

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NR. 40/2016 CONCERNENTE L'APPROVAZIONE DI UN CREDITO DI CHF 200'000.— PER L'ACQUISTO – IN VIA ESPROPRIATIVA – DEL FONDO NR. 375 RFD Gravesano**

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

Ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione, per esame ed approvazione, il messaggio municipale nr. 40/2016 concernente la richiesta di un credito di CHF 200'000.— per l'acquisto – in via espropriativa – del fondo nr. 375 RFD Gravesano, approvato con risoluzione municipale nr. 115 del 29 febbraio 2016.

### **PREMESSA**

Il 27 aprile 1998 il Consiglio comunale di Gravesano aveva concesso un credito di CHF 80'000.— per l'acquisto del fondo nr. 374 di m2 2535 di proprietà dell'allora Aar e Ticino SA.

Il fondo nr. 374 era uno dei tre (gli altri due sono i fondi nr. 375 e parte del 371), sui quali sorge l'intera infrastruttura del campo sportivo del FC Gravesano-Bedano.

La trattativa si era potuta concludere visto l'interesse dei proprietari di vendere il sedime; purtroppo, in quegli anni il nostro Comune non disponeva di sufficienti risorse finanziarie per intavolare trattative anche con gli altri due proprietari dei fondi e, più precisamente, il Consiglio Parrocchiale e la Signora Nives Passardi di Taverne.

Con l'adozione del primo Piano Regolatore di Gravesano, successivo all'introduzione della Legge federale sulla pianificazione del territorio – PR posto in vigore dal Consiglio di Stato con decisione del 7 maggio 1991 – tutta la superficie relativa all'infrastruttura del campo di calcio era stata inserita in zona AP (Attrezzature Pubbliche). Di transenna si rileva comunque che già precedentemente l'area era riservata ad infrastrutture pubbliche.

Ad oltre una quindicina d'anni di distanza, con una situazione economica migliore e vista la necessità di rinnovare le infrastrutture del campo sportivo, il Municipio ha deciso di riprendere il discorso per l'acquisizione dei rimanenti fondi.

Con il Consiglio Parrocchiale – grazie alla disponibilità del Presidente Signor Giacomo Bronner – è stato possibile raggiungere subito un accordo in forma "bonale", per l'acquisto del fondo nr. 371, per un prezzo di CHF 30.— al mq. Consiglio Parrocchiale che ha chiesto poi di inserire nella trattativa – alle medesime condizioni – anche la vendita del mappale nr. 370.

Sentito il parere del nostro legale e del nostro pianificatore, il Municipio ha deciso di aderire alla richiesta del Consiglio Parrocchiale.

A titolo informativo segnaliamo che si tratta del medesimo prezzo, offerto nel 1998, per l'acquisto del fondo nr. 374.

La trattativa con il Consiglio Parrocchiale si è poi positivamente conclusa con la firma del contratto di compravendita del 4 settembre 2014.

Più complicata per contro la trattativa per l'acquisizione del fondo nr. 375 RFD Gravesano di proprietà della Signora Nives Passardi; trattative portate avanti dai rispettivi legali (avv. Raffaele Bernasconi per la Signora Passardi e avv. Pietro Crespi per il nostro Comune).

La proprietaria non ha accettato le condizioni offerte dal Municipio, ritenendo ampiamente insufficiente l'offerta di CHF 30.— al mq.

Per questo motivo, come vedremo in seguito, è necessario l'avvio di una procedura di espropriazione.

### **Descrizione dei fondi**

I dati sono estratti dal Registro Fondiario Definitivo.

Numero fondo:	<b>375</b>
Comune:	Gravesano
Superficie totale:	mq 5523
Ubicazione:	Piane di San Pietro
Proprietà:	Nives Passardi
Zona PR:	AP 8 (attrezzature di interesse pubblico)

### **Procedura espropriativa**

Dopo aver ottenuto l'approvazione del presente messaggio da parte di questo lodevole Consiglio comunale e dopo che sarà decorso infruttuoso il termine di ricorso, il Municipio avvierà la procedura espropriativa davanti al Tribunale di espropriazione.

L'istanza di espropriazione sarà preparata dal legale, mentre la documentazione tecnica che dovrà essere prodotta al Tribunale secondo l'art. 21 LEspr sarà preparata dall'Ufficio tecnico.

Per l'acquisizione del mappale n. 375 RFD di Gravesano verrà, come detto, proposta un'indennità di CHF 30.—/mq, pari a complessivi CHF 165'690.—.

A mente dello scrivente Municipio il prezzo di CHF 30.—/mq è da ritenere corretto e congruo per una serie di motivi: motivi già evidenziati per iscritto alla proprietaria con lettera 15 gennaio 2013 dell'avv. Pietro Crespi al patrocinatore della Signora Passardi (avv. Raffaele Bernasconi) e qui riportati in due passaggi essenziali.

- *"Come noto l'attuale piano regolatore è stato adottato dal Consiglio comunale di Gravesano nelle sedute del 6 e 9 giugno 1989 ed è stato posto in vigore dal Consiglio di Stato con decisione del 7 maggio 1991. Ne consegue che qualsivoglia pretesa per espropriazione materiale (pretesa che – per le ragioni già esposte e ulteriormente ribadite sotto – in ogni caso non sussiste) sarebbe comunque perentoria, in ragione del tempo decorso dall'entrata in vigore dell'attuale pianificazione del sedime in zona AP/EP: entrata in vigore che risale a ben oltre i 10 anni stabiliti dall'art. 39 cpv. 1 LEspr.*
- *L'inesistenza di qualsivoglia fattispecie di espropriazione materiale è poi palese se si considera che il PR attualmente vigente è il primo PR elaborato e posto in vigore dopo l'entrata in vigore della Legge sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979, entrata in vigore nel 1980, e che quindi l'inserimento in zona AP/EP del sedime della Tua cliente palesemente non ha configurato un caso di dezonamento, ma semmai un caso di non azzonamento."*

Per quanto concerne l'indennità, ricordiamo che è stato pagato il medesimo prezzo sia al momento dell'acquisizione della prima parcella anni or sono, sia al momento dell'acquisto dei sedimi della Parrocchia nel 2014.

Da ultimo segnaliamo che, nell'ambito della procedura espropriativa, il Municipio si riserva, essenzialmente a seconda della durata della procedura e delle esigenze operative per la gestione del campo sportivo, di chiedere l'anticipata immissione in possesso. È opportuno inoltre rilevare che in caso di anticipata immissione in possesso l'indennità che sarà poi definita dal Tribunale non può più essere oggetto di contestazione da parte del Comune e deve essere versata all'espropriata, senza possibilità di rinunciare all'espropriazione. Chiediamo quindi a cod. lod. Consiglio comunale di autorizzare il Municipio a decidere, se necessario, di chiedere l'anticipata immissione in possesso.

### **Preventivo**

Acquisto fondo nr. 375 RFD Gravesano di mq 5523 a CHF 30.—/mq	CHF 165'690.—
Procedura espropriativa	CHF 20'000.—
Spese diverse (iscrizione a RF, ecc.)	CHF 14'000.—
arrotondamento	CHF 310.—
<b>TOTALE</b>	<b>CHF 200'000.—</b>

### **Conclusioni**

L'attuale situazione degli spogliatoi del FC Gravesano-Bedano è precaria dal profilo igienico-sanitario e per questo motivo il sodalizio si è già attivato per una valutazione sugli interventi da eseguire.

Di transenna e per completezza di informazione rileviamo che l'intervento minimo alla struttura esistente previsto verrà eseguito e pagato dal FC Gravesano-Bedano e che il costo preventivato a tale scopo da detta società ammonta a ca. CHF 27'000. Come detto tuttavia tale intervento potrà essere effettuato non prima di aver ottenuto (come minimo) l'anticipata immissione in possesso.

L'acquisizione definitiva del fondo nr. 375 RFD Gravesano completerà l'iter intrapreso anni or sono riguardante il passaggio in mani comunali dei terreni interessati al campo sportivo del FC Gravesano-Bedano, come previsto dal Piano Regolatore attualmente in vigore.

In un secondo tempo, con una successiva variante di PR – eventualmente variante di poco conto – si valuterà la possibilità di poi includere nella zona AP-CP anche la parte rimanente del fondo nr. 371 e il fondo nr. 370 RFD Gravesano, recentemente acquistati dalla Parrocchia di Gravesano, verificando unitamente al Comitato del FC Gravesano-Bedano, le soluzioni più opportune che potrebbero sfociare con la realizzazione di nuove strutture (spogliatoi – magazzino – deposito – buvette), confacenti alle reali necessità di un Società sportiva.

Da ultimo ricordiamo l'importanza sociale delle Associazioni sportive-ricreative presenti sul territorio a favore dei giovani della nostra regione.

Per tutto quanto esposto nel presente messaggio, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

**risolvere**

1. È approvato un credito di CHF 200'000.— per l'acquisizione delle particelle nr. 375 RFD Gravesano.
  - 1.1 Il Municipio è autorizzato ad avviare la procedura espropriativa per l'acquisizione del fondo n. 375 RFD di Gravesano contro un'indennità di CHF 30.–/mq, ossia pari a complessivi CHF 165'690.—.
  - 1.2 Il Municipio è autorizzato a chiedere l'anticipata immissione in possesso.
2. L'investimento sarà iscritto nel centro costo del rispettivo dicastero.
3. Il credito decade – in caso di mancato utilizzo – entro due anni dalla data di concessione da parte del Consiglio comunale (articolo 13 cpv. 3 LOC).
4. I crediti di investimento diventano esecutivi con la ratifica della SEL – Sezione Enti Locali (art. 105 cpv. 2 LOC).

Con stima.

PER IL MUNICIPIO DI GRAVESANO

IL SINDACO      IL SEGRETARIO



Fabio Sacchi      Stefano Cremona

Allegati:

- Estratto PR – Piano delle zone – 1:1000
- Piano delle proprietà – 1:1000
- Piano di dettaglio edifici 1:500