



---

**MM N° 1/2015 concernente l'esproprio formale del part. 1602 RFD e la richiesta di un credito di fr. 181'000.00 per l'esproprio e operazioni annesse**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 20 gennaio 2015

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

il part. 1602 RFD di Minusio, comprendente il terreno che porta l'appellativo popolare "terreno degli asinelli" è ubicato in zona Rivapiana, a margine del nucleo, tra Via San Quirico e la linea ferroviaria.

Sul mappale è ubicato un edificio censito come "edificio determinante il tessuto tradizionale" e la particella dispone di un piccolo giardino antistante l'edificio, inserito nella stessa zona nucleo, mentre la parte restante è vincolata dal Piano regolatore quale superficie destinata a posteggi pubblici.

La presenza della ferrovia comporta infatti delle immissioni foniche non indifferenti; i servizi e le infrastrutture principali si trovano nelle immediate vicinanze.

Il fondo in esame non ha mai beneficiato dello statuto di terreno edificabile.

Infatti il fondo era stato incluso nei territori protetti secondo il DFU del 17 marzo 1972 quando il particellare era di proprietà della Città di Zurigo.

Il primo Piano regolatore di Minusio (PR 1984) ha attribuito il part. 1602 RFD alla zona di protezione del monumento della chiesa di San Quirico di Rivapiana, rispettivamente alla zona di particolare tutela dell'ambiente, riferita a quella parte di territorio le cui caratteristiche fisico-ambientali risultavano efficaci per un'utilizzazione ricreativa.

Detta scelta pianificatoria non è mai stata impugnata dalla Città di Zurigo, scelta che, in buona sostanza, non è mutata nel tempo.

Infatti alcune varianti di Piano regolatore, approvate dal Consiglio di Stato il 29 novembre 1989 hanno caricato un vincolo EAP per la prevista realizzazione di un posteggio pubblico unicamente sul subalterno D del part. 1602 RFD.

I valori di stima entrati in vigore il 1° gennaio 1995 assommano ad un importo di fr. 450.00/m<sup>2</sup> per il subalterni C + D.

In altri termini per il subalterno D è tuttora valido il vincolo EAP ai fini dell'edificazione di un parcheggio pubblico.



Con istanza del 25 gennaio 1999 al Tribunale di espropriazione della giurisdizione del Sopraceneri l'allora proprietaria del part. 1602 RFD, Città di Zurigo, ha avviato una procedura di esproprio materiale nei confronti del Cantone Ticino e del Comune di Minusio per asserite restrizioni legali poste a carico del part. 1602 RFD.

Previo scambio di allegati scritti, in data 22 febbraio 2000 si è tenuta un'udienza di conciliazione davanti allo stesso Tribunale di espropriazione; con decisione (parziale) del 15 giugno 2000 il Tribunale ha in particolare respinto la domanda verso il Cantone per carenza di legittimazione passiva e ha constatato la perenzione della notifica di pretese verso il Comune in relazione all'introduzione del Piano regolatore del 1984.

Con iscrizione a Registro fondiario del 12 dicembre 2012 il fondo è stato venduto dalla Città di Zurigo alla società iniNet Solutions GmbH che è subentrata nel contenzioso pendente davanti al Tribunale di espropriazione, avendo la venditrice ceduto oltremodo ogni eventuale pretesa di tipo espropriativo alla nuova proprietaria del fondo.

Sospeso il procedimento giudiziario, le parti hanno avviato una libera trattativa nell'intento di raggiungere un accordo bonale omnicomprensivo per la compravendita del part. 1602 RFD limitatamente al subalterno D e la chiusura di ogni contenzioso pendente.

In precedenza l'indirizzo pianificatorio scaturente dal PR 1984 e la successiva variante del 1989 hanno permesso al Municipio di operare con un certo margine d'azione per quanto concerne la procedura amministrativa.

Davanti all'eventualità di un accordo bonale il Municipio si è premurato di contattare la Sezione degli enti locali per un chiarimento di tipo procedurale e di competenze; dalla consultazione è emersa la necessità di sottoporre a codesto Legislativo la domanda d'autorizzazione all'esproprio formale e la richiesta di credito prima di qualsiasi ulteriore passo da parte del Tribunale di espropriazione.

In virtù del chiaro indirizzo pianificatorio contenuto nel vigente Piano regolatore il Municipio vi propone di autorizzare la sottoscrizione di un accordo bonale che prevede la cessione a titolo oneroso del subalterno D del part. 1602 RFD di 561 m<sup>2</sup> descritto a Registro fondiario quale "terreno eccedente".

Durante la discussione tra le parti sono state confezionate alcune perizie di parte, dal confronto delle quali è stato ipotizzato un prezzo di compravendita a corpo di fr. 160'000.00, comprensivo degli interessi, degli onorari e dei costi legali fino alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale, dopodiché verrà computato un interesse legale di ritardo del 5 %.

La successiva iscrizione del trapasso andrà preceduta dal frazionamento dello stesso part. 1602 RFD con assegnazione di un proprio numero al subalterno D, ritenuto che il muro di confine resterà di proprietà della iniNet Solutions GmbH.



Con l'accordo preliminare sottoscritto con il rappresentante legale della proprietaria il Comune è autorizzato a commissionare al geometra revisore il piano di mutazione per il frazionamento del particellare; la superficie finale ceduta a titolo definitivo sarà quella risultante dal frazionamento.

Per il contenzioso pendente davanti al Tribunale di espropriazione le spese sin qui stabilite restano a carico di chi le ha anticipate; ulteriori spese (mutazione, geometra, Registro fondiario, tasse diverse di giustizia e spese del Tribunale e relativi) vengono assunte dal Comune di Minusio.

Con l'approvazione dell'operazione di esproprio formale da parte del Consiglio comunale e la firma dell'accordo la iniNet Solutions GmbH ritira formalmente il contenzioso pendente con il relativo stralcio dai ruoli.

La compravendita alle condizioni concordate e descritte poc'anzi è subordinata inoltre, però solo al momento della realizzazione del posteggio pubblico previsto dal Piano regolatore e se tecnicamente possibile, alla concessione di un diritto di passo veicolare a favore del part. 1602 RFD restante e a carico dell'attuale subalterno D del part. 1602 RFD.

### **INCIDENZA FINANZIARIA DELL'ESPROPRIO**

L'art. 164b LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia, ricordato che l'acquisto del fondo in esame è operazione sostenuta dal Piano regolatore ed inserita nel Piano delle opere, riteniamo opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

- > a brevissimo termine il finanziamento avviene tramite mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- > a breve termine si utilizza la linea di credito in conto corrente bancario;
- > a medio / lungo termine tramite accensione di prestiti bancari.

Non si giustifica oggi un aggiornamento del Piano finanziario a dipendenza di questo investimento vista la dichiarata compatibilità con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.



Annotiamo che l'entità dei costi accessori all'esproprio formale (tasse di giustizia, costi geometra, interessi, ecc.) risulta da una semplice stima.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

**RISOLVERE:**

1. È autorizzato l'esproprio del subalterno D del part. 1602 RFD di proprietà della la iniNet Solutions GmbH.
2. Per detto esproprio è concesso un credito di fr. 160'000.00 quale prezzo d'acquisto e fr. 21'000.00 per spese annesse e interessi.
3. L'importo è da indicare nel bilancio 2015 alla gestione investimenti; il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla presente decisione.
4. È autorizzata la concessione di un diritto di passo veicolare a favore del part. 1602 RFD (parte restante) a carico dell'attuale subalterno D del part. 1602 RFD, da iscrivere al momento della realizzazione del posteggio pubblico previsto dal Piano regolatore e se tecnicamente possibile.

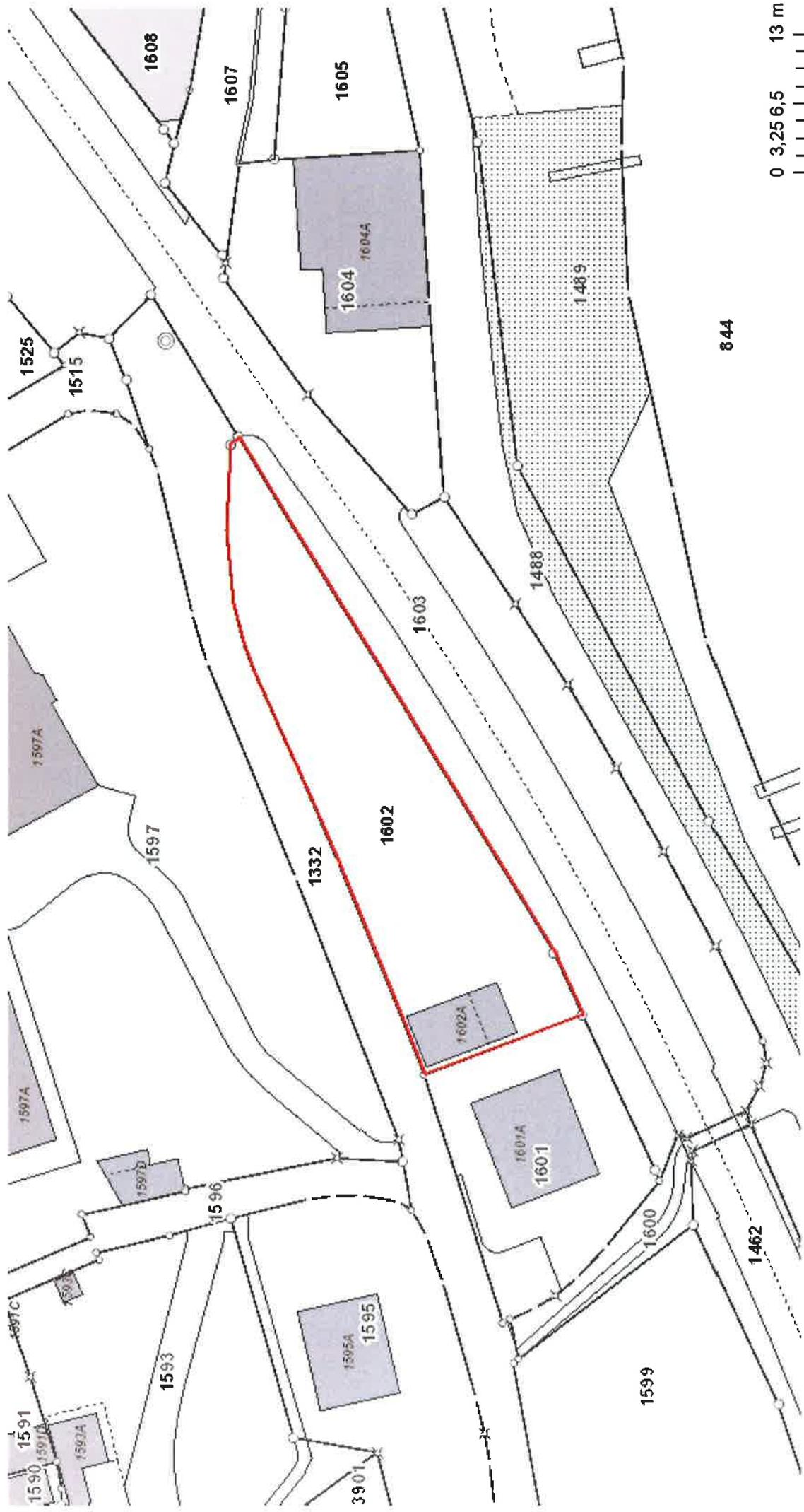
Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO  
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annessa:  
> planimetria

**Va per esame e preavviso alla Commissione della gestione**



## Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.