



Corte I
A-6961/2015

Sentenza del 27 settembre 2017

Composizione

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

Parti

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
entrambi patrocinati dall'avv. Rosella Chiesa Lehmann,
ricorrenti,

contro

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,
controparte,

**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.**

In data 11 luglio 2008 l'Ufficio federale delle strade (di seguito: USTRA) ha inoltrato al Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e della comunicazione (di seguito: 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).

B.

La realizzazione del predetto progetto comporta l'espropriazione in via definitiva o temporanea di vari fondi, tra cui la particella n. ***1 del Registro fondiario definitivo (di seguito: RFD) del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) di proprietà in ragione di ½ ciascuno dei signori A. _____ e B. _____, come segue:

particella	n. ***1	–	espropriazione definitiva di 20 m ² ; (di 1482 m ²)
		–	occupazione temporanea di 259 m ² .

C.

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 – tra cui quella del 18 settembre 2008 dei signori A. _____ e B. _____ – sono state trasmesse per evasione delle pretese espropriative alla Commissione federale di stima del 13° Circondario, Cantone Ticino e Grigioni (di seguito: CFS).

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

D.

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.

E.

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.

F.

Durante l'udienza di conciliazione tenutasi il 12 febbraio 2014 per quanto concerne la particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), l'USTRA – in qualità di espropriante – ha proposto ai signori A. _____ e B. _____ un'indennità di 300 franchi/m² per la parte edificata, di 3 franchi/m² per il bosco e di 0.50 franchi/m² per l'occupazione temporanea. Inoltre, l'USTRA ha offerto 150 franchi/m² per il diritto di superficie per la posa dei pannelli fonoassorbenti. Da parte loro, i signori A. _____ e B. _____ – parte espropriata – hanno ribadito le loro richieste di indennizzo formulate con opposizione 18 settembre 2008, ossia almeno 100'000 franchi per l'espropriazione definitiva parziale; in via subordinata almeno 1'000'000 franchi per l'espropriazione definitiva parziale e per la perdita dei posteggi, oltre ad un'indennità di almeno 300'000 franchi per l'occupazione temporanea.

G.

Con conclusioni 12 settembre 2014, i signori A. _____ e B. _____ hanno poi precisato le loro pretese, chiedendo 1'000 franchi/m² per l'espropriazione definitiva parziale e la perdita di posteggi; 200'000 franchi per mancanza di visibilità dell'attività commerciale; 280'000 franchi per la locazione di posteggi alternativi e perdita di guadagno; 250'000 franchi per perdita di guadagno; 350'000 franchi per svalutazione immobile esistente; 300'000 franchi per occupazione temporanea e inconvenienti; 1'500 franchi per spostamento veicoli attualmente depositati sui piazzali per l'inizio dei lavori.

H.

Con decisione 25 settembre 2015, la CFS ha concesso ai signori A. _____ e B. _____ le seguenti indennità di espropriazione:

- 4'224 franchi per l'espropriazione definitiva parziale di 20 m² della particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), oltre accessori;
- 1 franco/m² all'anno per l'occupazione temporanea di 259 m² della particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____);

- 180 franchi/m² per la servitù di superficie gravante la particella n. ***¹ RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) in rapporto alla posa dei pannelli fonoassorbenti;
- 6'415 franchi (IVA inclusa) a titolo di indennità di ripetibili.

La CFS ha per contro sancito che non vi erano gli estremi per concedere ai signori A._____ e B._____ un'indennità di espropriazione in rapporto alla perdita della servitù di posteggio gravante la particella n. ***² RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) a favore della loro particella n. ***¹ RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____). Benché la predetta area sarebbe stata adoperata sin dal novembre 1998 come posteggio in virtù di una servitù concessa dall'allora Comune di Y._____, difetterebbe infatti la necessaria licenza edilizia. In tale evenienza, gli espropriati non avrebbero alcun diritto acquisito e pertanto alcun diritto ad un indennizzo per la perdita dei posteggi di fatto abusivi. La CFS ha inoltre sancito che non sussisterebbe alcun minor valore della parte residua, già per il fatto che l'espropriazione sarebbe limitata a 20 m² di una particella complessiva di 1'482 m² – ossia una superficie residua di 1'482 m² –, la cui forma resterebbe favorevole cosicché sarebbe garantita la sua utilizzazione ai fini primitivi e in particolare le possibilità edificatorie sarebbero integralmente mantenute.

I.

Avverso la predetta decisione, i signori A._____ e B._____ (di seguito: ricorrenti) – per il tramite del loro patrocinatore – hanno presentato ricorso 29 ottobre 2015 dinanzi al Tribunale amministrativo federale. Protestando tasse, spese e ripetibili, in sostanza, i ricorrenti chiedono la riforma del punto 1/VI del dispositivo della decisione impugnata e la concessione delle seguenti ulteriori indennità di espropriazione in rapporto alla perdita della servitù di posteggio:

- 28'000 franchi quale indennità per l'esproprio del diritto di parcheggio a carico della particella n. ***² RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) a loro concesso in uso mediante servitù;
- 280'000 franchi per la diminuzione di valore della particella n. ***¹ RFD del Comune di X._____ (Sezione Y._____) e la necessità di locare altri parcheggi sostitutivi.

In via subordinata, essi postulano il rinvio dell'incanto all'autorità inferiore per nuovo giudizio. A sostegno della loro richiesta, essi ritengono che in virtù della servitù di posteggio concessa a suo tempo dall'ente pubblico e attualmente iscritta a RFD, gli stessi – avendo acquisito in buona fede il fondo a beneficio di detta servitù – avrebbero un diritto acquisito al risarcimento della perdita dei posteggi.

J.

Con scritto 5 novembre 2015, la CFS ha trasmesso l'incarto e rinunciato a presentare osservazioni, riconfermandosi nella propria decisione.

K.

Con risposta 23 dicembre 2015, l'USTRA (di seguito: controparte) ha postulato il rigetto del ricorso, sottolineando che i ricorrenti avrebbero già beneficiato di un indennizzo generoso da parte dell'autorità inferiore, rispetto a quanto avrebbe dovuto invece essere loro accordato. Per tale motivo, sarebbero sorpresi dell'ulteriore richiesta di 280'000 franchi per una generica svalutazione e una teorica necessità di locare posteggi sostitutivi. Ciò premesso, la controparte ritiene che sarebbe a ragione che l'autorità inferiore non avrebbe accordato ai ricorrenti un risarcimento in rapporto alla perdita della servitù di posteggio gravante la particella n. ***² RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), in quanto l'uso di detto fondo quale posteggio non sarebbe mai stato oggetto di licenza edilizia e, in ogni caso, non sarebbe compatibile con il diritto pubblico applicabile. Peraltro, i ricorrenti ostruirebbero l'accesso autostradale di servizio e occuperebbero abusivamente la strada cantonale, nonché la piazza di giro.

L.

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. Essendo destinatari della decisione 25 settembre 2015 della CFS qui impugnata, che concede loro un indennizzo inferiore a quanto da essi richiesto, i ricorrenti risultano infatti direttamente toccati e hanno pertanto un interesse a che la stessa venga annullata (cfr. art. 78 cpv. 1 LEspr; art. 48 cpv. 1 PA). Detta decisione è poi stata impugnata con atto tempestivo (cfr. art. 22 segg. PA, art. 50 PA), nel rispetto delle esigenze di forma e di contenuto previste dalla

legge (cfr. art. 52 PA). Il ricorso è dunque ricevibile in ordine e deve essere esaminato nel merito.

2.

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

In particolare, ai sensi dell'art. 49 lett. b PA, l'accertamento dei fatti è incompleto allorquando tutte le circostanze di fatto e i mezzi di prova determinanti per la decisione non sono stati presi in considerazione dall'autorità inferiore. L'accertamento è invece inesatto allorquando l'autorità ha omesso d'amministrare la prova di un fatto rilevante, ha apprezzato in maniera erronea il risultato dell'amministrazione di un mezzo di prova, o ha fondato la propria decisione su dei fatti erronei, in contraddizione con gli atti dell'incarto, ecc. (cfr. sentenza del TAF A-3440/2012 del 21 gennaio 2014 consid. 2.1.2 con i numerosi rinvii).

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; sentenza del TAF A-7836/2008 del 21 dicembre 2011 consid. 3; cfr. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, *op. cit.*, n. 2.154 segg.).

3.

Nel caso in disamina, i ricorrenti hanno unicamente postulato la riforma del punto 1/VI del dispositivo della decisione impugnata, chiedendo di fatto che – oltre alle indennità di espropriazione già loro riconosciute dalla CFS – gli venga concessa un'ulteriore indennità in rapporto all'esproprio del diritto di parcheggio (servitù di parcheggio) a carico della particella n. ***2 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) e alla diminuzione del valore della particella n. ***1 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) e alla necessità di locare altri posteggi sostitutivi.

In casu, si tratta dunque di accertare se – tenuto conto delle circostanze concrete, nonché dei principi qui applicabili (cfr. consid. 3.1 del presente giudizio) – è a giusta ragione che l'autorità inferiore non ha concesso alcun indennizzo per i danni asseriti dai ricorrenti, ciò che implica altresì di verificare se quest'ultima ha accertato correttamente la fattispecie alla base della propria decisione (cfr. consid. 3.2 del presente giudizio).

3.1

3.1.1 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; sentenze del TAF A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 6.1; A-4906/2014 del 3 maggio 2017 consid. 4.1.1; A-3440/2012 del 21 gennaio 2014 consid. 5.1.1; A-8536/2010 del 10 novembre 2013 consid. 7; HESS/WEIBEL, *Das Enteignungsrecht des Bundes*, vol. I, 1986, n. 4 ad art. 16 LEspr; PIERRE MOOR, *Droit administratif*, vol. III, 1992, pag. 413).

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

3.1.3 In particolare, in caso di espropriazione parziale non è dovuta alcuna indennità per il deprezzamento della frazione residua, in quanto il

deprezzamento sia compensato da speciali vantaggi che derivano alla frazione stessa dall'impresa dell'espropriante (cfr. art. 22 cpv. 1 LEspr). Devesi invece tener conto del danno derivante dalla perdita o dalla diminuzione dei vantaggi influenti sul valore venale, che senza l'espropriazione la frazione residua avrebbe conservati secondo ogni probabilità (cfr. art. 22 cpv. 2 LEspr; DTF 141 I 113 consid. 6.5.1; sentenza del TF 1C_450/2012 del 7 agosto 2013 consid. 7.2; sentenza del TAF A-3440/2012 del 21 gennaio 2014 consid. 5.1.3).

Secondo la giurisprudenza si può trattare di vantaggi di fatto o di elementi concreti aventi un'influenza sul valore venale e che la parte restante avrebbe, con ogni verosimiglianza, conservato se non vi fosse stata espropriazione. Deve tuttavia sussistere un nesso di causalità adeguato tra l'espropriazione stessa e detta perdita (cfr. sentenza del TF 1C_450/2012 del 7 agosto 2013 consid. 7.2; parimenti consid. 3.1.5 del presente giudizio). In tale contesto, la giurisprudenza prende segnatamente in considerazione la perdita di vantaggi valorizzanti o proteggenti il fondo interessato (perdita di un « schermo protettivo » [« *Schutzschild* »]): protezione contro le immissioni provenienti dal vicinato, garanzia di una vista aperta sul paesaggio, divieto di costruire a carico del fondo confinante in virtù di una servitù, ecc.; questo deprezzamento deve essere indennizzato (cfr. DTF 141 I 113 consid. 6.5.1; 129 II 420 consid. 3.1.2; 106 Ib 381 consid. 2b e 2c). Allorquando un fondo parzialmente espropriato non ha più, in seguito alla soppressione o allo spostamento di una strada pubblica, uno sbocco sufficiente, e partendo subisce una svalutazione, l'ente espropriante è tenuto in linea di massima a risarcire il predetto pregiudizio giusta l'art. 22 cpv. 2 LEspr (cfr. DTF 98 Ib 203 consid. 2a; 95 I 302 consid. 5b; sentenza del TAF A-3440/2012 del 21 gennaio 2014 consid. 5.1.3; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berna 2001, n. 1131).

È indennizzabile anche l'eventuale perdita di posteggi (cfr. HESS/WEIBEL, op. cit., n. 191 e 192 ad art. 19 LEspr con rinvii), purché quelli soppressi in seguito all'espropriazione non fossero abusivi od oggetto di una concessione precaria (cfr. MARGHERITA DE MORPURGO, Uno sguardo sull'espropriazione formale, in: De Morpurgo et al. [ed.], Temi scelti di diritto espropriativo, 2010, pag. 3 segg., pag. 14 con rinvii alla giurisprudenza cantonale ticinese). In qualità di impianti ai sensi dell'art. 22 della legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700), i posteggi e il loro uso concreto per lo stazionamento di veicoli devono essere formalmente autorizzati da una valida licenza edilizia. In effetti, l'espropriazione non lede alcun diritto allorquando l'uso del fondo è

abusivo (cfr. DTF 112 Ib 531 consid. 3; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1130). In tal senso, giusta l'art. 25 LEspr non è dovuta alcuna indennità per diritti e pretese che derivino da atti illeciti o abusivi, ovvero che siano creati al solo scopo di ottenere un risarcimento. Allorquando si è in presenza di posteggi abusivi, poco importa che il carattere illecito sia imputabile agli attuali proprietari o a quelli precedenti, rispettivamente che detti posteggi siano stati tollerati dall'autorità competente sino ad oggi. Quand'anche gli attuali proprietari siano in buona fede, in tal caso la CFS è autorizzata a negare un indennizzo in rapporto alla soppressione dei predetti posteggi (cfr. sentenza del TF 1P.127/2002 del 24 maggio 2002 consid. 4.1). Qualora invece il posteggio sia regolare, il relativo danno corrisponde allora alla perdita del valore a reddito del posteggio (cfr. DE MORPURGO, op. cit., pag. 14 con rinvii).

3.1.4 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, op. cit., 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. sentenza del TAF 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. sentenza del TAF 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. ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1185 con rinvii; cfr. MOOR, op. cit., pag. 419 con rinvii; EGGS, op. cit.,

n. 930; HESS/WEIBEL, op. cit., n. 192 ad art. 19 L'Espr 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). Per poter essere indennizzata la perdita di clientela in rapporto alla perdita dei posteggi, l'uso dei posteggi non deve tuttavia risultare abusivo o precario, così come già precisato in precedenza (cfr. consid. 3.1.3 del presente giudizio).

3.1.5 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. sentenze del TAF A-4906/2014 del 3 maggio 2017 consid. 4.1.4; A-6674/2014 del 7 dicembre 2015 consid. 6.3; A-1586/2013 del 23 luglio 2014 consid. 5.5.3; A-8333/2010 del 29 aprile 2013 consid. 3.4).

L'esigenza di un nesso di causalità si applica altresì allorquando un'espropriazione parziale genera la perdita o la diminuzione dei vantaggi di fatto di cui beneficiava la frazione residua del fondo ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 L'Espr. In questo caso, secondo il Tribunale federale, l'espropriazione deve apparire come la condizione senza la quale la perdita o la diminuzione del vantaggio non si sarebbe verificata (cfr. DTF 141 I 113 consid. 6.5.1; sentenza del TF 1C_450/2012 del 7 agosto 2013 consid. 7.2; sentenze del TAF A-4906/2014 del 3 maggio 2017 consid. 4.1.4; A-8333/2010 del 29 aprile 2013 consid. 3.4; GRISEL, op. cit., pag. 731; ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, op. cit., n. 1137).

3.1.6 Ai fini del calcolo dell'indennità espropriativa, giusta l'art. 19^{bis} cpv. 1 L'Espr, 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 L'Espr (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; sentenza del TAF A-1586/2013 del 23 luglio 2014 consid. 5.4).

3.2

3.2.1 Nella decisione impugnata, l’autorità inferiore ha accertato che la servitù di posteggio gravante la particella n. ***2 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) a favore della particella n. ***1 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) è effettivamente iscritta a RFD dal 1° dicembre 1998 in quanto tale. Per questi parcheggi, di fatto i precedenti proprietari della particella n. ***1 e l’allora Comune di Y. _____ avevano pattuito una servitù di parcheggio con convenzione del 30 ottobre 1998 (cfr. allegato n. 2 all’atto n. 76 dell’incarto prodotto dalla CFS [di seguito: inc. CFS]). Sennonché l’uso della particella n. ***2 a titolo di parcheggi non è mai stato ufficialmente autorizzato da una valida licenza edilizia, così come confermato dallo stesso Ufficio tecnico del Comune di X. _____ con messaggio di posta elettronica del 20 agosto 2015 (cfr. atto n. 160 dell’inc. CFS). In tali circostanze, la CFS ha dunque ritenuto che si era in presenza di posteggi abusivi per i quali non sussisterebbe alcun diritto ad indennità giusta l’art. 25 LEspr, sicché ha negato qualsiasi indennizzo in rapporto alla perdita dei posteggi, compreso ogni indennizzo per posteggi sostitutivi. Nel contempo essa ha poi ritenuto che non vi erano gli estremi per ritenere la sussistenza di un minor valore della parte residua, già per il fatto che l’espropriazione è limitata a 20 m² di una particella di complessivi 1482 m², la cui forma rimarrebbe favorevole cosicché sarebbe garantita la sua utilizzazione ai fini primitivi e in particolare le possibilità edificatorie sarebbero integralmente mantenute.

3.2.2 Da parte loro, i ricorrenti ritengono che l’autorità inferiore avrebbe accertato in maniera inesatta e incompleta i fatti giuridicamente rilevanti. Essi sostengono infatti di aver acquistato in buona fede ai pubblici incanti la particella n. ***1 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) in data 30 settembre 2003 allorquando la stessa era già a beneficio del diritto di parcheggio di 80 m² a carico della particella n. ***2 RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), di proprietà dell’allora Comune di Y. _____. Al riguardo, precisano che sulla particella n. ***1 sono ubicati il

loro garage per la compravendita di automobili e pezzi di ricambio e il loro magazzino per pezzi di ricambio, specializzato soprattutto in veicoli americani. L'uso dei parcheggi ubicati sulla particella n. ****² RFD sarebbero dunque essenziale per la loro attività commerciale. Come risulterebbe dal RFD e dalla convenzione 30 ottobre 1998 (cfr. allegato n. 2 all'atto n. 76 dell'inc. CFS), i ricorrenti sarebbero a beneficio di una servitù di parcheggio, sicché sarebbe in buona fede che gli stessi – così come i loro predecessori – avrebbero sempre utilizzato la particella n. ****² quali parcheggi, tant'è che non avrebbero mai aver ricevuto diffide o restrizioni di utilizzo da parte della competente autorità comunale. In tali circostanze, essi sostengono che nel negare loro un'indennità di espropriazione in applicazione dell'art. 25 L'Espr a solo motivo che per detti parcheggi non sussiste alcuna licenza edilizia, la CFS avrebbe non solo fatto prova di formalismo eccessivo, ma anche violato il principio della buona fede. Proprio in virtù di detta servitù di parcheggio, la perdita dei posteggi andrebbe loro risarcita con un adeguato indennizzo pari a 350 franchi/m² per un totale di 28'000 franchi (= 350 fr./m² x 80 m²).

I ricorrenti chiedono altresì un'indennità pari a 280'000 franchi per la diminuzione del valore della particella n. ****¹ inseguito alla perdita del terreno di 20 m² (particella n. ****¹), dei parcheggi stimati a 11 posti auto (compresa la superficie di 80 m² sulla particella n. ****²), come pure dell'accesso veicolare sul retro dello stabile ubicato sulla particella n. ****¹, e per i costi di locazione di parcheggi sostitutivi. La perdita dei posteggi sulla particella n. ****² comporterebbe infatti una diminuzione del valore della loro attività, del loro reddito e del valore stesso dell'immobile ubicato sulla particella n. ****¹. L'esproprio renderebbe altresì impossibile l'utilizzo del doppio accesso carrabile al piano terra dello stabile – esistente sin dalla costruzione ed utilizzato fino all'occupazione per l'esecuzione dei lavori di costruzione dello svincolo e dei ripari fonici – e difficile le manovre per gli autoveicoli e camion che si occupano della fornitura di materiale.

3.2.3 Ciò premesso, per quanto concerne l'asserita perdita di posteggi, lo scrivente Tribunale rileva quanto segue.

3.2.3.1 In concreto, i ricorrenti non sono proprietari della particella n. ****² RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), sicché di principio gli stessi non hanno alcun diritto ad un indennizzo in rapporto alla perdita di detto fondo. Di fatto, come rettamente constatato dall'autorità inferiore, per la particella n. ****¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____) i ricorrenti sono solo a beneficio di una servitù di parcheggio a carico della particella n. ****² RFD del Comune di X. _____ (Sezione Y. _____), così

come risulta dal RFD e dalla convenzione 30 ottobre 1998 sottoscritta dall'allora Comune di Y._____ (cfr. allegato n. 2 all'atto n. 76 dell'inc. CFS). Più nel dettaglio, detta convenzione prevede testualmente che « [...] *A favore della particella ***¹ RFD Y._____ e a carico della particella ***² RFD Y._____ viene costituita una servitù di posteggi limitatamente alla parte colorata in rosso sulla planimetria allegata [...]* ». La convenzione non fornisce tuttavia alcuna informazione circa la concretizzazione dell'uso del fondo a titolo di posteggi, segnatamente mediante la costruzione dei posteggi o la modifica degli spazi a tale titolo, ecc. Tale circostanza si spiega con il fatto che l'uso concreto di fondo è subordinato al rilascio di un'autorizzazione edilizia, rispettivamente di una licenza edilizia, ai sensi dell'art. 22 LPT. Orbene, la predetta convenzione di natura civile – tenuto altresì conto del suo contenuto – non è di certo equiparabile al rilascio di una licenza edilizia ai sensi dell'art. 22 LPT. Non va infatti dimenticato che l'essere a beneficio di una servitù di parcheggio dal profilo civile, non esime il suo beneficiario dal richiedere la necessaria autorizzazione di diritto amministrativo per la concretizzazione dell'uso pattuito mediante la predetta servitù.

Ciò precisato, si deve constatare che l'uso della particella n. ***² a titolo di parcheggi non è mai stato oggetto di una licenza edilizia, così come confermato dall'Ufficio tecnico del Comune di X._____ con messaggio di posta elettronica del 20 agosto 2015 (cfr. atto n. 160 dell'inc. CFS). Tale evenienza non è peraltro contestata dai ricorrenti. Nulla agli atti lascia poi pensare che la particella n. ***² sia stata appositamente concepita, costruita o modificata per l'uso a titolo di posteggi. Al contrario, la sua forma e la sua posizione lasciano pensare il contrario.

Di conseguenza, in assenza di una licenza edilizia, i predetti posteggi risultano dunque essere illegali e abusivi.

3.2.3.2 A tale conclusione, nulla muta il principio della buona fede invocato dai ricorrenti. Come visto, la buona fede non protegge il proprietario dall'applicazione dell'art. 25 LEspr, allorquando il posteggio è abusivo (cfr. consid. 3.1.3 del presente giudizio). Ciò indicato, da un lato, non va dimenticato che la predetta servitù di parcheggio è stata pattuita con convenzione dall'allora Comune di Y._____ non in veste di ente pubblico, bensì in qualità di proprietario della predetta particella n. ***², ossia a titolo privato. In tal senso non è ravvisabile alcuna assicurazione o promessa dell'ente pubblico idonea a fondare la protezione della buona fede ai sensi dell'art. 2 CC in combinato disposto con l'art. 9 Cost. (cfr. [tra le tante] sentenza del TAF A-1586/2013 del 23 luglio 2014 consid. 7.4.3

con rinvii; PIERMARCO ZEN-RUFFINEN, *Droit administratif, Partie générale et éléments de procédure*, 2^a ed. 2013, n. 316 segg.). Laddove i rapporti tra le parti derivano da una convenzione, la protezione dell'affidamento è infatti garantita dal diritto contrattuale e non vi è spazio per appellarsi con successo direttamente alla tutela costituzionale della buona fede (cfr. DTF 132 I 140 consid. 3.2.4 con rinvii; ZEN-RUFFINEN, op. cit., n. 328). D'altra parte l'essersi comportati in buona fede ai sensi dell'art. 3 CC sulla base della predetta convenzione, non ha di certo esonerato i ricorrenti dall'obbligo di richiedere una licenza edilizia, nella misura in cui l'ignoranza della legge non è qui scusabile (cfr. sentenza del TAF A-5061/2014 del 26 ottobre 2015 consid. 6.4.4 con rinvii). Malgrado la buona fede dei ricorrenti, in assenza di una licenza edilizia, l'uso del fondo n. ***² a titolo di parcheggio risulta pertanto abusivo, sicché l'art. 25 LEspr trova qui applicazione.

3.2.3.3 Visto quanto precede, si deve dunque ritenere che è a giusta ragione che l'autorità inferiore, in applicazione dell'art. 25 LEspr, ha negato ogni indennità di espropriazione in rapporto alla perdita della servitù di posteggio, per dei posteggi non conformi alla legislazione in materia edilizia e pianificatoria (cfr. consid. 3.1.3 del presente giudizio). Su questo punto, il ricorso dei ricorrenti va pertanto respinto.

3.2.4 Circa i posteggi sostitutivi, il Tribunale osserva quanto segue. Nella misura in cui i posteggi sulla particella n. ***² si sono rivelati abusivi (cfr. consid. 3.2.3 del presente giudizio), gli ipotetici posteggi sostitutivi rivendicati dai ricorrenti andrebbero a rimpiazzare dei posteggi che di fatto sono inesistenti. Già per questo motivo, per i ricorrenti non sussiste dunque alcun diritto ad un indennizzo. Ma vi è di più. La necessità di posteggi sostitutivi non è infatti stata minimamente da loro comprovata, tant'è che gli stessi non hanno prodotto alcun documento attestante – o perlomeno rendente verosimile – l'intenzione concreta di locare/acquistare degli altri posteggi (contratto di locazione, di acquisto, ecc.), rispettivamente i costi da essi concretamente sostenuti per la loro sostituzione. Di fatto, ci si trova dinanzi ad una mera ipotesi o aspettativa fondata sulle considerazioni puramente soggettive dei ricorrenti che, come tale, non dà diritto ad alcun indennizzo. Difettando chiaramente un danno concreto e un nesso causale naturale e adeguato con l'espropriazione, non vi sono infatti i presupposti per un indennizzo ai sensi dell'art. 19 LEspr (cfr. consid. 3.1.5 del presente giudizio). Anche su questo punto, il ricorso va dunque respinto.

3.2.5 Circa la diminuzione del valore della particella n. ***¹ RFD del Comune di X. _____ (Sezione di Y. _____) e la rispettiva perdita della redditività dell'attività ivi ubicata, il Tribunale rileva come anche detta

circostanza non sia stata minimamente qui comprovata dai ricorrenti. Nulla agli atti lascia infatti pensare che a causa dell'espropriazione, essi abbiano subito o subiranno in futuro una riduzione del loro guadagno. Anche qui, trattandosi di mere ipotesi, non sussiste alcun diritto ad un indennizzo (cfr. consid. 3.1.5 del presente giudizio). Come giustamente rilevato dalla CFS, l'espropriazione definitiva parziale di soli 20 m² della particella n. ****1 non pregiudica poi in alcun modo le possibilità edificatorie residue della restante superficie di ben 1462 m² (= 1482 m² – 20 m²) sicché non vi sono gli estremi per un indennizzo del minor valore ex art. 22 cpv. 2 LEspr (cfr. consid. 3.1.3 e 3.1.5 del presente giudizio). Infine, non risulta neppure comprovata l'asserita perdita dell'accesso alla particella n. ****1, rispettivamente che le manovre per accedervi sarebbero state rese più difficili dall'espropriazione. Tali censure vanno dunque respinte.

4.

In definitiva, alla luce di tutto quanto suesposto, la decisione presa nei confronti dei ricorrenti non è contraria al diritto applicabile, non si basa su delle constatazioni arbitrarie o inesatte delle circostanze di fatto e delle prove. Essa non può inoltre essere considerata né frutto di un abuso del potere di apprezzamento dell'autorità inferiore né – per quanto verificabile anche in quest'ottica – inadeguata. La stessa va dunque qui integralmente confermata. Il ricorso deve pertanto essere respinto.

5.

Nel contesto della presente vertenza, la questione delle spese e delle ripetibili è regolata dagli artt. 114 e segg. LEspr (cfr. sentenze del TAF A-8433/2007 del 3 novembre 2009 consid. 10; A-4676/2007 dell'11 dicembre 2007 consid. 8; A-996/2007 del 9 agosto 2007 consid. 7 con rinvii). Giusta l'art. 116 cpv. 1 LEspr, le spese e le ripetibili sono di regola poste a carico dell'espropriante. Se le conclusioni dell'espropriato vengono respinte totalmente, si può procedere ad una diversa ripartizione. In ogni caso, le spese provocate inutilmente sono addossate a chi le ha cagionate (cfr. sentenza del TAF A-7836/2008 del 21 dicembre 2011 consid. 9).

Nella fattispecie, le spese processuali fissate a 1'000 franchi sono poste a carico della controparte.

Non ci sono tuttavia motivi di accordare un'indennità a titolo di ripetibili ai ricorrenti, totalmente soccombenti (cfr. sentenze del TF 1E.20/2005 del 16 maggio 2006 consid. 4; 1E.1/2006 del 12 aprile 2006 consid. 11; 1E.16/2005 del 14 febbraio 2006 consid. 6; sentenze del TAF A-8433/2007

del 3 novembre 2009 consid. 10; A-6004/2008 del 22 aprile 2009 consid. 10; A-5968/2007 del 14 aprile 2009 consid. 8).

Per questi motivi, il Tribunale amministrativo federale pronuncia:

1.

Il ricorso è respinto.

2.

Le spese processuali, fissate a 1'000 franchi, sono poste a carico della controparte. Tale importo dev'essere versato alla cassa del Tribunale, entro un termine di 30 giorni dalla crescita in giudicato della presente decisione. Il bollettino di versamento sarà inviato per corrispondenza separata.

3.

Non vengono assegnate indennità di ripetibili.

4.

Comunicazione a:

- ricorrenti (atto giudiziario)
- controparte (atto giudiziario)
- autorità inferiore (n. di rif. ***; atto giudiziario)

Il presidente del collegio:

La cancelliera:

Claudia Pasqualetto Péquignot

Sara Friedli

Rimedi giuridici:

Contro la presente decisione può essere interposto ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro un termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 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: