

Bundesverwaltungsgericht
Tribunal administratif fédéral
Tribunale amministrativo federale
Tribunal administrativ federal



Corte I
A-8536/2010, A-477/2011

Sentenza del 14 novembre 2013

Composizione

Giudici Claudia Pasqualetto Péquignot (presidente del collegio), Marianne Ryter e Markus Metz, cancelliere Federico Pestoni.

Parti

Ufficio federale delle strade USTRA, 3003 Berna, patrocinato dalla Repubblica e Cantone Ticino, Dipartimento del territorio, Sezione amministrativa immobiliare, casella postale 1066, 6500 Bellinzona 2, ricorrente principale e controparte,

contro

1. **A.** _____ **SA**,
 2. **Comunione ereditaria fu B.** _____, composta da C. _____, D. _____, E. _____ e F. _____,
 3. **C.** _____,
 4. **G.** _____,
- tutti patrocinati dall'avv. H. _____, controparti e ricorrenti adesivi,

e

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

autorità inferiore.

Oggetto

Espropriazione (decisione del 10 novembre 2010).

Fatti:**A.**

In data 19 agosto 1998 il Consiglio federale ha approvato il progetto generale della circonvallazione di I._____ e meglio della strada nazionale (...) dal km 5.329 al km 10.897 ed ha disposto l'allestimento del progetto esecutivo.

B.

In data 19 settembre 2001 il Cantone dei Grigioni ha presentato al Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni (DATEC) la richiesta d'approvazione dei piani del progetto esecutivo. Esso prevede la demolizione del tratto autostradale che attraversa l'abitato di I._____ e l'aggiramento della località in parola mediante un nuovo percorso, in particolare con la realizzazione della galleria di San Fedele.

C.

A seguito del progetto citato, entro il termine per le opposizioni e le notificazioni, la CE fu B._____ ha chiesto all'ente espropriante un'indennità "prudenziale ed omnicomprensiva" di 3,5 milioni di franchi. La A._____ SA, dal canto suo, ha avanzato "cautelativamente" una richiesta di indennità pari a 8 milioni di franchi, comprensiva di eventuali indennità per la cessazione dell'attività da parte di C._____ e di G._____, entrambi amministratori e dipendenti della A._____ SA.

D.

Con decisione del 23 aprile 2004 il DATEC ha approvato i piani del progetto esecutivo. Ha dichiarato irricevibili e respinto la maggior parte delle argomentazioni contenute nelle 67 opposizioni, ne ha accolte alcune e ha decretato una serie di oneri a carico dell'espropriante.

E.

La citata decisione del DATEC colpisce, tra le altre, le particelle n. (...) della superficie di 14'133 m2 e n. (...) della superficie di 1160 m2 RFD di I._____, di proprietà della CE fu B._____ rispettivamente dei signori C._____, D._____, E._____ e F._____. Inoltre, su detti fondi, è stato costituito con atto del 29 aprile 1991 un diritto di superficie (DS n. (...)) della durata di 50 anni a far tempo dal 1° gennaio 1991 a favore della A._____ SA. Quest'ultima ha quale scopo la gestione del Centro sportivo L._____ comprendente una pizzeria, un chiosco bar, una piscina, locali tecnici, spazi destinati all'attività sportiva, allo svago, al

campeggio e alla sosta di roulotte e camper. Per questa attività la A._____ SA ha affittato da terzi due ulteriori particelle confinanti.

F.

Con istanza dell'11 settembre 2008, gli espropriati hanno adito la Commissione federale sollecitando una procedura volta all'indennizzo delle parti espropriate e l'immediato pagamento, a titolo di anticipo, dell'indennità minima presumibile di espropriazione pari a franchi 2'729'450.- ai sensi dell'art. 19bis cpv. 2 LEspr.

G.

All'udienza di conciliazione tenutasi a I._____ in data 28 ottobre 2008 le parti sono rimaste sulle loro antitetiche posizioni, senza trovare una soluzione bonale alla vertenza. A tal proposito, l'espropriante aveva elaborato tre convenzioni per il passaggio delle proprietà in oggetto. Nella prima era previsto un risarcimento di franchi 1'660'000.- per l'espropriazione del diritto di superficie in favore di A._____ SA al quale si aggiungevano franchi 60'000.- una tantum per lo sgombero dell'area, franchi 39'800.- annui per la perdita di salario della signora C._____ e franchi 43'200.- annui per la perdita di guadagno del signor G._____. Nella seconda era previsto un risarcimento di franchi 566'000.- per l'esproprio della part. n. (...) in favore della CE fu B._____, mentre nella terza convenzione era previsto un indennizzo di franchi 46'000.- per l'esproprio della part. n. (...) in favore dei signori C._____, D._____, E._____ e F._____.

H.

Con decisione del 9 dicembre 2008 l'autorità inferiore, ai sensi dell'art. 19bis cpv. 2 LEspr, ha assegnato ai signori C._____, D._____, E._____ e F._____ – tutti componenti la CE fu B._____ – una somma pari a 882'690.- franchi per l'espropriazione delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____ ed alla A._____ SA un importo di 1'017'308.- a titolo di indennità per l'espropriazione del diritto di superficie n. (...). Dette somme costituiscono l'importo presumibile dell'indennità per il valore venale. Contro questa decisione non è dato il ricorso al Tribunale amministrativo federale.

I.

In data 23 febbraio 2009, la A._____ SA – a causa di una grave mancanza di liquidità, ha inoltrato alla CFS un'istanza complementare richiedendo un ulteriore versamento ex art. 19bis cpv. 2 LEspr pari a complessivi franchi 324'741.- relativo all'espropriazione dei beni mobili e

dei macchinari presenti sul fondo gravato dal diritto di superficie n. (...). L'espropriante si è opposto a tale richiesta con scritto del 3 marzo 2009 chiedendo a sua volta che venisse ordinato a A._____ SA di consegnare le parcelle espropriate libere dai mobili ancora presenti entro il 10 aprile 2009. Le particelle in questione sono state effettivamente consegnate in data 7 maggio 2009.

J.

Con decisione del 5 maggio 2009 l'autorità inferiore ha ordinato l'esecuzione di una prova a futura memoria al fine di accertare la situazione degli stabili prima della loro demolizione.

K.

A seguito dell'udienza tenutasi a I._____ in data 27 ottobre 2009, con scritto del 13 novembre 2009, gli espropriati hanno dettagliato le loro richieste di indennità. Essi hanno chiesto a) 1'853'160.- franchi per l'espropriazione delle part. n. (...) e (...); b) 3'336'440.- franchi per l'espropriazione della part. n. (...) (Diritto di superficie); c) 494'453.- franchi per mancati introiti; d) 160'000.- franchi per inventario e perdite connesse con la cessazione dell'attività; e) 422'218.- franchi a favore di C._____; f) 502'848.- franchi a favore di G._____; g) 60'000.- franchi per ripetibili.

L.

Con osservazioni del 9 dicembre 2009 l'espropriante ha proposto franchi 557'560.- per l'espropriazione delle part. n. (...) e (...); mentre per la part. n. (...) ha proposto un importo, in via principale, pari a franchi 557'560.- e uno, in via subordinata, di franchi 674'580.-. Infine ha chiesto il respingimento delle pretese per perdita di guadagno.

M.

In sede di udienza del 16 aprile 2010 l'autorità inferiore ha presentato alle parti una proposta di stima dei diritti oggetto di espropriazione. Nel termine concesso alle parti per esprimersi al riguardo, gli espropriati hanno accettato la proposta mentre l'espropriante l'ha rifiutata.

N.

Con decisione del 10 novembre 2010 l'autorità inferiore ha stabilito, in particolare, che l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, le seguenti indennità:

Ad A._____ SA:

- franchi 1'971'141.- per l'espropriazione totale e definitiva della particella n. (...) RFD di I._____, ritenuto che sull'importo di franchi 953'833.- corre l'interesse al saggio usuale stabilito da Tribunale federale a partire dal giorno del trasferimento della proprietà sino a quello del pagamento.
- franchi 57'250.- per perdita in inventario oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.
- franchi 90'000.- per perdita dovuta al bando, oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

Alla CE fu B._____:

- franchi 404'261.- per l'espropriazione totale e definitiva delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, ritenuto che gli espropriati restituiranno la somma eccedente di franchi 478'782.- sulla quale matureranno gli interessi del 5% da quando la presente decisione sarà divenuta definitiva.

A.C._____:

- franchi 149'648.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi, ritenuto che da detto importo dovrà essere dedotto quanto eventualmente percepito dall'espropriata sino al maggio 2011.

A.G._____:

- franchi 259'632.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi, ritenuto che da detto importo dovrà essere dedotto quanto eventualmente percepito dall'espropriato sino al maggio 2011.

L'autorità inferiore ha respinto tutte le ulteriori pretese degli espropriati, pronunciando quindi il versamento di un'indennità complessiva pari a franchi 2'931'932.- oltre interessi dai quali vanno dedotti gli importi precedentemente versati (cfr. fatti H) a titolo di anticipo ex art. 19bis cpv. 2 L'Espr per complessivi franchi 1'899'998.-.

O.

Con ricorso del 10 dicembre 2010 l'USTRA (di seguito: ricorrente principale) ha adito il Tribunale amministrativo federale chiedendo in particolare la riforma della succitata decisione della CFS (di seguito:

autorità inferiore) nel senso che l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, le seguenti indennità dalle quali vanno dedotti gli importi precedentemente versati (cfr. fatti H) a titolo di anticipo ex art. 19bis cpv. 2 LEspr per complessivi franchi 1'899'998.-:

Ad A. SA:

- franchi 1'017'308.- per l'espropriazione totale e definitiva della particella n. (...) RFD di I._____; importo già soluto in base alla decisione della CFS del 9 dicembre 2008.

Alla CE fu B. _____:

- franchi 404'261.- per l'espropriazione totale e definitiva delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, ritenuto che gli espropriati restituiranno la somma eccedente di franchi 478'782.- sulla quale matureranno gli interessi usuali del diritto espropriativo a partire dal 28 dicembre 2008, trasferimento di proprietà per pagamento e del 5% da quando la presente decisione sarà divenuta definitiva.

Tutte le ulteriori pretese degli espropriati sono respinte, in particolare le pretese avanzate a titolo personale da C._____ ed G._____ sono respinte per perenzione.

P.

Con ricorso adesivo del 10 gennaio 2010 gli espropriati (di seguito: ricorrenti adesivi) hanno adito il Tribunale amministrativo federale chiedendo, a loro volta, la riforma della succitata decisione dell'autorità inferiore nel senso che l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, le seguenti indennità:

Ad A. SA:

- franchi 2'536'714.- per l'espropriazione totale e definitiva della particella n. (...) RFD di I._____, ritenuto che sull'importo di franchi 1'519'406.- corre l'interesse al saggio usuale stabilito da Tribunale federale a partire dal giorno del trasferimento della proprietà sino a quello del pagamento.

- franchi 57'250.- per perdita in inventario oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

- franchi 494'453.- per perdita dovuta al bando e alle altre limitazioni connesse con la circonvallazione di I._____, oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

Alla CE fu B._____:

- franchi 986'450.- per l'espropriazione totale e definitiva delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, ritenuto che sull'importo ancora da versare di franchi 103'407.- corre un interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

A C._____:

- franchi 306'460.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

A G._____:

- franchi 377'136.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

Q.

Con scritto del 22 febbraio 2011 l'autorità inferiore ha rinunciato a prendere posizione riconfermandosi nella decisione impugnata.

R.

Nelle rispettive prese di posizione del 21 marzo 2011, sia il ricorrente principale sia i ricorrenti adesivi si sono pronunciati per il respingimento dell'altrui ricorso nonché per l'ammissione del proprio.

S.

Le parti hanno tutte rinunciato a presentare le osservazioni finali.

T.

Ulteriori fatti ed argomenti addotti dalle parti verranno ripresi nei considerandi, qualora risultino giuridicamente determinanti per l'esito della vertenza.

Diritto:

1.

1.1

Il Tribunale amministrativo federale è competente per decidere il presente gravame giusta gli art. 1 e 31 segg. della legge federale del 17 giugno 2005 sul Tribunale amministrativo federale (LTAF, RS 173.32) 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 legge federale del 20 dicembre 1968 sulla procedura amministrativa (PA, RS 172.021).

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 il ricorrente principale – destinatario della decisione del 10 novembre 2010 dell'autorità inferiore – si è visto accollare delle indennità per espropriazione, essa è senz'altro legittimato a ricorrere.

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

1.5 Giusta l'art. 78 cpv. 2 LEspr, la controparte può, entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della dichiarazione del ricorso principale, dichiarare al Tribunale amministrativo federale di aderire a quest'ultimo e presentare conclusioni indipendenti. Il legislatore ha istituito tale possibilità ispirandosi alla procedura civile (DTF 131 II 137 consid. 1.2, DTF 101 Ib 217 consid. 1; HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, vol. I, Berna 1986, n. 6 ad art. 78 LEspr). Per definizione, il ricorso adesivo deve necessariamente tendere ad una modifica della decisione impugnata a scapito del ricorrente principale e non può comportare delle conclusioni identiche a quelle prodotte da quest'ultimo, né chiedere semplicemente la conferma della decisione impugnata (DTF 131 II 137 consid. 1.2). *In casu*, gli espropriati che si sono visti negare in parte le richieste formulate con l'istanza dell'11 settembre 2008, hanno presentato tempestivamente il loro ricorso adesivo, concludendo ad un aggravio delle somme di indennità sancite

con la decisione impugnata. Tuttavia giova ricordare che il ricorso adesivo è dipendente, per diversi aspetti, dal ricorso principale. In particolare il ricorso adesivo dev'essere confinato ai punti contestati dal ricorso principale (HEINZ HESS/HEINRICH WEIBEL, op. cit. n. 9a ad art. 78 LEspr).

2.

Con ricorso al TAF possono essere invocati la violazione del diritto federale, l'accertamento inesatto o incompleto di fatti giuridicamente rilevanti nonché l'inadeguatezza (art. 49 PA). Lo scrivente Tribunale non è vincolato né dai motivi addotti (art. 62 cpv. 4 PA) né dalle considerazioni giuridiche della decisione impugnata, né dalle argomentazioni delle parti (PIERRE MOOR/ETIENNE POLTIER, Droit administratif, vol. II, Les actes administratifs et leur contrôle, 3^a ed., Berna 2011, p. 300). I principi della massima inquisitoria e dell'applicazione d'ufficio del diritto sono tuttavia limitati. L'autorità competente procede infatti spontaneamente a constatazioni complementari o esamina altri punti di diritto solo se dalle censure sollevate o dagli atti risultino indizi in tal senso (DTF 122 V 157, consid. 1°; DTF 121 V 204, consid. 6c; sentenze del TAF del 29 settembre 2009 nella causa A-5881/2007, consid. 1.2 e del 19 luglio 2010 nella causa A-344/2009, consid. 2.2 e riferimenti citati).

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. Sentenza del Tribunale federale 8C_788/2011 del 2 maggio 2012 consid. 5.1.2.; Sentenze del Tribunale amministrativo federale A-3037/2011 del 27 marzo 2012 consid. 2, A-(...)2/2010 del 20 gennaio 2012 consid. 2, A-6275/2010 del 27 aprile 2011 consid. 2, A-527/2010 del 19 ottobre 2010 consid. 2, DTAF 2008/23 consid. 3.3).

3.

3.1 Nella decisione impugnata, come detto, l'autorità inferiore ha ammesso parzialmente le pretese di indennità avanzate dagli espropriati accollandole, come di norma, all'espropriante e respingendo tutte le ulteriori richieste degli espropriati non espressamente regolate nel dispositivo.

3.2 Con il proprio memoriale di ricorso il ricorrente principale contesta tale decisione. Anzitutto, il ricorrente principale censura la mancata motivazione da parte dell'autorità inferiore circa il rifiuto di richiamare

dall'autorità fiscale grigionese le tassazioni e gli incarti fiscali degli anni 2007 e 2008 di A._____ SA. Detta richiesta era volta a verificare, con dati aggiornati e immediatamente precedenti al *dies aestimandi* di fine 2008, il calcolo del valore a reddito del diritto di superficie espropriato. Pertanto, secondo il ricorrente principale, l'autorità inferiore avrebbe violato il diritto di essere sentito, avendo da un lato rifiutato implicitamente di assumere delle prove offerte dal ricorrente e, dall'altro omettendo di motivare la propria decisione. A suo avviso, ciò costituirebbe già di per sé un motivo di annullamento della decisione. In secondo luogo, il ricorrente principale contesta il respingimento dell'eccezione di perenzione delle pretese formulate in pendenza di causa, a titolo personale, dalla signora C._____ e dal signor G._____. Infine, il ricorrente principale solleva tutta una serie di obiezioni circa il metodo di calcolo ed i valori utilizzati per il computo delle indennità per espropriazione dovute ai singoli espropriati, che a suo avviso risultano eccessive.

3.3 Dal canto loro, pure i ricorrenti adesivi contestano i valori utilizzati dall'autorità inferiore per il calcolo delle indennità di espropriazione ritenendole tuttavia troppo esigue.

4.

Visto quanto precede occorre anzitutto chinarsi sulle eccezioni sollevate dal ricorrente principale, e meglio la violazione del diritto di essere sentito circa il rifiuto – immotivato – di richiamare le tassazioni e gli incarti fiscali degli anni 2007 e 2008 di A._____ SA dall'autorità fiscale grigionese e la perenzione delle pretese di indennità avanzate a titolo personale dalla signora C._____ e dal signor G._____. In seguito si dovrà verificare la bontà del metodo di calcolo rispettivamente dei valori utilizzati per il computo delle indennità impugnate.

5.

Il ricorrente principale lamenta dapprima una doppia violazione del diritto di essere sentito, ossia un implicito rifiuto di assumere prove da parte dell'autorità inferiore e la mancata motivazione per tale comportamento.

5.1 Con il proprio memoriale di ricorso del 10 dicembre 2010, il ricorrente principale sostiene che l'autorità inferiore non avrebbe dato seguito – senza spiegazioni – alla sua richiesta di richiamare dall'autorità fiscale grigionese anche le tassazioni e gli incarti fiscali della A._____ SA relativi agli anni 2007 e 2008. Tale rivendicazione era finalizzata alla verifica del calcolo del valore a reddito del DS espropriato con dati aggiornati e immediatamente precedenti il *dies aestimandi* di fine 2008.

Con presa di posizione del 21 marzo 2011 gli espropriati hanno affermato in buona sostanza che nel caso concreto le prove offerte dall'espropriante non sono atte a chiarire i fatti, posto che l'accertamento del valore a reddito è avvenuto sulla base di altri documenti allestiti dall'ufficio tecnico del Cantone dei Grigioni (ex rappresentante del ricorrente Principale).

5.2 L'obbligo di motivazione ed il diritto di fare assumere delle prove derivano dal diritto di essere sentito. Il diritto di essere sentito, sancito dagli art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale del 18 aprile 1999 (Cost., RS 101) e 6 cifra 3 della Convenzione del 4 novembre 1950 per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU, RS 0.101), costituisce un aspetto importante e specifico del principio generale di un equo processo giusta gli art. 29 cpv. 1 Cost. e 6 cifra 1 CEDU. Il diritto di essere sentito, la cui garanzia è ancorata nell'art. 29 cpv. 2 Cost. e, per quanto concerne la procedura amministrativa federale, negli art. 29 segg. PA, comprende diverse garanzie costituzionali di procedura (MICHELE ALBERTINI, *Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates*, Berna 2000, pag. 202 e segg.; ANDREAS AUER/GIORGIO MALINVERNI/MICHEL HOTTELIER, *Droit constitutionnel suisse Vol. II. Les droits fondamentaux*, 2a ed., Berna 2006, pag. 606 segg.; BENOIT BOVAY, *Procédure administrative*, Berna 2000, pag. 207 segg.; Ulrich HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 6a ed., Zurigo 2010, pag. 384 segg.; MARKUS SCHEFER, *Grundrechte in der Schweiz*, Berna 2005, pag. 285 segg.).

Per quanto attiene al diritto di fare assumere delle prove, esso è ancorato all'articolo 33 PA; l'art. 29 cpv. 2 Cost. conferisce lo stesso diritto alle parti (sentenza del TF 1C_95/2007, consid. 6.1, del 23 luglio 2007).

Il diritto di essere sentito, dunque, comporta anche quello di fare amministrare delle prove (art. 33 PA). Questa garanzia consente alla parte di formulare offerte di prove pertinenti, di esigere che sia dato seguito a queste offerte e di assistere all'amministrazione delle prove essenziali dell'autorità o di un'altra parte (DTF 135 I 187, consid. 2.2; DTF 134 I 140, consid. 5.3; DTF 133 I 270, consid. 3.1; sentenza del Tribunale federale 1C_187/2010, del 1° febbraio 2011, consid. 4.1; PIERRE MOOR/ETIENNE POLTIER, op. cit., pag. 296 e segg.; PATRICK SUTTER, in: *Kommentar VwVG*, ad art. 33 PA). Conformemente all'art. 33 PA, l'autorità ammette le prove offerte dalla parte se appaiono idonee a chiarire i fatti. Questi ultimi sono da determinarsi in base all'interpretazione – eseguita dall'autorità – del diritto applicabile. Di

conseguenza, l'autorità può tranquillamente eseguire un apprezzamento anticipato delle prove per decidere se – in base alla sua interpretazione della legge – il fatto di cui si chiede l'amministrazione della prova sia pertinente o meno per risolvere il caso. L'autorità può quindi anche porre un termine all'istruzione della causa quando giudica che il fatto da accertare non è importante per l'esito del litigio (DTF 126 I 15, consid. 2a/aa; sentenza del Tribunale federale 2A_404/2002, del 9 febbraio 2007, consid. 4.1). Un tale apprezzamento anticipato delle prove è di conseguenza perfettamente lecito e non viola in nessun modo il diritto di essere sentito, fintanto che l'apprezzamento delle prove non è arbitrario (sentenza del Tribunale federale 2C_643/2010, del 1° febbraio 2010, consid. 5.3) di conseguenza, il solo rifiuto di amministrare delle prove non costituisce per niente *ipso facto* una violazione del diritto di essere sentito.

Il diritto di essere sentito – e di conseguenza i vari aspetti che comporta – è una garanzia di natura formale. Una sua lesione comporta di regola l'annullamento della decisione impugnata, indipendentemente dalla fondatezza materiale del ricorso. Si rende quindi necessario esaminare immediatamente se la medesima sia stata disattesa (DTF 135 I 187, consid. 2.2, sentenza del Tribunale federale 2P.67/2000, del 19 settembre 2000, consid. 2a; DTF 124 V 183, consid. 4a; DTF 122 II 469, consid. 4a con rinvii; sentenza del TF 2P.67/2000 del 19 settembre 2000; sentenza del TAF, A-6575/2009 dell'8 novembre 2012, consid. 3.1; sentenza del TAF, A-2013/2006 dell'11 dicembre 2009, consid. 6).

5.3 Come già considerato qui sopra, il diritto di essere sentito comporta l'obbligo da parte di un'autorità di motivare, almeno in modo succinto, le decisioni rese (DTF 130 II 530 consid. 4.3; decisione del Tribunale amministrativo federale A-1591/2006 del 10 settembre 2008 consid. 7.1). Tale obbligo non impone all'autorità di esporre e di discutere tutti i fatti, i mezzi di prova e le censure sollevate (DTF 126 I 97 consid. 2b); tuttavia è necessario che l'autorità citi i motivi su cui fonda il suo ragionamento e che l'hanno condotta alla decisione presa. La motivazione addotta deve infatti permettere all'interessato ed a un'eventuale autorità di ricorso di rendersi conto della portata e della correttezza della decisione che lo concerne (DTF 133 III 439 consid. 3.3; DTF 130 II 530 consid. 4.3; DTF 129 I 232 consid. 3.2 segg.; DTF 126 I 97 consid. 2b; decisioni del Tribunale amministrativo federale A-1752/2006 del 22 novembre 2007, consid. 3.3; A-1591-2006 del 10 settembre 2008 consid. 7.1; GIOVANNI BIAGGINI, Kommentar BV, Zurigo 2007, ad art. 29 no. 6 e no. 25; LORENZ KNEUBÜHLER, Die Begründungspflicht, Berna 1998, pag. 94 segg.).

In concreto, la motivazione della decisione impugnata circa la mancata assunzione dei documenti fiscali richiesti dall'espropriante è manifestamente carente per consentire al ricorrente di comprenderne la portata e di deferirla all'istanza superiore. Dalla decisione impugnata non si evince per quale motivo l'autorità di prima istanza non ha ritenuto necessario assumere gli incarti fiscali più recenti richiesti dall'espropriante. Ciò, a mente dello Scrivente Tribunale, costituisce una violazione del diritto di essere sentito.

5.4 Posto quanto precede è comunque necessario sottolineare che la regola dell'annullamento della decisione impugnata in caso di violazione del diritto di essere sentito comporta un'eccezione: tale vizio può essere sanato quando l'autorità di ricorso dispone dello stesso potere d'esame dell'autorità precedente e che la parte può quindi esercitare i suoi diritti nella medesima misura (DTF 133 I 201, consid. 2; DTF 129 I 129, consid. 2.2.3; DTF 126 I 68, consid. 2; sentenza del Tribunale federale 1C_104/2010, del 29 aprile 2010, consid. 2.1). La riparazione della decisione viziata dovrebbe tuttavia costituire un'eccezione e in linea di massima dovrebbe essere esclusa quando, nella fattispecie, la violazione dei diritti di parte è stata particolarmente grave (sentenze del Tribunale federale 1C_452/2009, del 10 marzo 2010, consid. 2.2; 1C_265/2009, del 7 ottobre 2009, consid. 2.3; DTF 126 I 68, consid. 2). Infine, però, l'autorità di ricorso può sanare il vizio quando il rinvio della causa all'autorità precedente costituirebbe una vana formalità e allungherebbe inutilmente la procedura (DTF 133 I 201, consid. 2.2 e sentenza del Tribunale federale 1C_265/2009, consid. 2.3).

Come già considerato sopra (cfr. prec. consid. 2), lo scrivente Tribunale, in virtù dell'art. 49 PA, dispone dello stesso potere di cognizione dell'autorità di prima istanza ed una riparazione della violazione del diritto di essere sentito non è esclusa.

5.5 Come già considerato poc'anzi, secondo l'articolo 33 cpv. 1 PA, la parte ha il diritto di fare assumere prove dall'autorità amministrativa e anche dallo scrivente Tribunale. Questo diritto esiste accanto alla massima d'ufficio che regge ogni procedura amministrativa (art. 12 PA). Il diritto in questione non comporta l'obbligo incondizionato all'assunzione delle stesse ed è comunque subordinato alle tre condizioni seguenti: l'offerta o la richiesta di prove deve portare su fatti pertinenti (giuridicamente importanti), e quindi suscettibili d'influenzare l'esito della procedura; deve essere necessaria (non è necessario comprovare un fatto che già si evince dall'incarto o che comunque è pacifico o notorio);

deve essere atta a comprovare i fatti di cui si prevale la parte (DTF 131 I 153, consid. 3).

Conformemente a quanto previsto dall'art. 33 cpv. 1 PA, "l'autorità ammette le prove offerte dalla parte se paiono idonee a chiarire i fatti". Da quanto precede, si evince che l'autorità gode di un ampio potere d'apprezzamento nel decidere se assumere o meno una prova. Sulla base della dottrina e di una giurisprudenza costante, l'autorità può procedere ad un apprezzamento anticipato di una prova, e decidere di non assumerla, se ritiene, in modo non arbitrario, che tale prova non è atta a fondare, modificare o influenzare la decisione da prendere, nel senso che le prove già assunte gli hanno permesso di formarsi la sua intima convinzione (PATRICK SUTTER, in: CHRISTOPH AUER/MARKUS MÜLLER/BENJAMIN SCHINDLER [ed.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren (VwVG), Zurigo/San Gallo 2008, pag. (...) segg.; DTF 130 II 425, consid. 2.1; DTAF B-2213/2006).

Posto quanto precede, occorre tuttavia considerare anche l'art. 13 PA, il quale impone alla parte di collaborare alla constatazione dei fatti (cfr. CHRISTOPH AUER, in Kommentar VwVG, ad. art. 13 PA, in partic. n.m. 13 e 17 segg).

5.6 Di conseguenza, malgrado esista una carenza nella motivazione espressa o meglio omessa dall'autorità inferiore, lo scrivente Tribunale non annullerà la decisione impugnata avendo la possibilità – che svilupperà in seguito (cfr. consid. 8) – di sanare il vizio procedurale.

6.

Come detto, il ricorrente principale solleva tra le altre cose l'eccezione di perenzione in relazione alle pretese di risarcimento reclamate a titolo personale dalla signora C._____ e dal signor G._____ e meglio l'indennità per la perdita di reddito occasionata dall'espropriazione della loro attività.

6.1 Il termine, durante il quale i proprietari espropriati devono presentare le proprie pretese di indennità per la costituzione o il deprezzamento di un diritto o per qualsiasi altro danno derivante dall'espropriazione (art. 36 lett. a-c LEspr), è perentorio (DTF 116 Ib 386 consid. 3a, DTF 113 Ib 38 consid. 3, DTF 105 Ib 9, DTF 100 Ib 202 e segg.; per le opposizioni cfr. DTF 111 Ib 284 consid. 3a, DTF 104 Ib 341 consid. 3a). Le richieste di risarcimento che non vengono presentate nel termine (art. 31 cpv. 1 LEspr) o – in caso di successiva notifica degli avvisi personali – entro il

termine più lungo dell'art. art. 31 cpv. 2 LEspr, vengono considerate generalmente perente, a meno che uno dei motivi citati dall'art. 41 cpv. 1 LEspr per la successiva notifica delle pretese di indennità sia dato e l'ulteriore termine di perenzione dell'art. 41 cpv. 2 LEspr sia stato rispettato.

6.2 Nella decisione impugnata, l'autorità inferiore ha stabilito che, entro il termine per le opposizioni e le notificazioni – scadente il 19 dicembre 2001 –, la CE fu B._____ ha chiesto un'indennità ("prudenziale ed omnicomprensiva") di 3,5 milioni di franchi, mentre A._____ SA ("cautelativamente") 8 milioni di franchi, comprensivi di eventuali indennità per la cessazione dell'attività da parte della signora C._____ e di G._____, amministratori e dipendenti di A._____ SA. Dunque la CFS ha ritenuto che "la notifica dei coniugi C._____ e G._____ è compresa in quella – tempestiva – presentata dalla superficiaria A._____ SA". L'autorità inferiore fa pure riferimento alla convenzione agli atti, già sottoscritta – senza particolari riserve e menzionante l'art. 30 LSN –, con cui è stato proposto di riconoscere un'indennità per perdita di guadagno. Essa ne discende dunque un abuso da parte dell'espropriante che è entrato nel merito della pretesa in questione senza alcuna riserva.

Con il proprio memoriale di ricorso, il ricorrente principale ha lamentato la mancanza più assoluta della notifica delle pretese in oggetto. Secondo il ricorrente principale, infatti, delle pretese di risarcimento formulate a titolo personale dalla signora C._____ e dal signor G._____ non v'è traccia nell'incarto. Esso ritiene che con la decisione impugnata, l'autorità inferiore abbia considerato, a torto, che le pretese di indennità avanzate dalla A._____ SA potessero essere considerate, in parte, come formulate a titolo personale dai signori C._____ e G._____. Inoltre censura l'abuso contestatogli dalla CFS in quanto quest'ultima avrebbe fatto riferimento ad atti costituenti una proposta di convenzione bonale e quindi estranea alla presente procedura giudiziaria.

Dal canto loro, gli espropriati interessati respingono le allegazioni del ricorrente principale, ribadendo che la richiesta di indennità per i signori C._____ ed G._____ era già contenuta, come – a loro avviso – correttamente interpretato dall'autorità inferiore, nell'opposizione del 19 dicembre 2001.

6.3 Con atto di opposizione del 19 dicembre 2001, A._____ SA ha chiesto un'indennità di franchi 8'000'000.-, motivando che "[...] per quanto riguarda la A._____ SA, occorre prevedere una totale cessazione

dell'attività [...] e che a tale titolo occorrerà pertanto considerare nell'esproprio: la cessazione totale dell'attività della A._____ SA e l'obbligo di cessazione dell'attività dei coniugi C._____ e G._____ che sono amministratori e gestori in proprio e a tempo pieno della A._____ SA. Entrambi sono dipendenti della ditta". Pure nel petitum di tale atto viene specificato che "con l'esproprio della particella (DS n. (...), ndr.) andranno considerate tutte le indennità relative alla cessazione di attività e alle connesse inconvenienze che deriveranno alla A._____ SA ed ai titolari ed amministratori della società stessa".

6.4 Nella LEspr, *lex specialis* applicabile al caso concreto, non esistono particolari disposti che regolano la rappresentanza ed in particolare che vietano a A._____ SA di rappresentare i propri titolari ed amministratori. Nemmeno si evince dalla lettura di detta legge che le pretese di indennità per espropriazione a titolo personale debbano essere avanzate personalmente dai singoli espropriati interessati. In *casu*, A._____ SA, con opposizione del 19 dicembre 2001, ha formalmente avanzato delle pretese di indennità per espropriazione sia per se stessa sia a favore dei signori C._____ e G._____, suoi titolari ed amministratori. Essi, in quanto a loro volta espropriati, sono legittimati ad inoltrare delle pretese di indennità, poco importa se la loro richiesta è stata fatta personalmente o tramite un terzo che li rappresenta. A ciò aggiungasi che il divieto di formalismo eccessivo derivante dall'art. 29 cpv. 1 Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost, RS 101) si oppone al rigore procedurale nel rispetto della forma che appare esagerato, non giustificato da alcun interesse legittimo e che risulta fine a se stesso complicando – o addirittura impedendo – la realizzazione del diritto materiale (DTF 128 II 139 consid. 2a pag. 142, DTF 127 I 31 consid. 2a/bb). Viste tali premesse, posto che nell'opposizione del 19 dicembre 2001 figura espressamente la richiesta di indennità a favore dei signori C._____ e G._____, a mente dello scrivente Tribunale l'accoglimento dell'eccezione sollevata dal ricorrente principale non solo è infondata, ma costituirebbe, in ogni caso, un formalismo eccessivo.

6.5 Di conseguenza, l'eccezione sollevata dal ricorrente principale di perenzione della richiesta di indennità a titolo personale dei signori C._____ e G._____ – la cui bontà va piuttosto verificata nel merito della causa – dev'essere respinta.

7.

Come visto in precedenza (cfr. fatti, punto M), con decisione del 10

novembre 2010 l'autorità inferiore ha stabilito, in particolare, che l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, diverse indennità. Al fine di semplificarne l'analisi lo scrivente Tribunale procederà alla trattazione punto per punto delle singole pretese di indennità.

L'indennità dovuta deve commisurarsi seguendo il principio ancorato nell'art. 16 LEspr ed i criteri specificati negli art. 19 e segg. della stessa legge. Pertanto l'espropriazione non può aver luogo che verso piena indennità e nel fissarla devono essere tenuti in conto tutti i pregiudizi subiti dall'espropriato per effetto dell'estinzione o della limitazione dei suoi diritti. In particolare essa deve comprendere l'intero valore venale del diritto espropriato e 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.

La giurisprudenza non ha favorito un'interpretazione restrittiva del principio della piena indennità. In particolare, il fatto di tener conto dell'"interesse dell'espropriato" ha imposto una nozione interamente "soggettiva" del pregiudizio, ciò significa che tiene conto della situazione in cui si trova l'espropriato (DTF 91 I 437, consid. 4). Non è dunque in funzione della posizione dello Stato che viene versata l'indennità. Se tale fosse il caso, si terrebbe conto soltanto dell'oggetto espropriato, unico elemento che viene trasferito in favore della collettività. È invece tutto il patrimonio dell'espropriato ad essere determinante nel contesto dell'art. 19 LEspr. In realtà, quest'ultima disposizione lascia poco margine di manovra allo scrivente Tribunale nell'interpretazione della nozione di piena indennità. Persino il suo testo prescrive di optare per un risarcimento soggettivo (cfr. RAPHAËL EGGS, *Les "autres préjudices" de l'expropriation*, Tesi, Ginevra, 2013, pag. 86).

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 454, consid. 2, DTF 93 I 554, Consid. 3; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 4 ad art. 16 LEspr, e rif. cit.). Questa esigenza d'equivalenza economica deriva dal ruolo della garanzia della proprietà da un punto di vista economico RHINOW R., § 35 Wirtschafts- und Eigentumsverfassung, in THÜRER/AUBERT/MÜLLER (edit.), *Verfassungsrecht der Schweiz*, Zurigo 2001, pag. 573; BIAGGINI G., §221, Eigentumsgarantie, in MERTEN/PAPIER (edit.), *Handbuch der Grundrechte in Deutschland und Europa*, T. VII/2,

Grundrechte in der Schweiz und in Liechtenstein, Zurigo/San Gallo 2007, n. 35, pag. 535). La funzione stabilizzatrice di questa garanzia esige che l'espropriazione sia economicamente neutra. L'esigenza dell'equivalenza economica costituisce la regola essenziale che deriva dal principio della piena indennità (RAPHAËL EGGS, Op. cit., pag. 87).

I differenti punti di vista che possono essere presi in conto non devono condurre ad un cumulo. Il calcolo dell'indennità può infatti avvenire sulla base di differenti valori o differenti ipotesi di utilizzo del fondo. Un espropriato può per esempio aver progettato di vendere il suo bene; può anche avere previsto di continuare a sfruttarlo. Questi due scenari non possono essere realizzati simultaneamente e non possono dunque essere cumulati. Allo stesso modo, non è possibile considerare nello stesso tempo diverse alternative per un'utilizzazione migliore dell'immobile. Se tale fosse il caso, l'espropriato uscirebbe arricchito dall'indennizzo. Secondo un approccio logico, ciò implica che le ipotesi considerate come base di calcolo dell'indennità non devono escludersi (cfr. DTF 113 Ib 39 consid. 2a; Sentenze del TF 1C.450/2012 del 7 agosto 2013, consid. 7.1; 1E.16/1998 del 6 dicembre 1999, consid. 2a/aa; RAPHAËL EGGS, Op. cit., pag. 91).

Quando un'impresa viene espropriata e non può essere ricollocata altrove, la giurisprudenza ammette il versamento, per un periodo transitorio, di un'indennità per perdita di reddito o di profitto oltre a quella concessa per il valore venale che comprende unicamente la perdita dei mezzi di produzione. Si tratta infatti di risarcire l'espropriato di cui la capacità di lavoro e lo spirito d'impresa rimangono intatti, ma che deve comunque trasferire la sua attività a causa dell'espropriazione. Ciò implica tuttavia che l'espropriato sia lui stesso gerente, poiché occorre prendere in considerazione l'intervallo di tempo durante il quale egli possa ritrovare un luogo ove ristabilire la propria azienda e cominciare l'attività fino al raggiungimento di un rendimento equivalente a quello precedente all'espropriazione (cfr. Sentenze del TF 1C.450/2012 del 7 agosto 2013, consid. 7.1; 1E.16/1998 del 6 dicembre 1999, consid. 2c).

7.1 Si ritiene opportuno cominciare dalla voce di indennità relativa all'esproprio dei fondi n. (...) e (...) RFD di I. _____ di proprietà dei signori C. _____, D. _____, E. _____ e F. _____, tutti componenti della CE fu B. _____. Detti fondi sono gravati dal diritto di superficie (part. n. (...) DS) di cui è titolare A. _____ SA.

7.1.1 Con opposizione del 19 dicembre 2001 relativa al progetto di circonvallazione di I._____, la CE fu B._____ ha chiesto all'ente espropriante un'indennità "prudenziale ed onnicomprensiva" di 3,5 milioni di franchi.

Con istanza dell'11 settembre 2008, i qui ricorrenti adesivi hanno adito la Commissione federale sollecitando una procedura volta all'indennizzo delle parti espropriate e l'immediato pagamento, a titolo di anticipo, dell'indennità minima presumibile di espropriazione pari a franchi 2'729'450.- ai sensi dell'art. 19bis cpv. 2 LEspr. Pretendendo, in particolare per i fondi n. (...) e (...) un anticipo di franchi 566'000.- rispettivamente franchi 46'000.-.

A quello stadio della procedura, infatti, l'espropriante aveva elaborato tre convenzioni che regolavano le espropriazioni in oggetto. In particolare, una di esse prevedeva un risarcimento di franchi 566'000.- per l'esproprio della part. n. (...) in favore della CE fu B._____, mentre un'altra contemplava un indennizzo di franchi 46'000.- per l'esproprio della part. n. (...) in favore dei signori C._____, D._____, E._____ e F._____.

Con decisione del 9 dicembre 2008 l'autorità inferiore, ai sensi dell'art. 19bis cpv. 2 LEspr, ha assegnato ai signori C._____, D._____, E._____ e F._____ – tutti componenti la CE fu B._____ – una somma pari a 882'690.- franchi per l'espropriazione delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____. Tale somma costituisce l'importo presumibile dell'indennità per il valore venale.

A seguito dell'udienza tenutasi a I._____ in data 27 ottobre 2009, gli espropriati hanno dettagliato le loro richieste di indennità. Essi hanno chiesto, in particolare, franchi 1'853'160.- per l'espropriazione delle part. n. (...) e (...).

Con osservazioni del 9 dicembre 2009 l'espropriante ha proposto franchi 557'560.- per l'espropriazione delle part. n. (...) e (...).

7.1.2 Con decisione del 10 novembre 2010 l'autorità inferiore ha stabilito, in particolare, che l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, ai componenti della CE fu B._____, la somma di franchi 404'261.- per l'espropriazione totale e definitiva delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, ritenuto che gli espropriati restituiranno la somma

eccedente di franchi 478'782.- sulla quale matureranno gli interessi del 5% da quando la presente decisione sarà divenuta definitiva.

Quo alle particelle oggetto dell'espropriazione, l'autorità inferiore ha anzitutto ritenuto che il diritto di superficie (DS n. (...)) e i fondi da esso gravati (part. n. (...) e (...) RFD di I._____) vanno indennizzati separatamente in quanto oggetti distinti, precisando che la somma delle due indennità non può in ogni caso essere superiore a quella che spetterebbe al proprietario nel caso in cui il fondo fosse libero dall'aggravio.

Relativamente alle particelle n. (...) e (...) RFD di I._____, la CFS ha tenuto conto del fatto che i terreni in questione sono adibiti a campeggio e, per questo, dotati di importanti infrastrutture per la ricezione e il soggiorno di turisti nonché per attività di svago e sportive destinate non solo ai turisti, ma anche agli abitanti della regione. Pertanto il valore di detti terreni è stato situato a metà strada tra il valore agricolo e quello edilizio pieno. Partendo dalla media delle contrattazioni per gli anni 2006-2008 nella regione, e considerato un valore di franchi 210.- al m2 per la zona edilizia e un valore di franchi 30.- al m2 per la zona agricola, l'autorità inferiore ha decretato un valore di franchi 100.- al m2 per i terreni oggetto del presente ricorso, e questo anche per la parte fuori zona edificabile.

Dunque, il canone del DS di franchi 6'000.- è stato moltiplicato per un fattore 16,432721 (tenuto conto dei 33 anni restanti e del tasso di interesse del 5%) ed infine è stato sommato al valore scontato del terreno (valore pieno moltiplicato per un fattore di sconto 0,1998725). Di qui il valore della particella alla data determinante (28 ottobre 2008, data dell'udienza di conciliazione) pari a franchi 404'261.-.

7.1.3 Con ricorso del 10 dicembre 2010 il ricorrente principale ha adito il Tribunale amministrativo federale chiedendo in particolare la riforma della succitata decisione dell'autorità inferiore nel senso che l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, ai componenti della CE fu B._____ l'importo di franchi 404'261.- per l'espropriazione totale e definitiva delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, ritenuto che gli espropriati restituiranno la somma eccedente di franchi 478'782.- sulla quale matureranno gli interessi usuali del diritto espropriativo a partire dal 28 dicembre 2008, trasferimento di proprietà per pagamento e del 5% da quando la presente decisione sarà divenuta definitiva.

Per quanto riguarda l'indennità concessa dall'autorità inferiore per l'espropriazione delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, dunque, il ricorrente principale non contesta l'importo calcolato, bensì gli interessi usuali del diritto espropriativo che corrono sulla somma da restituire, nel senso che gli stessi maturano a far tempo dal trapasso di proprietà intervenuto in base all'art. 19 bis LEspr. Ciò sarebbe stato correttamente menzionato nei considerandi della decisione impugnata, ma non riportato nel dispositivo.

7.1.4 Con ricorso adesivo del 10 gennaio 2010 gli espropriati nonché ricorrenti adesivi hanno chiesto la riforma della succitata decisione della CFS nel senso che l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, ai componenti della CE fu B._____ franchi 986'450.- per l'espropriazione totale e definitiva delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, ritenuto che sull'importo ancora da versare di franchi 103'407.- corre un interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

I ricorrenti adesivi contestano sostanzialmente il valore del terreno espropriato stabilito dalla CFS, ritenuto troppo basso sia perché frutto di un calcolo errato sia perché ripreso – senza essere indicizzato – da una vecchia sentenza del Tribunale cantonale amministrativo del Ticino. Inoltre gli espropriati ritengono che il tasso di interesse debba essere riconsiderato e fissato ad un massimo del 3% (invece del 5% decretato con la decisione impugnata). A ciò, infine, si dovrebbe sì sommare la capitalizzazione del canone per il DS, ma con un fattore più alto dovuto alla modifica del tasso di interesse.

7.1.5 Come visto in precedenza (cfr. consid. 1.5) Il ricorso adesivo non ha portata ed efficacia autonome. Pertanto, se l'indennità attribuita dalla Commissione di stima per una determinata particella, che non forma un'unità economica con le altre, non è contestata dal ricorrente principale, la controparte non può impugnarla in via adesiva (DTF 97 I 766).

Nella fattispecie, quo all'indennità per l'espropriazione delle part. n (...) e (...) RFD di I._____, dagli atti emerge chiaramente che il ricorrente principale non contesta l'importo stabilito dall'autorità inferiore ma si limita soltanto a censurare il computo degli interessi che corrono sulla somma da restituire, nel senso che gli stessi maturano – al tasso usuale di espropriazione - a far tempo dal 28 dicembre 2008 cioè dal trapasso di proprietà intervenuto in base all'art. 19 bis cpv. 2 LEspr e non soltanto quelli del 5% a partire dalla crescita in giudicato della decisione

impugnata. D'altro canto i ricorrenti adesivi non solo, a loro volta, propongono un diverso computo degli interessi, ma chiedono un'indennità – pari a franchi 986'450.- – più elevata di quella decretata dall'autorità inferiore.

Ciò stante, l'espropriante non ha impugnato la decisione della CFS sul punto riguardante l'indennità per le part. (...) e (...), mentre l'espropriato l'ha impugnata solo con ricorso adesivo. Poiché quest'ultimo non ha portata ed efficacia autonome, ma dipende dal ricorso principale, ne consegue che esso è irricevibile, nella misura in cui chiede una maggiore indennità per oggetti per i quali il ricorrente principale ha accettato il giudizio dell'istanza inferiore.

Resta pertanto da valutare la questione degli interessi che corrono sulla somma – pari a franchi 478'782.- – che i componenti della CE fu B._____ devono restituire all'espropriante in virtù dell'anticipo eccessivo stabilito con decisione ex art 19bis cpv. 2 LEspr del 9 dicembre 2008.

All'art. 19bis cpv. 4 LEspr, prima frase, il legislatore ha espressamente stabilito che, se l'indennità definitiva supera l'importo già pagato a titolo provvisorio in virtù del cpv. 2, l'eccedenza deve fruttare interesse al saggio usuale, dal giorno del trasferimento della proprietà fino a quello del pagamento. La legge è invece silente per il caso inverso, ossia quando l'indennità definitiva è inferiore a quella provvisoria: per questi casi, come s'è visto, il legislatore ha sancito l'obbligo di restituzione, omettendo però qualsiasi indicazione sull'eventuale interesse a favore dell'espropriante. Dai lavori parlamentari e commissionali risulta che il silenzio fu voluto: il legislatore intese lasciare la soluzione alla giurisprudenza, essendo configurabili tanto casi in cui il pagamento di un interesse si giustifica, tanto casi nei quali esso non è opportuno (cfr. Boll.uff. CSt 1971, seduta dell'8 marzo 1971, pag. 100, relatore Dillier). Pertanto, il versamento di un interesse sull'importo da restituire all'espropriante - per il periodo compreso tra il pagamento provvisorio e la fissazione dell'indennità definitiva - non va quindi da sé. In queste circostanze, se l'espropriante è dell'avviso che l'interesse gli è dovuto, si deve richiedere ch'egli ne formuli esplicita domanda (cfr. DTF 108 Ib 502 e rif. cit.).

In concreto, come correttamente rilevato dall'autorità inferiore (cfr. consid. 15 della decisione impugnata), l'espropriante non ha presentato precise conclusioni a questo proposito, per cui lo scrivente Tribunale non ha

motivo di statuire l'obbligo di pagare un interesse per il periodo anteriore alla crescita in giudicato di questa decisione. Sulla somma di franchi 478'782.- che i componenti della CE fu B._____ devono restituire all'espropriante sarà di conseguenza dovuto soltanto l'interesse del 5% dalla decorrenza dell'obbligo di restituzione, ossia dalla data della crescita in giudicato della sentenza dello scrivente Tribunale, e non come richiesto dal ricorrente principale a partire dal 28 dicembre 2008, data del trasferimento di proprietà per pagamento.

7.1.6 Pertanto, per quel che concerne l'indennità relativa all'espropriazione delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, il ricorso adesivo è irricevibile, mentre il ricorso principale è respinto. Di conseguenza, l'importo pari a franchi 404'261.- stabilito dall'autorità inferiore dev'essere confermato. I componenti della CE fu B._____ sono tenuti a restituire la somma – di franchi 478'782.- –eccedente l'anticipo già ricevuto in virtù della decisione ex art. 19bis cpv. 2 LEspr, del 9 dicembre 2008, sulla quale matureranno gli interessi del 5% da quando la presente decisione sarà divenuta definitiva.

7.2 In secondo luogo va verificata l'indennità, in favore di A._____ SA, relativa all'espropriazione del diritto di superficie n. (...).

7.2.1 Entro il termine per le opposizioni e le notificazioni, A._____ SA ha avanzato ("cautelativamente") la pretesa di franchi 8'000'000.- in proprio favore comprendente eventuali indennità per la cessazione dell'attività dei signori C._____ e G._____, amministratori e dipendenti della A._____ SA.

In occasione della già citata istanza dell'11 settembre 2008, con la quale i ricorrenti adesivi hanno richiesto un anticipo complessivo ex art. 19bis cpv. 2 LEspr pari a franchi 2'729'450.-, A._____ SA ha quantificato l'anticipo relativo al all'esproprio del diritto di superficie in franchi 1'660'000.-.

Come per le part. n. (...) e (...), l'espropriante aveva elaborato una convenzione per regolare definitivamente anche la questione del diritto di superficie. Con essa l'USTRA aveva proposto, tra le altre cose, a A._____ SA – che non ha accettato – un'indennità di franchi 1'660'000.-.

Con decisione del 9 dicembre 2008 l'autorità inferiore, ha assegnato a A._____ SA una somma pari a 1'017'308.- franchi come anticipo, ai

sensi dell'art. 19bis cpv. 2 LEspr, per l'espropriazione del DS n. (...) RFD di I._____.

Quando gli espropriati hanno dettagliato le loro richieste di indennità. A._____ SA ha chiesto, in particolare, franchi 3'336'440.- per l'espropriazione della part. n. (...) (DS).

Con osservazioni del 9 dicembre 2009, per detto fondo, l'espropriante ha proposto franchi 557'560.- in via principale e franchi 674'580 in via subordinata.

7.2.2 Con decisione del 10 novembre 2010 l'autorità inferiore ha stabilito, in particolare che, l'espropriante è tenuto a versare, nei modi e nei termini previsti dalla legge, a A._____ SA, la somma di franchi 1'971'141.- per l'espropriazione totale e definitiva della part. n. (...) (DS) RFD di I._____, ritenuto che sull'importo di franchi 953'833.- (che eccede l'anticipo versato ex art. 19bis cpv. 2 LEspr) corre l'interesse al saggio usuale stabilito da Tribunale federale a partire dal giorno del trasferimento della proprietà sino a quello del pagamento.

Come visto in precedenza (cfr. consid. 7.1.2) l'autorità inferiore ha impostato, a ragione, il proprio ragionamento partendo dal principio che il diritto di superficie (DS n. (...)) e i fondi da esso gravati (part. n. (...) e (...)) RFD di I._____) vanno indennizzati separatamente in quanto oggetti distinti, precisando che la somma delle due indennità non può in ogni caso essere superiore a quella che spetterebbe al proprietario nel caso in cui il fondo fosse libero dall'aggravio.

La CFS ha proceduto anzitutto al calcolo del valore del DS. In primo luogo ha stabilito il reddito netto dagli immobili, sottraendo dalle entrate lorde (franchi 387'840.-) il canone di superficie (franchi 6'000.-), affitto comune (franchi 300.-), le spese di gestione e affitti [(60%) franchi 232'704.-] e l'ammortamento [(10%) franchi 38'784.-]. In ragione del tempo rimanente alla scadenza del DS, essa ha quindi proceduto a moltiplicare il reddito netto di cui sopra (franchi 110'052.-) per un fattore 16,432721 (cfr. WILHELM STAUFFER/THEO SCHAETLE, Tables de capitalisation, Zurigo 2001, tabella n. 48, pag. 462), ottenendo un importo di franchi 1'808'454.-. A questo ha in seguito sommato il valore scontato dell'indennità di riversione o meglio dell'equa indennità dell'art. 779d CC. Tale somma ammonta, secondo i calcoli dell'autorità inferiore, a franchi 162'687.- posto che il valore venale (franchi 1'017'308.-) va moltiplicato per il fattore di sconto per un'indennità che giunge a scadenza dopo 33

anni (0,1999 cfr. USECE/SEK/SVIT, Le manuel suisse de l'estimateur, 2005, tabella n. 23, pag. 265) nonché per l'80% del valore venale stesso (0,8 cfr. USECE/SEK/SVIT, op. cit., pag. 127).

7.2.3 Con il proprio memoriale di ricorso, chiedendo la riforma della decisione impugnata, il ricorrente principale pretende in particolare che l'espropriante sia tenuto a versare a A. _____ SA franchi 1'017'308.- per l'espropriazione totale e definitiva della particella n. (...) RFD di I. _____; importo già soluto in base alla decisione della CFS del 9 dicembre 2008.

In sunto, a proposito dell'indennità relativa al diritto di superficie, il ricorrente principale ammette – ancorché lo ritenga generoso – l'importo di franchi 1'017'308.- corrispondente al valore degli edifici oggetto del DS al momento determinante. Egli contesta tuttavia che ad esso debba essere sommata l'indennità di riversione – che costituirebbe a suo dire un doppiopione – in quanto dai conti economici di A. _____ SA emergerebbe l'inutilità del calcolo del valore a reddito del DS in questione, che sarebbe in ogni caso inferiore al suo valore oggettivo. Stando al ricorrente principale, inoltre, l'autorità inferiore avrebbe ignorato i dati agli atti operando, arbitrariamente, delle proprie valutazioni senza indicare le fonti dei dati effettivamente utilizzati.

7.2.4 In sede di ricorso adesivo gli espropriati chiedendo anch'essi – come già visto in precedenza – la riforma della decisione della CFS, hanno altresì reclamato, tra le altre cose, una somma di franchi 2'536'714.- in favore di A. _____ SA per l'espropriazione totale e definitiva della particella n. (...) RFD di I. _____, ritenuto che sull'importo – a saldo – di franchi 1'519'406.- corre l'interesse al saggio usuale stabilito da Tribunale federale a partire dal giorno del trasferimento della proprietà sino a quello del pagamento.

Quo all'indennità dovuta per il DS (n. (...)) i ricorrenti adesivi non contestano il metodo di calcolo utilizzato dall'autorità inferiore quanto piuttosto il tasso di interesse adottato per la capitalizzazione del reddito dell'immobile nei 33 anni a venire. Gli espropriati lo considerano eccessivo per rapporto ai tassi di interesse attualmente proposti dal mercato, ritenendo più equo un tasso del 3%. Ciò porta ad un aumento del fattore di capitalizzazione (20,262 invece di 16,432721) e, di conseguenza, al maggior importo reclamato dagli espropriati. Secondo la teoria dei ricorrenti adesivi, pure l'indennità di riversione, da aggiungere a quanto precede, va calcolata con un tasso di sconto corrispondente ad un interesse del 3% (fattore 0,377026). Essi precisano inoltre che i dati

utilizzati dall'autorità inferiore emergono dalla perizia ufficiale del Circondario cantonale di stima 7 del 22 giugno 2007.

7.2.5 Giusta l'art. 5 LEspr possono fare l'oggetto dell'espropriazione i diritti reali sui fondi, i diritti risultanti dalle disposizioni sulla proprietà fondiaria in materia di rapporti di vicinato, inoltre i diritti personali dei conduttori e degli affittuari del fondo da espropriare. Questi diritti possono essere estinti o limitati in modo permanente o temporaneo. Vista la loro frequenza nonché la loro importanza nel diritto d'espropriazione, le servitù prediali e le altre servitù sono anch'esse annoverate nell'art. 5 cpv. 1 LEspr, benché non espressamente menzionate in quanto tali (cfr. HESS/WEIBEL, op. cit., n. 33 ad art. 5 LEspr).

Il diritto di superficie è una servitù che conferisce a una persona la facoltà "di fare e mantenere una costruzione sul fondo gravato, sopra o sotto la superficie del suolo" art. 779 cpv. 1 del Codice civile svizzero del 10 dicembre 1907 [CC, RS 210]). Il titolare della servitù diventa così proprietario degli immobili disposti sotto o sopra il fondo gravato, fatto salvo il principio dell'estensione previsto dall'art. 667 CC.

Per indennizzare il beneficiario del diritto di superficie, è necessario calcolare il valore di tale diritto. Esso corrisponde alla possibilità per il beneficiario d'utilizzare il fondo secondo le modalità previste contrattualmente (cfr. HESS/WEIBEL, op. cit., n. 8 ad art. 23 LEspr). Il valore del diritto deve dunque essere calcolato secondo il punto di vista del beneficiario della servitù. Infatti, è quest'ultimo che viene privato della servitù a causa dell'espropriazione e non il proprietario del fondo serviente. Il fatto che il diritto di superficie è per natura limitato nel tempo non modifica il carattere dell'espropriazione. Essa resta definitiva, di modo che la concessione di una rendita al posto di un capitale pare esclusa, come nel caso di espropriazione di un usufrutto (cfr. DTF 134 II 49, consid. 20, DTF 121 II 436 consid. 8; RAPHAËL EGGS, Op. cit., pag. 226; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 3 ad art. 17 LEspr).

Al fine di calcolare detto valore, occorre capitalizzare il rendimento netto dell'immobile in funzione della durata prevista del diritto.

Quando, come nella fattispecie, è prevista un'indennità di riversione, il risultato ottenuto deve ancora essere aumentato del montante di tale indennità che percepirà il beneficiario. Questa procedura è semplice quando l'importo dell'indennità di riversione è stato preventivamente fissato dalle parti. Basta infatti applicare un tasso di sconto al montante

previsto, per tener conto del fatto che questa indennità sarebbe dovuta essere versata solo alla scadenza del diritto. Se la convenzione prevede semplicemente il versamento di un'equa indennità ai sensi dell'art. 779d cpv. 1 CC, è necessario calcolare quale sarà il suo importo. Per fare ciò, occorre applicare un tasso di sconto al valore dell'opera al momento della valutazione. Detto sconto permette di comprendere la diminuzione del valore dell'opera fino alla fine del diritto (cfr. RAPHAËL EGGS, Op. cit., pag. 226; PRADERVAND-KERNEN M., La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie, tesi, Zurigo 2007, n. 698 e segg., pag. 192 e segg.).

7.2.6 La valutazione elaborata dall'autorità inferiore segue fedelmente l'esempio di stima del diritto di superficie indicato nel Manuel suisse de l'estimateur (cfr. USECE/SEK/SVIT, op. cit., pag. 127). I dati utilizzati dalla CFS emergono chiaramente dalla perizia ufficiale del 22 giugno 2007 implementata dal Circondario cantonale di stima 7. Non si giustificano pertanto le censure sollevate dal ricorrente principale che si limita a contestare i dati utilizzati senza spiegare perché essi sono sbagliati e non andrebbero presi in considerazione. Quo alla questione del tasso di interesse avanzata dai ricorrenti adesivi, lo scrivente Tribunale rileva che nell'edizione del 2005 il Manuel de l'estimateur indica ancora un interesse del 5% e che nella perizia ufficiale citata – del giugno 2007 – viene usato un riferimento del 4,5%. Allo scrivente Tribunale non pare arbitraria o urtante la decisione dell'autorità inferiore – del 2009 – che applica un tasso del 5% e ritiene dunque infondata la richiesta di A._____ SA di prendere in considerazione un tasso di interesse del 3%. A ciò aggiungasi che la scelta del tasso di interesse da applicare scaturisce da una valutazione tecnica per la quale l'autorità inferiore – che dispone di competenze e conoscenze specifiche – gode di un certo margine di apprezzamento. Lo scrivente Tribunale esamina dunque tali questioni con una certa prudenza e non si discosta, senza validi motivi, dall'apprezzamento di chi l'ha preceduto (cfr. consid. 2). Ne discende che sul punto in parola, sia il ricorso principale sia il ricorso adesivo devono essere respinti e la decisione impugnata confermata.

7.3 Altra voce contestata è quella dell'indennità lamentata da A._____ SA per la perdita di inventario a causa dell'espropriazione.

7.3.1 Con la richiesta di anticipo di indennità ex art. 19 bis cpv. 2 L'Espr del 11 settembre 2008, A._____ SA non ha esplicitamente parlato di perdita di inventario, bensì di "sgombero mobili e costi liquidazione supplementari" quantificandoli in franchi 60'000.-

Tale quantificazione riprende in pratica la cifra "una tantum" proposta dall'espropriante con la precedente convenzione bonale.

Con decisione del 9 dicembre 2008 l'autorità inferiore, ha assegnato a A._____ SA unicamente un anticipo, ai sensi dell'art. 19bis cpv. 2 LEspr, per l'espropriazione del DS n. (...) RFD di I._____ senza fare riferimento alla perdita di inventario.

In seguito, in sede di udienza del 27 ottobre 2009, A._____ SA ha precisato la propria richiesta pretendendo un importo di franchi 160'000.- per inventario e perdite connesse con la cessazione dell'attività.

Dal canto suo, in corso di procedura, l'espropriante si è sempre opposto a tutte le ulteriori pretese di indennità avanzate dagli espropriati in aggiunta a quelle trattate ai considerandi precedenti (consid. 7.1 e 7.2).

7.3.2 Con la decisione impugnata, tra le altre cose, l'autorità inferiore ha concesso a A._____ SA un'indennità pari a franchi 57'250.- per perdita in inventario oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

Ritenuta la difficoltà di prova, la CFS ha deciso di fare riferimento alla stima ufficiale allestita dal Cantone nel 2003. Sui valori emersi (attrezzature franchi 87'000.-, accessori franchi 27'500.-) ha applicato un ammortamento lineare del 10% annuo dal 2003 al 2008 fissando l'indennità per questa posta a franchi 57'250.-.

7.3.3 Con ricorso del 10 dicembre 2010 il ricorrente principale ha chiesto che tutte le ulteriori pretese degli espropriati siano respinte. Quo all'indennità a titolo di perdita di inventario egli ritiene che nulla sia dovuto a A._____ SA, in quanto l'espropriata in questione – che aveva sollecitato ed ottenuto, a fine 2008, il trapasso anticipato di proprietà – ha poi illecitamente rifiutato di concedere il possesso sino a maggio 2009, quando di fatto e per atti concludenti essa ha poi abbandonato per derelizione ciò che non aveva già prelevato in precedenza. Inoltre l'USTRA afferma che A._____ SA non ha neppure dato seguito alla richiesta del Presidente della CFS di rendere conto di quanto prelevato per rapporto all'inventario 2003 considerato ai fini del giudizio. Pertanto, secondo il ricorrente principale, non va concesso alcun risarcimento per la mancanza di danno e/o di prova – imputabile all'espropriata – delle cose prelevate.

7.3.4 Con ricorso adesivo del 10 gennaio 2010 A._____ SA non ha contestato l'importo stabilito dall'autorità inferiore quale indennità per perdita di inventario. L'espropriata in questione, nella propria presa di posizione del 21 marzo 2011 ha tenuto a precisare che le componenti dell'inventario risultano dalla documentazione fotografica depositata presso l'autorità inferiore dall'espropriante in data 21 aprile 2009 e che l'impianto è stato consegnato con l'inventario completo. Secondo A._____ SA, sarebbe stato impossibile vendere precedentemente gli oggetti dell'inventario in quanto da anni girava voce che lo stesso sarebbe stato regalato al momento della demolizione e dunque nessuno avrebbe spesso soldi per qualcosa che di lì a poco sarebbe stato regalato.

7.3.5 Nel caso in rassegna, l'autorità inferiore fonda l'indennità assegnata a A._____ SA per perdita d'inventario sulla stima ufficiale allestita dal Cantone nel 2003. Detto documento riporta unicamente gli importi di franchi 87'000.- alla voce attrezzature rispettivamente di franchi 27'500.- alla voce accessori. A queste somme, l'autorità inferiore ha applicato un ammortamento lineare del 10% annuo dal 2003 al 2008 fissando l'indennità per questa posta a franchi 57'250.-. Secondo lo scrivente Tribunale, tale metodo pare assolutamente attuabile e non risulta essere arbitrario o urtante. Dalla documentazione fotografica prodotta dall'espropriante in data 17 aprile 2009 risulta che diverse attrezzature e accessori sono ancora presenti sul fondo. Lo stesso emerge dalla perizia a futura memoria del 21 settembre 2009 elaborata dall'ing. Enrico Pellegrini. Benché in quest'ultimo documento venga specificato che "non è oggetto di rilievo l'inventario che si trova e/o trovava all'interno degli immobili [...] del centro sportivo", viene rilevato che alcune componenti dell'inventario sono visibili nella documentazione fotografica e molte cose non sono più sul posto.

Risulta difficile determinare se e cosa manca dell'inventario, da un lato perché la stima del 2003 non è dettagliata e dunque non è possibile effettuare un confronto con le documentazioni fotografiche successive e, dall'altro perché quest'ultime non provano specificamente l'evoluzione dell'inventario. Va comunque ritenuto che diverse attrezzature ed accessori erano ancora presenti sul fondo al momento della prova a futura memoria, e meglio nel 2009.

Di conseguenza, in virtù dell'art. 8 CC, spetta all'espropriante, che avanza la contestazione, dimostrare che parte dell'inventario è stata trafugata o che comunque non si trova più sul fondo espropriato. Di conseguenza è lui a dover sopportare la mancanza di prove in questo senso.

7.3.6 Da quanto suesposto, benché non si possa avere la certezza che tutto l'inventario stimato nel 2003 fosse ancora presente sul fondo nel 2009 e che non fosse già in parte stato evacuato, la soluzione stabilita dall'autorità inferiore non sembra essere sbagliata o arbitraria, ritenuto inoltre che l'espropriante non ha provato in alcun modo le censure sollevate su questo punto. Ne discende che, circa la voce di indennità in questione, il ricorso principale dev'essere respinto e l'importo di franchi 57'250.- per perdita in inventario oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi dev'essere confermato.

7.4 A._____ SA – sulla scorta di una perizia elaborata dal prof. Costanzo Limoni – pretende inoltre un'indennità per mancati introiti causata principalmente dal bando di espropriazione del 2001.

7.4.1 Dopo aver presentato, in sede di opposizione del 19 dicembre 2001, la richiesta "cautelativa" di franchi 8'000'000.-, A._____ SA non ha fatto riferimento esplicito all'indennità in questione con l'istanza d'anticipo ex 19bis cpv. 2 LEspr. Di conseguenza la decisione del 9 dicembre 2008 dell'autorità inferiore non ne fa menzione.

Con scritto del 13 novembre 2009 – quando gli espropriati hanno dettagliato le loro pretese – A._____ SA ha avanzato, tra le altre, una richiesta pari a franchi 494'453.- per mancati introiti.

Con osservazioni del 9 dicembre 2009, l'espropriante – come visto già in precedenza – si è opposto integralmente a tutte le indennità pretese all'infuori di quelle atte a risarcire la perdita delle part. n. (...), (...) e (...) RFD di I._____, comunque parzialmente contestate.

7.4.2 Per quanto riguarda la singola pretesa in parola, con la decisione impugnata, l'autorità inferiore ha concesso a A._____ SA un'indennità pari a franchi 90'000.- per perdita dovuta al bando oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

La CFS ha ritenuto innegabile un danno derivante dalla pubblicazione del bando, riconoscendo a A._____ SA un importo di franchi 90'000.- a titolo di rimborso pari ad una perdita media di franchi 15'000.- all'anno per 6 anni.

7.4.3 Il ricorrente principale, come detto, censura tutte le ulteriori pretese degli espropriati. Circa la perdita per i mancati introiti, esso ritiene che l'asserito ammanco di proventi di locazione – comunque non supportato

dagli atti dai quali si evincerebbe un incremento delle entrate lorde – presuppone l'esistenza di contratti precedenti l'apertura della procedura espropriativa e l'estinzione degli stessi prima della scadenza ordinaria. Inoltre l'espropriante ritiene che, giusta l'art. 25 L'Espr, nulla è dovuto per un utilizzo del fondo non conforme alla pianificazione, che nel caso concreto prevede il divieto di stazionamento permanente di roulotte, autocaravan, tende e attrezzature analoghe.

7.4.4 Gli espropriati contestano l'importo concesso dall'autorità inferiore a titolo di indennità per la perdita dovuta al bando e alla limitazione dei diritti dei proprietari a partire dal 1994. Essi ritengono che il risarcimento fissato dalla CFS sia insufficiente poiché terrebbe in considerazione, senza particolari motivi, soltanto alcuni importi richiesti. Anzitutto, A. _____ SA ha commissionato una perizia di parte, eseguita dal prof. Costanzo Limoni, che valutasse la situazione finanziaria e la sua evoluzione al fine di calcolare le perdite patite limitatamente alle aree affittate annualmente. Secondo quanto emerge da tale documento, l'importo per questa posta di danno ammonterebbe a franchi 251'453.-. A ciò occorre aggiungere, sempre secondo i ricorrenti adesivi, altri elementi non considerati nella perizia del prof. Limoni, come la diminuzione di campeggiatori e la conseguente perdita in cifra d'affari, quantificata dagli espropriati in complessivi franchi 48'000.-. Inoltre, viene lamentata una perdita di franchi 195'000.- dovuta sostanzialmente al fatto che a partire dall'anno 1995 alla A. _____ SA è stato vietato di fatto ogni nuova costruzione su tutto il sedime, posto che l'autorizzazione sarebbe stata concessa senza il futuro indennizzo espropriativo. Questa situazione avrebbe impedito alla A. _____ SA di implementare i necessari investimenti per migliorare e rinnovare le proprie infrastrutture, causando, tra l'altro, la qualifica di campeggio 3 stelle invece di 4 stelle e dunque una mancata maggiore redditività dell'intero complesso.

7.4.5 Il bando d'espropriazione costituisce una limitazione temporanea della facoltà per il proprietario di disporre del fondo. Giusta l'art. 42 L'Espr 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 L'Espr). 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 e segg. ad art. 42 LEspr).

L'indennità per il danno derivante dal bando d'espropriazione ai sensi dell'art. 44 cpv. 1 LEspr è dovuta, nel caso di un terreno edificabile, solo se sia stata impedita la realizzazione di un progetto concreto di costruzione o di vendita, non già se esista solamente la possibilità di edificare o di vendere (cfr. DTF 109 Ib 268 consid. 2b, DTF 106 Ib 19 consid. 8; sentenza del Tribunale federale 1E.5/2003 del 15 luglio 2003 consid. 2.1 con rinvii; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1245). Essa corrisponde di regola alla perdita di reddito del fondo, vale a dire alla differenza tra il reddito senza la restrizione e quello ricavato nonostante il bando, e coincide di massima con gli interessi del capitale immobiliare bloccato per la durata del bando (cfr. sentenza del Tribunale federale 1E.5/2003 del 15 luglio 2003 consid. 2.1 con rinvii; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 5 e segg. ad art. 44 LEspr).

7.4.6 Dalla documentazione agli atti si evince che i piani sono stati depositati nel mese di novembre del 2001 e A._____ SA ha poi chiuso la propria attività alla fine del 2008. Il passaggio dei fondi all'espropriante è avvenuto nel corso del mese di maggio del 2009. Anzitutto, si rileva che con la pubblicazione del bando non è stato impedito alcun progetto esistente e concreto di ampliamento o miglioramento del Centro L._____. La sola eventualità di poter operare dei rinnovamenti della struttura non costituisce dunque, come riportato al punto precedente, un valido motivo che possa giustificare un'indennità per danni derivanti dal bando di espropriazione. Inoltre, lasciando aperta la questione della liceità o meno dello stazionamento annuale delle roulotte, emerge che – per stessa ammissione degli espropriati – i contratti venivano rinnovati con scadenza annuale. Quindi gli avventori avrebbero potuto tranquillamente rinnovare di anno in anno fino al momento della chiusura senza impegnarsi in modo eccessivo e senza correre particolari rischi. Nessun contratto, già in vigore prima dell'inizio della procedura in oggetto ha dovuto essere disdetto anticipatamente a causa dell'espropriazione del fondo e dunque non si può ritenere alcuna perdita di proventi da locazione. A tal proposito, pure la perizia di parte dev'essere criticata nel senso che si fonda su una stretta analisi delle cifre senza tuttavia provare il nesso di causalità tra l'asserito danno e l'evento espropriativo. Anzi, le cifre dimostrano un incremento delle entrate nel periodo in questione. Su

questo punto occorre pertanto accogliere la tesi del ricorrente principale annullando l'indennità di franchi 90'000.- concessa dall'autorità inferiore.

7.5 Infine, occorre chinarsi sull'indennità stabilita dall'autorità inferiore in favore di C._____ e G._____ come risarcimento per il mancato reddito occasionato dall'espropriazione della part. n. (...) (DS) RFD di I._____ e di conseguenza dell'attività da loro condotta.

7.5.1 Con la propria opposizione nonché richiesta "cautelativa" di indennità del 19 dicembre 2001, A._____ SA – come visto in precedenza – ha fatto esplicito riferimento anche al danno subito dalla cessazione dell'attività per i signori C._____ e G._____, entrambi amministratori e gestori in proprio e a tempo pieno di A._____ SA, nonché dipendenti della ditta.

In sede di convenzione bonale mai sottoscritta, l'espropriante aveva proposto un'indennità annua di franchi 39'800.- a favore di C._____ e di franchi 43'200.- a favore di G._____, la prima volta nell'anno 2009, fino a maggio 2011 per la prima e fino a aprile 2015 per il secondo.

Riprendendo le cifre proposte nella convenzione citata, con richiesta d'anticipo dell'11 settembre 2008 gli espropriati hanno ritenuto come indennità minima presumibile per la voce in oggetto un importo di franchi 109'450.- a favore di C._____ e di franchi 288'000.- per G._____.

Nella decisione provvisoria sull'anticipo del 9 dicembre 2008, la CFS non si è determinata sulla questione rimandandola al termine dell'istruzione.

Con scritto del 13 novembre 2009 gli espropriati hanno dettagliato le loro rispettive pretese reclamando un importo di franchi 422'218.- più interessi al 5% a far tempo dal 1 gennaio 2009 a favore di C._____ e un importo di franchi 502'848.- più interessi al 5% a far tempo dal 1 gennaio 2009 a favore di G._____.

Con osservazioni del 9 dicembre 2009, l'espropriante – come visto già in precedenza – si è opposto a tutte le indennità pretese all'infuori di quelle atte a risarcire la perdita delle part. n. (...), (...) e (...) RFD di I._____. Inoltre, con particolare riferimento alle indennità in oggetto, l'espropriante ha sollevato eccezione formale di intempestività.

7.5.2 Con la decisione impugnata, tra le altre cose, l'autorità inferiore ha concesso a C._____ franchi 149'648.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in

poi, ritenuto che da detto importo dovrà essere dedotto quanto eventualmente percepito dall'espropriata sino al maggio 2011. Allo stesso modo, la CFS ha stabilito un'indennità in favore di G._____ pari a franchi 259'632.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi, ritenuto che da detto importo dovrà essere dedotto quanto eventualmente percepito dall'espropriato sino al maggio 2011.

Quo alle suddette pretese per perdita di guadagno presentate a titolo personale dai signori C._____ e G._____, l'autorità inferiore ha ritenuto che, malgrado fosse gestito da una società anonima, il Centro L._____ è paragonabile ad una tipica azienda di famiglia. Per questo motivo, la CFS ha considerato la fattispecie analoga a quella dell'espropriato che, a causa dell'espropriazione della sua azienda, perde anche il proprio impiego. Su questa base ha deciso la concessione di una rendita per perdita di guadagno ai due titolari del Centro L._____, limitandola tuttavia fino al momento in cui essi beneficeranno delle prestazioni pensionistiche e precisando inoltre che l'espropriante potrà dedurre eventuali entrate percepite dagli espropriati per attività lavorativa o prestazioni dell'assicurazione disoccupazione.

7.5.3 L'espropriante critica la concessione una rendita per perdita di salario ai signori C._____ e G._____. A suo avviso, l'analogia sostenuta dalla CFS tra il caso in questione – dove è una società anonima a gestire l'attività – e il caso dell'espropriato che, a causa dell'espropriazione della azienda, perde anche il suo impiego non regge secondo l'espropriante poiché mancherebbero i presupposti legali per una tale indennità quali l'identità tra espropriato e danneggiato rispettivamente il nesso causale diretto fra il danno e l'espropriazione del diritto. In chiusura, il ricorrente principale contesta il limite, fissato nel proprio dispositivo dalla CFS al mese di maggio 2011, entro il quale su tale indennità devono essere imputate le eventuali entrate di attività lavorativa e/o dall'assicurazione disoccupazione.

7.5.4 Con ricorso adesivo del 10 gennaio 2010 gli espropriati nonché ricorrenti adesivi, rivedendo parzialmente la loro pretesa iniziale, hanno chiesto la somma di franchi 306'460.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi a favore di C._____ e di franchi 377'136.- per perdita di guadagno oltre interessi del 3,5% dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi a favore di G._____.

I ricorrenti adesivi – ancora una volta – non criticano il principio bensì la cifra concessa. In particolare essi censurano la limitazione del periodo di calcolo ai soli anni mancanti al pensionamento. Stando agli espropriati, infatti, non esiste nessun elemento da cui desumere che i due titolari della struttura avrebbero smesso la loro attività una volta raggiunta l'età di pensionamento, ma anzi tutti gli indizi lasciano intendere che gli stessi avrebbero proseguito oltre. Di qui la richiesta di utilizzare l'età di 70 anni come limite per il calcolo del risarcimento dovuto alla perdita dell'impiego.

7.5.5 Se, a causa dell'espropriazione della sua azienda, l'espropriato perde anche il suo impiego, la perdita di reddito subita va compensata eccezionalmente anche per un periodo di tempo relativamente lungo, ove non possa più essere pretesa dall'interessato un'altra attività professionale o egli non possa più conseguire lo stesso reddito (cfr. DTF 113 Ib 39 consid. 2b e 5). Effettivamente, come sollevato dal ricorrente principale, la gestione del Centro L._____ è affidata ad una società anonima e non ad una società di persone, ciò che pone quantomeno un interrogativo circa la questione dell'identità tra espropriato e danneggiato.

Quo alla censura riguardante gli anni durante i quali poter dedurre eventuali entrate percepite dagli espropriati per attività lavorativa o prestazioni dell'assicurazione disoccupazione, lo scrivente Tribunale rileva effettivamente un'imprecisione nel dispositivo della decisione impugnata. Se da un lato il limite del 2011 corrisponde all'anno di pensionamento per la signora C._____, esso non lo è per il signor G._____. Per semplificare la problematica sarebbe opportuno formulare la questione in termini diversi e meglio riconoscendo la possibilità all'espropriante di dedurre, per il singolo espropriato, eventuali entrate percepite per attività lavorativa o prestazioni dell'assicurazione disoccupazione fino all'età del pensionamento. In ogni caso, come correttamente sollevato dall'espropriante, il fatto che A._____ SA sia di fatto gestita dai coniugi C._____ e G._____ non deve distogliere l'attenzione dalla reale forma giuridica che la caratterizza. Scegliendo questa forma per la loro impresa, gli espropriati hanno beneficiato di taluni vantaggi ad esempio per quanto riguarda la responsabilità verso i creditori. Appare abusivo pretendere ora di poter beneficiare pure dei vantaggi che garantirebbe una società di persone col pretesto che la società è gestita unicamente da loro (cfr. Sentenza del TF 1C.450/2012 del 7 agosto 2013, consid. 7.1). Il valore di una società anonima corrisponde al valore delle sue azioni. Indennizzando l'esproprio dei beni della società oltre che, per quanto concesso, le perdite subite, si corrisponde il valore della società e dunque delle azioni possedute dagli

azionisti che vengono così pienamente indennizzati. Quo ai gerenti, trattandosi appunto di una società anonima, manca l'identità tra espropriato e danneggiato. Inoltre, i coniugi C._____ e G._____, in quanto dipendenti della società stessa, non corrono il rischio di non essere indennizzati dall'assicurazione disoccupazione.

7.5.6 Stante quanto precede, pretendere un risarcimento per perdita di guadagno a causa della perdita del proprio impiego all'interno della società costituisce – secondo lo scrivente Tribunale – una doppia, ingiustificata compensazione. Di conseguenza, su questo punto il ricorso principale è ammesso e il ricorso adesivo respinto. Nessuna indennità per perdita di guadagno è concessa ai signori C._____ e G._____, in quanto, in qualità di azionisti, beneficiano già del risarcimento in favore di A._____ SA.

8. Alla luce di quanto suesposto, lo scrivente Tribunale ritiene di avere tutti gli elementi a disposizione per potersi pronunciare nella presente vertenza. Lo scrivente Tribunale ritiene ininfluenti ai fini del presente giudizio gli incarti fiscali 2007 e 2008 di A._____ SA richiesti dall'espropriante dinanzi all'autorità inferiore. Detti documenti – la cui edizione non è oltretutto più stata postulata dinanzi all'autorità di ricorso – contengono (così come gli altri incarti fiscali presenti nell'incarto) valori stabiliti con principi differenti da quelli che caratterizzano il concetto di pieno indennizzo ai sensi della LESpr. Per questi motivi, la violazione del diritto di essere sentito per la mancata ed immotivata assunzione degli incarti fiscali 2007 e 2008 di A._____ SA da parte dell'autorità inferiore è da considerarsi sanata. Allo stesso modo, tutte le prove proposte dai ricorrenti adesivi che non siano già presenti nell'incarto, vengono respinte dallo scrivente Tribunale in quanto ritenute inefficaci. Esse infatti, oltre a procrastinare la procedura, non porterebbero nessun nuovo chiarimento sui fatti allegati che, a mente dello scrivente Tribunale, prescindere dalla complessità dell'incarto, risultano essere sufficientemente chiari per potersi determinare.

Riassumendo, dunque, per quel che concerne l'indennità relativa all'espropriazione delle part. n. (...) e (...) RFD di I._____, il ricorso adesivo è irricevibile, mentre il ricorso principale è respinto. Di conseguenza l'importo pari a franchi 404'261.- stabilito dall'autorità inferiore dev'essere confermato. I componenti della CE fu B._____ sono tenuti a restituire la somma – di franchi 478'782.- –eccedente l'anticipo già ricevuto in virtù della decisione ex art. 19bis cpv. 2 LESpr, del

9 dicembre 2008, sulla quale matureranno gli interessi del 5% da quando la presente decisione sarà divenuta definitiva.

Circa l'indennità stabilita per l'espropriazione della part. n. (...) (DS) sia il ricorso principale sia il ricorso adesivo devono essere respinti e la decisione impugnata confermata.

Circa la voce di indennità per perdita di inventario, il ricorso principale dev'essere respinto e l'importo di franchi 57'250.- per perdita in inventario oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi dev'essere confermato.

Quo all'indennità relativa al danno derivante dal bando di espropriazione, sono accolte la tesi del ricorrente principale e l'indennità di franchi 90'000.- concessa dall'autorità inferiore è annullata.

Sulla questione dell'indennità per perdita di guadagno il ricorso principale è ammesso e il ricorso adesivo respinto. Nessuna indennità per perdita di guadagno è concessa ai signori C._____ e G._____.

Nel contesto della presente vertenza, la questione delle spese e delle ripetibili è regolata dagli art. 114 e segg. LEspr (sentenze del Tribunale amministrativo federale A-8433/2007 del 3 novembre 2009 consid. 10, A-4676/2007 dell'11 dicembre 2007 consid. 8 e A-996/2007 del 9 agosto 2007 consid. 7 con rinvii). Giusta l'art. 116 LEspr, le spese e le ripetibili sono di regola poste a carico dell'espropriante. Se le conclusioni dell'espropriato vengono respinte totalmente, si può procedere ad una diversa ripartizione. In ogni caso, le spese provocate inutilmente sono addossate a chi le ha cagionate. Nella fattispecie, le spese processuali, fissate a fr. 3'000.-, sono poste a carico del ricorrente principale. Tale importo viene interamente compensato con l'anticipo spese di fr. 8'000.- versato dal ricorrente principale. L'eccedenza verrà restituita ad avvenuta crescita in giudicato. Lo scrivente Tribunale può statuire d'ufficio in merito alle ripetibili in base alla nota d'onorario del patrocinatore, ove esiste, nonché sugli atti e di regola senza dover procedere con una motivazione circostanziata (artt. 10 e segg. TS-TAF). I ricorrenti adesivi hanno agito nella presente procedura facendosi assistere da un legale iscritto nel registro degli avvocati del Cantone Grigioni. In considerazione degli atti di causa, tenuto conto della complessità della causa e pure dell'esito della stessa, l'espropriante verserà ai ricorrenti adesivi l'importo di 3'000.- franchi a titolo di ripetibili per la procedura di ricorso dinanzi al Tribunale amministrativo federale.

Per questi motivi, il Tribunale amministrativo federale pronuncia:

1.

Il ricorso principale è parzialmente accolto. Il ricorso adesivo, nella misura in cui è ricevibile, è respinto.

2.

Di conseguenza la Confederazione Svizzera, Ufficio federale delle strade (USTRA) deve versare nei modi e nei termini previsti dalla legge (art. 88, 89 e 91 LEspr) le seguenti indennità:

a) AA. _____ SA

franchi 1'971'141.- per l'espropriazione totale e definitiva della particella n. (...) RFD di I. _____, ritenuto che sull'importo di franchi 953'833.- corre l'interesse al saggio usuale stabilito da Tribunale federale a partire dal giorno del trasferimento della proprietà sino a quello del pagamento.

franchi 57'250.- per perdita in inventario oltre interesse al 3,5% dal 1° maggio 2009 al 31 dicembre 2009 e del 3% in poi.

b) A C. _____, D. _____, E. _____ e F. _____, tutti componenti la CE fu B. _____:

franchi 404'261.- per l'espropriazione totale e definitiva delle part. n. (...) e (...) RFD di I. _____, ritenuto che gli espropriati restituiranno la somma eccedente di franchi 478'782.- sulla quale matureranno gli interessi del 5% da quando la presente decisione sarà divenuta definitiva.

3.

Le ulteriori pretese, in quanto non regolate al punto precedente, sono respinte.

4.

Le spese processuali, fissate a franchi 3'000.--, sono poste a carico della controparte. Tale importo viene interamente compensato con l'anticipo spese di fr. 8'000.- versato dal ricorrente principale. L'eccedenza verrà restituita ad avvenuta crescita in giudicato.

5.

L'espropriante corrisponderà ai ricorrenti adesivi l'importo di 3'000.- franchi a titolo di ripetibili per la procedura di ricorso.

6.

Comunicazione a:

- ricorrente principale (Atto giudiziario; allegato: bollettino di pagamento)
- ricorrente adesivo (Atto giudiziario)
- autorità inferiore (n. di rif. A13c.06.2008.644; Atto giudiziario)

Il presidente del collegio:

Il cancelliere:

Claudia Pasqualetto Péquignot

Federico Pestoni

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 e segg., 90 e segg. e 100 della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005 [LTF, RS 173.110]). Il termine rimane sospeso dal 18 dicembre al 2 gennaio incluso (art. 46 cpv. 1 lett. c 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: