



Sentenza del 20 dicembre 2017

Composizione

Giudici Claudia Pasqualetto Péquignot (presidente del collegio), Jürg Steiger, Maurizio Greppi, cancelliera Sara Pifferi.

Parti

Ufficio federale delle strade USTRA,
3003 Bern,
rappresentato dalla Repubblica e Cantone Ticino,
Dipartimento del territorio, Via Franco Zorzi 13,
casella postale 2170, 6501 Bellinzona,
ricorrente 1 e controparte,

contro

A._____,
controparte e ricorrente 2,

Comunione ereditaria fu B._____,
composta da:

C._____,
D._____,
controparte e ricorrente 3,

Comunione ereditaria fu E._____,
composta da:

F._____,
G._____,
H._____,
I._____,
J._____,
controparte e ricorrente 4,

tutti patrocinati dall'avv. Giovanna Masoni Brenni,

**Commissione federale di stima 13° Circondario
(Ticino e Grigioni),**

c/o avv. Filippo Gianoni, presidente,

Via Visconti 5, casella postale 1018, 6501 Bellinzona,
autorità inferiore.

Oggetto

Procedura di espropriazione per la sistemazione dello
svincolo della A2 di Mendrisio.

Fatti:**A.**

Con decisione 11 marzo 2005, il Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e della comunicazione (di seguito: DATEC) – su richiesta dell'allora Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali del Cantone Ticino – ha deciso l'istituzione di una zona riservata concernente fra le tante le particelle n. ***1, ***2 e ***3 del Registro fondiario definitivo (RFD) del Comune di X._____ (Sezione Y._____) ubicate in località « La Tana », con lo scopo di salvaguardare la disponibilità dell'area per l'organizzazione dello svincolo di X._____ ai sensi dell'art. 14 della legge federale dell'8 marzo 1960 sulle strade nazionali (LSN, RS 725.11). Detta misura è stata confermata dal Consiglio federale con decisione 21 dicembre 2005, previa consultazione dei proprietari interessati.

In tale contesto, con istanza 10 maggio 2005, i comproprietari in ragione di 1/3 ciascuno della particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) – ossia (a) il signor A._____, (b) la Comunione ereditaria fu B._____ composta dai signori C._____ e D._____ e (c) la Comunione ereditaria fu E._____, composta dai signori F._____, G._____, H._____, I._____ e J._____ (di seguito: espropriati) – hanno notificato le loro pretese d'indennizzo per espropriazione materiale in rapporto alla costituzione della zona riservata. Il 12 maggio 2005, l'allora Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali del Cantone Ticino ha trasmesso la notifica di pretese alla Commissione federale di stima del 13° Circondario, Cantone Ticino e Grigioni (di seguito: CFS), dichiarandosi di opporsi alla stessa. Questa procedura è stata sospesa, in attesa dell'avviso della procedura d'approvazione dei piani e di espropriazione per le opere necessarie alla riorganizzazione dello svincolo di Mendrisio. L'istanza degli espropriati è poi stata considerata irricevibile dalla CFS con decisione 22 febbraio 2005 e dal Tribunale cantonale amministrativo del Cantone Ticino (di seguito: TRAM) con sentenza 31 marzo 2005. Le due predette decisioni sono poi state confermate dal Tribunale federale con sentenza 1E.4/2005 dell'11 luglio 2005, rispettivamente con sentenza 1A.96/2005 del 22 novembre 2005.

B.

In data 11 luglio 2008 l'Ufficio federale delle strade (di seguito: USTRA) ha inoltrato al DATEC la richiesta d'approvazione dei piani per la riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio sulla A2 di Mendrisio, dal km 6.167 al km 10.32 (corsia Sud-Nord), dal km 8.220 al km 6.167. Dal 19 agosto 2008 al 19 settembre 2008 il progetto è stato sottoposto

all'inchiesta pubblica mediante pubblicazione presso i Comuni toccati (a quel tempo: Mendrisio, Rancate e Ligornetto) e nel Foglio Ufficiale del Cantone Ticino (FU 67/2008).

C.

La realizzazione del predetto progetto comporta l'espropriazione in via definitiva o temporanea di vari fondi, tra cui la già citata particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____), come segue:

particella n. ***1: espropriazione definitiva di 3'700 m²
(di 3'700 m²)

D.

Con decisione 31 ottobre 2011, il DATEC ha evaso le opposizioni al progetto ai sensi dei considerandi e le domande ai sensi degli artt. 7-10 della legge federale del 20 giugno 1930 sulla espropriazione (LEspr, RS 711) e approvato i piani del progetto esecutivo. Nove opposizioni sono state trasmesse per evasione delle pretese espropriative alla CFS.

La predetta decisione è poi stata confermata su ricorso dal Tribunale amministrativo federale con sentenza A-6547/2011 del 22 ottobre 2013.

E.

Con decisione 17 agosto 2012, il Presidente della CFS ha aperto la procedura di stima per l'acquisizione dei diritti necessari alla realizzazione delle opere e ha composto il collegio giudicante.

F.

L'anticipata immissione in possesso è stata concessa, salvo un'eccezione, da tutti gli espropriati. Per i casi nei quali non sono stati raggiunti accordi, la CFS ha effettuato le udienze di conciliazione il 2 maggio 2013 e i sopralluoghi il 12 febbraio 2014. Alle parti è stata concessa la facoltà di presentare memorie conclusive scritte.

G.

Durante l'udienza di conciliazione tenutasi il 2 maggio 2013, per quanto concerne la particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____), l'USTRA – in qualità di espropriante – ha proposto l'indennità di 20 franchi/m², ritenendo il fondo come inedificabile.

H.

Con conclusioni 15 ottobre 2014, l'USTRA ha ribadito la sua offerta di indennità di 20 franchi/m², ritenendo il fondo come inedificabile al *dies aestimandi* in virtù della pertinente legislazione federale in materia di pianificazione del territorio e dell'attuale vuoto pianificatorio che vigerebbe per il comparto « La Tana », ove è ubicata la particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____).

I.

Con conclusioni 21 novembre 2014, in sunto, gli espropriati – per i quali l'attuale azzonamento del comparto « La Tana » sarebbe riconducibile all'impresa dell'espropriante, e meglio al blocco edilizio da esso provocato più di 20 anni orsono in rapporto al progetto dello svincolo autostradale di X._____ – ritengono che la loro particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) sarebbe sempre stata ubicata in zona industriale, sicché andrebbe considerata come edificabile al *dies aestimandi*. Di fatto, essi hanno postulato in via principale il compenso reale – ossia l'attribuzione di un terreno edificabile equivalente alla predetta particella n. ***1 – e, in via subordinata, un'indennità in denaro di 500 franchi/m², ossia di 1'850'000 franchi (= 500 franchi/m² x 3'700 m²), oltre interessi al 5% a partire dal 30 aprile 2010 (corrispondenti a 350 fr./anno con interessi del 5% dal 22 dicembre 1994). Essi hanno altresì chiesto un'indennità per gli altri pregiudizi già anticipatamente subiti in relazione all'espropriazione, agli atti e/o omissioni intenzionali e diretti degli espropriati per il blocco edilizio di fatto subito a partire dal 22 dicembre 1994, ossia:

- a) costi di progettazione, almeno 110'000 franchi (domanda di costruzione 1994), con interessi composti del 5% a partire dall'8 ottobre 1994, e 35'000 franchi (domanda di costruzione 2002 e variante 2003) con interessi composti a partire dal 1° marzo 2003; complessivi almeno 245'026.75 franchi (= fr. 183'116.40 + fr. 61'910.35) più interessi composti dal 7 novembre 2014, nonché tasse della licenza edilizia di 4'300 franchi con interessi composti al 5% dal 2 marzo 1995 e cioè 7'605.75 franchi, con interessi dal 7 novembre 2014;
- b) spese e onorari di patrocinio al 7 novembre 2014, legali e giudiziarie sopportati dal 1994 a tutto il 7 novembre 2014, con interessi composti al 5%, di complessivi 153'482.80 franchi (= fr. 5'696.25 + fr. 147'786.55), oltre interessi composto dal 7 novembre 2014; nonché saldo spese e onorari al 31 ottobre 2014 di 20'451.50 franchi, oltre interessi;
- c) mancato guadagno netto, per mancato negato sfruttamento e/o miglior uso della particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____), e/o subordinatamente espropriazione materiale, e/o occupazione temporanea da determinare precisamente mediante perizia, che i proprietari hanno quantificato in ragione di almeno 93'000 franchi/anno, corrispondenti a un

reddito netto dell'investimento previsto del 2.18%, a partire al più tardi dal 1° gennaio 1998 per almeno 20 anni, capitalizzato e attualizzato a oggi a complessivi 2'324'150 franchi, ma in ogni caso almeno sino al riconoscimento dell'indennità per esproprio formale del terreno; con interessi del 5% a far conto dal 1° gennaio 1998;

- c1) subordinatamente, nella misura in cui il danno subito, compreso il relativo mancato guadagno (500 fr./m² oltre interessi, danni, pregiudizi e inconvenienti, fra cui mancato guadagno di 93'000 fr./anno subito dal 1° gennaio 1998) non venisse integralmente riconosciuto o risarcito per i titoli precedenti, andrebbe comunque riconosciuta un'indennità equivalente alla differenza fra quanto fatto valere e quanto riconosciuto per i titoli precedenti, per inconvenienti e deprezzamento o mancato apprezzamento dell'immobile, in via nuovamente subordinata per occupazione temporanea che gli espropriati avevano quantificato in 100 franchi/m² all'anno e per la quale si rimettono al giudizio della CFS;
- d) il tutto con interessi composti del 5% sulle singole posizioni dovute dalla data del pagamento di ogni singolo importo.

J.

Con decisione 25 settembre 2015, la CFS ha respinto le pretese avanzate dagli espropriati per espropriazione materiale, ritenendo da un lato come non adempiuti i presupposti per un indennizzo in rapporto alla restrizione temporanea di costruire derivante dall'istituzione di una zona riservata, d'altro lato come non di sua competenza le pretese legate a pregresse decisioni o misure sospensive fondate sul diritto cantonale o federali non « cumulabili » con la zona riservata. Essa ha per contro loro riconosciuto un'indennità per espropriazione definitiva totale della particella n. ***1 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), considerando detto fondo, ubicato nel comparto « La Tana », come inserito al *dies aestimandi* fissato al 2 maggio 2013 nella zona industriale « la » e dunque edificabile, prendendo in considerazione un indennizzo di 350 franchi/m², corrispondente alla media ponderata per quattro anni/otto anni dei prezzi di vendita dei terreni industriali-artigianali in situazione analoga. In sostanza, dopo aver rilevato che detto fondo era inserito nel piano regolatore (di seguito: PR) del 1983 nella zona industriale « la », la CFS ha infatti ritenuto che la successiva non approvazione della zona industriale nel PR del 2002/2003 e l'istituzione della zona riservata per strade nazionali in corrispondenza del comparto « La Tana » sarebbero entrambe riconducibili all'esistenza del progetto di riorganizzazione dello svincolo autostradale di X. _____. In altri termini dette misure pianificatorie sarebbero state adottate in relazione all'opera dell'espropriante, sicché ai fini dell'estimo, occorrerebbe prescindere dagli effetti anticipati negativi dell'opera dell'espropriante. Ciò indicato, la CFS ha ritenuto che non vi erano i presupposti per un indennizzo in natura, bensì unicamente per un indennizzo in denaro. Per

quanto attiene alle spese cagionate dall'espropriazione, in rapporto alle spese ripetibili legate al patrocinio la CFS ha riconosciuto un dispendio di 60 ore ed una indennità di 300 franchi/ora, per un totale di 18'000 franchi, oltre accessori, fissando le spese forfettariamente al 10% pari a 1'800 franchi. In definitiva, la CFS ha dunque riconosciuto agli espropriati:

- 1'295'000 franchi a titolo di indennità per l'espropriazione definitiva totale della particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____), oltre interessi del 2.25% dal 1° ottobre 2012 al 2 settembre 2013 e del 2% dal 3 settembre 2013 al 1° giugno 2015 e del 1.75% dal 2 giugno 2015 in poi;
- 21'834 franchi a titolo d'indennità complessiva per ripetibili (IVA inclusa).

K.

Avverso la predetta decisione, l'USTRA (di seguito: ricorrente 1) – rappresentato dalla Repubblica e Cantone Ticino, Sezione amministrativa immobiliare – ha presentato ricorso il 28 ottobre 2015 dinanzi al Tribunale amministrativo federale, impugnando unicamente il punto n. 1-III del dispositivo. In sunto, il ricorrente 1 ritiene che sarebbe a torto che al *dies aestimandi* la CFS avrebbe ritenuto come edificabile la particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____), che di fatto non lo sarebbe mai stato. Contestando la validità del PR del 1983 che attribuiva il comparto « La Tana » – di cui fa parte la particella n. ***1 – alla zona industriale in quanto mai stato conforme alla legislazione federale in materia di pianificazione del territorio, il ricorrente 1 sottolinea che la stessa sarebbe decaduta nel 1988 per effetto dell'art. 35 cpv. 1 lett. b della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700) e poiché da allora sarebbe stato possibile edificare solo il territorio già largamente edificato in base all'art. 36 cpv. 3 LPT, rispettivamente sarebbe decaduta con l'approvazione nel 1986 del collegamento Mendrisio-Stabio (A394). A seguito della revisione del PR del 2002/2003 e dell'istituzione della zona di riserva nel 2005, ora decaduta, il comparto « La Tana » non sarebbe mai stato nuovamente attribuito alla zona industriale. Attualmente vigerebbe un vuoto pianificatorio, sicché il comparto « La Tana » non sarebbe tutt'ora oggetto di pianificazione. Agli espropriati andrebbe pertanto riconosciuto soltanto l'usuale indennizzo per i fondi agricoli e boschivi. Per questi motivi, il ricorrente 1 ha postulato la riforma del punto n. 1-III della decisione impugnata, con riconoscimento agli espropriati soltanto delle seguenti indennità di espropriazione:

- 3 franchi/m² per la superficie boschiva del fondo e, al valore non esorbitante ex art. 66 LDFR sino ad un massimo di 20 franchi/m² a titolo di indennità per la restante superficie prativa del fondo di 3'127 m²;

per l'espropriazione definitiva totale della particella n. ***¹ RFD di X. _____, oltre interessi del 2.25% dal 1° ottobre 2012 al 2 settembre 2013 e del 2% dal 3 settembre 2013 al 1° giugno 2015 e del 1.75% dal 2 giugno 2015 in poi;

- 10'000 franchi a titolo di ripetibili e 1'000 franchi a titolo di spese (IVA inclusa).

L.

Avverso la predetta decisione, gli espropriati (di seguito: ricorrenti 2, 3 e 4) – per il tramite del loro patrocinatore – hanno anch'essi presentato ricorso il 29 ottobre 2015 dinanzi al Tribunale amministrativo federale. In via preliminare, i ricorrenti 2, 3 e 4 hanno postulato la revoca dell'effetto sospensivo al ricorso e il versamento anticipato dell'indennità di espropriazione di 1'295'000 franchi più interessi conformemente alla decisione impugnata entro 20 giorni o, in via subordinata previa fissazione immediata di un pagamento di pari importo ai sensi dell'art. 18*bis* L'Espr. Nel merito, protestando tasse, spese e ripetibili, oltre all'indennità di espropriazione concessa loro dall'autorità inferiore nella decisione impugnata, i ricorrenti 2, 3 e 4 postulano la concessione delle seguenti ulteriori indennità di espropriazione, a loro avviso non riconosciute a torto in rapporto al blocco edilizio di più di 20 anni causato loro dall'opera dell'espropriante e qui ricorrente 1, per i motivi che verranno ripresi in dettaglio nel presente giudizio:

- a) 1'850'000 franchi (= 500 fr./m² x 3'700 m²) a titolo di indennità per espropriazione definitiva totale della particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), oltre interessi di legge a partire dal 4 novembre 1994, subordinatamente dal 19 luglio 1995, in via nuovamente subordinata dal 10 ottobre 1995, in ogni caso al più tardi dal 1° gennaio 1998;
- b) 106'620 franchi a titolo d'indennità complessiva per ripetibili (IVA inclusa);
- c) 93'000 franchi/anno a partire dal 1° gennaio 1998 e fino alla data a partire dalla quale l'espropriazione formale è riconosciuta con corresponsione di interessi, oltre interessi secondo i tassi e i termini previsti dalla legge, a titolo di risarcimento per mancato guadagno, per espropriazione formale e/o subordinatamente materiale;
- d) subordinatamente a quanto sopra sub c), 100'000 franchi con interessi dall'8 ottobre 1994 e 35'000 franchi con interessi dal 1° marzo 2003, quale indennità per costi di progettazione.

In via subordinata, i ricorrenti 2, 3 e 4 hanno poi postulato il rinvio della causa all'autorità inferiore per l'assunzione delle prove da essi richieste ma non ammesse da quest'ultima in precedenza.

M.

Con scritto 5 novembre 2015, la CFS (di seguito: autorità inferiore) ha trasmesso l'incarto e rinunciato a presentare osservazioni, riconfermandosi nella propria decisione.

N.

Con risposta 23 dicembre 2015, il ricorrente 1 ha in sostanza postulato il rigetto del ricorso dei ricorrenti 2, 3 e 4, prendendo posizione sulle censure da essi sollevate, segnatamente opponendosi alla richiesta di pagamento anticipato dell'indennità di espropriazione da loro avanzata.

O.

Con osservazioni 8 febbraio 2016, i ricorrenti 2, 3 e 4 hanno in sostanza postulato il rigetto del ricorso del ricorrente 1, prendendo puntualmente posizione sulle censure da lui sollevate.

P.

Con decisione incidentale 17 marzo 2016, il Tribunale statuyente ha respinto la richiesta di revoca dell'effetto sospensivo ai ricorsi e la richiesta di pagamento anticipato dell'indennità espropriativa avanzata dai ricorrenti 2, 3 e 4 nel loro gravame.

Q.

Nelle proprie conclusioni 6 luglio 2017, i ricorrenti 2, 3 e 4 hanno riassunto le censure alla base del loro ricorso, riconfermandosi in sostanza nei propri precedenti allegati.

R.

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

Diritto:**1.**

1.1 Il Tribunale amministrativo federale è competente per decidere il presente gravame giusta gli artt. 1 e 31 segg. LTAF, in relazione con l'art. 77 cpv. 1 LEspr. Giusta l'art. 77 cpv. 2 LEspr, fatte salve disposizioni contrarie contenute nella LEspr stessa, alla procedura di ricorso davanti al Tribunale amministrativo federale si applica la LTAF e quindi, in base al rinvio di cui all'art. 37 LTAF, la PA.

1.2 Pacifica è la legittimazione ricorsuale dei ricorrenti 1, 2, 3 e 4, tutti destinatari della decisione 25 settembre 2015 della CFS qui impugnata. In effetti, detta decisione pone a carico del ricorrente 1, nella sua qualità di espropriante, l'indennità di espropriazione concessa ai ricorrenti 2, 3 e 4, sicché lo stesso risulta direttamente toccato e ha pertanto un interesse a che la stessa venga annullata (cfr. art. 78 cpv. 1 LEspr; art. 48 cpv. 1 PA). Analogo discorso vale per i ricorrenti 2, 3 e 4 che, nella loro qualità di espropriati, hanno ottenuto un indennizzo minore a quanto da essi postulato dinanzi alla CFS (cfr. art. 78 cpv. 1 LEspr; art. 48 cpv. 1 PA).

1.3 La decisione 25 settembre 2015 della CFS è poi stata impugnata con due atti distinti e tempestivi (cfr. art. 22 segg. PA, art. 50 PA), nel rispetto delle esigenze di forma e di contenuto previste dalla legge (cfr. art. 52 PA). I due ricorsi 28 ottobre 2015 e 29 ottobre 2015 risultano dunque ricevibili in ordine e devono essere esaminati nel merito.

2.

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

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

2.3 Nella giurisprudenza e nella dottrina è ammesso che l'autorità giudiziaria di ricorso – anche se dispone di un potere di cognizione completo – eserciti il suo potere d'apprezzamento con riserbo qualora si tratti di questioni legate strettamente a delle circostanze di fatto o a questioni tecniche (cfr. DTAF 2008/23 consid. 3.3). Quando si devono giudicare questioni tecniche speciali per le quali l'autorità di prima istanza dispone di conoscenze specifiche, l'autorità di ricorso non si discosterà pertanto senza validi motivi dall'apprezzamento di chi l'ha preceduta (cfr. DTF 133 II 5 consid. 3; 131 II 680 consid. 2.3.2; sentenze del TAF A-6961/2015 del

27 settembre 2017 consid. 2.3; A-7836/2008 del 21 dicembre 2011 consid. 3; cfr. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, op. cit., n. 2.154 segg.).

3.

In concreto, oggetto del litigio sono gli indennizzi concessi e/o non concessi ai ricorrenti 2, 3 e 4 per l'espropriazione formale e/o materiale della particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) in rapporto al progetto dello svincolo autostradale di Mendrisio.

In tale contesto, prima di pronunciarsi in dettaglio al riguardo (cfr. consid. 4 segg. del presente giudizio), qui di seguito lo scrivente Tribunale richiamerà i principi applicabili alla presente fattispecie.

3.1 Giusta l'art. 16 LEspr, l'espropriazione non può aver luogo che verso piena indennità. Nell'esame del patrimonio dell'espropriato, l'indennità non deve condurre né ad un impoverimento né ad un arricchimento. Essa deve collocare l'espropriato in una situazione economicamente equivalente a quella di cui avrebbe beneficiato senza l'espropriazione (cfr. DTF 95 I 453 consid. 2; 93 I 554 consid. 3; [tra le tante] sentenza del TAF A-6961/2015 del 27 settembre 2017 consid. 3.1.1 con rinvii; HESS/WEIBEL, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, vol. I, 1986, n. 4 ad art. 16 LEspr; PIERRE MOOR, *Droit administratif*, vol. III, 1992, pag. 413).

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

3.3 Per « altri pregiudizi » ai sensi dell'art. 19 lett. c LEspr si intendono tutti i rimanenti pregiudizi causati al patrimonio dell'espropriato a complemento di quelli subiti in rapporto al diritto espropriato già indennizzati sulla base dell'art. 19 lett. a e lett. b LEspr (cfr. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, 2001, n. 1184 con rinvii; RAPHAËL EGGS, *Les « autres préjudices » de l'expropriation. L'indemnisation au-delà du modèle fondé sur la valeur vénale*, 2013, n. 643 segg.). Più precisamente, il termine « altri pregiudizi » sottolinea il carattere complementare e il limite quantitativo dell'indennizzo concesso sulla scorta

dell'art. 19 lett. c LEspr: è infatti soltanto se i restanti pregiudizi non risultano già coperti dall'indennità concessa sulla base dell'art. 19 lett. a e lett. b LEspr, ch'essi vanno indennizzati nel rispetto del diritto al pieno indennizzo di cui all'art. 16 LEspr (cfr. sentenze del TAF A-6961/2015 del 27 settembre 2017 consid. 3.1.4; A-3440/2012 del 21 gennaio 2014 consid. 5.1.4; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 196 ad art. 19 LEspr).

Sotto la nozione di « altri pregiudizi » rientrano segnatamente le spese rese necessarie dall'espropriazione e quelle rese inutili, quest'ultime nella misura in cui non erano prevedibili al momento in cui sono giunte per l'espropriato; la perdita temporanea di reddito o di beneficio dell'impresa, a meno che quest'ultima sia a tal punto legata al fondo espropriato da non poter più perseguire la propria attività in un altro luogo; la perdita di reddito futuro, se tale perdita è la conseguenza adeguata dell'espropriazione e appare come altamente verosimile, ecc. (cfr. sentenze del TAF A-6961/2015 del 27 settembre 2017 consid. 3.1.4; A-3440/2012 del 21 gennaio 2014 consid. 5.1.4; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1185 con rinvii), segnatamente in rapporto alla diminuzione della clientela consecutiva alla soppressione di posteggi, la perdita stessa della clientela o del « goodwill » (cfr. sentenza del TAF A-6961/2015 del 27 settembre 2017 consid. 3.1.4; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1185 con rinvii; MOOR, op. cit., pag. 419 con rinvii; EGGS, op. cit., n. 930; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 192 ad art. 19 LEspr con rinvii; JEAN-MARC SIEGRIST, *L'estimation des biens expropriés*, in: Tanquerel/Bellanger [ed.], *La maîtrise publique du sol: expropriation formelle et matérielle, préemption, contrôle du prix*, 2009, pag. 41 segg., pag. 55).

3.4 Il diritto all'indennizzo presuppone tuttavia un pregiudizio per il quale sussiste un nesso di causalità naturale e adeguata con la soppressione, la modifica, il trasferimento del diritto espropriato (cfr. MOOR, op. cit., pag. 415; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1137; EGGS, op. cit., n. 649 e segg.). Secondo il corso ordinario delle cose e dell'esperienza generale della vita, l'espropriazione deve essere propria a produrre un effetto del genere di quello che si è realizzato. Il mancato reddito è indennizzato soltanto nella misura in cui, senza l'espropriazione, lo stesso si sarebbe realizzato con certezza, o almeno con alta verosimiglianza. Una semplice probabilità o aspettativa, fondata su delle considerazioni congiunturali o economiche, o su delle previsioni future senza fondamenti precisi, non basta (cfr. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1138). In assenza di detto nesso di causalità, per l'espropriato non sussiste pertanto alcun diritto all'indennizzo (cfr. [tra le tante] sentenza del TAF A-6961/2015 del 27 settembre 2017 consid. 3.1.5 con rinvii).

3.5 Ai fini del calcolo dell'indennità espropriativa, giusta l'art. 19^{bis} cpv. 1 LEspr, la data determinante (*dies aestimandi*) è quella dell'udienza di conciliazione. Detta data fissa le circostanze di fatto e di diritto sulla base delle quali la stima deve fondarsi. Essa concerne i tre elementi del pregiudizio elencati all'art. 19 lett. a, b e c LEspr (cfr. DTF 134 II 152 consid. 11.2; 121 II 350 consid. 5d; sentenza del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 6.4; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1167). La data determinante fa stato non solo per stabilire la situazione di fatto del fondo espropriato, ma anche per determinarne lo statuto giuridico. A codesto principio va tuttavia fatta eccezione, se risulta che il regime pianificatorio, il cui fondo soggiace, costituisce di per sé un effetto anticipato – poco importa se favorevole o sfavorevole – dell'impresa dell'espropriante medesimo, effetto da cui deve farsi astrazione in virtù dell'art. 20 cpv. 3 LEspr (cfr. DTF 134 II 49 consid. 12; 129 II 470 consid. 5; 119 Ib 366 consid. 3a con rinvii; sentenze del TAF A-6961/2015 del 27 settembre 2017 consid. 3.1.6; A-1586/2013 del 23 luglio 2014 consid. 5.4).

Questi effetti anticipati, favorevoli o sfavorevoli, possono incidere sui prezzi dei terreni, senza modifiche del loro regime giuridico o tradursi in una modifica temporanea o definitiva dello statuto giuridico dei fondi da espropriare come nel caso della creazione di zone riservate per le strade nazionali oppure comportare una modifica delle misure di pianificazione adottate o da adottare da parte di altre autorità di pianificazione come nel caso di modifica del perimetro di una zona edificabile comunale per tenere conto della preventiva costruzione di un'autostrada. Se le misure preparatorie di pianificazione si traducono già in un'espropriazione materiale, il proprietario può e deve fare valere le proprie pretese per tale titolo davanti all'autorità competente, senza attendere la successiva apertura della procedura di espropriazione. All'infuori di detta ipotesi, deve farsi astrazione degli effetti anticipati dell'opera dell'espropriante e ci si deve chiedere, secondo il corso normale delle cose, a quale azionamento la pianificazione comunale avrebbe proceduto in assenza di tale opera (cfr. DTF 114 Ib 321 consid. 5a con rinvii; HESS/WEISS, op. cit., n. 8 segg. ad art. 20 LEspr).

3.6

3.6.1 Per costante giurisprudenza, per stabilire il valore venale di un terreno deve prevalere il metodo statistico-comparativo. Esso si fonda sul confronto dei prezzi pagati per beni simili e in analoga situazione poco prima del *dies aestimandi* (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3a; sentenze del TF 1E.14/2006 del 6 agosto 2007 consid. 4.1; 1A.159/2001 del 16 aprile 2002 consid. 3.1). In base a questo metodo, all'espropriato viene riconosciuto l'importo che avrebbe oggettivamente potuto conseguire vendendo la

particella espropriata sul libero mercato a un qualsiasi potenziale acquirente (cfr. DTF 122 II 246 consid. 4; 122 II 337 consid. 5a; 115 Ib 408 consid. 2c; 114 Ib 286 consid. 7; sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.2, in: RtiD 2006 I; sentenze del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 6.5.1; A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 3.1).

3.6.2 L'applicazione del metodo statistico-comparativo non presuppone che i fondi considerati siano identici riguardo a situazione, dimensione, qualità, grado di urbanizzazione e possibilità di sfruttamento. Occorre solo che essi siano paragonabili. Di eventuali differenze (caratteristiche positive o negative) delle particelle può essere infatti tenuto conto anche mediante adeguamenti dei prezzi. Nella misura in cui presentino caratteristiche simili, nemmeno occorre che le particelle siano ubicate nello stesso quartiere (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3a; 122 II 246 consid. 4; sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.2 seg.; sentenze del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 6.5.2; A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 3.2 con rinvii; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1170 segg.). Dal profilo temporale è quindi di per sé possibile considerare anche negozi giuridici precedenti l'anno della data determinante (*dies aestimandi*) o che concernono fondi in situazioni e dalle caratteristiche paragonabili ma ubicati in comparti territoriali più distanti o eventualmente in Comuni vicini (cfr. sentenza del TF 1E.14/2006 del 6 agosto 2007 consid. 4.2 con rinvii). Anche la disponibilità limitata di contrattazioni quale termine di paragone non basta infine a giustificare una mancata applicazione. A condizione che siano esaminati accuratamente e non risulti che circostanze insolite abbiano influito sulla conclusione di un contratto, anche singoli confronti possono permettere conclusioni sul livello generale dei prezzi ed essere quindi presi in considerazione per fissare l'indennità (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3a; sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.3; sentenze del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 6.5.2; A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 3.2 con rinvii; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1170 segg.).

3.6.3 Nella stima del valore venale devessi tenere equo conto altresì della possibilità di un miglior uso del fondo (art. 20 cpv. 1 LEspr), sempre che siano, alla data determinante, realmente attuabili o perlomeno imminenti (cfr. DTF 134 II 49 consid. 13.3; 129 II 470 consid. 6.1). Per contro, semplici offerte, prezzi discussi durante le trattative o stabiliti da persone toccate dall'espropriazione e che per essa reclamano un'indennità non costituiscono un valido termine di paragone ai fini della fissazione del risarcimento (cfr. DTF 122 I 168 consid. 3c; sentenza del TAF A-7495/2007 del 19 maggio 2009 consid. 5.2). Lo stesso vale altresì per i valori estremi

opposti, che si trovano ben al di sopra o al di sotto della media, gli stessi potendo potenzialmente falsare il calcolo del valore medio applicabile ad un determinato fondo. Detti valori, pur non potendo essere del tutto esclusi *a priori*, vanno apprezzati con particolare riguardo (cfr. sentenza del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 6.5.3; HESS/WEIBEL, op. cit. n. 87 ad art. 19 LEspr).

3.7

3.7.1 La zona di pianificazione (ZP) – ai sensi dell’art. 27 LPT – è una misura provvisoria avente quale scopo quello di garantire (provvisoriamente) la pianificazione (così come è stata concepita). Tale misura mira in particolare alla tutela della libertà decisionale e pianificatoria delle autorità incaricate della pianificazione del territorio, evitando che dei progetti di costruzione intralcino detta libertà. Essa può altresì essere utilizzata allo scopo di garantire la realizzazione degli obiettivi di protezione dell’ambiente o l’adozione di piani delle infrastrutture (cfr. ALEXANDER RUCH, in: Aemissegger et al. [ed.], Commentaire pratique LAT, Planifier l’affectation, 2016 [di seguito: VLP-ASPAN], n. 26 segg. ad art. 27 LPT; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 451). Di fatto, in virtù dell’art. 27 LPT, se i piani d’utilizzazione mancano o devono essere modificati, l’autorità competente può stabilire zone di pianificazione per comprensori esattamente delimitati per cinque anni al massimo, all’interno delle quali nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell’utilizzazione. Ciò è il caso per la particella in oggetto, per la quale era prevista una riqualifica (cfr. sentenza del TAF A-1586/2013 del 23 luglio 2014 consid. 6.2.2.1).

3.7.2 Tipico esempio di zona di pianificazione è costituito dalle zone riservate previste dagli artt. 14-18 LSN e dagli artt. 18ⁿ-18^p della legge federale del 20 dicembre 1957 sulle ferrovie (Lferr, RS 742.101), aventi quale scopo di assicurare la libera disposizione di terreni destinati a opere future (art. 16 cpv. 1 LSN). Analogo discorso vale per le zone di sicurezza previste agli artt. 42-44 della legge federale del 21 dicembre 1948 sulla navigazione aerea (LNA, RS 748.0). Detti strumenti della pianificazione settoriale della Confederazione (cfr. art. 13 LPT; art. 14 segg. dell’ordinanza del 28 giugno 2000 sulla pianificazione del territorio [OPT, RS 700.1]) sono paragonabili ai divieti temporanei di costruzione (cfr. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1473 segg.). Secondo la giurisprudenza, il diritto di chiedere un’indennità sorge per legge al momento in cui l’ente pubblico adotta il provvedimento che restringe le facoltà del proprietario (cfr. DTF 101 Ib 277 consid. 3b; sentenza del TAF A-5808/2011 del 18 gennaio 2013 consid. 4.2).

La restrizione derivante dall'istituzione di una zona riservata ai sensi dell'art. 14 LSN, di una durata di 5 anni (cfr. art. 17 cpv. 1 LSN), deve tuttavia essere assimilata ad un divieto temporaneo di costruzione che, in linea di principio, non dà diritto ad indennità per espropriazione materiale (cfr. DTF 120 Ib 465 consid. 5e con rinvii, 109 Ib 20 consid. 4a; ENRICO RIVA, VLP-ASPAN, n. 176 segg. ad art. 5 LPT; RUCH, VLP-ASPAN, n. 65 segg. ad art. 27 LPT; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1474-1476).

3.7.3 Giusta l'art. 18 cpv. 2 LSN, la CFS è l'autorità competente per statuire in merito alle richieste di indennizzo in rapporto alle restrizioni derivanti dall'istituzione di una zona di riserva, in applicazione della procedura di cui agli artt. 57 segg. LEspr (cfr. DTF 121 II 436 consid. 3b; 101 Ib 277 consid. 2d). La CFS non è per contro competente a statuire su pregresse decisioni o misure sospensive fondate sul diritto cantonale o federale, che non possono essere cumulate con la zona riservata (cfr. sentenza del TAF A-5808/2011 del 18 gennaio 2013 consid. 4.3) e che potrebbero, semmai, qualora ne fossero date le condizioni, fondare una responsabilità a carico dell'ente che avrebbe indebitamente ritardato una decisione definitiva (cfr. RIVA, VLP-ASPAN, n. 178 ad art. 5 LPT).

4.

In concreto, si pone innanzitutto la questione fondamentale a sapere a quale zona del PR del Comune di Mendrisio/Rancate era attribuito il comparto « La Tana » al momento del *dies aestimandi* fissato al 2 maggio 2013 (data dell'udienza di conciliazione dinanzi alla CFS), ove è ubicata la particella n. ***1 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), nella misura in cui la fissazione dell'indennità per espropriazione formale è strettamente correlata alla natura del fondo espropriato in quel preciso momento, fatta astrazione degli eventuali effetti negativi anticipati legati all'impresa dell'espropriante (cfr. consid. 3.5 del presente giudizio), punto su cui le parti si trovano qui totalmente in disaccordo.

A tal fine, dopo un breve richiamo delle posizioni contrastanti delle parti (cfr. consid. 4.1 del presente giudizio), lo scrivente Tribunale ricostruirà la fattispecie alla base dell'attuale situazione pianificatoria del comparto « La Tana », tenendo altresì conto sia degli atti intrapresi dai ricorrenti 2, 3 e 4 (espropriati) in rapporto al progetto di edificio multiuso sulla particella n. ***1 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), che di quelli intrapresi dal ricorrente 1 (espropriante) in rapporto al progetto di svincolo autostradale di Mendrisio (cfr. consid. 4.2 del presente giudizio).

4.1

4.1.1 Nella decisione impugnata, l'autorità inferiore ha ritenuto che al *dies aestimandi* fissato al 2 maggio 2013 il comparto « La Tana » andava considerato come inserito nella zona industriale « la » e dunque edificabile. Più nel dettaglio, dopo aver rilevato che il comparto « La Tana » – di cui fanno parte le particelle n. ***1, ***2 e ***3 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) – era inserito nel PR del 1983 nella zona industriale « la », l'autorità inferiore ha infatti ritenuto che la successiva non approvazione della zona industriale nel PR del 2002/2003 e l'istituzione della zona riservata per strade nazionali in corrispondenza del comparto « La Tana » nel 2005 sarebbero entrambe riconducibili all'esistenza del progetto di riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio. Per tale motivo, essa ha ritenuto che le predette misure pianificatorie – ovvero la non approvazione della zona industriale e l'istituzione di una zona di riserva LSN – sarebbero state adottate in relazione al progetto di svincolo autostradale di Mendrisio voluto dal ricorrente 1, ossia dell'espropriante. In tali circostanze, ai fini dell'estimo essa ha sancito che nel determinare la natura del fondo al *dies aestimandi*, andava fatta astrazione degli effetti anticipati negativi dell'opera dell'espropriante ai sensi dell'art. 20 cpv. 3 LEspr (cfr. decisione impugnata, pagg. 13-15).

Di medesimo parere dell'autorità inferiore sono i ricorrenti 2, 3 e 4 – qui espropriati – i quali nel loro gravame contestano unicamente l'ammontare dell'indennizzo per espropriazione formale/materiale a loro concesso in rapporto ai vari pregiudizi da essi sollevati (cfr. ricorso 29 ottobre 2015, punto C, pag. 5).

4.1.2 Di avviso contrario, il ricorrente 1 ritiene che sarebbe a torto che al *dies aestimandi* l'autorità inferiore avrebbe ritenuto come edificabile il comparto « La Tana » che di fatto non lo sarebbe mai stato. In sostanza, contestando la validità del PR del 1983 che attribuiva il comparto « La Tana » alla zona industriale in quanto mai stato conforme alla legislazione federale in materia di pianificazione del territorio, il ricorrente 1 sottolinea che la stessa sarebbe decaduta nel 1988 per effetto dell'art. 35 cpv. 1 lett. b LPT, e poiché da allora sarebbe stato possibile edificare solo il territorio già largamente edificato in base all'art. 36 cpv. 3 LPT, rispettivamente sarebbe decaduta con l'approvazione nel 1986 del collegamento Mendrisio-Stabio (A394). A seguito della revisione del PR del 2002/2003 e dell'istituzione della zona di riserva nel 2005, ora decaduta, il comparto « La Tana » non sarebbe mai stato nuovamente attribuito alla zona industriale. Attualmente vigerebbe un vuoto pianificatorio, sicché il comparto « La Tana » non sarebbe tutt'ora oggetto di pianificazione. Ai ricorrenti 2, 3 e 4 – qui parte

espropriata – andrebbe pertanto riconosciuto soltanto l'usuale indennizzo per i fondi agricoli e boschivi (cfr. ricorso 28 ottobre 2015, pag. 2 segg.).

4.2

4.2.1 Con risoluzione n. 6903 del 21 dicembre 1983 (cfr. atto n. 14 prodotto dai ricorrenti), il Consiglio di Stato del Cantone Ticino (di seguito: CdS) ha approvato il PR (di seguito: PR 1983) dell'allora Comune di Rancate ed ha fra l'altro inserito il comparto « La Tana » nella zona industriale J2, del quale fanno parte le particelle n. ***1, n. ***2 e n. ***3 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____).

4.2.2 Il 4 novembre 1994, i ricorrenti hanno presentato una prima domanda di costruzione volta alla costruzione di un edificio multiuso per l'industria, il commercio, lo svago e l'amministrazione sulla particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) – all'epoca particella n. ***4 – ubicata nel comparto « La Tana » (cfr. atto C1 prodotto dai ricorrenti).

Alla predetta domanda si è opposto il Dipartimento del territorio del Cantone Ticino (di seguito: Dipartimento del territorio), rilevando che il terreno era interessato dalla ristrutturazione del raccordo fra l'autostrada N2 e la strada spesso A394. Con decisione 2 febbraio 1995, il Municipio di Rancate ha nondimeno rilasciato la licenza edilizia, considerando la particella n. ***1 come allora inserita in zona industriale secondo il PR 1983, quindi edificabile (cfr. atto C2 prodotto dai ricorrenti).

Con decisione 5 luglio 1995, il CdS ha poi annullato la predetta licenza edilizia, in accoglimento del ricorso del Dipartimento del Territorio. Veniva altresì decretata la sospensione dell'esame della domanda di costruzione 4 novembre 1994 a norma dell'art. 65 della legge cantonale del 23 maggio 1990 di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (vLALPT, RL 7.1.1.1) allora in vigore, poiché in contrasto con lo studio pianificatorio in atto inerente alla riorganizzazione dello svincolo di Mendrisio (cfr. atto C3 prodotto dai ricorrenti). In proposito, si precisa unicamente che in virtù dell'art. 65 vLALPT – attuale art. 62 della legge cantonale del 21 giugno 2011 sullo sviluppo territoriale (LST, RL 7.1.1.1), avente pressoché il medesimo tenore – in mancanza di una zona di pianificazione l'autorità cantonale o il Municipio deve infatti sospendere per due anni al massimo la sua decisione quando la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto.

La decisione del CdS era successivamente stata impugnata dai ricorrenti con ricorso 19 luglio 1995 dinanzi al TRAM (cfr. atto C4 prodotto dai

ricorrenti), rimasto pendente per diversi anni, senza che gli stessi ne sollecitassero l'evasione. Detto ricorso – dopo aver interpellato i ricorrenti, tuttavia rimasti silenti – per finire è poi stato stralciato dai ruoli dal TRAM con decreto 19 maggio 2004.

4.2.3 Il 15 febbraio 2000, il Consiglio comunale di Rancate ha adottato la revisione generale del PR, confermando per il comparto « La Tana » l'azzonamento previsto dal PR 1983, ossia zona industriale « la ».

4.2.4 Nel mese di aprile 2002, i ricorrenti hanno nel frattempo presentato una nuova domanda di costruzione sempre per la costruzione di un edificio multiuso per l'industria, il commercio, lo svago e l'amministrazione sulla particella n. ***1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____; cfr. atto C5 prodotto dai ricorrenti).

4.2.5 Con risoluzione n. 3405 del 9 luglio 2002 (cfr. doc. L.-1 di cui all'atto n. 13 prodotto dai ricorrenti), il CdS, riservandosi ulteriore decisione definitiva sentiti i proprietari interessati (particelle n. ***1, ***2 e ***3 RFD dell'allora Comune di Y._____), ha comunicato la sua intenzione di non approvare la zona industriale « la » in località « La Tana », in quanto « [...] *il nuovo tracciato concernente il raccordo tra l'autostrada N2 e la strada di collegamento principale A 394 in località La Tana [...], non riportato sul Piano, comporta delle ripercussioni sul comparto classificato come tale. In effetti la zona industriale viene tagliata in due dalla nuova sistemazione viaria, motivo per cui il Consiglio di Stato, essendo cambiate le condizioni di base che avevano portato alla definizione di questo azzonamento, ritiene indispensabile un nuovo approfondimento relativo al comparto [...]* » (cfr. doc. L.-1, pag. 29).

Con risoluzione n. 1902 del 6 maggio 2003 (cfr. doc. D11 di cui all'atto n. 13 prodotto dai ricorrenti), il CdS, dopo aver sentito i proprietari interessati, ha confermato il proprio diniego all'azzonamento proposto – ossia la non approvazione dell'istituzione della zona industriale « la » in località « La Tana » – per i motivi già indicati nella sua precedente risoluzione e facendo riferimento anche al progetto di riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio. Nel contempo, il CdS ha ordinato all'allora Comune di Rancate l'elaborazione e l'adozione di una variante di PR per una miglior definizione del comparto (cfr. citata risoluzione, pag. 13 seg.). Così facendo, il CdS ha approvato parzialmente il nuovo PR del Comune di Rancate e negato l'approvazione di alcune parti dello stesso, tra cui l'attribuzione del comparto « La Tana » alla zona industriale. La predetta risoluzione governativa è stata confermata dal TRAM con

sentenza 90.2003.69 del 13 agosto 2006 (cfr. doc. L11 di cui all'atto n. 13 prodotto dai ricorrenti) e successivamente dal Tribunale federale con sentenza 1P.549/2006 del 26 settembre 2006 (cfr. doc. L14 di cui all'atto n. 13 prodotto dai ricorrenti).

Orbene, l'approvazione parziale delle disposizioni di un piano regolatore ha quale conseguenza che le parti approvate entrano in vigore; tuttavia la vecchia regolamentazione non si applica alle parti del piano che non sono state ammesse. Infatti, il rifiuto d'approvare certe parti di un piano regolatore comporta il rinvio all'autorità inferiore affinché quest'ultima modifichi il piano ai sensi dei considerandi (cfr. sentenza del TAF A-1802/2013 del 6 novembre 2013 consid. 5.4; RUCH, VLP-ASPAN, n. 47 ad art. 26 LPT). Nel caso in rassegna, come visto, il CdS ha di fatto rinviato gli atti al Comune di Rancate al fine di rielaborare e ridefinire la destinazione pianificatoria del comparto « La Tana », tenuto conto del futuro sviluppo dello svincolo di Mendrisio. Nella misura in cui il precedente PR non risulta più applicabile, in attesa dell'elaborazione della nuova variante di PR da parte del Comune di Rancate e della sua successiva approvazione da parte del CdS, il comparto « La Tana » va considerato come « non azzonato », ovvero come non attribuito ad una specifica zona del PR. Come sottolineato dallo stesso Tribunale federale, ciò non significa tuttavia che negando l'approvazione del PR nel 2003 una sua attribuzione alla zona industriale e/o edificabile sia stata definitivamente preclusa dal CdS, un suo inserimento rimanendo di per sé possibile nel seguito della procedura sulla base di un esame più approfondito della fattispecie (cfr. sentenza del TF 1P.549/2006 del 26 settembre 2006, pag. 10).

4.2.6 Il 21 novembre 2003, su richiesta dei Servizi Generali del Cantone Ticino del 6 novembre 2002 (cfr. atto C5bis prodotto dai ricorrenti), il Municipio di Rancate ha sospeso la seconda domanda di costruzione aprile 2002 in applicazione dell'art. 65 vLALPT (attuale art. 62 LST), siccome la zona in oggetto era interessata dal progetto di riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio (cfr. atto C8 prodotto dai ricorrenti).

4.2.7 Con decisione 11 marzo 2005, il DATEC ha istituito una zona riservata per le strade nazionali sul territorio dei allora Comuni di Rancate e Mendrisio, in corrispondenza del comparto « La Tana », in vista della riorganizzazione dello svincolo di Mendrisio, di una durata di validità di 5 anni (cfr. doc. A di cui all'atto n. 13 prodotto dai ricorrenti).

4.2.8 Con decisione 24 ottobre 2007, il Municipio di Rancate – dopo avere riattivato la procedura edilizia su richiesta dei ricorrenti – ha respinto la

predetta domanda di costruzione, a motivo che la particella n. ***1 era ubicata nella zona riservata istituita dal DATEC con decisione 11 marzo 2005 (cfr. atto C8decis prodotto dai ricorrenti). Con decisione 27 maggio 2008, il CdS ha poi annullato la predetta decisione, in accoglimento del ricorso dei ricorrenti a motivo che la licenza edilizia non poteva essere negata a priori in presenza di una zona riservata, rinviando la causa al Municipio di Rancate per nuovo giudizio (cfr. atto C8duodecim prodotto dai ricorrenti).

4.2.9 L'11 luglio 2008 l'USTRA ha inoltrato al DATEC la richiesta d'approvazione dei piani per la riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio sulla A2 di Mendrisio. Con decisione 31 ottobre 2011, il DATEC ha evaso le opposizioni al progetto e approvato i piani del progetto esecutivo, trasmettendo le domande di espropriazione alla CFS. Detta decisione è poi stata confermata dallo scrivente Tribunale con sentenza A-6547/2011 del 22 ottobre 2013.

4.2.10 Al *dies aestimandi* del 2 maggio 2013, la zona di riserva per le strade nazionali istituita dal DATEC con decisione 11 marzo 2005, di una durata di 5 anni, risulta essere già decaduta. A conoscenza del Tribunale, il Comune di Rancate non sembrerebbe avere a tutt'oggi elaborato una variante di PR per il comparto « La Tana » sulla base di ulteriori approfondimenti, conformemente a quanto prescritto dal CdS con risoluzione n. 1902 del 6 maggio 2003, in particolare tenendo conto del progetto dello svincolo autostradale di Mendrisio (cfr. consid. 4.2.5 del presente giudizio). In tali circostanze, tutto conduce il Tribunale a ritenere che al *dies aestimandi* per il comparto « La Tana » sussisteva un vuoto pianificatorio, lo stesso non essendo stato attribuito – e neppure tutt'ora – espressamente ad una zona specifica del PR del Comune di Rancate.

Senonché dall'analisi degli atti pianificatori non si può negare il fatto che l'attuale situazione pianificatoria vigente per il comparto « La Tana » è legata strettamente alla sussistenza del progetto di svincolo autostradale di Mendrisio, così come risultante dalle due risoluzioni n. 3450 del 9 luglio 2002 e n. 1902 del 6 maggio 2003 del CdS e dalla decisione dell'11 marzo 2005 del DATEC istituyente la zona di riserva delle strade nazionali. In nessuno di detti atti viene infatti mai sancito o affermato che il PR 1983 o la proposta di PR 2002 fossero contrari alla vigente LPT per quanto attiene al comparto « La Tana », e più precisamente in contrasto con l'art. 15 LPT istituyente un freno al sovradimensionamento delle zone edificabili, così come invece sostenuto dal ricorrente 1 (cfr. ricorso 28 ottobre 2015, pag. 3 segg.). Si noti, a titolo complementare come in presenza di un PR conforme

alla LPT, la giurisprudenza riconosca la sussistenza di un caso di « dezzonamento » che, a determinate condizioni, può costituire un'espropriazione materiale (cfr. RIVA, VLP-ASPAN, n. 205 segg. ad art. 5 LPT). Ciò puntualizzato, come visto, se è vero che le due predette risoluzioni del CdS hanno negato l'attribuzione del comparto « La Tana » alla zona industriale tenuto conto di un ipotetico sviluppo futuro dello svincolo autostradale di Mendrisio, vero è anche che le stesse non hanno tuttavia precluso una sua ipotetica attribuzione futura alla predetta zona (cfr. consid. 4.2.5 del presente giudizio). La zona di riserva delle strade nazionali è peraltro stata istituita proprio per preservare lo sviluppo futuro dello svincolo e non allo scopo di conformarsi con l'art. 15 LPT (cfr. consid. 4.2.7 del presente giudizio).

In tali circostanze, si deve ritenere che è a giusta ragione che l'autorità inferiore ha ritenuto un caso di applicazione dell'art. 20 cpv. 3 LEspr, imputando la situazione pianificatoria al *dies aestimandi* all'opera dell'espropriante (cfr. consid. 3.5 del presente giudizio). Dovendo prescindere dagli effetti negativi della pianificazione, si deve infatti ritenere che al *dies aestimandi* il comparto « La Tana » – è di riflesso anche le particelle n. ***1, ***2 e ***3 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) – era inserito in zona industriale, quindi edificatoria, così come giustamente constatato dall'autorità inferiore. Su questo punto la decisione impugnata va pertanto confermata e il ricorso del ricorrente 1 respinto.

5.

5.1 Nel loro gravame i ricorrenti 2, 3 e 4 contestano l'indennità per espropriazione formale a loro concessa, in quanto ritengono che l'indennizzo di 350 franchi/m² calcolato dall'autorità inferiore secondo il metodo statistico-comparativo non sarebbe appropriato e violerebbe il principio della piena indennità. A loro avviso, bisognerebbe infatti prescindere dall'applicazione del metodo statistico-comparativo, poiché detto metodo si discosterebbe da quanto notorio, ossia che a meno di 500 franchi/m² non si troverebbe un terreno industriale urbanizzato da comperare in quella zona del Mendrisiotto. A comprova di quanto da essi asserito, essi avevano chiesto dinanzi all'autorità inferiore (a) l'esperimento di una perizia immobiliare o l'audizione in qualità di testimoni di uno o più immobilariisti attivi nella zona, (b) l'edizione da parte del ricorrente 1 dei contratti relativi alla vendita di terreni dell'autostrada (salvo errore nel 2012 al signor K._____) per la costruzione ampliamento posteggi in zona svincolo di Mendrisio a prezzi fino a 800 franchi/m². Detta richiesta è stata rinnovata dinanzi al Tribunale (cfr. ricorso 29 ottobre 2015, punto D1, pag. 5 segg.).

5.2 Al riguardo, lo scrivente Tribunale rileva quanto segue. In concreto, l'autorità inferiore, ritenendo la particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) come inserito nella zona industriale « la », ha preso in considerazione la media ponderata su 4 anni/8 anni pari a 350 franchi/m² dei dati relativi alle vendite di terreni industriali-artigianali analoghi a detta particella risultanti dalle tabelle di cui agli allegati II, VII e VIII acclusi alla decisione impugnata, in applicazione del metodo statistico-comparativo. Essa ha pertanto fissato l'indennità per l'espropriazione definitiva di 3'700 m² della particella n. ***¹ a 1'295'000.00 franchi (= 350 fr./m² x 3'700 m²). Così facendo, l'autorità inferiore si è di fatto attenuta alla giurisprudenza in materia di fissazione dell'indennità per espropriazione formale, che prescrive espressamente l'applicazione del metodo statistico-comparativo, nonché la presa in considerazione oggettiva dei prezzi medi di vendita di un periodo di 4 anni precedente il *dies aestimandi* (cfr. DTF 122 II 337 consid. 5, sentenza del TF 1A.28/2005 del 29 luglio 2005 consid. 2.3; sentenza del TAF A-1482/2013 del 2 giugno 2014 consid. 4.3.2 con rinvii; parimenti consid. 3.6.1-3.6.3 del presente giudizio). Dall'analisi delle tabelle statistiche accluse alla decisione impugnata, lo scrivente Tribunale non intravede alcun valido motivo per discostarsene o per ritenere la sussistenza di un errore manifesto nella fissazione dell'indennità da parte dell'autorità inferiore – qui autorità specializzata – tale da rimettere in discussione l'indennità di 350 franchi/m² (cfr. consid. 2.3 del presente giudizio). In tale contesto, i dati statistici presi in considerazione dall'autorità inferiore vanno ritenuti come sufficienti, sicché non si intravede la necessità di ordinare ulteriori complementi istruttori, così come auspicato dai ricorrenti 2, 3 e 4 (cfr. art. 12 PA). La richiesta d'esperimento di una perizia immobiliare o l'audizione di esperti immobiliari non appaiono qui indispensabili, così come neppure l'edizione di documenti relativi ad una vendita a 500 franchi/m² che il ricorrente 1 avrebbe effettuato nel 2012, detto dato – quand'anche comprovato – costituendo in ogni caso un dato estremo isolato (cfr. consid. 3.6.3 del presente giudizio). La censura dei ricorrenti e la richiesta di ulteriori mezzi probatori, vanno pertanto entrambe qui respinte.

6.

6.1 Nel loro gravame i ricorrenti 2, 3 e 4 contestano il mancato riconoscimento da parte dell'autorità inferiore di un'indennità di espropriazione in rapporto al mancato guadagno ch'essi indubbiamente avrebbero conseguito con l'investimento proposto agli inizi degli anni 90, in rapporto alla realizzazione dell'edificio multiuso – a beneficio di una regolare licenza edilizia del 4 novembre 1994, prevista già da febbraio 1995 – e alla sua messa a reddito al più tardi a partire dal 1° gennaio 1998, qualora detta

costruzione non fosse stata bloccata dal progetto dello svincolo autostradale di Mendrisio voluto dal ricorrente 1. A loro avviso, non riconoscendo loro il mancato guadagno, essi non sarebbero stati posti nella stessa condizione economica in cui sarebbero stati se l'espropriazione non avesse avuto luogo. Per questi motivi, dinanzi al Tribunale statuyente essi rinnovano la richiesta di riconoscimento di un mancato guadagno a partire dal 1° gennaio 1998 di almeno 93'000 franchi, oltre accessori. Dinanzi all'autorità inferiore, a comprova dell'ammontare del mancato guadagno essi hanno offerto e richiesto l'esperimento di una perizia. A comprova invece del fatto che l'edificio multiuso sarebbe stato completato e l'immobile messo a reddito al più tardi a partire dal 1° gennaio 1998, essi hanno proposto la testimonianza del signor L._____. Nella misura in cui l'autorità inferiore non ha assunto le prove da loro richieste, essi ritengono che la stessa avrebbe violato il loro diritto di essere sentiti e commesso un diniego di giustizia. Dette richieste di prova sono formulate anche in sede ricorsuale (cfr. ricorso 29 ottobre 2015, punto D3, pag. 9 segg.).

Qualora l'indennità per mancato guadagno non dovesse essere loro riconosciuta dal Tribunale, essi contestano altresì la decisione impugnata in quanto l'autorità inferiore non sarebbe entrata a torto nel merito dei costi di progettazione e di licenza edilizia dell'edificio multiuso. Poiché detto edificio non sarebbe potuto essere realizzato a causa del progetto di svincolo autostradale, i ricorrenti 2, 3 e 4 considerano infatti detti costi come un puro pregiudizio dell'importo di 149'300 franchi, oltre accessori, soggetto ad indennizzo (cfr. ricorso 29 ottobre 2015, punto D4, pag. 11 seg.).

6.2 In proposito, lo scrivente Tribunale rileva quanto segue. Il mancato guadagno e i costi di progettazione nonché di licenza edilizia dell'edificio multiuso mai realizzato dai ricorrenti 2, 3 e 4 non si trovano in stretta correlazione con l'espropriazione formale definitiva della particella n. ****1 RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____), bensì semmai con i pregressi atti intrapresi dal ricorrente 1 in qualità di espropriante e dalle competenti autorità cantonali in rapporto alle due domande di costruzione sospese in applicazione del diritto cantonale. Difettando un nesso causale adeguato e naturale tra il danno asserito e l'espropriazione formale – presupposto fondamentale per entrare nel merito della richiesta dei ricorrenti 2, 3 e 4 – la loro censura non può che essere qui respinta (cfr. consid. 3.4 del presente giudizio). Ora, le conseguenze di un blocco edilizio in applicazione degli effetti anticipati negativi di una pianificazione non sono di certo costitutivi di un'espropriazione formale, bensì eventualmente – e solo a determinate condizioni – di un'espropriazione materiale, punto su cui lo scrivente Tribunale si pronuncerà nel consid. 7

che segue, per quanto di competenza dell'autorità inferiore (cfr. in merito alla competenza della CFS, consid. 3.7.2-3.7.3 del presente giudizio).

In tale contesto, non essendo dati già in partenza i presupposti per la concessione di un'indennità per espropriazione formale, non è ravvisabile alcuna violazione del diritto di essere sentiti dei ricorrenti 2, 3 e 4, rispettivamente un diniego di giustizia, nella misura in cui i mezzi probatori da essi proposti e respinti dall'autorità inferiore mirano unicamente a stabilire l'entità del mancato guadagno e/o dei costi di progettazione e non a comprovare il nesso causale con l'espropriazione formale, che di fatto qui difetta. Per gli stessi motivi, anche in questa sede non vi è luogo di dare seguito alle prove postulate dai ricorrenti 2, 3 e 4, qui non pertinenti. Detta richiesta va pertanto qui respinta (cfr. art. 12 PA).

7.

7.1 Nel loro gravame, i ricorrenti 2, 3 e 4 lamentano poi il mancato riconoscimento da parte dell'autorità inferiore di un'indennità per l'espropriazione materiale della particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) in rapporto al blocco edilizio e al tentativo di dezonamento, rispettivamente vuoto e blocco pianificatorio attuato dal ricorrente 1, in veste di espropriante, dal 1994 di ben 18 anni. A loro avviso, sarebbe infatti a torto che l'autorità inferiore avrebbe tenuto conto solo della sussistenza della zona di riserva di 5 anni dall'11 marzo 2005 all'11 marzo 2010, per ritenere il blocco edilizio da essi subito come temporaneo e non soggetto ad indennizzo. Invero, detta autorità avrebbe dovuto prendere in considerazione anche i pregressi atti del ricorrente 1 costitutivi di espropriazione materiale. In tale contesto, qualora l'indennizzo per mancato guadagno, per costi legali di patrocinio, per occupazione del fondo e i relativi interessi non dovesse essere loro riconosciuto per espropriazione formale, essi chiedono dunque che gli stessi vengano loro riconosciuti per espropriazione materiale (cfr. ricorso 29 ottobre 2015, punto E, pag. 12 seg.).

7.2 Sennonché la loro tesi non può essere qui condivisa dallo scrivente Tribunale. Se è vero che l'autorità inferiore, nella sua veste di CFS, è competente in rapporto alla concessione di un'indennità nei casi di espropriazione materiale correlati all'istituzione di una zona di riserva ai sensi dell'art. 18 cpv. 2 LSN, tuttavia non lo è per quanto concerne gli eventuali casi di espropriazione materiale anteriori all'istituzione di una zona di riserva e non connessi con quest'ultima, segnatamente in rapporto a dei blocchi edilizi pronunciati dalle competenti autorità cantonali in applicazione del diritto cantonale (cfr. consid. 3.7.3 del presente giudizio). In tali condizioni, la questione a sapere se gli asseriti blocchi edilizi subiti

dai ricorrenti 2, 3 e 4 per più di venti anni – circostanza che andrebbe comunque ancora verificata – possano essere o meno costitutivi di un'espropriazione materiale e aprire la via del risarcimento, può pertanto rimanere qui aperta.

Ciò puntualizzato, va altresì rilevato – così come giustamente sancito dall'autorità inferiore – come una zona di riserva delle strade nazionali di una durata di 5 anni non dia di per sé diritto al riconoscimento di un'indennità per espropriazione materiale, nella misura in cui, secondo la giurisprudenza molto restrittiva dell'Alta Corte, il divieto di costruire viene considerato temporaneo e sopportabile per l'espropriato (cfr. consid. 3.7.2 del presente giudizio). Anche su questo punto, il ricorso dei ricorrenti 2, 3 e 4 va dunque qui respinto. Di conseguenza, anche in questo contesto, non essendo dati i presupposti per il riconoscimento di un'indennità per espropriazione materiale, non sussiste neppure alcun valido motivo per dare seguito alle prove postulate dai ricorrenti 2, 3 e 4 a comprova dell'entità del mancato guadagno e/o dei costi di progettazione. Detta richiesta va pertanto qui respinta (cfr. art. 12 PA).

8.

8.1 Nel loro gravame, i ricorrenti 2, 3 e 4 contestano infine l'indennità di ripetibili concessa loro dall'autorità inferiore, in quanto ritengono che la quantificazione in 60 ore non terrebbe conto del fatto che invero la procedura espropriativa sarebbe durata ben 18 anni (dal 1994 al 2012), rispettivamente ben 21 anni sino alla prima decisione di espropriazione formale. Tenuto conto che le prime due notifiche per espropriazione materiale in relazione al progetto risalirebbero già al 1995, nonché di oneri di 10-15 ore all'anno di patrocinio per un'adeguata difesa dei loro interessi in rapporto al comportamento arbitrario, contrario alla buona fede e defatigatorio perpetrato dal ricorrente 1, qui espropriante, si giustificerebbe infatti di riconoscere loro le 315-420 ore complessive di patrocinio sull'arco dei precedenti 21 anni (cfr. ricorso 29 ottobre 2015, punto D2, pag. 7 seg.). A loro avviso sarebbe in particolare provato agli atti che, se non vi fosse stata l'opera e l'espropriazione per la costruzione dello svincolo di Mendrisio, essi avrebbero pacificamente edificato la particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Y. _____) a partire dalla primavera del 1995, senza dover sostenere spese legali per più di 21 anni in rapporto alle 15 procedure contenziose da esse sostenute per difendere i loro diritti (dapprima con un altro legale, ora con l'attuale legale). Essi avrebbero evitato tutte queste spese legali, se il ricorrente 1 avesse accettato di concordare in via amichevole con loro un indennizzo appropriato per l'espropriazione della loro particella. Per questi motivi essi

postulano il riconoscimento di almeno 300 ore di legale in rapporto alle 15 procedure contenziose da essi sostenute, quindi 300 franchi/ora per 90'000 franchi di ripetibili, rispettivamente per 106'620 franchi, spese e IVA inclusa (cfr. ricorso 29 ottobre 2015, punto D2, pag. 8 seg.).

8.2 Al riguardo, lo scrivente Tribunale rileva quanto segue. Nel contesto della presente vertenza, la questione delle spese e delle ripetibili è regolata dagli artt. 114 segg. LEspr (cfr. [tra le tante] sentenza del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 9 con i numerosi rinvii). Giusta l'art. 114 cpv. 1 LEspr, le spese cagionate dall'esercizio del diritto d'espropriazione sono a carico dell'espropriante. Giusta l'art. 115 cpv. 1 LEspr, l'espropriante deve pagare all'espropriato una congrua indennità per le spese ripetibili necessarie, cagionate a questo ultimo dalle procedure di opposizione, di conciliazione e di stima. Secondo l'art. 115 cpv. 2 LEspr, se le conclusioni dell'espropriato vengono respinte totalmente o preponderatamente, si può rinunciare, in tutto o in parte, all'aggiudicazione delle spese ripetibili.

Ora, per quanto qui ci concerne, i ricorrenti 2, 3 e 4 non si sono limitati ad avanzare una richiesta di rimborso dei costi da essi sostenuti in rapporto alla procedura d'espropriazione formale in oggetto, bensì anche dei costi da essi sostenuti per le pregresse procedure di ricorso relative alle due domande di costruzione, all'istituzione della zona di riserva, alle procedure d'espropriazione materiale, ecc. Sennonché ogni pretesa avanzata dai ricorrenti 2, 3 e 4 non strettamente correlata con l'espropriazione formale definitiva della particella n. ***1 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) non risulta qui ricevibile, difettando un nesso causale adeguato e naturale con la presente procedura d'espropriazione (cfr. consid. 3.4 del presente giudizio). In tale contesto, si deve ritenere che è a giusta ragione che l'autorità inferiore ha preso in considerazione unicamente le spese e i costi di patrocinio strettamente correlate con l'espropriazione formale in oggetto, negando ogni altro indennizzo. Alla luce delle censure dei ricorrenti 2, 3 e 4, il riconoscimento di un dispendio di 60 ore ed una indennità di 300 franchi/ora, per un totale di 18'000 franchi, oltre accessori, appare qui adeguato. Analogo discorso vale per quanto concerne le spese fissate forfettariamente al 10% pari a 1'800 franchi. Ne discende che, anche su questo punto, il ricorso dei ricorrenti 2, 3 e 4 va qui respinto.

9.

In conclusione, alla luce di tutto quanto suesposto, la decisione presa nei confronti dei ricorrenti 2, 3 e 4 non è contraria al diritto applicabile, non può inoltre essere considerata arbitraria, né frutto di un abuso del potere di apprezzamento dell'autorità inferiore e neppure – per quanto verificabile

anche in quest'ottica – inadeguata. La stessa va dunque qui integralmente confermata e i due ricorsi 28 ottobre 2015 e 29 ottobre 2015 – nel caso dei ricorrenti 2, 3 e 4, solo nella misura in cui è ricevibile – respinti.

10.

Come visto (cfr. consid. 8 del presente giudizio), nel contesto della presente vertenza, la questione delle spese e delle ripetibili è regolata dagli artt. 114 segg. L'Espr (cfr. [tra le tante] sentenza del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 9 con i numerosi rinvii). Giusta l'art. 116 cpv. 1 L'Espr, 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 1'500 franchi sono poste a carico del ricorrente 1 (qui parte espropriante).

Visto l'esito dei due gravami, si giustifica altresì la concessione di un'indennità di ripetibili ai ricorrenti 2, 3 e 4 – qui espropriati, assistiti da un legale iscritto nel registro degli avvocati del Cantone Ticino – in correlazione con il respingimento del ricorso 28 ottobre 2015 del ricorrente 1. In concreto, tenuto altresì conto degli atti di causa, appare qui appropriato assegnare loro un'indennità per spese ripetibili pari a 2'000 franchi, importo che giusta l'art. 116 cpv. 1 L'Espr deve essere posto a carico del ricorrente 1, ovvero l'espropriante.

(il dispositivo è indicato alla pagina seguente)

Per questi motivi, il Tribunale amministrativo federale pronuncia:

1.

Il ricorso 28 ottobre 2015 del ricorrente 1 è respinto.

2.

Il ricorso 29 ottobre 2015 dei ricorrenti 2, 3 e 4 è respinto, nella misura in cui è ricevibile.

3.

Le spese processuali di 1'500 franchi sono poste a carico del ricorrente 1. Alla crescita in giudicato del presente giudizio, tali spese verranno interamente detratte dall'anticipo spese versato a suo tempo dal ricorrente 1.

4.

Ai ricorrenti 2, 3 e 4 è riconosciuta un'indennità per spese ripetibili pari a 2'000 franchi. Alla crescita in giudicato del presente giudizio, detto importo dovrà essere versato a loro dal ricorrente 1.

5.

Comunicazione a:

- ricorrente 1 (atto giudiziario)
- ricorrenti 2, 3 e 4 (atto giudiziario)
- autorità inferiore (n. di rif. ***; atto giudiziario)

I rimedi giuridici sono menzionati alla pagina seguente.

Il presidente del collegio:

La cancelliera:

Claudia Pasqualetto Péquignot

Sara Pifferi

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 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: