti hanno poi già avuto ampiamente modo di esprimersi, presentando esaustivamente le loro pretese e argomentazioni. In tali circostanze, tenuto altresì conto che la causa deve essere rinviata all'autorità inferiore per nuovo calcolo dell'indennizzo, il Tribunale statuente ritiene che l'assunzione degli ulteriori mezzi di prova postulati dalla ricorrente – e meglio, la richiesta di sopralluogo nonché d'audizione testimoniale – sia ininfluente ai fini del giudizio, motivo per cui non vi è alcuna ragione di dar loro seguito (art. 12 PA *a contrario*).

6.
Nel contesto della presente vertenza, la questione delle spese e delle ripetibili è regolata dagli art. 114 segg. LEspr (cfr. sentenze del TAF A-8433/2007 del 3 novembre 2009 consid. 10; A-4676/2007 dell'11 dicembre 2007 consid. 8; A-996/2007 del 9 agosto 2007 consid. 7 con rinvii). Giusta l'art. 116 cpv. 1 LEspr, le spese e le ripetibili sono di regola poste a carico dell'espropriante. Se le conclusioni dell'espropriato vengono respinte totalmente, si può procedere ad una diversa ripartizione. In ogni caso, le spese provocate inutilmente sono addossate a chi le ha cagionate.

Nella fattispecie, le spese processuali pari a 5'000 franchi sono poste a carico della controparte.

Visto il totale accoglimento del gravame, si giustifica inoltre la concessione di un'indennità di ripetibili alla ricorrente, qui assistita da un legale iscritto nel registro degli avvocati del Cantone Ticino. In concreto, tenuto altresì conto degli atti di causa, appare qui appropriato assegnarle un'indennità di ripetibili pari a 5'000 franchi, importo che giusta l'art. 116 cpv. 1 LEspr deve essere posto a carico della controparte, ovvero l'espropriante.

(il dispositivo è indicato alla pagina seguente)

Per questi motivi, il Tribunale amministrativo federale pronuncia:

1.
Il ricorso è accolto e la causa rinviata all'autorità inferiore affinché ricalcoli l'indennità di espropriazione parziale definitiva delle particella n. ***[1] e ***[2] RFD del Comune di X._____ ai sensi dei considerandi.

2.
Le spese processuali pari a 5'000 franchi sono poste a carico della controparte. Tale importo dev'essere versato alla cassa del Tribunale, entro un termine di 30 giorni dalla crescita in giudicato della presente sentenza. Il bollettino di versamento sarà inviato per corrispondenza separata.

3.
La controparte corrisponderà alla ricorrente l'importo di 5'000 franchi a titolo di indennità di ripetibili.

4.
Comunicazione a:

– ricorrente (atto giudiziario)
– controparte (atto giudiziario)
– autorità inferiore (n. di rif. ***; atto giudiziario)

I rimedi giuridici sono menzionati alla pagina seguente.

Il presidente del collegio: La cancelliera:

Claudia Pasqualetto Péquignot Sara Friedli

Rimedi giuridici:

Contro la presente decisione può essere interposto ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro un termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg., 90 segg. e 100 LTF). Gli atti scritti devono essere redatti in una lingua ufficiale, contenere le conclusioni, i motivi e l'indicazione dei mezzi di prova ed essere firmati. La decisione impugnata e – se in possesso della parte ricorrente – i documenti indicati come mezzi di prova devono essere allegati (art. 42 LTF).

Data di spedizione: