



6652 Tegna, 18 febbraio 2022
Ris. Mun. 69/2022

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7/2022

**Richiesta di un credito di Fr. 512'000.00
per l'acquisto della particella no. 775 RFD di Verscio,
situata in zona AP-EP nel Piano delle Zone del PR di Verscio**

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

A. Premessa e situazione di fatto

Il fondo al mappale no. 775 RFD è stato acquisito dagli attuali proprietari il 19.01.1966, tramite una permuta con il Beneficio Parrocchiale San Fedele di Verscio.

Nel 1965, i proprietari hanno ottenuto una licenza edilizia per l'edificazione di una casa monofamiliare. La costruzione, secondo la documentazione presente all'ufficio tecnico comunale, è sorta nel periodo autunno 1965/primavera 1966. In quegli anni il Comune non disponeva di un Piano Regolatore.



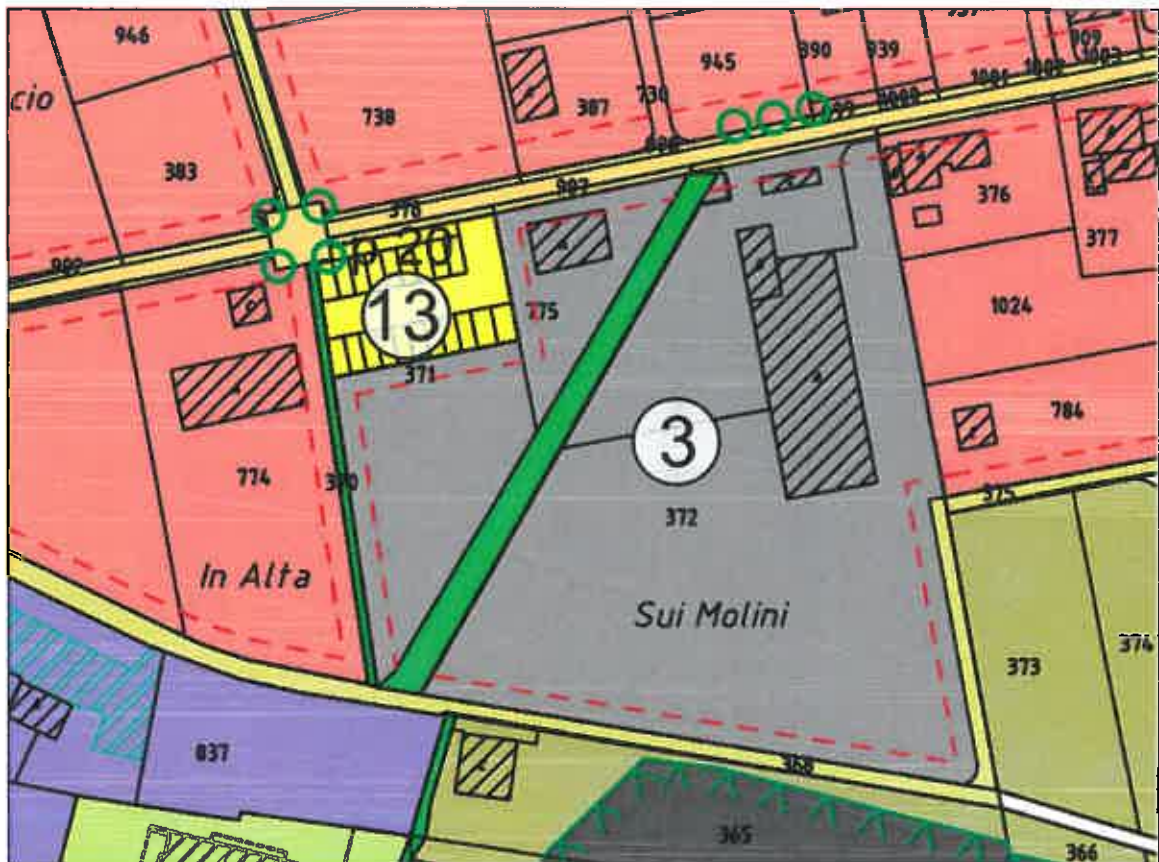
Pag. 1/5



A registro fondiario, il fondo mapp. 775 RFD (sezione di Verscio), ubicazione in Alta, è iscritto come segue:

superficie totale: m² 545 copertura suolo:
A m² 94 edificio
NE m² 451 superficie non edificata – humus

La particella è situata all'interno del comparto AP-EP (3, scuola elementare).



PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

-  EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO
- 1 municipio
- 2 scuole dell'infanzia
- 3 scuola elementare

Precedentemente il fondo era inserito in zona R2 nel Piano Regolatore approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 1946 del 6 aprile 1982, documento che in sostanza riprendeva i contenuti del precedente Piano Regolatore datato 1979. Contro questa decisione i proprietari si erano opposti, in quanto l'area attorno alla loro proprietà veniva destinata ad AP-EP scuola. Il ricorso fu respinto dal Consiglio di Stato.



Il vincolo di pubblica utilità sulla proprietà fu infine approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 5650 il 26 novembre 2002 che sul tema citava:

“Va pure segnalata la realizzazione dell’edificio scolastico. A questo proposito il C.d.S. si rallegra della decisione di incorporare nell’AP/EP il fondo privato che vi è attualmente racchiuso, al fine di ottenere un’area scolastica omogenea ed estendere così le possibilità progettuali del Comune per ciò che concerne gli spazi aperti, la gestione e l’eventuale ampliamento del centro scolastico.”

La decisione non venne contestata. Da quel momento il Comune godeva del diritto di espropriazione che avrebbe potuto esercitare in qualsiasi momento a condizione di dimostrarne la necessità d’uso. I proprietari avrebbero comunque potuto continuare ad utilizzare l’abitazione senza però fare investimenti importanti, ma limitandosi a semplici lavori di manutenzione dell’edificio esistente, senza migliorie possibili.

La Scuola elementare fu realizzata negli anni 2000 senza la necessità di espropriare la particella, i proprietari hanno dunque potuto continuare ad utilizzare l’edificio a scopo abitativo fino al decesso della comproprietaria, avvenuto nel 2019.

Fatta questa premessa, tenuto conto che il fondo risulta all’interno di un comparto di interesse pubblico e che l’abitazione risultava non più abitata, l’Esecutivo si è chinato sulla questione per verificare la possibilità di concretizzare l’espropriazione, come previsto a Piano Regolatore.

B. Considerazioni sullo stato di manutenzione e conservazione della sostanza immobiliare – valutazione immobiliare

L’edificio sul fondo al mappale 775 RFD, sezione Verscio si presenta come allo stato illustrato nella domanda di costruzione. Nel tempo non sono stati eseguiti ampliamenti o lavori di rinnovamento importanti. Il fabbricato va dunque ritenuto avere un valore commerciale residuo assai esiguo.

L’Ufficio tecnico comunale ha allestito una perizia, datata 4 ottobre 2021, che ha indicato, quale valore reale della proprietà, un importo di Fr. 368'000.00 che risulta così composto:

valore del terreno:	Fr. 408'750.00
valore dell’edificio	Fr. 0.00
costi di demolizione della costruzione esistente	- Fr. 41'200.00
Valore totale	<u>Fr. 368'000.00</u>

C. trattativa e importo d’acquisto proposto agli eredi

Il Municipio ha preso contatto con gli eredi nel corso del 2019.

Con lettera del 9 giugno 2021 essi si sono detti disposti ad una vendita al Comune al prezzo di 795'000.--; suddivisi in Fr. 545'000.-- per il terreno e Fr. 250'000.-- per la costruzione.

Gli incontri e gli scambi di corrispondenze si sono protratti ancora per l’intero anno 2021.



Alla fine si è riusciti a trovare un accordo fra le parti e i proprietari, con conferma scritta del 27 dicembre 2021, hanno aderito alla proposta di cessione della proprietà per un importo di Fr. 500'000.--. All'importo andranno naturalmente aggiunti i costi di trapasso a carico del compratore, quantificati in circa Fr. 12'000.00.

L'Esecutivo è convinto della bontà della proposta che non risulta dissimile dal valore commerciale attuale dei terreni edificabili nelle Terre di Pedemonte. L'importo è sicuramente commisurato al beneficio per l'ente pubblico di poter disporre subito della proprietà.

Ribadiamo che l'acquisizione in via espropriativa sarebbe possibile unicamente in presenza di un progetto concreto di realizzazione del vincolo pianificatorio: quanto precede posticiperebbe di molto l'effettiva acquisizione del fondo da parte dell'Ente pubblico.

Invece, con un acquisto concordato, il Comune potrà subito entrare in possesso del bene e, in attesa degli sviluppi a lungo termine di cui sotto, potrà utilizzare, già a corto termine l'edificio esistente per scopi di interesse pubblico. Le varie Associazioni e altri interessati potrebbero beneficiare di un luogo di ritrovo, dotato di spazi con cucina e servizi.

Anche in quest'ottica il Municipio ha ritenuto il prezzo, concordato con la controparte, giustificato e confacente.

D. Pianificazione e futura sede scolastica di Verscio

A medio/lungo termine l'obiettivo è quello di ampliare le strutture scolastiche presenti nel comparto, edificando sul fondo anche la sede della Scuola dell'infanzia di Verscio, aggiungendovi anche una cucina e spazi mensa adeguati, in sostituzione dell'attuale sistema di catering con trasporto del cibo tra sedi scolastiche.

Lo spostamento della sede della Scuola dell'infanzia garantirà anche più sicurezza ai bambini rispetto all'attuale ubicazione che presenta una serie di criticità e reali pericoli.

Questi obiettivi pianificatori sono contenuti nella variante di Piano Regolatore che comporta appunto lo spostamento della Scuola dell'infanzia e la sostituzione della stessa con un edificio residenziale e un posteggio interrato, oggetto del Messaggio municipale no. 1/2022, che vi viene sottoposto per approvazione in forma separata.

È naturalmente inteso che questi obiettivi pianificatori non potranno essere concretizzati a breve, tenuto conto dei tempi procedurali (circa 24 mesi per l'approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato, seguiti da un concorso di progettazione, dalle richieste di credito per il progetto di massima, per quello definitivo, per la costruzione vera e propria, eccetera), come pure in considerazione delle priorità negli investimenti.



Visto quanto indicato, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler

r i s o l v e r e :

- 1) **Al Municipio è concesso un credito complessivo di Fr. 512'000.00 per l'acquisto del fondo al mappale no. 775 RFD (sezione di Verscio) e a copertura dei costi necessari al trapasso.**
- 2) **Al Municipio viene conferita procura per sottoscrivere ogni atto necessario per acquisire la proprietà.**
- 3) **Il Municipio è autorizzato a contrarre un prestito per finanziare l'investimento alle migliori condizioni di mercato.**
- 4) **Il credito è valido 3 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.**

Per il Municipio:

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Fabrizio Garbani Nerini Guido Luminati

Il presente messaggio è demandato:

- alla Commissione della Gestione (art. 25 ROC)