



Tegna, 7 novembre 2024  
Ris. Mun. 469/2024

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 15/2024

### Richiesta di un credito suppletorio di Fr. 132'000.00 (art. 176 cpv. 1 e 2 LOC) per la realizzazione del posteggio pubblico in località Froda, sezione di Cavigliano

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

#### 1. Introduzione

La realizzazione del posteggio comunale in località Froda, sui fondi ai mappali 695 e 696 RFD, era prevista dal Piano Regolatore in vigore dal 20 giugno 2006. A tal scopo, il 12 dicembre 2016, il Consiglio comunale aveva approvato un credito per la realizzazione dell'opera basata su un progetto di massima che prevedeva, oltre all'acquisto del fondo (quantificato in Fr. 87'500.--) mapp. 695 RFD di proprietà privata (vincolato a PR a tale scopo), un importo di Fr. 466'000.-- per la sistemazione del posteggio di interesse pubblico. (Messaggio municipale no. MM 16/2016).

Nell'ambito della procedura autorizzativa erano emerse alcune richieste da parte degli uffici cantonali e, nell'affinamento del progetto, erano state necessarie alcune modifiche tecnico/progettuali che avevano richiesto ulteriori risorse finanziarie. A copertura di questi costi il Municipio aveva sottoposto al Lodevole Consiglio comunale un'ulteriore richiesta di credito per di Fr. 180'000.-- (Messaggio municipale no. MM 16/2019). La stessa era stata accolta in data 16 dicembre 2019.

Negli anni 2022/2023 l'opera è stata conclusa, il posteggio messo a disposizione della cittadinanza ed intimati i contributi di miglioria provvisori a carico dei proprietari privati all'interno del perimetro di imposizione.

#### 2. Situazione finanziaria

##### 2.1. Riguardo l'opera edile

Come visibile nella tabella sottostante, l'opera è stata conclusa nel rispetto dei crediti votati, le misure di contenimento spese durante l'esecuzione hanno permesso un lieve risparmio.

Descrizione	Data	Importo	Totali
credito votato	12.12.2016	466'000.00	
credito suppl. votato	16.12.2019	180'000.00	646'000.00
finora spesi	30.10.2024		<b>624'804.98</b>
rimanenza credito	30.10.2024		<b>21'195.02</b>

##### 2.2. Riguardo l'indennità espropriativa

Nel Messaggio municipale no. MM16/2016 il Consiglio comunale aveva deciso di riconoscere, quale indennizzo di espropriazione ai proprietari del fondo al mappale 695 RFD, un importo di Fr. 87'500.--.

Pag. 1/4



Riportiamo qui di seguito la motivazione che aveva condotto alla quantificazione di tale importo. Citiamo testualmente dal Messaggio municipale:

**“Proprietà dei sedimi - espropriazione:** Il fondo al mappale 696 RFD è di proprietà del Comune mentre il fondo al mappale 695 RFD è di proprietà privata (comunione ereditaria) e necessita quindi l'immissione in possesso della particella per la realizzazione dell'opera. Nel corso degli anni, i Municipi di Cavigliano prima e di Terre di Pedemonte poi, hanno più volte contattato i membri della comunione ereditaria per discutere un eventuale utilizzo pubblico del sedime con un affitto in attesa di una decisione per un acquisto. La trattativa non ha però portato a nulla di concreto. Per determinare il valore del sedime sono state allestite alcune perizie. La perizia ordinata dai proprietari e redatta nel 1993 indicava un valore di Fr. 400.– al m<sup>2</sup> che per i 427 m<sup>2</sup> del fondo portava ad un valore complessivo di Fr. 170'000.–. Una contro perizia, ordinata dall'ex Comune di Cavigliano all'UTIC nel 2012, aveva indicato un valore di Fr. 300.– al m<sup>2</sup>, che, in base alla nuova superficie di 397 m<sup>2</sup>, porterebbe l'importo totale a Fr. 119'100.–. Considerato il tempo trascorso, l'attuale esecutivo, nel 2014, ha ordinato un aggiornamento tramite l'Arch. Bruno Buzzini, perito del tribunale espropriazioni, per verificare l'attualità delle perizie. Ne è emerso un valore commisurato alla proprietà di Fr. 430.- al m<sup>2</sup> che porta ad un valore totale del fondo a poco più di Fr. 170'000.–. Giova inoltre ricordare che il vincolo pianificatorio è in vigore dall'approvazione del PR di Cavigliano avvenuta in data 20 giugno 2006 da parte del Consiglio di Stato. Orbene, alcune sentenze del Tribunale amministrativo e del Tribunale federale (in particolare le no. TRAM 50.2014.7 e 50.2014.8 e DTF 114 Ib 108) hanno riconosciuto valido il principio secondo cui sarebbe corretto applicare quale valore d'espropriazione quello agricolo se per un periodo di 10 anni i proprietari oggetto nel vincolo non hanno formalmente richiesto all'autorità pubblica un indennizzo per l'espropriazione materiale del fondo. Questa fattispecie sarebbe verosimilmente applicabile al caso che ci concerne. In data 19 ottobre 2016 l'Arch. Buzzini ci ha confermato la validità di questo approccio, indicando in Fr. 15.– al m<sup>2</sup> il valore di riferimento. Il Municipio ritiene tuttavia moralmente imbarazzante la pura e semplice applicazione di questo criterio di valutazione tanto restrittivo nei confronti dei proprietari privati, anche perché i 10 anni sono appena trascorsi. Dopo attenta riflessione ha pertanto deciso di proporre al Consiglio Comunale di adottare un prezzo di compromesso pari alla media tra il valore dell'ultima perizia e quello agricolo, e cioè un prezzo al m<sup>2</sup> di  $(Fr. 430.-- + Fr. 15.--) / 2 = Fr. 222.50$ , arrotondato a Fr. 220.–. Visto che la superficie del fondo è di 397 m<sup>2</sup> ne risulta un prezzo complessivo di Fr. 87'340.– (arrotondato a Fr. 87'500.–). In caso di mancata accettazione da parte della controparte durante la trattativa di acquisto, si avvierà una procedura formale tramite il Tribunale di espropriazione, il quale non sarà in questo caso vincolato dalla proposta iniziale”.

I proprietari hanno declinato la proposta di indennizzo e, conseguentemente, il tutto è stato demandato al Tribunale di espropriazione (Tespr). Con istanza 20 dicembre 2018 il Municipio ha chiesto l'avvio della procedura di espropriazione formale del fondo part. no. 695 RFD Terre di Pedemonte (Cavigliano). Il 14 giugno 2019 il Municipio ha chiesto l'anticipata immissione in possesso, anche perché era intenzionato a realizzare il posteggio senza ulteriori remore. Alessandro Botteri Balli, per la parte espropriata, ha avanzato una pretesa di Fr. 582.–/metro quadrato per complessivi Fr. 250'000.–, appoggiandosi ad una perizia 1. marzo 2019 dell'ing. Gianfranco Sciarini. Mediante decisione 16 settembre 2019 il Tribunale di espropriazione ha concesso l'anticipata immissione in possesso. La decisione è stata confermata dal Tribunale cantonale amministrativo (TCA) in data 6 novembre 2019.

Nell'ambito della procedura giudiziaria che ha fatto seguito, due erano gli argomenti che potevano ragionevolmente spingere il Comune a non riconoscere le pretese di Fr. 250'000.– (oltre interessi) avanzate dalla parte espropriata.

Pag. 2/4

**Cancelleria**

Tel. 091 785 60 00

info@pedemonte.ch

**Orari**

lu – gio 09.30 – 11.30

lu, ma e gio 14.00 – 17.00

www.pedemonte.ch

**Ufficio tecnico**

Tel. 091 785 60 10

utc@pedemonte.ch

**Orari**

lu – gio

lu, ma e gio

09.30 – 11.30

16.00 – 17.00



Da un lato, la *perenzione del diritto all'indennità per espropriazione materiale*. Il Municipio intendeva far valere che la parte espropriata aveva lasciato trascorrere il termine di 10 anni successivi all'entrata in vigore del PR 2006 senza notificare formalmente una pretesa per espropriazione materiale al Comune. In secondo luogo, il *carattere sovradimensionato del PR 1984*. Il Municipio poteva ragionevolmente far valere questa circostanza, per modo che l'inserimento del fondo in parola nella zona APEP non costituiva un "dezonamento" (che dà luogo a indennità), bensì un "mancato azzonamento" (che non permette di ottenere qualsivoglia indennità per espropriazione materiale).

Il primo argomento (*perenzione*) è stato respinto dal Tespr con sentenza 2 agosto 2021. Il Tespr ha spiegato (consid. 4.2.) che il fatto di non notificare una pretesa entro il termine decennale non basta per confermare la tesi della perenzione. Infatti, è risultato in sede di istruttoria che già nel 2011 l'autorità comunale aveva preso contatto con Alessandro Botteri Balli, tramite il Municipale Omar Balli, allo scopo di acquistare il fondo in oggetto. La trattativa è poi stata ripresa nel 2013 con modalità analoghe. Il Tespr ha ritenuto che la parte espropriata potesse legittimamente fare affidamento sulla possibilità di raggiungere un'intesa e che questa circostanza la abbia dissuaso dall'adire la via giudiziaria e dall'esigere un'indennità espropriativa ai sensi della legge (art. 39 cpv. 1 Lespr).

Il secondo argomento (*carattere sovradimensionato del PR 1984*) è stato invece accolto dal Tespr, che ha spiegato, al consid. 5.2.2. della sentenza, che la zona edificabile di 205'900 mq prevista dal PR 1984 era stata definita con l'obiettivo di permettere l'insediamento di 970 abitanti (con un incremento di 380 abitanti nei successivi 10-15 anni), mentre in realtà, al 1. gennaio 2000 la popolazione sullo stesso territorio ammontava a sole 672 unità. A causa del suo sovradimensionamento, che traspare anche dalle carte relative all'approvazione del PR 2006, il Tespr ha considerato che il PR 1984 non era conforme alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e che, quindi, l'inserimento del fondo in parola nella zona APEP non costituiva dezonamento, bensì semplice mancato azzonamento. Il Tespr ha dunque fissato in Fr. 87'500.-- l'indennità per espropriazione formale, facendo astrazione di qualsiasi valore edilizio della superficie espropriata.

Con sentenza 21 giugno 2022 il TCA ha però annullato la sentenza del Tespr e statuito che, anche in regime di PR sovradimensionato, è eccezionalmente dovuto un risarcimento a titolo di espropriazione materiale se il fondo è inserito in un comprensorio largamente edificato. Il TCA ha ritenuto, contrariamente al Tespr, che il fondo in oggetto appartenesse al territorio largamente edificato ed ha quindi giudicato che l'inserimento del fondo part. no. 695 nella zona APEP ha soppresso una possibilità effettiva di edificarlo in un prossimo futuro, precisando che detta inclusione ha generato un'espropriazione materiale a pregiudizio del medesimo. Il TCA ha rinviato gli atti al Tespr per nuovo giudizio.

Il Tespr ha convocato le parti il 4 settembre 2024 ed ha preannunciato che, alla luce di un'applicazione del metodo statistico-comparativo, il valore che attribuirebbe in caso di sentenza al fondo in oggetto al momento determinante (20 giugno 2006), sarebbe di almeno Fr. 500.-/mq. Ha lasciato intendere che se dovesse emanare la sentenza, dovrebbe ovviamente tener conto dell'estensione del fondo (pari a 397 m<sup>2</sup>), degli interessi al 2% (in media) da corrispondere a far tempo dal 20 giugno 2006 (per oltre Fr. 70'000.--) e dell'indennità per espropriazione formale (circa Fr. 6'000.-). Una cifra quindi nell'ordine di circa Fr. 275'000.--.

Il Municipio è dunque favorevole a raggiungere un'intesa, negoziata nel frattempo con la parte espropriata, che prevede un pagamento di **Fr. 230'000.--** onnicomprensivo, a tacitazione di ogni e qualsiasi pretesa della parte espropriata.



### 3. Situazione finanziaria globale

Riassumiamo la situazione finanziaria globale (punto 2.1+2.2)

Descrizione	Crediti approvati	Spese effettive	Credito suppletorio
Credito	466'000.00		
Esproprio	87'500.00		
Credito suppletorio	180'000.00		
Costo opera		624'804.98	
Indennità espropriativa		230'000.00	
Previsione saldo spese legali e di patrocinio		10'000.00	
<b>Totale</b>	<b>733'500.00</b>	<b>864'804.98</b>	
Totale credito suppletorio arrotondato			<b>132'000.00</b>

### 4. Conclusioni

Per concludere definitivamente l'investimento, è quindi richiesto un credito suppletorio di Fr. 132'000.00.

Per questi motivi invitiamo quindi il Consiglio comunale a voler

**r i s o l v e r e :**

1. **È concesso un credito suppletorio complessivo di Fr. 132'000.00 a copertura delle spese di esproprio mapp. 695 RFD-Sezione di Cavigliano e a saldo delle spese legali sostenute.**
2. **La spesa verrà contabilizzata sul conto investimenti 662.5030.001 (posteggio Froda) ed andrà ad aggiungersi agli importi dei crediti già votati.**

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Giotto Gobbi

Il Segretario:



Guido Luminati

Questo Messaggio è demandato:

- o alla Commissione della Gestione

Pag. 4/4