Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal



Corte I
A-1586/2013

Sentenza del 23 luglio 2014

Composizione

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

Parti

A._____,
patrocinato 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, Viale Stazione 11, 6501 Bellinzona,
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 del signor A._____. Per detti fondi, inizialmente il progetto prevedeva l'espropriazione nella misura seguente:

(i) particella n. ___[1] (di 10'891 m^2)
- occupazione temporanea di 6'171 m^2;
- espropriazione parziale definitiva di 342 m^2;

(ii) particella n. ___[2]: (di 11'601 m^2)
- occupazione temporanea di 158 m^2.

C.
Per dette espropriazioni, con opposizione 10 dicembre 2007 presentata durante il periodo di pubblicazione dei piani, il signor A._____ – per il tramite del suo patrocinatore – ha avanzato le seguenti pretese di indennizzo: (i) 480 franchi/m^2 per l'espropriazione parziale definitiva della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ e (ii) 60'000 franchi per ogni anno di occupazione temporanea delle due particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____.

D.
Durante l'udienza di conciliazione tenutasi il 12 giugno 2008 dinanzi all'UFT, il signor A._____ ha poi sollevato opposizione contro l'occupazione temporanea prevista dal progetto pubblicato, in quanto la sua ditta aveva recentemente assunto nuovi impegni contrattuali necessitanti di tale area per il deposito di circa 600'000 m^3 di materiale per un periodo di due anni. Tale obiezione non essendo stata formulata nell'opposizione 10 dicembre 2007 è stata tuttavia considerata come irricevibile dall'UFT con decisione di approvazione dei piani del 19 settembre 2008.

E.
Sempre durante l'udienza di conciliazione, le parti hanno altresì discusso della possibilità di ridurre la superficie da espropriare della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____. In tale contesto, il signor A._____ ha dichiarato di preferire la "variante B" del 5 marzo 2008 proposta dalla FFS SA con scritto 11 marzo 2008, di modo che la superficie espropriata della predetta particella n. ___[1] – così come emerge dai piani della variante B – risulta la seguente:

(i) particella n. ___[1]: (di 10'891 m^2)
- Occupazione temporanea di 6'213 m^2;
- espropriazione parziale definitiva di 299 m^2.

Di tale nuova ripartizione, l'UFT ne ha preso atto nella decisione di approvazione dei piani del 19 settembre 2008, sancendo che l'estensione e forma dell'acquisizione definitiva della particella n. ___[1] avverrà secondo la variante B.

F.
Il 10 maggio 2010 il signor A._____ – per il tramite del suo patrocinatore – ha concesso l'anticipata immissione in possesso dei predetti fondi, mediante sottoscrizione dello scritto 30 aprile 2010 della FFS SA.

G.
Con istanza 4 luglio 2011, la FFS SA ha in seguito postulato l'apertura della procedura di stima, affinché la Commissione federale di stima del 13° Circondario (di seguito: CFS) calcoli le indennità di espropriazione.

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

I.
Nelle successive prese di posizione (osservazioni del 13 febbraio 2012 e del 28 marzo 2012, nonché memoriale conclusivo del 13 dicembre 2012) il signor A._____ – sempre per il tramite del suo patrocinatore – ha poi avanzato le seguenti pretese di indennizzo: (i) 480 franchi/m^2 per l'espropriazione parziale definitiva della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ e (ii) 156'000 franchi per ogni anno di occupazione temporanea delle due particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____, corrispondente alla pigione annua da lui versata per la locazione di terreni sostitutivi – secondo il contratto di locazione

25 novembre 2009 – per il deposito di circa 600'000 m^3 di materiale, conformemente ai suoi impegni contrattuali.

J.
Con decisione 22 febbraio 2013, la CFS (di seguito: autorità inferiore) ha riconosciuto al signor A._____ le seguenti indennità espropriative: (i) 83'270 franchi, oltre accessori, per l'espropriazione parziale definitiva di 299 m^2 della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____; (ii) 1 franco/m^2 all'anno per l'occupazione temporanea di 6'186 m^2 della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ e di 158 m^2 della particella n. ___[2] RFD del Comune di X._____; (iii) 18'725 franchi a titolo di indennità di ripetibili. L'autorità inferiore ha tuttavia respinto la richiesta d'indennizzo pari a 156'000 franchi all'anno per l'occupazione temporanea, ritenendola in sunto dubbia e in ogni caso infondata, difettando un nesso di causalità adeguata fra la locazione dei terreni sostitutivi e la perdita provvisoria dei propri fondi.

K.
Contro la predetta decisione, il signor 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, esso postula l'accoglimento del proprio gravame e in particolare che gli venga riconosciuta l'indennità espropriativa, così come segue: (i) 400 franchi/m^2 (in via principale), rispettivamente di 305 franchi/m^2 (in via subordinata) per l'espropriazione parziale definitiva di 299 m^2 della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____; (ii) 35'526.40 franchi per ogni anno di occupazione temporanea delle due particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____, in rapporto alla locazione di terreni sostitutivi per continuare la propria attività; (iii) 300'000 franchi per il lavoro di trasporto, livellamento e liberazione dell'area di 6'344 m^2 delle due particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____. Egli chiede l'annullamento della decisione impugnata, censurando in sostanza la sussistenza di una motivazione insufficiente della stessa e del diniego formale di giustizia, nonché l'accertamento manifestamente errato della fattispecie determinante, come pure la violazione del principio della buona fede.

L.
Con osservazioni 6 maggio 2013 e 7 maggio 2013, la FFS SA (di seguito: controparte), protestando tasse e spese giudiziarie, ha postulato il rigetto del gravame e la conferma della decisione impugnata. Dal canto suo, con scritto 15 aprile 2013, la CFS ha rinunciato a presentare le proprie

osservazioni, fornendo qualche precisazione in merito al calcolo dell'indennità d'espropriazione.

M.
Con scritto 27 giugno 2013, il ricorrente – per il tramite del proprio patrocinatore – ha contestato le allegazioni della controparte.

N.
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'Ufficio di statistica (di seguito: USTAT) del Canton Ticino (contrattazioni immobiliari) inviate a suo tempo alle parti, nonché una copia della decisione d'approvazione dei piani dell'UFT del 19 settembre 2008.

O.
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 che si è manifestata – al contrario del ricorrente – le tabelle dell'USTAT.

P.
Con osservazioni finali 5 maggio 2014, il ricorrente – per il tramite del suo patrocinatore – si è essenzialmente riconfermato nelle proprie allegazioni.

Q.
Dal canto suo invece, la controparte con osservazioni finali 7 maggio 2014 ha postulato la *reformatio in peius* della decisione impugnata, è meglio la riduzione dell'indennizzo concesso al ricorrente, in quanto la qualifica da parte dell'autorità inferiore della zona in cui sono inserite le particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____ sarebbe manifestamente errata: la prima particella in futuro verrà probabilmente inserita in zona agricola e la seconda in zona di protezione dell'ambiente, come risulterebbe dalla variante di piano regolatore (PR) del comparto Y._____ (piano di indirizzo) del Comune di Z._____ del 17 dicembre 2013.

R.
Con osservazioni 25 giugno 2014, il ricorrente – sempre per il tramite del suo patrocinatore – si oppone alla produzione dei nuovi mezzi di prova offerti dalla controparte, poiché tardiva. Egli ritiene che le nuove conclu-

sioni della controparte siano inammissibili e irricevibili, dal momento che la stessa ha rinunciato a formulare un qualsiasi ricorso adesivo e che un'estensione del litigio è illecita. Peraltro, ritiene che la valutazione dell'autorità inferiore sia corretta, motivo per cui contesta recisamente le allegazioni di controparte e la richiesta di *reformatio in peius*.

S.
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 al ricorrente, destinatario della decisione 22 febbraio 2013 dell'autorità inferiore qui impugnata, è stato concesso un indennizzo inferiore a quanto da lui richiesto, esso risulta direttamente toccato e ha pertanto un interesse a che la predetta decisione venga annullata.

1.4 La decisione della CFS è 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).

1.5 Nell'ambito della procedura di ricorso – come quella che *in casu* ci occupa – possono essere esaminate solo le questioni su cui si è già espressa in modo vincolante l'istanza precedente in forma di decisione giusta l'art. 5 PA o le questioni che essa avrebbe dovuto trattare se la legge fosse stata interpretata correttamente. Secondo la giurisprudenza e la dottrina, il contenuto della decisione emanata – segnatamente il suo dispositivo – delimita il possibile oggetto del litigio (cfr. DTF 133 II 35

consid. 2; sentenza del TAF A-8333/2010 del 29 aprile 2013 consid. 1.5 con rinvii; ANDRÉ MOSER/MICHAEL BEUSCH/LORENZ KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2ª ed. 2013, n. 2.7 segg.)

Per quanto riguarda un ricorso, sono invece le sue conclusioni a determinarne la portata. Nella misura in cui esse vertono sull'annullamento della decisione impugnata, l'oggetto del litigio e quindi del ricorso coincide con quello della decisione impugnata. Possibile è però anche che la decisione venga impugnata solo in parte. In questo caso, l'oggetto del litigio è ridotto a tale parte (cfr. DTF 131 II 200 consid. 3.2; 130 II 530 consid. 2.2; MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, op. cit., n. 2.211 segg.; BENOÎT BOVAY, Procédure administrative, 2000, pag. 390). Illecito è per contro che un ricorso tenti di mettere in discussione più di quanto trattato nella decisione impugnata, quindi di estendere l'oggetto del litigio, segnatamente mediante la formulazione di nuove o più ampie conclusioni rispetto a quelle formulate in precedenza. Un tale agire comporterebbe infatti una chiara lesione delle competenze funzionali delle singole istanze (cfr. sentenza del TAF A-8333/2010 del 29 aprile 2013 consid. 1.5 con rinvii; BOVAY, op. cit., pag. 391).

In tali circostanze, nella misura in cui – come verrà esaminato nel proseguo del presente giudizio (cfr. consid. 7 del presente giudizio) – il ricorrente postula quantitativamente o qualitativamente un indennizzo maggiore rispetto a quello fatto valere in precedenza dinanzi all'autorità inferiore, dette richieste non sono ricevibili dinanzi allo scrivente Tribunale, di modo che lo stesso non entrerà nel merito al riguardo.

1.6 Visto quanto precede, nella misura in cui è ricevibile, il ricorso va ora esaminato nel merito.

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. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, 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. BOVAY, op. cit., 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.

Il 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. Esso di fatto, invoca dunque una violazione del suo diritto di essere sentito.

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 preso come riferimento i prezzi pagati per terreni analoghi alla particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____, situati in zona industriale, ossia quella che più si avvicina ai contenuti misti e alla mescolanza funzionale previsti per l'area "Y._____" ove la stessa è ubicata. Puntualizzando di aver trasmesso alle parti i predetti dati, essa 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, l'indennità di espropriazione ammonterebbe dunque 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 V._____, 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 V._____) 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. ___[3] unitamente alla particella n. ___[4] RFD del Comune di V._____ – 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 V._____.

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 dal 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 del ricorrente va respinta e la decisione impugnata non va annullata per questo motivo formale.

4.
Nel caso concreto, il ricorrente contesta gli indennizzi a lui concessi (per occupazione temporanea e 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. 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 dal ricorrente, ciò che implica altresì di verificare se quest'ultima ha accertato correttamente la fattispecie alla base della propria decisione (cfr. considd. 6 e 7 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'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).

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).

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). La data determinante fa stato non solo per stabilire la situazione di fatto del fondo espropriato, ma anche per determinarne lo statuto giuridico. A codesto principio va tuttavia fatta eccezione, se risulta che il regime pianificatorio, il cui fondo soggiace, costituisce di per sé un effetto anticipato – poco importa se favorevole o sfavorevole – dell'impresa dell'espropriante medesimo, effetto da cui deve farsi astrazione in virtù dell'art. 20 cpv. 3 LEspr (cfr. DTF 129 II 470 consid. 5; 119 Ib 366 consid. 3a con rinvii).

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).

6.
Stabiliti i principi qui applicabili, occorre innanzitutto esaminare l'indennizzo concesso per l'espropriazione parziale definitiva della particella n. n. ___[1] RFD del Comune di X._____ .

6.1 In tale ottica, 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 in sede ricorsuale.

6.1.1 Nella decisione impugnata, richiamati i principi relativi al metodo comparativo-statitistico, l'autorità inferiore ha indicato di aver preso come riferimento i prezzi pagati per i terreni analoghi alla particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ , situati in zona industriale, ossia quella che più si avvicina ai contenuti misti e alla mescolanza funzionale previsti per l'area "Y._____" ove è ubicata detta particella.

Per giungere a tale conclusione, l'autorità inferiore si è basata sulla situazione pianificatoria del predetto fondo vigente alla data determinante (ovvero il 25 gennaio 2012). Rilevando come per lungo tempo la zona "Y:_____" – ove la particella n. ___[1] è ubicata – sia stata adibita a deposito d'idrocarburi, essa ha evidenziato come la stessa debba ora essere considerata come un'area strategica, tenuto conto del suo grande potenziale di riconversione. In effetti, considerando che sul comparto sono in vigore due zone di pianificazione comunali riferite al territorio di Z._____-U._____ e a quello di X._____ giungenti a scadenza nel corso del 2014, essa ha indicato che le predette aree, secondo la variante di piano regolatore figurante dalla scheda di PD R7 – con grado di consolidamento intermedio (ossia sito idoneo) – sono definite come poli di sviluppo economico (PSE), ossia come aree con possibilità di insediamento di attività economiche. Trattandosi di un miglior uso futuro concreto ex art. 20 cpv. 1 LEspr, l'autorità inferiore ne ha dunque tenuto conto nel calcolo dell'indennizzo. Da qui la presa in considerazione dei terreni a carattere industriale.

Dopo aver ricordato di aver già comunicato alle parti i predetti dati, la stessa ha poi indicato 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 parziale della particella n. ___[1] ammonterebbe pertanto a 83'720 franchi (= 299 m^2 x 280 fr./m^2).

6.1.2 In completo disaccordo con quanto precede, il ricorrente sostiene innanzitutto che la superficie espropriata del mappale n. ___[1] RFD del Comune di X._____ ammonterebbe invero a 327 m^2 e non a 299 m^2 come erroneamente indicato dall'autorità inferiore. Esso ritiene poi che dalle contrattazioni citate al punto 7.6 del suo ricorso, ma non considerate dall'autorità inferiore, risulterebbe che l'indennizzo da lui 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 che superano i 400 franchi/m^2. A suo avviso, tenendo conto delle tabelle riguardanti i terreni venduti nel Comune di V._____ (doc. 18), di Z._____-U._____ (doc. 19) e di Z._____ (doc. 20), 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, V._____: fr. 290.69 [= fr. 263.67 x 1.05 x 1.05]; Z._____: fr. 304.03 [= fr. 275.77 x 1.05 x 1.05]; Z._____-

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. Egli 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 ritiene che il calcolo dell'autorità inferiore sia corretto e che sarebbe a torto che il ricorrente invocherebbe le contrattazioni più vantaggiose per se stesso, dimenticando quelle meno costose. Essa indica poi che la superficie espropriata della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ ammonterebbe a 299 m^2, così come rettamente rilevato dall'autorità inferiore. La superficie espropriata sarebbe stata infatti ridotta da 342 m^2 a 299 m^2, conformemente alla variante B accettata dal ricorrente e approvata dall'UFT nella decisione d'approvazione dei piani del 19 settembre 2008. A suo avviso, tale elemento non avrebbe comunque alcuna incidenza, dal momento che nella decisione impugnata viene specificato che la superficie espropriata potrà essere definita con precisione a misurazione ultimata e conseguentemente adeguata al rialzo o al ribasso in funzione dei risultati definitivi.

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 V._____. Essa ha altresì rilevato un errore nelle predette tabelle, indicando che la particella n. ___[3] RFD del Comune di V._____, 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 V._____, 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.

6.1.5 Nelle proprie osservazioni finali 7 maggio 2014 la controparte ha prodotto una copia della variante di PR del comparto Y._____ del Comune di Z._____ del 17 dicembre 2013 (Piano di indirizzo, versione per la prima consultazione e per l'esame preliminare) che in futuro inserirebbe la particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ in zona agricola e la particella n. ___[2] RFD del Comune di X._____ in zona di

protezione della natura. Sebbene tale variante debba ancora essere approvata dal legislativo comunale, essa ritiene che sarà molto difficile se non addirittura impossibile che il comparto in cui sono inseriti i predetti fondi saranno inseriti in zona industriale o artigianale. Le due particelle sopracitate avrebbero infatti una chiara vocazione di riconversione ecologica e agricola. La qualifica della zona da parte dell'autorità inferiore – e partendo, anche la conseguente presa in considerazione transazioni situate in zona industriale e artigianale – sarebbe pertanto manifestamente errata. In tali circostanze, andrebbe rivisto il calcolo dell'indennità tenendo conto di un valore medio di 7 franchi/m^2 applicabile ai fondi in oggetto secondo la giurisprudenza del Tribunale federale. Per questi motivi, la controparte ha postulato l'applicazione dell'art. 62 cpv. 2 PA, con conseguente modifica a sfavore del ricorrente della decisione impugnata.

6.1.6 In proposito, il ricorrente nelle proprie osservazioni 25 giugno 2014, si oppone alla produzione – da lui considerata tardiva – dei nuovi documenti da parte della controparte, chiedendone lo stralcio dai ruoli. Egli ritiene che le nuove conclusioni della controparte siano inammissibili ai sensi dell'art. 99 cpv. 2 LTF. Non avendo presentato ricorso adesivo ai giusta l'art. 78 cpv. 2 LEspr, rinunciandoci espressamente nelle proprie osservazioni 6 maggio 2013 e postulando semplicemente la conferma della decisione impugnata, l'estensione dell'oggetto del litigio con le osservazioni finali, e meglio, la richiesta di riforma della decisione impugnata, sarebbe dunque irricevibile e andrebbe respinta già in ordine. Egli sottolinea peraltro che in data 19 dicembre 2012 la controparte gli avrebbe versato un acconto di 30'000 franchi (cfr. doc. 21 da lui prodotto), ciò che si porrebbe in netto contrasto e supererebbe di gran lunga le indennità da lei ora riconosciute. Tale fatto proverebbe altresì che la controparte avrebbe riconosciuto ai fondi espropriati una valenza ben superiore a quello di un terreno agricolo. La richiesta di riforma violerebbe dunque il principio della buona fede. Ciò posto, egli ritiene che debba essere presa in considerazione la situazione pianificatoria vigente al momento del *dies aestimandi*, così come appurata dall'autorità inferiore. Poiché detti documenti non sono in vigore e costituiscono delle ipotesi pianificatore ancora in fase di studio, gli stessi non hanno alcuna portata giuridica per i suoi fondi. Peraltro, essendo stati emanati posteriormente alla decisione impugnata, essi non erano noti all'autorità inferiore al momento della sua emanazione.

6.2 Da quanto precede, risulta chiaramente che litigioso non è soltanto il calcolo dell'indennizzo, bensì anche le basi stesse del predetto calcolo. In tali circostanze, prima di poter statuire sugli importi concessi al ricorrente,

occorre fare chiarezza (i) sull'estensione dell'espropriazione, (ii) sulla situazione pianificatoria della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ determinante per il calcolo dell'indennità (ovvero, la natura del fondo) e (iii) conseguentemente sul metodo di calcolo applicabile e le tabelle dell'USTAT qui determinanti.

6.2.1 Per quanto attiene all'entità della superficie espropriata, lo scrivente Tribunale rileva come dagli atti dell'incarto – e meglio, dai piani della "variante B" del 5 marzo 2008 (cfr. variante B di cui allo scritto 11 marzo 2008 allegato al doc. 12 dell'incarto n. […] prodotto dall'autorità inferiore [di seguito: inc. CFS]) accettata dal ricorrente e approvata dall'UFT con decisione d'approvazione dei piani del 19 settembre 2008 (cfr. citata decisione, pag. 214) – emerga che effettivamente la superficie espropriata della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ è di 299 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 299 m^2), tale dato non è comunque qui decisivo per il calcolo dell'indennizzo.

6.2.2 Premesso che per il calcolo dell'indennità espropriativa va, per principio, presa in considerazione la situazione giuridica vigente per i fondi espropriati al momento del *dies aestimandi* (cfr. consid. 5.4 del presente giudizio) – *in casu* il 25 gennaio 2012 – lo scrivente Tribunale rileva quanto segue riguardo alla situazione pianificatoria vincolante.

6.2.2.1 Entrambe le parti sono concordi nel ritenere che il comprensorio ove sono ubicate le particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____, in passato adibito a deposito di idrocarburi, si trova attualmente nella zona di pianificazione del Comune di X._____ entrata in vigore il 28 dicembre 2007, la quale giungerà a termine nel corso dell'anno corrente. Ciò premesso, è qui doveroso precisare che la zona di pianificazione (ZP) – ai sensi dell'art. 27 della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700) – è una misura provvisionale avente quale scopo quello di garantire (provvisoriamente) la pianificazione (così come è stata concepita). Tale misura mira in particolare alla tutela della libertà decisionale e pianificatoria delle autorità incaricate della pianificazione del territorio, evitando che dei progetti di costruzione intralcino detta libertà. Essa può altresì essere utilizzata allo scopo di garantire la realizzazione degli obiettivi di protezione dell'ambiente o l'adozione di piani delle infrastrutture

(cfr. ALEXANDER RUCH, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [ed.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 2010, n. 20 segg. ad art. 27 LPT; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 451). Di fatto, in virtù dell'art. 27 LPT, se i piani d'utilizzazione mancano o devono essere modificati, l'autorità competente può stabilire zone di pianificazione per comprensori esattamente delimitati per cinque anni al massimo, all'interno delle quali nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione. Ciò è il caso per le particelle in oggetto, per le quali era prevista una riqualifica.

6.2.2.2 Ciò premesso, in presenza di una zona di pianificazione, all'epoca della decisione impugnata l'autorità inferiore ha constatato che nelle Schede di Piano direttore (PD) – e meglio nella Scheda di PD R7 (cfr. doc. 10 allegato al doc. 18 dell'inc. CFS), all'epoca del *dies aestimandi* e della decisione stessa, con grado di consolidamento intermedio ("risultato intermedio") – la zona "Y._____" (o "Y._____"), ove sono ubicate le particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____ viene qualificata di Polo di sviluppo economico (PSE), di modo che tenuto conto del suo enorme potenziale di riconversione, si poteva partire dal presupposto che la stessa avrebbe acquisito un carattere industriale e artigianale e dunque prendere come riferimento le tabelle dell'USTAT che più si avvicinano alla loro funzionalità mista, nell'ottica di un miglior uso futuro ai sensi dell'art. 20 cpv. 1 LEspr.

Ora, la zona "Y._____" nella scheda di PD R7 (cfr. pag. 11, in: http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piano_direttore/schede/schede_file/R07.pdf, [ultima consultazione 28.05.2014]) viene testualmente descritta come segue:

> "*Si tratta di un'area che per lungo tempo è stata adibita a deposito di idrocarburi. Per il suo grande potenziale di riconversione, è considerata strategica dal Concetto di organizzazione territoriale che supporta il Piano dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio (schede R5 e M5). Si tratta di una superficie di importanti dimensioni (ca. 18 ha), direttamente interessata dalle opere di riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio, dal tracciato stradale Mendrisio-Stabio-Gaggiolo, e dal progetto ferroviario Mendrisio-Varese-Malpensa (TILO, v. scheda M7). L'area è attraversata dal fiume Laveggio e la riconversione dovrà prevedere anche un'importante riqualifica in termini naturalistici, paesaggistici e di svago*".

Alla luce di quanto suesposto, è qui innegabile che le conclusioni dell'autorità inferiore appaiono non solo plausibili, ma persino adeguate

alla situazione e per nulla contrarie ai principi qui applicabili, di modo che lo scrivente Tribunale non ha alcun motivo per discostarsene.

6.2.2.3 Ciò sancito, a prescindere dall'esame della ricevibilità o meno delle nuove conclusioni formulate dalla controparte soltanto con le proprie osservazioni finali 7 maggio 2014, come pure dell'ammissibilità della nuova documentazione prodotta unitamente alle stesse – questione che può rimanere eccezionalmente qui aperta, non essendo determinante per l'esito del presente giudizio – al riguardo lo scrivente Tribunale rileva quanto segue. Se è vero che dalla nuova documentazione prodotta dalla controparte risulta chiaramente che attualmente è allo studio una variante di piano regolatore a livello comunale – e meglio la variante di piano regolatore del Comune di Z._____ del 17 dicembre 2013 concernente il comparto Y._____ (piano di indirizzo), nella versione per la prima consultazione e per l'esame preliminare – concretizzante quanto previsto dalla PD R7 prevedendo un potenziale inserimento della particella n. ___[1] in zona agricola e della particella n. ___[2] in zona di protezione della natura, vero è anche che tale circostanza è posteriore al *dies aestimandi* e alla decisione qui impugnata. In tal senso, la controparte disattende che ai fini del calcolo dell'indennità di espropriazione determinante è la sola situazione giuridica vigente a quel momento, nonché le eventuali possibilità di miglior uso futuro noti a quel momento. Non vi è dunque spazio per una presa in considerazione degli attuali ipotetici sviluppi del PR comunale – come tali incerti e soggetti a mutamenti futuri imprevedibili – e per nulla noti all'autorità inferiore al momento dell'emanazione della decisione impugnata. Di fatto, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione, poco importa che la situazione giuridica di un fondo possa in un secondo tempo mutare ulteriormente in meglio o in peggio.

6.2.2.4 Ne discende che è ha giusta ragione che l'autorità inferiore si è fondata sulle tabelle dell'USTAT concernenti il Comune di V._____ per il calcolo dell'indennità in oggetto, prendendo in considerazione solo transazioni concernenti i fondi a connotazione industriale e artigianale, che si avvicinano di più alla natura mista e funzionale della particella n. ___[1] RFD del Comune di X._____ in oggetto. Le censure del ricorrente e della controparte vanno pertanto qui respinte. Visto quanto precede, non vi è altresì motivo di entrare nel merito della richiesta di *reformatio in peius*, qui di primo acchito ingiustificata.

6.2.3 Stabilita l'applicabilità delle tabelle dell'USTAT relativi ai fondi di natura industriale e artigianale, lo scrivente Tribunale rileva che 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 V._____, per gli anni 2009 e 2011 non figura alcun dato per i terreni a connotazione industriale e/o artigianale.

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

6.2.4.1 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 V._____. 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.

6.2.4.2 Per il dato relativo alla particella n. ___[5] RFD del Comune di V._____ 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 V._____ – 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, 5ª 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.

6.2.5 Per quanto attiene alle transazioni invocate dal ricorrente al punto 7.6 del suo gravame, va qui rilevato – come giustamente indicato 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 Z._____, W._____, Z._____-U._____ o Z._____- T._____, il 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 V._____ – come già indicato (cfr. consid. 6.2.2.4 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 poi in ogni caso in linea di conto.

6.2.6 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 V._____, 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 tale motivo, su questo punto il ricorso va accolto e la causa rinviata all'autorità inferiore affinché ricalcoli l'indennità di espropriazione parziale definitiva della particella n. ___[1] del Comune di X._____ .

7.

Qui di seguito, va poi esaminato l'indennizzo concesso dall'autorità inferiore per l'occupazione temporanea delle particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____ .

7.1 Nella decisione impugnata, l'autorità inferiore ha ritenuto che con la notifica di pretese, il ricorrente avrebbe inizialmente chiesto per l'occupazione temporanea un'indennità di 60'000 franchi/anno, corrispondente al 3.5% del valore venale pari a 3'037'920 franchi della superficie occupata di complessivi 6'186 m^2. Lo stesso avrebbe però poi postulato un risarcimento più elevato di 156'000 franchi/anno, a titolo di inconvenienti, per aver dovuto affittare terreni sostitutivi a quelli occupati temporaneamente. L'autorità inferiore ha respinto entrambe le pretese. In particolare, ha ritenuto dubbia la seconda pretesa, in quanto formulata solo nel corso della procedura di stima e in contraddizione con quanto previsto dall'art. 42 LEspr, nonché costituente di fatto un'estensione aziendale. Peraltro non sussisterebbe un nesso di causalità adeguato tra la predetta locazione e la perdita provvisoria del godimento, visto anche il confronto tra l'occupazione temporanea di soli 6'186 m^2 e l'affitto di terreni per complessivi 27'808 m^2. Per la perdita provvisoria, essa ha dunque concesso l'indennità usuale di 1 franco/m^2.

7.2 Di avviso contrario, il ricorrente lamenta un accertamento manifestamente inesatto della fattispecie determinante, in quanto a suo

avviso l'oggetto del risarcimento, qui richiesto, sarebbe già stato tempestivamente da lui annunciato prima della procedura di stima dinanzi all'UFT, così come si evincerebbe dagli atti dell'incarto. Il ricorrente indica infatti che a causa della postulata occupazione temporanea dei fondi da parte della controparte, esso sarebbe stato costretto a trovare una soluzione alternativa per continuare la propria attività e spostare il materiale presente sui suoi fondi, sottoscrivendo con la società Immobiliare B._____, in data 25 novembre 2009, un contratto di locazione dei mappali n. ___[6], n. ___[7] e n. ___[8] (quest'ultimo nella misura di 25'537 m^2) RFD del Comune di U._____. Sarebbe dunque a torto, che l'autorità inferiore avrebbe considerato come tardiva la sua pretesa di indennizzo. Invocando l'art. 19 lett. c LEspr, egli ribadisce dunque la sua richiesta d'indennizzo di 156'000 franchi all'anno a partire dal 1° dicembre 2009. Orbene, poiché la pigione annua di 156'000 franchi da lui pagata concerne una superficie totale 27'808 m^2, ben superiore a quella occupata temporaneamente dalla controparte di soli 6'344 m^2, egli ritiene che gli dovrebbe essere perlomeno riconosciuto un indennizzo annuo pari a 35'526.40 franchi (= [fr. 156'000 : 27'808 m^2] x 6'344 m^2) corrispondente alla superficie occupata dal cantiere della controparte.

Egli invoca inoltre una violazione del principio della buona fede da parte dell'autorità inferiore, in quanto sarebbe in maniera arbitraria che quest'ultima avrebbe negato il nesso di causalità adeguato tra la pretesa da lui avanzata e l'occupazione temporanea. Egli indica infatti che l'UFT nella decisione 19 settembre 2008 avrebbe imposto alla controparte un onere di procedere all'installazione del cantiere a tappe al fine di arrecargli il minor disguido possibile, ciò che non sarebbe stato rispettato, vista la richiesta d'immediata immissione in possesso avanzata dalla controparte che lo avrebbe costretto a spostare il proprio ingente deposito di materiali. Non potendo essere rispettato l'onere imposto dall'UFT, egli ha sempre ritenuto che doveva essergli riconosciuta un'adeguata indennità per il disagio e gli inconvenienti causati. A suo avviso, non può dunque essere negato che lo spostamento di 600'000 m^3 di materiale doveva essere considerato nell'ambito dell'installazione del cantiere FFS. Negargli l'indennizzo postulato per i costi di spostamento del predetto materiale, concedendogli soltanto l'indennità usuale di 1 franco/m^2 riconosciuta per le occupazioni temporanee di poco conto, costituirebbe inoltre una palese violazione del principio della parità di trattamento.

Accanto a detta indennità, egli postula – per la prima volta – altresì il risarcimento dei costi di trasporto del materiale in questione dal mappale n. ___[1] RFD del Comune di X._____ al mappale n. ___[8] RFD del

Comune di U._____, chiedendo un indennizzo pari a 300'000 franchi, importo certamente adeguato e facilmente accertabile in via peritale.

7.3 Tenuto conto delle censure sollevate dal ricorrente, prima di pronunciarsi al riguardo (consid. 7.4 che segue), occorre brevemente richiamare i principi in materia di opposizione ai progetti ferroviari (cfr. consid. 7.3.1 che segue) nonché le conseguenze di un bando di espropriazione sugli atti di disposizione di un espropriato (cfr. consid. 7.3.2 che segue).

7.3.1 Per quanto attiene agli impianti ferroviari, la procedura di approvazione dei piani è retta dagli art. 18 segg. della legge federale del 20 dicembre 1957 (Lferr, RS 742.101) e, in subordine, dalla LEspr (art. 18*a* Lferr). Giusta l'art. 18*f* cpv. 1 Lferr, chi ha qualità di parte secondo le prescrizioni della PA o della LEspr può, durante il termine di deposito dei piani, fare opposizione presso l'autorità competente. Se non fa opposizione, è escluso dal seguito della procedura. L'art. 18*f* cpv. 2 Lferr precisa che, nel medesimo termine, vanno inoltre sollevate tutte le obiezioni relative al diritto d'espropriazione e tutte le domande di indennità o di prestazioni in natura. Tale principio è analogamente ripreso dagli art. 35 e 36 LEspr. Il termine di opposizione e di notifica delle pretese espropriative di cui all'art. 18*f* cpv. 1 e 2 Lferr è un termine legale e, come tale, è perentorio. Orbene, la perenzione implica la perdita di un diritto, allorquando il suo detentore omette di compiere un atto nel termine impartito (cfr. [tra le tante] sentenza del TAF A-6547/2011 del 22 ottobre 2013 consid. 4.2.2). Ne discende che – su riserva degli art. 39 - 41 LEspr – le notifiche tardive sono irricevibili dinanzi alle autorità competenti.

7.3.2 Il bando d'espropriazione costituisce una limitazione temporanea della facoltà per il proprietario di disporre del fondo. Giusta l'art. 42 LEspr dal giorno in cui è stato reso pubblicamente noto il deposito dei piani e, nella procedura abbreviata, da quello in cui l'avviso è stato notificato all'espropriato, non è più lecito compiere senza il consenso dell'espropriante degli atti di disposizione, di diritto o di fatto, che rendano l'espropriazione più gravosa (cfr. HESS/WEIBEL, op. cit., n. 1 ad art. 42 LEspr). Esso proibisce all'espropriato unicamente quegli atti di disposizione che rendono più gravosa l'espropriazione – ovvero che hanno un effetto pregiudizievole sull'espropriazione o, soprattutto, che ne rendono vano o più gravoso lo scopo – o che non sono semplicemente stati autorizzati dall'espropriante (cfr. HESS/WEIBEL, op. cit., n. 7 seg. ad art. 42 LEspr). Nulla vieta ad esempio all'espropriato di vendere o locare ad un terzo il suo fondo, oppure di costruire sullo stesso con l'accordo dell'espropriante (cfr. HESS/WEIBEL, op. cit., n. 8 segg. ad art. 42 LEspr).

7.4 Fissato il quadro generale, lo scrivente Tribunale rileva quanto segue.

7.4.1 In concreto, dagli atti dell'incarto risulta che il ricorrente con opposizione 10 dicembre 2007 ha contestato soltanto l'ammontare dell'indennizzo di 0.50 franchi/m^2 all'anno offerto dalla controparte per l'occupazione temporanea delle particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____, avanzando una pretesa di indennizzo pari a 60'000 franchi per ogni anno di occupazione delle stesse, senza tuttavia formulare alcuna riserva di carattere materiale in rapporto a tale occupazione temporanea (cfr. allegato annesso al doc. 3 dell'inc. CFS). Di fatto, da detta opposizione non emerge alcun elemento che lasci pensare che il ricorrente avrebbe invero esposto all'UFT i problemi legati al proseguimento della propria attività commerciale e la necessità di prendere in locazione altri fondi. Al contrario. Che poi lo stesso in sede di udienza di conciliazione abbia notificato delle ulteriori pretese all'UFT in rapporto alla locazione di terreni sostitutivi, è qui irrilevante, le stesse essendo chiaramente tardive. È dunque a giusta ragione che prima l'UFT nella decisione di approvazione dei piani e dopo la CFS non sono entrati nel merito della richiesta d'indennizzo pari a 156'000 franchi per ogni anno di occupazione temporanea delle due particelle n. ___[1] e n. ___[2] RFD del Comune di X._____. Ogni pretesa che eccede l'indennizzo dapprima richiesto dal ricorrente è conseguentemente irricevibile.

7.4.2 Peraltro – quand'anche si entrasse nel merito di tali pretese – visto che gli impegni professionali del ricorrente, cosciente dell'occupazione temporanea da parte della controparte, sono stati presi successivamente alla pubblicazione dei piani del progetto in oggetto e delle relative previste espropriazioni, per giunta senza il consenso dell'espropriante, è palese che lo stesso ha chiaramente violato quanto disposto dall'art. 42 LEspr (cfr. consid. 7.3.2 del presente giudizio). Egli, avendo reso più gravosa l'occupazione temporanea creando dei nuovi aggravi, non può ora esigere un indennizzo maggiore. Non si vede poi in ché lo stesso sarebbe stato leso, dal momento che l'installazione del cantiere era prevista solo a partire dal 2010 dando al ricorrente un tempo di 2 anni per organizzarsi, rispettivamente rendere agibile l'area interessata al cantiere, così come tenuto conto dall'UFT nella decisione d'approvazione del 19 settembre 2008. In nesso di causalità tra l'espropriazione temporanea e la necessità di locare degli altri fondi – tenuto altresì conto della sproporzione tra la superficie locata di ben 27'808 m^2 e l'aerea oggetto dell'occupazione temporanea di 6'186 m^2 – non è pertanto dato (cfr. consid. 5.3 del presente giudizio). In tali circostanze, non appare qui necessario attardarsi ulteriormente sulle ulteriori argomentazioni del ricorrente e della

controparte in merito all'occupazione temporanea, segnatamente per quanto concerne la sistemazione del terreno e al trasporto di materiale da parte della controparte per i bisogni del cantiere FFS oggetto del contratto denominato "*Aggiunta n. 1 al contratto n. […] concernente FMW – formazione area di cantiere km […]*" (cfr. documento allegato alle osservazioni 7 maggio 2013 della controparte).

7.4.3 Per quanto attiene poi alla violazione del principio della buona fede 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).

Ciò precisato, in assenza di rassicurazioni concrete dell'autorità inferiore la censura sollevata dal ricorrente appare priva di pertinenza e per nulla fondata. Peraltro, contrariamente a quanto egli sostiene, l'onere imposto alla controparte dall'UFT non implica di certo il riconoscimento di un indennizzo per il solo fatto che la controparte abbia chiesto l'immediata immissione in possesso. Il ricorrente sembra infatti dimenticare che l'UFT stesso ha dichiarato le sue pretese d'indennizzo irricevibili, in quanto tardive. Pretendere ora che lo spostamento del materiale doveva essere

considerato nell'ambito dell'installazione del cantiere appare piuttosto abusivo, dal momento che è egli stesso ad essersi impegnato con terzi, pur sapendo che i suoi fondi sarebbero stati occupati temporaneamente. Detta censura va dunque respinta.

7.4.4 Dal momento che l'autorità inferiore ha di fatto tenuto conto di tutti gli elementi concreti del caso, analizzandoli in maniera appropriata, detto modo di procedere non appare per nulla arbitrario (cfr. sentenza del TAF A-2878/2013 del 21 novembre 2013 consid. 5.2). Non si vede altresì in ché, il fatto di concedergli l'indennità usuale per occupazione temporanea dei suoi fondi, senza tener conto della richiesta d'indennizzo avanzata dal ricorrente in maniera tardiva e dunque irricevibile, possa ledere il principio dell'uguaglianza di trattamento (cfr. sentenza del TAF A-2878/2013 del 21 novembre 2013 consid. 5.1). Tali censure vanno pertanto respinte.

7.4.5 Riguardo al preteso risarcimento di 300'000 franchi per lo spostamento del materiale dai propri fondi a quelli locati, essendo stato postulato per la prima volta in sede ricorsuale, lo stesso è manifestamente tardivo e come tale qui irricevibile (cfr. consid. 1.5 del presente giudizio). Al riguardo, lo scrivente Tribunale non entra pertanto nel merito.

7.4.6 Visto quanto precede, l'indennizzo di 1 franco/m^2 per ogni anno d'occupazione delle citate particelle n. ___[1] e n. ___[2] sancito dall'autorità inferiore appare appropriato di modo che deve essere qui confermato.

8.
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 dal 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*).

9.
In definitiva, alla luce di tutto quanto suesposto, per quanto ricevibile, il ricorso va parzialmente accolto e la causa rinviata all'autorità inferiore affinché ricalcoli l'indennità di espropriazione parziale definitiva della

particella n. ___[1] del Comune di X._____ ai sensi del consid. 6 del presente giudizio. Per il resto, il ricorso va respinto.

10.

10.1 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 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]).

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

10.3 In concreto, si giustifica altresì la concessione di un'indennità di ripetibili al ricorrente, qui assistito 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 onorario complessivo pari a 12'984.30 franchi (IVA inclusa), di cui 820 franchi quale esborso delle spese, come pure una nota aggiuntiva del 25 giugno 2014, facendo valere un onorario complessivo pari a 8'761.30 franchi (IVA inclusa), di cui 482.30 franchi quale esborso delle spese.

Nella fattispecie, tale richiesta – che tiene conto di una tariffa oraria di 350 franchi e di ben 51 ½ ore di lavoro – appare tuttavia inadeguata e non può essere condivisa dallo scrivente Tribunale. Dovendo considerare le circostanze nel loro insieme, lo scrivente Tribunale non può infatti prescindere dal rilevare che il patrocinatore del ricorrente si è occupato in parallelo dell'inc. A-1581/2013 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. Inoltre, nel proprio ricorso il patroci-

natore riprende varie argomentazioni già addotte dinanzi all'autorità inferiore e le osservazioni finali ricalcano di gran lunga il predetto ricorso. Se poi è vero è che il ricorrente ha dovuto presentare delle nuove osservazioni alle nuove censure sollevate dalla controparte soltanto con le osservazioni finali, vero è anche che le stesse riprendono ampiamente quanto già da lui asserito in precedenza. Nella determinazione delle ripetibili va inoltre tenuto conto del fatto che il ricorso in oggetto è stato accolto soltanto parzialmente.

Visto tutto quanto suesposto, lo scrivente Tribunale ritiene più appropriata l'assegnazione di un'indennità complessiva pari a 6'000 franchi (IVA inclusa). A tale importo va aggiunto l'esborso delle spese pari a 1'302.30 franchi (= fr. 820 + fr. 482.30). L'importo complessivo pari a 7'302.30 franchi riconosciuto alla ricorrente, 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.
Per quanto ricevibile, il ricorso è parzialmente accolto e la causa rinviata all'autorità inferiore affinché ricalcoli l'indennità di espropriazione parziale definitiva della particella n. ___[1] del Comune di X._____ ai sensi dei considerandi. Per il resto, il ricorso è respinto.

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 al ricorrente l'importo di 7'302.30 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: