Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal



Corte I
A-1581/2013

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. Gabriele Padlina,
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 Y._____, nella misura seguente:

(i) particella n. ***[1]: (di 40'000 m^2)
- espropriazione parziale definitiva di 2'477 m^2;

(ii) particella n. ***[2]: (di 1'349 m^2)
- espropriazione parziale definitiva di 472 m^2;
- occupazione temporanea di 865 m^2.

C.
Per dette espropriazioni, il 12/28 agosto 2008 la A._____ – oppostosi durante il periodo di pubblicazione dei piani al progetto e avanzato le proprie pretese di indennizzo – e la FFS SA hanno sottoscritto un accordo che prevede, oltre al ritiro dell'opposizione e alla definizione dell'esatta portata dell'intervento ablativo (così come illustrata *sub* lett. b), anche il versamento di un'indennità omnicomprensiva di 260'000 franchi per l'acquisizione definitiva, l'occupazione temporanea ed in genere per gli inconvenienti derivanti dal progetto per le particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____.

D.
Successivamente alla conclusione del predetto accordo, nell'ambito dello spostamento dell'elettrodotto delle Aziende Municipalizzate di X._____ (…), esso è stato erroneamente posato lungo la superficie non oggetto di espropriazione totale della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____.

E.
Non trovando un accordo per tale ulteriore espropriazione, con istanza

10 ottobre 2011, la A._____ – per il tramite del suo patrocinatore – ha postulato dinanzi alla Commissione federale di stima del 13° Circondario (di seguito: CFS) l'ampliamento dell'espropriazione della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ ai restanti 877 m^2, nonché un'indennità di 450 franchi/m^2. Dal canto suo, la FFS SA, non opponendosi all'ampliamento dell'espropriazione e ammettendo che la parte restante da espropriare ha una superficie pari a 877 m^2, ha proposto un indennizzo pari a 130 franchi/m^2, sottolineando tuttavia che la stessa in ragione del fatto che il comparto di terreno che interessa la A._____ è oggetto di occupazione temporanea e che la somma omnicomprensiva di 260'000 franchi copre anche il minor valore derivante da detta occupazione, sarebbe stata versata a far tempo dal momento in cui il cantiere sarà terminato e l'occupazione temporanea revocata.

F.
Nell'ambito della procedura di stima, la CFS ha esperito vari atti d'istruzione, tra cui un sopralluogo, l'udienza di discussione e l'udienza di conciliazione. In particolare, durante l'udienza di conciliazione tenutasi il 25 gennaio 2012 la FFS SA ha dato il proprio accordo a che la particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ venisse totalmente espropriata, per contro senza giungere ad un accordo con la A._____ per l'indennizzo.

G.
Nel memoriale conclusivo del 13 dicembre 2012 la A._____ – sempre per il tramite del suo patrocinatore – ha ribadito la sua richiesta di indennizzo pari a 450 franchi/m^2 per i restanti 877 m^2 della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____.

H.
Dal canto suo, nel memoriale conclusivo del 13 dicembre 2012, la FFS SA ha invece sostenuto che nell'ambito dell'accordo del 12/28 agosto 2008 sottoscritto con la A._____, le parti avrebbero concordato un indennizzo totale di 260'000 franchi suddiviso come segue: (i) per la particella n. ***[1] RFD del Comune di X._____, esproprio di 2'477 m^2 (fuori zona) a 20 franchi/m2 per un totale di 49'540 franchi; (ii) per la particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____, esproprio di 472 m^2 (zona industriale) a 260 franchi/m^2 per un totale di 122'720 franchi; (iii) per l'occupazione temporanea, gli inconvenienti, la perdita di guadagno, il minor valore derivanti dal progetto l'indennità omnicomprensiva di 87'740 franchi. Ribadendo la proposta d'indennizzo di 130 franchi/m^2 per i restanti 865 m^2 – e non 877 m^2 – per un totale di 112'450 franchi, essa sostiene che, acquisita la volontà delle parti di espropriare tutta la

particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____, l'indennità di 87'740 franchi per occupazione temporanea verrebbe a cadere.

I.

Con decisione 22 febbraio 2013, la CFS (di seguito: autorità inferiore) ha considerato le parti come concordi nel ritenere che con l'accordo 12/28 agosto 2008 sarebbero state definite le indennità per l'espropriazione parziale delle particelle n. ***[1] (49'540 franchi) e n. ***[2] (112'450 franchi) RFD del Comune di X._____. A suo avviso, di contro, vista l'espropriazione totale, decadrebbe l'indennità di 87'740 franchi per occupazione temporanea e inconvenienti. Essa ha dunque riconosciuto alla A._____ (i) un'indennità pari a 242'200 franchi (= 280 fr./m^2 x 865 m^2), oltre accessori, per l'espropriazione parziale definitiva della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ e (ii) 14'384.50 franchi a titolo di indennità di ripetibili.

J.

Contro la predetta decisione, la A._____ (di seguito: ricorrente) – per il tramite del suo patrocinatore – ha presentato ricorso il 26 marzo 2013 dinanzi al Tribunale amministrativo federale. Protestando tasse, spese e ripetibili, essa postula l'accoglimento del proprio gravame e in particolare che venga confermata la domanda di ampliamento di espropriazione di 877 m^2 – e non di soli 865 m^2 – della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ per la quale chiede un'indennità espropriativa pari a 400 franchi/m^2 (in via principale), rispettivamente di 305 franchi/m^2 (in via subordinata). Essa postula inoltre che venga confermata la validità integrale dell'accordo del 18/28 agosto 2008 che sarebbe stato ratificato dall'UFT con la decisione di approvazione dei piani del 19 settembre 2008 e nel quale sarebbe stata concordata un'indennità omnicomprensiva di 260'000 franchi, senza ripartizione alcuna tra le due particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____. Essa chiede altresì l'annullamento della decisione impugnata, censurando in sostanza la sussistenza di una motivazione insufficiente e del diniego formale di giustizia, nonché l'accertamento manifestamente errato della fattispecie determinante, come pure la violazione del principio della buona fede.

K.

Con osservazioni 6 maggio 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, ma precisando che l'ampliamento della superficie espropriata della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ ammonterebbe di fatto a 877 m^2. Dal canto suo,

con scritto 15 aprile 2013, l'autorità inferiore ha rinunciato a presentare le proprie osservazioni, fornendo qualche precisazione in merito al calcolo dell'indennità d'espropriazione.

L.
Con scritto 14 ottobre 2013, la ricorrente ha segnalato l'avvio da parte del Comune di X._____ di una procedura d'imposizione ai contributi di miglioria, per la realizzazione della strada Z._____, a carico della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ per un totale di 3'800 franchi. In tale contesto, essa ha postulato che detto contributo di miglioria – contro il quale ha presentato reclamo – venga posto a carico della controparte, acquirente del fondo, e quindi aggiunto all'indennità d'espropriazione.

M.
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.

N.
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 trasmesso alla controparte – a seguito della sua richiesta – le tabelle dell'USTAT.

O.
Con osservazioni finali 5 maggio 2014, la ricorrente – per il tramite del suo patrocinatore – ha ribadito in sostanza quanto da lei indicato in precedenza. Con osservazioni finali 7 maggio 2014, la controparte ha anch'essa in sostanza ribadito le proprie argomentazioni.

P.
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 Commissione federale di stima 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 ritiene innanzitutto che la motivazione della decisione, concentrata in 7 righe per quanto attiene agli elementi di valutazione per la determinazione del valore di indennizzo, sarebbe insufficiente, ermetica per non dire assolutamente incomprensibile. A suo avviso, oltre ad essere incomprensibile il motivo per cui l'autorità inferiore avrebbe preso come orizzonte temporale di esame dei prezzi dei terreni industriali pagati nella regione gli anni 2006-2011, non verrebbero poi indicate le contrattazioni da essa considerate ed estrapolate dalle tabelle inviate alle parti. Essa di fatto, 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. ***[3] RFD del Comune di X._____) il valore reale al m^2 ammonterebbe a 370 franchi/m^2 anziché 142 franchi/m2, così come indicato nelle tabelle. Per quanto attiene invece alla rivendita delle particelle n. ***[3] e n. ***[4] 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 concernenti i 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 il Tribunale statuente – 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 è respinta e la decisione impugnata non va annullata per questo motivo formale.

4.
Nel caso concreto, la ricorrente contesta in sostanza l'indennità di espropriazione a lei concessa dall'autorità inferiore, nonché il metodo e le basi di calcolo adottati da quest'ultima, censurando altresì 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. 5 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. consid. 6 del presente giudizio).

5.
5.1 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'espropria-

zione (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).

5.2 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.

5.3 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, confermata dal TF con sentenza 1C_572/2013 del 30 settembre 2013).

5.4 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).

5.5

5.5.1 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).

5.5.2 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.).

5.5.3 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).

5.6 Le parti hanno altresì la facoltà di concludere accordi su tutte le questioni inerenti l'espropriazione. Gli accordi stipulati in forma scritta dopo il deposito degli atti e l'apertura della procedura di espropriazione sono contratti espropriativi di diritto amministrativo retti dal diritto pubblico. Quelli stipulati prima dell'attivazione della procedura di espropriazione sono invece contratti di diritto privato retti dal diritto civile e dunque soggetti alla relativa giurisdizione (cfr. MARGHERITA DE MORPURGO, Uno sguardo sull'espropriazione formale, in: Commissione ticinese per la formazione permeante dei giuristi, Temi scelti di diritto espropriativo, n. 44, 2009, pag. 10 con rinvii; NICOLAS MICHEL, Droit de la construction, 2ª ed. 1997, n. 1700 segg.; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1325 segg.; MOOR, op. cit., pag. 427; ANDRÉ GRISEL, Traité de droit administratif, vol. II, 1984, pag. 762 segg.). Per quanto concerne l'indennizzo, l'art. 54 cpv. 1 LEspr sancisce che un accordo sull'indennità intervenuto dopo l'inizio della procedura d'espropriazione, ma fuori dell'udienza di conciliazione, vincola le parti solo quando sia stato conchiuso in forma scritta. Ciò precisato, incombe alla CFS, o all'autorità davanti alla quale la causa era pendente prima del termine della procedura, di decidere in prima istanza sul carattere vincolante di una transazione conclusa dopo l'apertura della procedura espropriativa (cfr. DTF 114 Ib 142 consid. 3b/dd; 108 Ib 374 consid. 2; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1327). Sebbene il contratto d'espropriazione non costituisca una transazione giudiziaria, lo stesso esplica i medesimi effetti di una decisione della CFS (cfr. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1330 con rinvii; GRISEL, op. cit., pag. 764).

6.

6.1 Stabiliti i principi applicabili, per avere un quadro generale della situazione, qui di seguito vengono riassunte in dettaglio le circostanze ritenute dall'autorità inferiore, nonché le censure sollevate dalle parti.

6.1.1 Nella decisione impugnata, partendo dal presupposto che con l'accordo 12/28 agosto 2008 le parti avrebbero definito le indennità per l'espropriazione parziale delle particelle n. ***[1] (fr. 49'540) e n. ***[2] (fr. 112'450) RFD del Comune di X._____, l'autorità inferiore ha ritenuto che – vista l'espropriazione totale del fondo n. ***[2] – l'indennità di 87'740 franchi per occupazione temporanea e inconvenienti veniva a decadere. Ciò posto, essa ha indicato di dover ancora stabilire l'ammontare dell'indennità per l'estensione dell'espropriazione agli 865 m^2 della particella n. ***[2]. Per il calcolo di detto indennizzo, 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. La stessa indica che dagli accertamenti per il terreno industriale risulterebbe un prezzo medio per gli anni 2006-2011 di 250 franchi/m^2. Tenuto conto del *dies aestimandi* a fine 2011 si avrebbe un valore indicizzato pari a 280 franchi/m^2 (= 250 fr./m^2 x 1.05 x 1.05). L'indennità per l'espropriazione totale dei rimanenti 865 m^2 della particella n. ***[2] ammonterebbe pertanto a 242'200 franchi (= 865 m^2 x 280 fr./m^2).

6.1.2 In completo disaccordo con quanto precede, la ricorrente indica innanzitutto che la superficie espropriata della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ sarebbe di 877 m^2 e non di soli 865 m^2. Ciò precisato, essa sostiene che nell'accordo 12/28 agosto 2008 ratificato dall'UFT con decisione 19 settembre 2008 sarebbe stato concordato il versamento di una indennità omnicomprensiva di 260'000 franchi per tutti i pregiudizi da indennizzare ex art. 19 LEspr, senza alcuna precisazione in merito alla ripartizione di tale importo tra le particelle n. ***[2] e n. ***[1] RFD del Comune di X._____. Non avendo mai accettato la ripartizione proposta dalla controparte, l'autorità inferiore sarebbe caduta in un manifesto errore e in una violazione del principio della buona fede nel considerare il contrario. Contrariamente a quanto ritenuto dall'autorità inferiore, l'importo di 87'740 franchi proposto dalla controparte non si riferirebbe alla sola occupazione temporanea della particella n. ***[2], bensì anche del fondo n. ***[1]. La decisione di far decadere dal predetto accordo detto importo per occupazione temporanea e inconvenienti della particella n. ***[2] sarebbe pertanto errata, arbitraria, contraria al diritto ed insostenibile. In ogni caso, essa non avrebbe mai accettato un indennizzo

di soli 20 franchi/m^2 così come risultante dalla ripartizione proposta dalla controparte, la stessa avendo sempre fatto valere un importo di 400 franchi/m^2.

Essa ritiene poi che dalle contrattazioni citate al punto 10.5 del suo ricorso, ma non considerate dall'autorità inferiore, risulterebbe che l'indennizzo da lei richiesto di 400 franchi/m^2 sarebbe del tutto giustificato: parecchi terreni, con analoghe caratteristiche a quello espropriato, sarebbero infatti stati venduti dopo il 2000 a dei prezzi superiori ai 400 franchi/m^2. A suo avviso, tenendo conto delle tabelle riguardanti i terreni venduti nel Comune di X._____ (doc. EE), di U._____ (doc. GG) e di V._____ (doc. FF), tutti riferiti al periodo 2006-2011 e a terreni posti in zona industriale, nonché del valore metrico medio risultante per detti tre Comuni, in applicazione dello stesso fattore di indicizzazione usato dall'autorità inferiore (e meglio, X._____: fr. 290.69 [= fr. 263.67 x 1.05 x 1.05]; V._____: fr. 304.03 [= fr. 275.77 x 1.05 x 1.05]; U._____: fr. 320.33 [= fr. 290.69 x 1.05 x 1.05]) risulterebbe invero un valore metrico medio di almeno 305 franchi (= [fr. 290.69 + fr. 304.03 + fr. 320.33] : 3) e non di soli 280 franchi come preteso a torto dall'autorità inferiore. Essa postula pertanto un indennizzo di almeno 400 franchi/m^2 e, a titolo sussidiario, di almeno 305 franchi/m^2.

6.1.3 Al riguardo, la controparte indica che la superficie espropriata della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____ ammonta effettivamente a 877 m^2. Ciò precisato, essa rileva che se è vero che la stessa avrebbe proceduto a suddividere l'importo pattuito in modo da definire i prezzi per le singole transazioni, tuttavia è altrettanto vero che le parti avrebbero sempre discusso dei prezzi riferiti al m^2 per l'indennizzo espropriativo. In ogni caso, l'importo di 87'740 franchi non si riferirebbe anche alla particella n. ***[1], bensì unicamente alla particella n. ***[2], lei sola oggetto di occupazione temporanea. Poiché la particella n. ***[2] non sarebbe più oggetto di occupazione temporanea, bensì di espropriazione definitiva, ci si troverebbe dinanzi ad una modifica sostanziale dell'accordo che andrebbe adattato di conseguenza, definendo una ripartizione dell'indennità sulla base di elementi oggettivi. La sua proposta di suddivisione, considerato un prezzo di 260 franchi/m^2, ricalcherebbe la volontà delle parti al momento della conclusione dell'accordo e terrebbe conto dell'importo di cui il valore venale della frazione residua verrebbe ad essere diminuito. Del resto, la proposta dell'avvocato della ricorrente contenuta nel messaggio di posta elettronica del 24 marzo 2010 ammonterebbe a soli 180 franchi/m^2. Ciò indicato, essa ritiene che il calcolo dell'autorità inferiore sia corretto e che sarebbe a torto che la ricorrente invocherebbe

le contrattazioni più vantaggiose per se stessa, dimenticando quelle meno costose per giustificare la sua richiesta di 400 franchi/m^2.

6.1.4 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. ***[3] 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. ***[3] unitamente alla particella n. ***[4] 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.

6.2 Da quanto precede, risulta chiaramente che litigiosa è non solo l'indennità attribuita alla ricorrente dall'autorità inferiore per l'espropriazione parziale definitiva della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____, in rapporto all'ampliamento dell'espropriazione legata allo spostamento dell'elettrodotto, ma anche l'accordo espropriativo stipulato tra le parti in data 12/28 agosto 2008 dinanzi all'UFT, segnatamente per quanto attiene all'indennità per occupazione temporanea della predetta particella n. ***[2], che l'autorità inferiore ha ritenuto come superata.

In tali circostanze, per pronunciarsi sull'indennità concessa alla ricorrente dall'autorità inferiore (cfr. considd. 6.4 e 6.5 che seguono), occorre preliminarmente esaminare il predetto accordo espropriativo (cfr. consid. 6.3 che segue), al fine di stabilirne con precisione il contenuto e la portata, e meglio (i) quanto pattuito dalle parti e la validità dell'accordo, (ii) se le stesse hanno previsto una ripartizione dell'indennizzo tra le particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____ e (iii) se è a giusta ragione che l'autorità inferiore ha ritenuto come superata l'indennità per occupazione temporanea della predetta particella n. ***[2].

6.3

6.3.1 Ciò premesso, da un esame dell'accordo espropriativo in questione (cfr. doc. B allegato all'atto n. 1 dell'inc. CFS), emerge chiaramente che le

parti si sono accordate non solo sull'estensione dell'espropriazione delle particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____, ma anche su un indennizzo omnicomprensivo, contro ritiro da parte della ricorrente della propria opposizione al progetto, nei termini seguenti:

> "[…] *Per l'acquisizione definitiva, l'occupazione temporanea ed in genere per gli inconvenienti derivanti dal progetto, le FFS verseranno ad inizio lavori sulle superfici indicate al punto 2 un'indennità omnicomprensiva di CHF 260'000.00. Nella misura in cui, a seguito di ritardi nell'inizio dei lavori, l'indennità non fosse versata entro il 1 giugno 2010, le FFS verseranno a A._____ gli interessi a fare tempo da tale data (gli interessi saranno calcolati secondo il saggio corrente a quel momento e sull'importo di CHF 260'000). Le parti si impegnano sin d'ora a sottoscrivere la documentazione e gli accordi necessari al trapasso di proprietà* […]".

Di tale accordo concluso posteriormente all'avvio della procedura d'espropriazione – ma prima di addire la CFS – l'UFT ne ha preso atto nella propria decisione d'approvazione dei piani del 19 settembre 2008, in particolar modo constatando il ritiro dell'opposizione al progetto ferroviario e, nel contempo, la sussistenza di un problema d'estensione dell'espropriazione, senza tuttavia pronunciarsi né sulla necessità di un tale ampliamento, né sull'indennizzo espropriativo pattuito dalle parti (cfr. citata decisione, pag. 146 seg.), così come glie lo permette il diritto in vigore. Orbene, un tale accordo espropriativo espressamente previsto dalla legge (art. 54 cpv. 1 LEspr) ed esplicante i medesimi effetti di una decisione, è stato concluso validamente dalle parti (cfr. consid. 5.6 del presente giudizio).

Per quanto attiene all'indennità ivi pattuita, lo scrivente Tribunale non può che constatare come il predetto accordo non definisca per niente la ripartizione dell'importo 260'000 franchi tra le particelle n. ***[1] e n. ***[2] RFD del Comune di X._____. Se infatti è vero che agli atti figurano gli scritti della controparte proponente una siffatta ripartizione (cfr. doc. G allegato all'atto n. 1 dell'inc. CFS), è anche vero che nulla indica che la ricorrente fosse d'accordo con quest'ultima. La nozione di "indennità omnicomprensiva" è chiara: di fatto, si tratta di un indennizzo totale per ogni pretesa derivante dall'esproprio delle particelle n. ***[1] e n. ***[2], così come definito al punto 2 del predetto accordo (superfici indicate nei piani allegati). È dunque a torto che l'autorità inferiore ha dato per acquisito che la ricorrente fosse d'accordo con la ripartizione proposta dalla controparte, concludendo con l'annullamento dell'indennizzo pari a 87'740 franchi per l'occupazione temporanea della particella n. ***[2] RFD

del Comune di X._____. La stessa avrebbe dovuto invero esaminarne la validità e constatare l'assenza di ripartizione dell'indennizzo pattuito.

Ora, le conclusioni della controparte tendenti a sollevare una modifica sostanziale del predetto accordo appaiono piuttosto tardive, giacché vengono sollevate per la prima volta soltanto in sede ricorsuale. Un'eventuale contestazione dell'accordo pattuito a suo tempo avrebbe dovuto avere luogo, se non direttamente dinanzi all'UFT (cfr. consid. 5.6 del presente giudizio), perlomeno dinanzi all'autorità inferiore e non dinanzi allo scrivente Tribunale. Ad ogni modo, non si vede alcun motivo di seguire la tesi asserita dalla controparte e attardarsi ulteriormente sul predetto accordo. Su questo punto, il ricorso va pertanto accolto.

6.3.2 In merito alla censura della violazione del principio della buona fede in rapporto alla valutazione del predetto accordo espropriativo da parte dell'autorità inferiore, si rileva quanto segue.

Il principio della buona fede ancorato all'art. 2 CC nonché all'art. 9 Cost. e valido per l'insieme dell'attività dello Stato, conferisce all'amministrato, a certe condizioni, il diritto di esigere dalle autorità che si conformino alle promesse o alle assicurazioni fattegli e che non tradiscano la fiducia posta in esse (cfr. DTF 131 II 627 consid. 6.1; 130 I 26 consid. 8.1; 129 I 161 consid. 4; [tra le tante] sentenza TAF A-2878/2013 del 21 novembre 2013 consid. 5.3 con i numerosi rinvii). Tale principio si suddivide in tre corollari: il divieto di comportamento contraddittorio, il divieto dell'abuso di diritto e la protezione della fiducia (cfr. sentenza del TAF A-5453/2009 del 6 aprile 2010 consid. 7.1). Secondo la giurisprudenza, un'indicazione o una decisione dell'amministrazione possono obbligare quest'ultima ad acconsentire ad un amministrato di appellarvisi, quand'anche esse risultassero errate, a condizione che (a) l'autorità sia intervenuta in una situazione concreta nei confronti di una persona determinata, (b) che abbia agito nei limiti delle sue competenze o presunte tali, (c) che l'amministrato non abbia potuto rendersi conto immediatamente dell'erroneità dell'indicazione ricevuta, (d) che in base a tale indicazione quest'ultimo abbia preso disposizioni concrete alle quali egli non potrebbe rinunciare senza subire un pregiudizio, infine (e) che la regolamentazione in materia non sia cambiata posteriormente al momento in cui l'autorità ha formulato il suo avviso (cfr. [tra le tante] DTF 131 II 627 consid. 6.1 con rinvii; [tra le tante] sentenza del TAF A-2878/2013 del 21 novembre 2013 consid. 5.3 con i numerosi rinvii).

In concreto, in assenza di rassicurazioni concrete dell'autorità inferiore in rapporto all'indennità o all'accordo espropriativo ai sensi della summenzionata giurisprudenza, la censura sollevata dalla ricorrente appare priva di pertinenza e per nulla fondata. Come visto poc'anzi (cfr. consid. 6.3.1 del presente giudizio), invero si è in presenza di un apprezzamento errato del citato accordo da parte dell'autorità inferiore e non già di una violazione del principio della buona fede. Tale censura va pertanto respinta.

6.4 Ciò sancito, rimane da esaminare l'indennità attribuita dall'autorità inferiore per l'ampliamento dell'espropriazione della particella n. ***^{2} RFD del Comune di X._____, in nesso allo spostamento dell'elettrodotto.

6.4.1 In proposito, va qui dapprima rilevato come dagli atti dell'incarto risulti effettivamente che la superficie espropriata della particella n. ***^{2} RFD del Comune di X._____ è di 877 m^2, così come sottolineato sia dalla ricorrente, che dalla controparte. Le parti concordando sull'estensione dell'espropriazione, rimane litigioso soltanto il valore medio d'indennizzo al m^2. Ad ogni modo, dal momento che al punto 4 del dispositivo della decisione impugnata è stato chiaramente indicato che l'indennizzo avrebbe potuto essere corretto – verso l'alto o verso il basso – in funzione della superficie effettivamente espropriata, a misurazione ultimata (superiore o inferiore di 877 m^2), tale dato non è comunque qui decisivo per il calcolo dell'indennizzo.

6.4.2 Per quanto attiene al calcolo dell'indennizzo, si osserva come l'autorità inferiore si sia fondata soltanto sulle tabelle dell'USTAT concernenti il Comune di X._____ e le transazioni concernenti i fondi a connotazione industriale e artigianale ivi indicate, che si avvicinano di più alla particella n. ***^{2} RFD del Comune di X._____. Poiché il fondo in oggetto è ubicato nel Comune di X._____, tale modo di procedere appare corretto e del tutto giustificato (cfr. consid. 5.5.2 del presente giudizio). Le censure sollevate dalla ricorrente, non indicando per quale motivo l'autorità inferiore avrebbe dovuto tenere conto di altre tabelle, non sono idonee ad inficiare il ragionamento della CFS, di modo che vanno respinte.

6.4.3 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. 5.5.2 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.

6.4.4 In merito alla correttezza dei dati riportati nelle tabelle dell'USTAT del Comune di X._____ va poi precisato quanto segue.

6.4.4.1 Come giustamente sollevato dall'autorità inferiore, nelle predette tabelle risulta un errore in rapporto alla transazione n. […] concernente la particella n. ***[3] 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.

6.4.4.2 Per il dato relativo alla particella n. ***[5] RFD del Comune di X._____ venduta ad un prezzo di 391.13 franchi/m^2, che secondo la ricorrente varrebbe invero 500 franchi/m^2 – tenuto conto che, oltre a pagare il prezzo citato, l'acquirente si sarebbe pure assunto l'onere del pagamento dei contributi di miglioria pretesi dal Comune di X._____ – lo scrivente Tribunale non può invece che rilevare come tale dato di fatto non risulti dalle tabelle ufficiali e neppure sia stato comprovato dalla ricorrente, tant'è che agli atti difetta la copia del contratto di compravendita a cui essa fa riferimento nel proprio gravame.

Ora, il contributo di miglioria (in tedesco "*Vorzugslast*" o "*Mehrwertabgab*e", in francese "*contribution de plus-value*" o "*charge de préférence*") può essere definito come compenso obbligatorio pagato all'ente pubblico in occasione dell'esecuzione di un'opera o di un'attività di interesse pubblico che genera vantaggi economici particolari a favore di una determinata cerchia di persone (cfr. ADELIO SCOLARI, Tasse e contributi di

miglioria [di seguito: Contributi di miglioria], 2005, n. 159 segg. con rinvii; MOOR, op. cit., pag. 311 seg.; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit.; n. 172; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5[a] ed., 2008, pag. 281 seg.). Si tratta di regola di un contributo unico, calcolato secondo la spesa da coprire e messo a carico di coloro che ne traggono vantaggio in una proporzione corrispondente all'importanza economica risentita (cfr. SCOLARI, Contributi di miglioria, n. 159). Un tale vantaggio particolare sussiste ad esempio nel caso di opere di urbanizzazione generanti le premesse per l'edificazione dei fondi (cfr. SCOLARI, Contributi di miglioria, n. 203). Ne discende, che di fatto il contributo di miglioria non ha nulla a che vedere con il prezzo di vendita di un fondo, lui dipendente dalla volontà dell'acquirente e del venditore. Per questo motivo, quand'anche il venditore proponga un prezzo più basso in previsione dei contributi di miglioria che l'acquirente dovrà versare, tale circostanza è ininfluente, essendo determinante il prezzo di vendita effettivo registrato e non un valore ipotetico o le speculazioni delle parti.

Tenuto conto delle presenti precisazioni, lo scrivente Tribunale non rileva alcun elemento atto ad inficiare la validità delle predette tabelle.

6.4.5 In merito alle transazioni invocate dalla ricorrente al punto 10.5 del suo gravame, va qui rilevato – come giustamente sollevato dalla controparte – che non basta invocare soltanto i dati più convenienti, facendo astrazione delle altre transazioni avvenute nel medesimo periodo e per giunta senza indicare la fonte da cui sono stati estrapolati i dati e i motivi precisi per cui dovrebbero applicarsi per analogia al suo fondo. Non si vede inoltre per quale motivo per il fondo in oggetto si dovrebbero prendere in considerazione i dati dei Comuni di V._____, W._____, U._____ o T._____, la ricorrente non avendo minimamente sostanziato in che i fondi venduti in detti Comuni sarebbero simili al suo. Un riferimento alle sole tabelle del Comune di X._____ – come già indicato (cfr. consid. 6.4.2 del presente giudizio) – appare qui appropriato. Poiché solo i dati concernenti gli ultimi 4 anni precedenti il *dies aestimandi* sono qui pertinenti, i dati più vecchi non entrano in ogni caso in linea di conto.

6.4.6 Riguardo poi alla richiesta di mettere a carico della controparte gli eventuali contributi di miglioria in rapporto alla realizzazione della strada Z._____, a carico della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____, segnalato dalla ricorrente con scritto 14 ottobre 2013, lo scrivente Tribunale non può che constatare come tale richiesta esuli dall'oggetto del presente gravame e sia qui irricevibile, dal momento che

detti contributi concernono una procedura di imposizione ai contributi di miglioria posteriore al *dies aestimandi* (cfr. doc. HH prodotto dalla ricorrente), ovvero la data determinante per il calcolo dell'indennità d'espropriazione (cfr. consid. 5.4 del presente giudizio). Per questo motivo, lo scrivente Tribunale non entra nel merito al riguardo.

6.5 In definitiva – visto quanto constatato poc'anzi – 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 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). Per questi motivi – per quanto ricevibile – il ricorso va accolto e la causa rinviata all'autorità inferiore affinché ricalcoli l'indennità di espropriazione parziale definitiva della particella n. ***[2] RFD del Comune di X._____, senza riduzione alcuna dell'indennità pattuita dalle parti con accordo 12/28 agosto 2008.

7.

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, di perizie, 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*).

8.

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. Le parti che chiedono la rifusione di ripetibili e gli avvocati devono presentare al Tribunale, prima della pronuncia della decisione, una nota particolareggiata delle spese. Il Tribunale fissa l'indennità dovuta alla parte e quella dovuta agli avvocati d'ufficio sulla base della nota particolareggiata delle spese. Se quest'ultima non è stata inoltrata, il Tribunale fissa l'indennità sulla base degli atti di causa (cfr. art. 14 del Regolamento del 21 febbraio 2008 sulle tasse e sulle spese ripetibili nelle cause dinanzi al Tribunale amministrativo federale [TS-TAF, RS 173.320.2]).

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

In concreto, si giustifica altresì la concessione di un'indennità di ripetibili alla ricorrente, qui assistita da un legale iscritto nel registro degli avvocati del Cantone Ticino, il quale ha presentato la propria nota particolareggiata in data 5 maggio 2014, facendo valere un dispendio di tempo pari a 40 ore e una tariffa oraria di 350 franchi, per un onorario complessivo pari a 15'407 franchi (IVA compresa), nonché un esborso delle spese pari a 834 franchi. Nella fattispecie, tale richiesta appare tuttavia inadeguata e non può essere condivisa dallo scrivente Tribunale. Dovendo considerare le circostanze nel loro insieme, non si può infatti prescindere dal rilevare che il patrocinatore della ricorrente si occupa in parallelo dell'inc. A-1586/2013 con delle analogie alla procedura in oggetto (segnatamente per quanto concerne la contestazione del calcolo dell'indennizzo e le censure ivi sollevate), tant'è che gli allegati principali presentano delle forti similitudini. Peraltro, nel ricorso, il patrocinatore riprende varie argomentazioni già addotte dinanzi all'autorità inferiore e le osservazioni finali ricalcano di gran lunga il predetto ricorso. Per questi motivi, lo scrivente Tribunale ritiene più appropriato l'assegnazione di un'indennità pari a 4'500 franchi (IVA inclusa). A tale importo va aggiunto l'esborso delle spese di 834 franchi. L'importo complessivo pari a 5'334 franchi riconosciuto alla ricorrente, giusta l'art. 116 cpv. 1 LEspr, deve essere posto a carico della controparte, ovvero l'espropriante.

(dispositivo alla pagina seguente)

Per questi motivi, il Tribunale amministrativo federale pronuncia:

1.
Per quanto ricevibile, il ricorso è accolto e la causa rinviata all'autorità inferiore affinché ricalcoli l'indennità di espropriazione parziale definitiva della particella n. ***[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 5'334 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. 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: