



comune di gordola
dicastero traffico

messaggio municipale no. 1252

***Richiesta di un credito quadro di
fr. 550'000.- per espropri scorpori terreno***



Richiesta di un credito quadro di fr. 550'000.-- per espropri scorpori di terreno

Sig. Presidente,
Sig.i Consiglieri,

dopo la metà degli anni '70, e in particolare con l'introduzione del primo Piano del Traffico parte integrante del primo Piano Regolatore, approvato formalmente nel 1982, erano stabiliti dei nuovi calibri stradali, che prevedevano degli allargamenti, praticamente quasi su tutta la rete viaria del Comune.

Pertanto nel concedere le relative domande di costruzione, erano imposti i relativi arretramenti previsti dal citato piano del traffico, e nella gran parte dei casi la striscia di terreno, veniva sistemata dal Comune e usufruita come campo viabile a tutti gli effetti.

All'inizio degli anni '90, con la revisione del PR, approvato formalmente nel febbraio 1996, il Piano del traffico, subiva un'importante modifica dei calibri stradali, e gli allargamenti previsti a suo tempo, nella maggior parte dei casi venivano ridotti o annullati.

Ne periodo intercorso tra il piano '82 e revisione '96, le varie situazioni venutesi a creare, si possono così riassumere:

- a) come già accennato in entrata, nella maggior parte dei casi, la striscia di terreno, prevista come allargamento, è stata sistemata dal Comune, e usufruita, ancora a tutt'oggi come campo viabile, senza che nel frattempo si sia proceduto a espropri, previsti solo al momento dell'esecuzione dell'opera definitiva.
- b) Su richiesta dei singoli proprietari, e in casi giustificati, il Municipio ha proceduto mediante accordi con gli stessi all'acquisizione delle parti di sedime.
- c) Nell'ambito di domande di costruzione, parti di allargamento previste, sono state cedute al Comune a titolo gratuito, potendo i proprietari usufruire dei relativi indici di costruzione, come da facoltà concessa e alle condizioni prevista dalla Legge Edilizia e relativo regolamento.
- d) In un recente caso, per il quale si richiama il messaggio no. 118, oggetto di approvazione nella seduta del 12/13 marzo 2012, si è proceduto a una permuta di terreno tra privato e Comune.

Per quanto riguarda i casi a tutt'oggi sospesi citati alla lett. a), la situazione ottimale sarebbe l'integrazione degli espropri nei singoli messaggi per le sistemazioni definitive delle singole strade, come nei casi recenti di Via Centro Sportivo, o Via Carcale.

Per contro dove non sono previsti a breve termine interventi importanti, o situazioni già completate, come nel caso di Via Terricole, le situazioni sospese, potrebbero essere oggetto di richieste di espropri da parte dei singoli proprietari, come richiamato alla lett.b).

A) ESPROPRI VIA AL FIUME

Discorso a parte è la situazione di Via al Fiume, principale oggetto del presente messaggio, in quanto il Municipio in un primo tempo proponeva, oltre a lavori di infrastrutture (AAP e Canalizzazione, e illuminazione), unicamente la "manutenzione" della parte di pavimentazione stradale di proprietà Comunale.



Su invito della Commissione della Gestione, il Municipio rivedeva il messaggio, conglobando nella sistemazione stradale anche le parti private, richiamate sopra alla lett. a).

Per quanto riguarda l'intervento in dettaglio previsto si rimanda al messaggio municipale, no. 1233, che sarà pure oggetto prossimamente del Consiglio Comunale.

Considerato l'importanza dell'intervento previsto, il Municipio ritiene che per sistemare le varie situazioni in modo definitivo, situazioni che nella maggior parte dei casi si trascinano da diversi anni, di procedere all'acquisizione degli scorpori privati, che per la sola Via al Fiume è di ca. 630 mq. come da tabella sotto riportata.

ELENCO ESPROPRI VIA AL FIUME					
NO.	MAPP.NO	ZONA PR	MQ.	PREZZO/MQ	TOTALE
1	2943	RSE	50	fr. 500.00	fr. 25'000.00
2	2944	RSE	72	fr. 500.00	fr. 36'000.00
3	2948	RSE	15	fr. 500.00	fr. 7'500.00
4	2949	RSE	59	fr. 500.00	fr. 29'500.00
5	2953	RSE	67	fr. 500.00	fr. 33'500.00
6	2954	RSE	24	fr. 500.00	fr. 12'000.00
7	2955	RSE	24	fr. 500.00	fr. 12'000.00
8	280	RSE	22	fr. 500.00	fr. 11'000.00
9	2939	RSE	4	fr. 500.00	fr. 2'000.00
10	285	RSE	61	fr. 500.00	fr. 30'500.00
11	3040	RSE	11	fr. 500.00	fr. 5'500.00
12	287	RSE	55	fr. 500.00	fr. 27'500.00
13	782	RSE	73	fr. 500.00	fr. 36'500.00
14	279	RSE	69	fr. 500.00	fr. 34'500.00
15	328	RSE	17	fr. 500.00	fr. 8'500.00
16	609	RSE	7	fr. 500.00	fr. 3'000.00
TOTALI			630		fr. 315'000.00

Osservazioni:

- i mq. di esproprio per singoli mappali, saranno verificati al momento del rilievo ufficiale da parte del geometra revisore.
- L'ammontare dell'indennità di fr. 500.-- al mq. è stata considerata quella riconosciuta anche dal Tribunale, nell'ambito degli espropri di Via Centro Sportivo, e considerati nel messaggio per Via Carcale, entrambi appartenenti alla stessa zona in oggetto.



- Nei costi non sono comprese le spese di allestimento del piano (o piani) di mutazione, di trapasso e iscrizione, e altri oneri come a rispettive Leggi, tutte a carico del Comune, valutate in un importo di ca. fr. 35'000.--.

B) SCORPORI GIÀ ACQUISITI

Nel presente messaggio sono pure conglobate le seguenti transazioni, già evase con accordi bonali con i proprietari, e per le quali il Municipio aveva già richiesto l'allestimento di un messaggio, che a seguito di importanti modifiche all'interno dell'amministrazione, lo stesso era rimasto sospeso.

- Quella iscritta in data 28.09.2012, per la cessione vendita al Comune di mq 35 di sedime della particella no. 686 RFD, già utilizzati da tempo quali area di transito pubblica lungo Via Terriciole, in zona RSE, al prezzo di fr./mq 500.- , per un totale di indennizzo di fr. 17'500.--, e relative spese a carico del Comune, per un totale complessivo di fr. 19'265.60.
- Quella iscritta in data 11.06.2013, per la cessione vendita al Comune di mq 38 di sedime della particella no. 795 RFD, già utilizzati da tempo quali area di transito pubblica lungo Via Terriciole, in zona RSE, per un totale d'indennizzo di fr. 10'000.- , come da proposta dei proprietari, e relative spese a carico del Comune, per un totale complessivo di fr. 10'732.50.

C) IMPORTO FORFETTARIO PER EVENTUALI RICHIESTE ESPROPRI

Per quanto riguarda i rimanenti scorpori, senza entrare nei dettagli, possiamo stimare in linea di massima, e in modo del tutto indicativo, e possono essere così riassunti:

ZONA	MQ.
CAMPAGNE - ROVISCAGLIE	500
ZONA GAGGIOLE-MONTECUCCO	600
ZONA GORDEMO - COLLINA	100
ZONA GORDOLA CENTRO - RONGIA	150
TOTALE	1350

Osservazioni:

- le situazioni sopra riportate appartengono a vari tipi di zona, ciò che crea anche una variazione delle indennità di esproprio.
- La maggior parte delle sistemazioni definitive delle singole strade, come nei casi recenti di Via Centro Sportivo, o Via Carcale, saranno conglobate nei singoli messaggi che verranno allestiti.



- Rimangono in sospeso quelle situazioni particolari, richiamati alla lett.b), in particolare le richieste di espropri da parte di privati per situazioni già ben definite, e in casi giustificati, per le quali il Municipio, nel tempo e con accordi bonali, potrà acquisire i sedimi interessati motivo per il quale è richiesto nel credito importo supplementare forfettario.

Purtroppo considerato le varie varianti possibili sopra riportate, stabilire un quantum al momento attuale risulta oltremodo difficile, in particolare considerando le varie alternative possibili.

Si ritiene di proporre una cifra forfettaria di fr. 200'000.- che dedotta delle transazioni già effettuate, concede al Municipio una rimanenza di fr. 170'000.- per coprire eventuali richieste future, in particolare per quelle situazioni già acquisite e giustificate, e dove non sono previsti interventi a breve termine.

PROPOSTA

A) ESPROPRI VIA AL FIUME

	ca. mq. 630 X fr. 500.- = fr. 315'000.--
Spese di trapasso e iscrizione a carico del Comune.....	ca. fr. 35'000.--

A) TOTALE ESPROPRI VIA AL FIUME **fr. 350'000.--**

B) SCORPORI GIÀ ACQUISITI

➤ mq 35 di sedime della particella no. 686 RFD	fr. 19'265.60
➤ mq 38 di sedime della particella no. 795 RFD.....	fr. 10'732.50

B) TOTALI SCORPORI GIÀ ACQUISITI **fr. 29'998.10**

C) IMPORTO FORFETTARIO PER EVENTUALI RICHIESTE ESPROPRI **fr. 170'000.--**

Ricapitolazione

A) TOTALE ESPROPRI VIA AL FIUME **fr. 350'000.--**

B) TOTALI SCORPORI GIÀ ACQUISITI **fr. 29'998.10**

C) IMPORTO FORFETTARIO PER EVENTUALI RICHIESTE ESPROPRI **fr. 170'000.--**

Arrotondamento **fr. 1.90**

TOTALE RICHIESTA CREDITO QUADRO **fr. 550'000.--**

Conclusioni:

Come già ribadito il presente messaggio verte principalmente sull'acquisizione degli scorpori di terreno previsti nell'intervento stradale di Via al Fiume (A).

Per contro la rimanenza, oltre a coprire in parte due situazioni già acquisite (B), sarà a disposizione del Municipio, per eventuali altri casi particolari, e si sottolinea giustificati, che si presenteranno in futuro.

Restiamo a disposizione per qualsiasi informazione, vi invitiamo a voler risolvere:

1. **E' concesso al Municipio un credito quadro di fr. 550'000.- per espropri scorpori di terreno, da iscriversi sul conto 620.501.37.**
2. Il Municipio è l'organo competente per la suddivisione in singoli crediti d'impegno.
3. Il Municipio é autorizzato a contrarre il relativo prestito alle migliori condizioni di mercato, da ammortizzare nella misura prevista dalla LOC e, conformemente all'art. 13.2 LOC, decade se non utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.

Con ossequio.

per il Municipio:

il Sindaco
fto. arch. A. Zuellig

il Segretario
fto. T. Stefanicki

Approvato con risoluzione municipale no. 1945 del 11.11.2013
Va per esame alla Commissione della Gestione