



Comune di Melano



Città dell'energia **Melano**
energie per l'ambiente

MM 2-19 concernente lo stanziamento di un credito di fr. 400'000.— necessario per acquistare – in via espropriativa – mq 2'654 dalla particella 759 RFD di Melano per l'ampliamento del Centro scolastico

Onorando
Consiglio comunale

M e l a n o

Melano, 29 gennaio 2019

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

PREMESSA

Con MM 11-18, approvato nella seduta di Consiglio comunale del 17 dicembre 2018, è stato stanziato un credito di fr. 220'000.00 per la progettazione definitiva dell'ampliamento del Centro scolastico di Melano.

Per i particolari tecnici e progettuali rimandiamo al citato messaggio municipale, il Comune, per poter realizzare l'opera, deve entrare in possesso del terreno situato a fianco del Centro scolastico.

Già nel Piano regolatore del 1980 era stata prevista la possibilità di ampliare il Centro scolastico costruendo nuovi spazi sulla particella no. 759 situata a nord rispetto al sedime delle scuole comunali.

Questo vincolo "zona per edifici d'interesse pubblico" (Centro scolastico comunale) è stato poi confermato nella revisione generale del Piano regolatore adottato da parte del Consiglio di Stato con decisione 22.02.2017. Il vincolo non comprende tutta la particella 759 RFD di Melano (di 5'794 mq), di proprietà del signor Giovanni Manzocchi, ma uno scorporo di mq 2'654.

Con il vincolo di PR sono pertanto dati i presupposti affinché il Comune acquisti tramite licitazione privata o esproprio la parte del fondo 759 interessata dall'ampliamento.

Il Municipio ha tentato più volte, nel corso degli anni, di trovare un accordo per l'acquisto del fondo tramite licitazione privata; purtroppo non si è mai giunti ad un compromesso che abbia potuto trovare il consenso delle parti.

Ritenuto che i tempi per entrare in possesso del sedime siano maturi, in virtù dell'inizio della progettazione definitiva dell'ampliamento del centro, si rende necessaria una procedura di espropriazione per entrare in possesso del terreno vincolato.

VALUTAZIONE INDENNITÀ ESPROPRIO

L'accordo per l'acquisto del sedime non è mai stato trovato con il proprietario a causa di differenti valutazioni del terreno. Per questo motivo il Municipio ha chiesto ad un perito indipendente di allestire una perizia in modo da quantificare il valore venale d'esproprio e poter così allestire il presente messaggio municipale con la richiesta di credito. La perizia è a disposizione dei Consiglieri comunali presso la Cancelleria comunale.

Anzitutto occorre valutare se il vincolo AP-EP fissato nel PR 1980 abbia generato un'espropriazione materiale del fondo e quindi necessiti di un'indennità espropriativa.

A questo proposito premettiamo che a nostro avviso non sono dati i presupposti per un'espropriazione materiale del terreno visto che lo stesso ha sempre fatto parte di un'azienda agricola che, dal 1980 ad oggi, ha potuto utilizzare il terreno a vigneto.

L'indennità di espropriazione materiale si calcola deducendo dal valore edilizio pieno del terreno il valore residuo, corrispondente di norma a quello di un buon terreno agricolo, vanno poi calcolati gli interessi semplici dall'istituzione del vincolo fino al giorno dell'esproprio.

Sull'aspetto dell'espropriazione materiale si dovrà determinare il Tribunale di espropriazione.

CALCOLAZIONE

Nel calcolo del valore venale che vi sottoponiamo è stato tenuto conto di un eventuale esproprio materiale in modo da disporre di un credito comprensivo di questo costo.

Sulla base delle compravendite avvenute a Melano tra gli anni 1979-1980 (istituzione vincolo) si è potuto stabilire un valore, per un terreno situato in zona edificabile, di fr. 70.00 al metro quadro, parimenti un buon terreno

agricolo (vigneto) poteva essere stimato in fr. 20.00 al metro quadro, pertanto l'eventuale espropriazione materiale ammonterebbe a fr. 50.00 il mq.

L'indennità per espropriazione formale (acquisto vero e proprio del sedime) viene calcolata sulla base del valore residuo del fondo corrispondente al valore del terreno agricolo. La Sezione agricoltura riconosce attualmente un valore di fr. 6.00/mq ad un terreno come quello situato alla particella 759.

Nel caso in cui l'Autorità giudiziaria competente confermi l'esistenza di un'espropriazione materiale, possiamo riassumere il seguente indennizzo complessivo:

Indennità per espropriazione materiale Fr. 50.00/mq x 2'654 mq	fr. 132'700.00
Interessi per espropriazione materiale Fr. 79.00/mq x 2'654 mq	fr. 209'666.00
Indennità per espropriazione formale Fr. 6.00/mq x 2'654 mq	<u>fr. 15'924.00</u>
Indennità totale d'espropriazione	fr. 358'290.00 (fr. 135/mq)

Qualora il Tribunale d'espropriazione riconosca unicamente l'indennità di espropriazione formale il costo al metro quadro ammonterebbe unicamente a fr. 6.00.

All'indennità di espropriazione vanno aggiunti i costi legali e notarili per la procedura espropriativa, il credito richiesto viene quindi arrotondato a fr. 400'000.00.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Dopo aver ottenuto l'approvazione del seguente messaggio da parte del Consiglio comunale, trascorsi i termini di ricorso, il Municipio avvierà la procedura espropriativa davanti al Tribunale di espropriazione.

L'istanza di espropriazione prevede la presentazione di una relazione dell'opera da realizzare, il progetto dell'opera, con il relativo costo, una tabella d'espropriazione e l'offerta d'indennità d'espropriazione.

Segnaliamo in conclusione che, nell'ambito della procedura espropriativa, il Municipio si riserva, essenzialmente a seconda della durata della procedura, di chiedere l'anticipata immissione in possesso del bene da espropriare, in modo da procedere, senza perdere tempo, con la realizzazione dell'ampliamento. Chiediamo pertanto al Consiglio comunale di autorizzare il Municipio a decidere, se necessario, di chiedere l'anticipata immissione in possesso.

CONCLUSIONI

Il Municipio, quale logica conseguenza del concorso d'architettura e successivo stanziamento del credito per la progettazione definitiva, auspica l'accoglimento del presente messaggio municipale in modo da mettere a disposizione dell'Istituto scolastico e quindi di transenna dei bambini della nostra regione, delle infrastrutture moderne che possano mettere in condizione i docenti di svolgere al meglio la loro delicata professione.

Visto quanto sopra, restiamo a disposizione per ulteriori informazioni che vi dovessero necessitare, vi chiediamo di voler

risolvere

1. È autorizzato l'acquisto, in via espropriativa, da parte del Comune di Melano di mq 2'654, vincolati quale zona Edifici pubblici EP, della particella nr. 759 RFD di Melano di proprietà Giovanni Manzocchi.
2. È concesso un credito d'investimento di fr. 400'000.00 necessario all'acquisizione di 2'654 metri quadri della particella nr. 759 RFD da parte del Comune di Melano.
3. Il Municipio, in caso di necessità, è autorizzato a richiedere l'anticipata immissione in possesso.
4. L'importo di fr. 400'000.00 è allibrato alla gestione investimenti.
5. Il credito concesso dovrà essere utilizzato entro tre anni dalla crescita in giudicato della presente decisione, pena la sua decadenza.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:  Il Segretario: 

D. Maffei

A. Civatti



Commissione d'esame: gestione + edilizia

r.m. 46 – 28 gennaio 2019

Allegato:

- Planimetria mapp. 759 RFD Melano