



MESSAGGIO MUNICIPALE 26 / 2011

Richiesta di un credito di Fr. 590'000.- per l'acquisizione del mapp. 576 RFD.

Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,

Egregi signori Consiglieri,

la presente richiesta di credito è destinata all'espropriazione formale e materiale del mapp. 576 RFD di Claro (Brusade), di proprietà dei signori Diego e Mariagrazia Derigo, Bellinzona, in ragione di ½ ciascuno.

Il fondo si trova in zona centro paese, a breve distanza dalla casa comunale e dalle scuole, confina con il posteggio di proprietà patriziale ed è intavolato a RF come segue:

a) prato	mq	83
b) vigna	mq	1'446
totale	mq	1'529

Il mappale era assegnato dal previgente PR 75 alla zona edificabile R2. In base al vincolo AP/EP stabilito con l'adozione del nuovo Piano Regolatore, avvenuta in data 10 luglio 2007 da parte del Consiglio di Stato, ritenuto come l'area di socializzazione prevista configuri gli estremi dell'espropriazione materiale, in virtù della Lespr., in particolare art. 1 ss, art. 39, nell'agosto del 2007 è stato richiesto da parte dei proprietari che fosse dato avvio alla procedura di espropriazione materiale ad ogni effetto di legge, in particolare del decorso degli interessi sull'indennità dovuta.

È importante chiarire che diversa è la situazione per quei fondi assoggettati al vincolo AP-EP già col PR 75: per questi casi, da un profilo meramente giuridico nella definizione del valore d'acquisizione non ci si dovrebbe poter scostare dalle indicazioni contenute nella sentenza del Tribunale cantonale amministrativo del 26 febbraio 2001, secondo cui *“il valore residuo di un terreno edificabile colpito a espropriazione materiale e quindi privato della sua componente edilizia si riduce a quella di un buon fondo agricolo. Nel caso di specie tale valore può essere stabilito tranquillamente in Fr. 8.-/mq, come deciso dal Tribunale di espropriazione ...”*.

In sostanza in questi casi, qualora non sia mai stata fatta valere una pretesa per espropriazione materiale da parte dei proprietari (e quindi tale pretesa risulti ormai prescritta), e qualora venga

riconosciuta l'identità tra il vincolo del PR 75 e il vincolo del PR in vigore, andrebbe quindi riconosciuta solo un'indennità per espropriazione formale corrispondente al valore residuo (valore di un buon fondo agricolo al momento dell'entrata in vigore del PR 75) di cui si è detto in precedenza.

In data 28 ottobre 2010 lo studio Manetti, per conto dei proprietari del mapp. 576, ha presentato al Tribunale delle espropriazioni istanza di espropriazione materiale per Fr. 642'180, oltre ad interessi del 3.5% a decorrere dal 10.07.2007 fino al 31.12.2009 e del 3% dal 01.01.2010. La stima fatta allestire dai proprietari ha determinato un valore commerciale del fondo di Fr. 450.- il mq.

La risposta del Comune, allestita dal consulente legale, in buona sostanza è giunta a conclusioni che si scostano dalla pretesa iniziale formulata, considerando le transazioni avvenute nel periodo che interessa e quantificando una media che si situa sui Fr. 288.- il mq. Va rilevato tuttavia che per le vendite del 2010 i prezzi sono più elevati rispetto al periodo considerato per tale stima, a causa non solo dell'aumento dei prezzi di mercato, ma anche all'entrata in vigore del nuovo PR del 2007.

In sede di risposta il Comune ha quindi formulato una proposta di indennità per espropriazione materiale di Fr. 270.- il mq, corrispondente ad un valore venale di Fr. 300.- il mq (anziché Fr. 450.- stimato dai proprietari), dedotto il valore residuo per un buon terreno agricolo di Fr. 30.- il mq.

Nel settembre 2011 si è tenuta un'udienza di conciliazione, durante la quale i proprietari hanno leggermente ridotto la loro pretesa, chiedendo un'indennità per l'espropriazione materiale e formale (quindi per l'acquisizione definitiva del fondo) di Fr. 400.- il mq (anziché il valore di Fr. 450.- il mq stimato inizialmente), oltre interessi.

A seguito delle trattative condotte per il tramite del nostro legale avv. Claudio Cereghetti con la controparte, rappresentata dall'avv. Stefano Manetti, si è giunti a concordare l'indennità di CHF 330.-- al mq, più interessi usuali, a titolo d'espropriazione materiale e formale.

Il seguente calcolo, stato al 30.11.2011, offre un quadro dei costi dell'operazione, cui andranno ad aggiungersi l'aggiornamento degli interessi e le spese legali:

valore mapp. 576

CHF 330.00 x mq 1529

CHF 504'570.00

+ interessi

3.50% dal 16.08.2007 al 31.12.2009 854gg CHF 41'319.45

3% dal 01.01.2010 al 01.12.2010 360gg CHF 14'929.75

2.75% dal 02.12.2010 al 30.11.2011 358gg CHF 13'609.55

Totale indennità + interessi

CHF 574'428.75

Al Tribunale delle espropriazioni è stata chiesta nel frattempo la sospensione della procedura, in attesa della decisione definitiva del Consiglio comunale sul credito.

È utile rilevare che il vantaggio di un accordo davanti al Tribunale consiste innanzitutto nel fatto che lo stesso verte non solo sull'espropriazione materiale, ma anche sull'espropriazione formale, ovvero sull'acquisizione definitiva del fondo.

Ciò vuol dire che il Comune, oltre a concludere subito la procedura pendente per l'espropriazione materiale (art. 1 cpv. 2 Lespr) senza ulteriori spese (legali e giudiziarie) e senza rischi di causa, evita di dover avviare una procedura per espropriazione formale (art. 1 cpv. 1 Lespr), i cui costi sono interamente a carico dell'ente espropriante.

Va ricordato, infatti, che, nel caso si dovesse proseguire con la causa pendente per espropriazione materiale, una volta conclusa tale procedura il Comune, per poter acquisire il fondo, dovrebbe successivamente avviare una procedura per espropriazione formale.

Tale procedura potrebbe sfociare in un ulteriore contenzioso in caso di opposizione da parte dei proprietari, ciò che comporterebbe altre spese legali e giudiziarie per la relativa procedura innanzi al Tribunale competente.

Un ulteriore vantaggio in caso di accordo davanti al Tribunale di espropriazione consiste nel fatto che il Tribunale, una volta preso atto dell'accordo, lo ratifica con una decisione di stralcio, la quale potrà poi servire per il passaggio di proprietà, inoltrandola all'Ufficio dei registri, una volta versata l'indennità con gli interessi ai proprietari, quindi senza necessità di dover ricorrere a rogiti o atti notarili (con le relative spese).

Evidentemente il calcolo esatto degli interessi andrà aggiornato in rapporto al momento dell'acquisizione. Dal profilo economico l'esborso è stato considerato nel Piano finanziario. Si tratta di una spesa d'investimento ineluttabile, coerente con la pianificazione adottata a livello comunale, che vede il fondo in esame destinato ad area di socializzazione, per la cui progettazione per un progetto di massima è stato conferito mandato ad un architetto locale.

Signor Presidente e signori Consiglieri comunali, sulla base delle informazioni che precedono, il Municipio v'invita a considerare favorevolmente la domanda ed a decidere in merito alla stessa, aderendo alla proposta di risoluzione allegata.

Con la massima stima.

Per il Municipio:

Il Sindaco

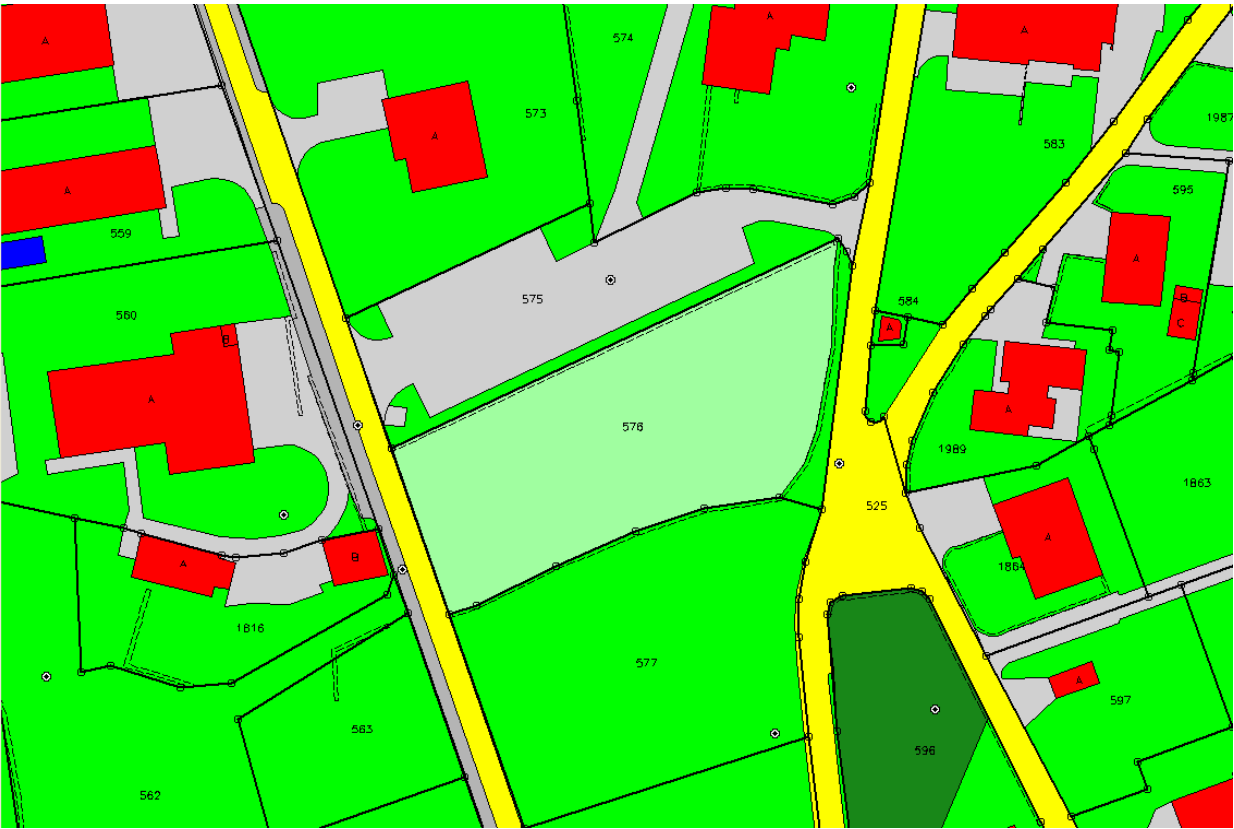
Il Segretario

L. Calanca

R. Zuretti

Approvato con ris. 1064 / 2011, in data 5 dicembre 2011

Planimetria mapp. 576 RFD (non in scala)





IL CONSIGLIO COMUNALE DI CLARO

visto il messaggio municipale 26 / 2011, concernente la domanda di un credito di Fr. 590'000.- (con relativo aggiornamento degli interessi e spese legali) per l'acquisizione del mapp. 576 RFD,

r i s o l v e:

1. E' concesso un credito di credito di Fr. 590'000.- (con relativo aggiornamento degli interessi e spese legali) per l'acquisizione del mapp. 576 RFD.
2. Il prestito relativo potrà essere contratto alle migliori condizioni di mercato presso istituti bancari.
3. Se non utilizzato il credito decade dopo sei mesi dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Per il Consiglio comunale:

Il Presidente

Il Segretario

Claro, 2012