



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 120 al Consiglio comunale di Losone:
Acquisizione scorporo stradale mappale no. 3576 RFD Losone
in Via Prati dei Vizi**

Losone, 15 marzo 2016

Commissioni designate: Commissione opere pubbliche

Egregio signor Presidente,
Egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di acquisizione gratuita del fondo part. no. 3576 RFD Losone, uno scorporo di sedime stradale staccato dal fondo originale no. 145 RFD Losone di proprietà dei sigg. Flavio Moro e Albino Cubeddu necessario per la formazione di una piazza di giro in fondo a Via Prati dei Vizi, risp. per conformare la larghezza del campo stradale come previsto dal Piano regolatore.

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, 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 dei trapassi a Registro fondiario (RF), 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, 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. nell'ambito della presentazione di domande di costruzione), sempre tuttavia tramite la sottoscrizione di un accordo bonale da parte dei privati.

Per l'allargamento di Via Pisone, il 4 dicembre 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 e con il prelievo dei contributi di miglioria.

Successivamente, il 30 giugno 1992 il Legislativo ha dovuto ratificare un credito suppletorio di Fr. 800'000.-- per la copertura della differenza delle indennità di espropriazione per l'acquisizione delle 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 |

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.

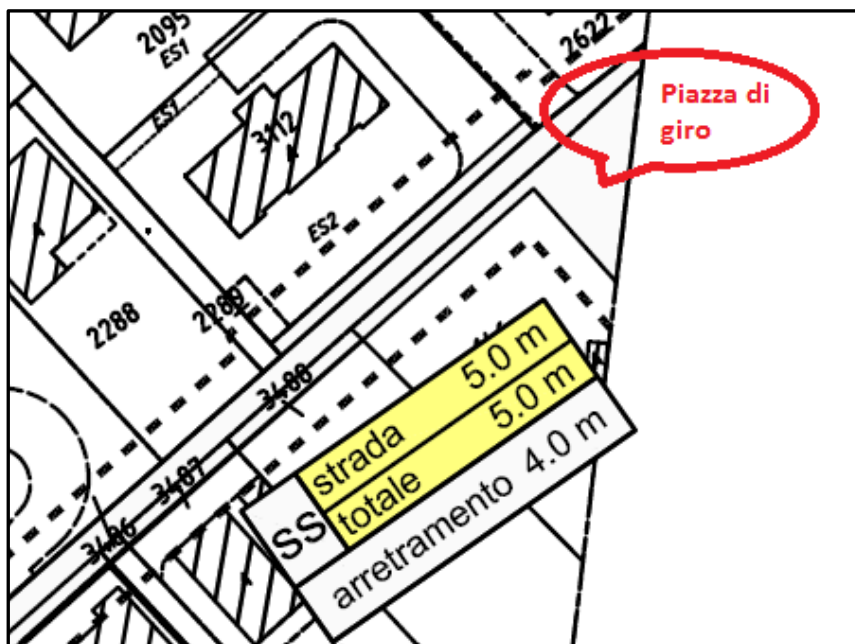
Risultavano a quel momento da regolare 323 fondi privati (in questo numero non sono considerati i fondi di Via Pisone e i fondi di proprietà del Comune) per un totale di ca. 13'545 m² da acquisire quale sedime stradale.

Attualmente vi sono ancora 69 situazioni analoghe (in questo numero non sono considerati i fondi di proprietà del Comune) che il Municipio intende regolarizzare, per una superficie complessiva di ca. 2810.-- m².

2. Acquisizione scorporo sedime stradale mappale no. 145 Via Prati dei Vizi

I sigg. Flavio Moro e Albino Cubeddu sono proprietari del fondo part. no. 145 RFD Losone in Via Prati dei Vizi e hanno presentato una domanda di costruzione per l'edificazione di uno stabile abitativo plurifamiliare.

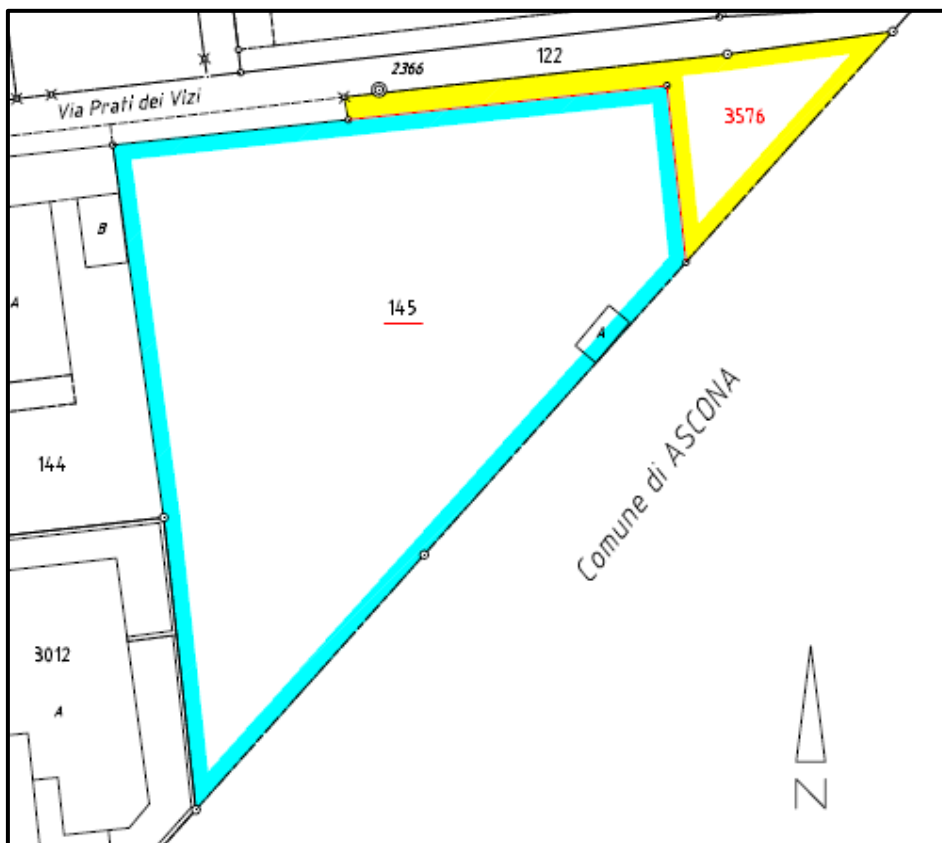
Il vigente Piano del traffico prevede in fondo a Via Prati dei Vizi la creazione di una piazza di giro, in particolare per permettere le manovre ai mezzi di servizio (raccolta rifiuti, mezzi di soccorso, ecc.).



Per la realizzazione di questa piazza di giro, nonché per regolare la larghezza del campo stradale conformemente al Piano regolatore, si rende necessario l'acquisizione di una parte del fondo part. no. 145 (questo fondo è stato unificato con il fondo no. 146).

In questo senso, il Municipio, nell'ambito dell'esame della domanda di costruzione sopra menzionata, ha intavolato con i proprietari del fondo sigg. Moro e Cubeddu le trattative per l'acquisizione del sedime necessario per la formazione della piazza di giro e per regolarizzare la larghezza del campo stradale di Via Prati dei Vizi.

I sigg. Moro e Cubeddu hanno dichiarato di voler cedere gratuitamente al Comune di Losone l'area di m² 230 formante la particella no. 3576, ricavata a seguito del frazionamento del fondo base no. 145.



Quale controprestazione i proprietari chiedono la possibilità di poter usufruire degli indici edificatori del fondo ceduto a favore della particella no. 145.

L'art. 38 cpv. 2 § della Legge edilizia stabilisce che *Le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici e come tali vincolate in una pianificazione comunale o cantonale possono essere considerate - totalmente o in parte - nel computo della superficie edificabile quando si riscontrano cumulativamente le seguenti condizioni:*

- a) *non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa;*
- b) *la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%;*
- c) *la superficie vincolata che si conteggia come edificabile è ceduta gratuitamente all'ente pubblico.*

Per analogia la norma di cui al cpv. 2§ può essere applicata ad altri parametri pianificatori come l'indice di occupazione e l'indice di edificabilità.

Per la cessione gratuita in questione possono quindi essere concessi ai proprietari gli indici edificatori del fondo part. no. 3576 a favore della particella no. 145.

I costi per il frazionamento (Allestimento piano di mutazione) e per il trapasso di proprietà sono a carico del Comune di Losone e sono quantificati in Fr. 3'600.-- così suddivisi:

- | | |
|---|--------------|
| - allestimento del piano di mutazione | Fr. 1'600.-- |
| - atto notarile e spese iscrizione a Registro fondiario | Fr. 2'000.-- |

3. Ratifica del Consiglio comunale

Giusta i disposti dell'art. 8 cpv. 2 del Regolamento comunale (RC), al Municipio sono delegate competenze decisionali in materia, tra altro, *di acquisizione, donazione, successione, permuta, affitto, locazione, alienazione o cambiamento di destinazione di beni comunali (art. 13 lett. h LOC), fino ad un importo di transazione o di valore del bene oggetto dell'atto di Fr. 50'000.--.*

Il valore del bene di Fr. 50'000.-- viene di regola valutato dall'Ufficio registri in base al valore commerciale.

Per l'acquisizione degli scorpori stradali degli ultimi anni il Municipio si è sempre avvalso della facoltà concessa dalla delega dell'art. 8 cpv. 2 RC, poiché il valore degli scorpori di sedime stradale acquisiti era sempre inferiore ai Fr. 50'000.-- (per singolo caso).

I relativi costi procedurali sono sempre stati inseriti nei conti d'investimento in delega e sottoposti al Consiglio comunale per ratifica nell'ambito dei conti consuntivi di ogni anno.

Nella fattispecie, il valore di stima dell'area ceduta gratuitamente al Comune di Losone di m² 230 è di Fr. 336.-- al m², per un totale di Fr. 77'280.--.

Già il valore di stima è superiore alla soglia dei Fr. 50'000.--, per cui il Municipio non ha facoltà di avvalersi della delega sancita dall'art. 8 cpv. 2 del RC e deve quindi sottoporre al Consiglio comunale la proposta di acquisizione gratuita del fondo part. no. 3576 RFD Losone.

4. Conclusioni

Per quanto precede si chiede al Consiglio comunale di voler deliberare:

- 1. È autorizzata l'acquisizione gratuita del fondo part. no. 3576 RFD Losone di m² 230 di proprietà dei sigg. Flavio Moro e Albino Cubeddu per la realizzazione della piazza di giro in fondo a Via Prati dei Vizi, risp. per conformare la larghezza del campo stradale come previsto dal Piano regolatore.**
- 2. È concesso un credito di Fr. 3'600.-- per le operazioni del frazionamento e di iscrizione del trapasso di proprietà all'Ufficio registri.**
- 3. Il credito sarà iscritto nella gestione investimenti al conto no. 500.111 "Acquisizione fondo part. no. 3576" del centro costo 620 Rete stradale comunale.**
- 4. Termine di scadenza del credito: 31.12.2017.**

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il segretario:

(firmato)

Corrado Bianda

Silvano Bay