



COMUNE DI LOSONE

Messaggio municipale no. 043 al Consiglio comunale di Losone:

**Domanda di credito di Fr. 60'000.-- per l'acquisizione nel 2009
di alcuni scorpori di sedimi stradali privati per regolarizzare
la situazione catastale**

Losone, 15 settembre 2009

Commissioni designate: Commissione opere pubbliche

Egregio signor Presidente,
Egredi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la domanda di credito di Fr. 60'000.-- per l'acquisizione nel corso del 2009 di alcuni scorpori di sedime già strada ancora annessi a proprietà private per regolarizzare la situazione catastale conformemente al Piano del traffico in vigore.

1. Premesse

Nell'ambito degli interventi di sviluppo iniziati negli anni '50, nel Comune di Losone si è proceduto all'allargamento di diverse strade comunali chiedendo ai proprietari confinanti il consenso sia per l'immissione in possesso e sia per la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere.

Il lungo lasso di tempo intercorso tra l'epoca dell'immissione in possesso e quella di allestimento dei piani di mutazione (collettivi) definitivi determinò purtroppo impedimenti al perfezionamento delle iscrizioni a Registro fondiario (RF) dei trapassi, a causa di mutazioni di proprietà intervenute nel frattempo.

Per questa ragione le rettifiche dei confini a livello catastale non erano state eseguite contemporaneamente agli allargamenti stradali.

Questo pesante inconveniente generò quindi la necessità di rimediare alla situazione creatasi, trattando caso per caso le acquisizioni delle aree private in questione.

In tale contesto si presentarono situazioni favorevoli sia dal punto di vista pratico e sia da quello economico, tanto per il privato quanto per il Comune, consistenti nella cessione in via bonale delle aree stradali private.

Diverse rettifiche sono state eseguite in occasioni particolari nell'ambito di rapporti tra privato e Comune (ad es. domande di costruzione), sempre tuttavia tramite la sottoscrizione di un accordo bonale da parte dei privati.

Per l'allargamento di Via Pisone, il 4.12.1989 (cfr. M.M. no. 49) il Consiglio comunale ha approvato il progetto e ratificato il relativo credito di Fr. 736'300.--, adottando la procedura di espropriazione formale con il prelievo dei contributi di miglioria.

Successivamente, il 30.06.1992 il Legislativo ha ratificato un credito suppletorio di Fr. 800'000.-- per la copertura della differenza delle indennità di espropriazione per l'acquisizione di proprietà private in relazione alla sistemazione stradale di Via Pisone.

Il risultato concernente l'allargamento di Via Pisone è così riassunto:

- fondi coinvolti nell'espropriazione	56
- m ² espropriati	1412
- indennità di espropriazione versata	Fr. 861'621.95
- contributi di miglioria incassati	Fr. 404'834.45
- indennità a carico del Comune	Fr. 456'787.50

In base ai m² espropriati, il costo a carico del Comune è stato di Fr. 323.50 al m².

Alla luce dell'esperienza negativa fatta nella circostanza (lungaggini burocratiche, ricorsi, ritardi nell'esecuzione dell'opera, rischio di perenzione del diritto a prelevare i contributi di miglioria, ecc.), il Municipio era del parere di non più adottare una simile procedura e nel 1993 ha deciso di dare avvio alla regolarizzazione della situazione catastale di tutto il comprensorio comunale tramite trattative dirette con i singoli privati, ossia attraverso la collaudata procedura rivelatasi più conveniente e, in fin dei conti, nell'interesse del Comune.

Risultavano a quel momento da regolare 323 fondi privati (in questo numero non sono considerati i fondi di Via Pisone e i fondi di proprietà del Comune) per un totale di ca. 13'545 m² da acquisire quale sedime stradale.

A partire quindi dal 1993 il Municipio ha concluso diversi accordi bonali i cui costi relativi all'allestimento dei piani di mutazione, all'iscrizione del trapasso di proprietà a RF (atti notarili, spese, ecc.) e alle indennità per ripristino opere di cinta erano stati contabilizzati nel conto di gestione corrente del Comune.

Il 23 dicembre 1996 il Consiglio di Stato ha accolto un ricorso contro l'approvazione dei conti consuntivi 1995 del Comune nei quali erano stati inseriti nella gestione corrente i costi sostenuti per le acquisizioni del 1995.

Nella sua decisione il Consiglio di Stato ha in sostanza evidenziato quanto segue:

a) *A norma dell'art. 13 lett. e) e g) LOC il legislativo autorizza le spese d'investimento, decide l'esecuzione delle opere pubbliche sulla base di preventivi e progetti definitivi, accorda i crediti necessari e, se del caso, autorizza la contrazione dei relativi prestiti.*

Per costante definizione l'acquisizione di scorpori di terreno, anche a titolo gratuito, costituiscono di principio degli investimenti (art. 155 LOC e art. 15 RgF LOC) e come tali sono da sottoporre alla decisione del legislativo.

Di conseguenza, tutte le operazioni esposte globalmente nel conto di gestione corrente no. 620 318.27 devono quindi essere sottoposte al Legislativo comunale a titolo di ratifica in applicazione dei disposti dell'art. 13 lett. e) e g) LOC; inoltre, trattandosi di spese d'investimento, esse dovranno essere portate a bilancio, con conseguente corrispettiva riduzione dell'importo fissato in gestione corrente.

b) *Considerato che le operazioni in questione riguardano situazioni già esistenti, la scelta opportunistica del Municipio, intesa a ricercare l'accordo bonale con i singoli proprietari, è stata condotta nell'interesse del Comune (minori perdite di tempo e di costi se paragonati a quelli di una normale procedura espropriativa). Tale scelta deve essere tutelata nella misura in cui essa non costituisce un caso di arbitrio.*

Riassumendo, gli elementi acquisiti non consentono di concludere all'arbitrarietà dell'operato del Municipio, intesa come cattiva amministrazione.

A seguito della predetta sentenza, per regolarizzare la situazione contabile il Municipio aveva quindi sottoposto al Consiglio comunale diverse domande di credito d'investimento globali relative ai costi sostenuti nel 1995, 1996 e 1997 per l'acquisizione di scorpori di sedimi stradali. Per maggiori ragguagli si richiamano i seguenti messaggi:

- M.M. no. 049 e 050 del 20.05.1997 approvati dal C.C. il 30.06.1997,

- M.M. no. 077 del 14.04.1998 e M.M. no. 78 del 28.04.1998 approvati dal C.C. il 22.06.1998.

Dal 1997 in poi ogni singola acquisizione è stata preventivamente sottoposta per ratifica al Consiglio comunale.

Successivamente, con l'entrata in vigore della nuova LOC 2000, a partire dal 2001 il Municipio ha fatto capo alla delega concessa dall'art. 8 cpv. 2 del Regolamento comunale per gli investimenti legati all'acquisizione dei sedimi stradali privati.

Per le acquisizioni concluse dal 1997 in poi, in taluni casi il Municipio ha acquisito gli scorpori di sedime già strada al prezzo di Fr. 300.-- al m².

Questo importo deriva dal costo al m² rimasto a carico del Comune nell'ambito dell'allargamento di Via Pisone (differenza tra indennità di espropriazione versate e contributi di miglioria incassati).

In ogni caso le acquisizioni con il versamento di un'indennità al m² sono sempre state concluse nell'interesse del Comune.

Nell'ambito dei conti consuntivi, sono sempre state inserite nella gestione investimenti le spese relative a queste operazioni.

2. La situazione odierna

Rispetto ai 323 casi di sedime strada che nel 1993 risultavano ancora annessi alle proprietà private, all'inizio del 2009 le situazioni analoghe erano ancora ca. 90 (in questo numero non sono considerati i fondi di proprietà del Comune).

La superficie di questi fondi è di ca. 3800 m².

3. Acquisizioni nel 2009 e quantificazione dei costi

Con l'entrata in vigore della nuova LOC, dal 1. gennaio 2009 la delega per investimenti a favore del Municipio è di Fr. 30'000.-- per oggetto e per un importo annuo massimo di Fr. 150'000.--.

Se si considerassero i costi per l'espropriazione dei menzionati mappali, il limite di Fr. 150'000.- - verrebbe fortemente intaccato ed i margini a disposizione del Municipio per procedere ad investimenti entro i limiti di delega verrebbero notevolmente ridotti.

Di fatto lo scopo effettivo per il quale è stato introdotto nella legge la possibilità di delega non potrebbe essere raggiunto.

Per questo motivo il Municipio ha quindi risolto di sottoporre al Consiglio comunale una specifica richiesta di credito per i casi già conclusi (richiesta a posteriori) nel corso del corrente anno e per quelli attualmente in fase di trattazione, riassunti nella seguente tabella.

Così facendo, il limite di Fr. 150'000.-- di cui sopra potrà essere utilizzato altrimenti.

Mapp.	m2	Costi				Totale
		PM*	Acquisizione	Spese notaio e iscrizione	Spese notaio	
Diverse Vie						
2269	86	1'462.50	0.00	1'077.00		2'539.50
844	14	1'052.25	0.00	650.00		1'702.25
48	47	1'868.80	14'100.00	1'577.00		17'545.80
1648	161 **	1'583.95	5'000.00	689.20		7'273.15
846	11	926.00	0.00	977.00		1'903.00
95	96	1'197.20	0.00	982.10		2'179.30
Via Prati dei Vizi						
141	106	4'208.00		8'000.00 ***		12'208.00
142	6					
2492	54					
2491	56					
143	5					
3012	5					
144	36					
145	40					
Via ai Grotti Arcegno						
3459	21		11'700.00 ****			11'700.00
3460	18					
	601	12'298.70	30'800.00	13'952.30	0.00	57'051.00

* PM = Piano di mutazione elaborato dal geometra revisore

** Concerne l'acquisto dal Cantone di una porzione di sedime già utilizzata quale posteggio pubblico davanti all'ex ufficio postale di Arcegno.

*** Il costo di Fr. 8'000.-- è stato stimato in funzione della situazione. Si tratta di un'operazione che permette di regolarizzare 8 casi in Via Prati dei Vizi.

**** Per i due casi in Via ai Grotti ad Arcegno, il Municipio ha risolto di dare avvio alla formale procedura di espropriazione, non essendo stato possibile raggiungere un accordo bonale con i rispettivi proprietari.

Il Tribunale di espropriazione stabilirà l'indennità al m² che dovrà essere riconosciuta ai proprietari. Per la domanda di credito in oggetto il Municipio ha considerato il costo usualmente riconosciuto in caso di acquisizioni bonali, pari a Fr. 300.-- al m².

Con il presente messaggio il Municipio sottopone quindi al Consiglio comunale la domanda di credito di Fr. 60'000.-- (importo arrotondato).

2. Conclusione

Il Municipio reputa di dover continuare a regolare le situazioni catastali dei fondi privati di Losone ai quali è ancora annessa una porzione di sedime già strada dovuto agli allargamenti effettuati alcuni decenni or sono.

In tal modo si eviterà di essere confrontati con talune situazioni complesse e di non facile soluzione, segnatamente nell'ambito di sistemazioni stradali e nel rilascio di licenze edilizie.

Per i casi ancora aperti, ca. 80, il Municipio sta valutando la possibilità di sottoporre al Consiglio comunale una domanda di credito quadro, allo scopo di regolarizzare definitivamente la situazione a corto termine.

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È concesso il credito di Fr. 60'000.-- per l'acquisizione nel 2009 di alcuni scorpori di sedimi stradali privati per regolarizzare la situazione catastale.**
- 2. Il credito sarà iscritto nel conto investimento no. 500.103 "Acquisizione scorpori sedimi stradali 2009 "del Centro costo 790 Pianificazione del territorio.**
- 3. Termine di scadenza del credito: 31.12.2010**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay