

**MESSAGGIO NO. 152 /2013****AGGIORNAMENTO/RINNOVO RICHIESTA DI UN CREDITO DI  
FR. 475'000.-- PER L'ACQUISIZIONE TRAMITE  
ESPROPRIAZIONE DEL MAPPALE N. 579 RFD MENDRISIO**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,  
Signori Presidente e Consiglieri,

**PREMESSA**

Codesto Lodevole Consiglio comunale, con risoluzione del 14 dicembre 2009, approvava il MM N. 20/2009 concernente la richiesta di un credito di Fr. 345'000.-- (indennizzo espropriativo: Fr. 335'000.-- / spese legali e d'iscrizione: Fr. 10'000.--) per l'acquisizione tramite espropriazione del mappale n. 579 RFD Mendrisio. Ricordiamo che il predetto mappale, in base al Piano regolatore comunale in vigore, è vincolato ad uso pubblico e più precisamente a posteggio, al servizio del comparto Cantine.

Il credito votato, ratificato dalla Sezione degli Enti Locali in data 8 febbraio 2010, avrebbe dovuto essere utilizzato entro e non oltre il 31 dicembre 2010.

Per quanto attiene i dettagli dell'obbligo, peraltro previsti dal Piano regolatore comunale in vigore, di procedere all'acquisizione del sedime in oggetto, si fa rimando agli esaustivi contenuti del MM N. 20/2009.

La procedura espropriativa, conclusasi con sentenza del Tribunale di espropriazione emanata in data 26 ottobre 2012 e le cui fasi vengono riportate nel capitolo seguente del presente Messaggio, impone il rinnovo della validità del credito votato nel 2009 ed un aggiornamento dello stesso sulla base delle risultanze della decisione giudiziaria.

**PROCEDURA D'ESPROPRIAZIONE**

Il Municipio, con istanza del 19 gennaio 2011 ed in ossequio ai disposti della Legge di espropriazione dell'8 marzo 1971, ha avviato presso il Tribunale competente l'espropriazione definitiva di mq 1'268 della particella di proprietà privata di cui al mappale n. 579 RFD Mendrisio proponendo un indennizzo complessivo di Fr. 335'000.-- (ca. Fr. 264.--/mq).

Il rappresentante legale del proprietario, con atto del 1° marzo 2011 e preso atto della proposta municipale, ha prontamente interposto opposizione all'istanza espropriativa chiedendo:

- l'ampliamento dell'esproprio anche allo scorporo di terreno, di complessivi mq 50, del mappale n. 579 RFD Mendrisio non vincolato dal PR a destinazione "Attrezzature ed Edifici Pubblici" (AEP) ed inserito in zona edificabile R2;



- il riconoscimento di un indennizzo di Fr. 570'600.-- per l'espropriazione totale del mappale n. 579 RFD Mendrisio (mq 1'268);
- indennizzo complessivo di Fr. 100'000.-- per la perdita dei 10 posteggi attualmente organizzati sulla parte alta del mappale n. 579 RFD Mendrisio ed al servizio dell'attività commerciale (Cantina) ubicata al mappale n. 592 RFD Mendrisio sempre del medesimo proprietario;
- un indennizzo complessivo di almeno Fr. 60'000.-- per la svalutazione del mappale n. 592 RFD Mendrisio (Cantina) a seguito della perdita dei posteggi;
- un indennizzo complessivo di Fr. 10'000.-- per la perdita dei due prefabbricati accessori esistenti all'interno del mappale n. 579 RFD Mendrisio.

Nel periodo compreso fra il mese di marzo 2011 ed il mese di maggio 2012 si sono tenute diverse udienze conciliative promosse dal Tribunale di espropriazione, i cui dettagli si ritiene di non doverli riprendere nel presente documento, durante le quali le parti si sono sostanzialmente confermate nelle rispettive proposte e richieste.

Il Tribunale di espropriazione, con sentenza del 26 ottobre 2012, ha definitivamente statuito circa l'istanza espropriativa stabilendo i seguenti parametri d'indennizzo:

espropriazione materiale di mq 1'218 del mappale n. 579 RFD Mendrisio a Fr. 300.--/mq	Fr. 365'400.00
interessi remuneratori calcolati applicando le diverse % di tasso fissate dal TE per il periodo: 08.12.2006 – 31.05.2013 *	Fr. 71'910.00
espropriazione formale di mq 50 del mappale n. 579 RFD Mendrisio (zona edificabile R2) a Fr. 360.--/mq	Fr. 18'000.00
indennizzo complessivo per la perdita dei due fabbricati di reddito esistenti all'interno del mappale n. 579 RFD Mendrisio	<u>Fr. 10'000.00</u>
<b>Totale indennizzo espropriativo mappale n. 579 RFD Mendrisio</b>	<b>Fr. 465'310.00</b>
Tassa e spese di giustizia (Fr. 1'000.--) e ripetibili (Fr. 3'000.--) da rifondere all'espropriato (vedi decisione TE / 26.10.2012)	Fr. 4'000.00
Spese d'iscrizione a RF / diversi	<u>Fr. 5'690.00</u>
<b>Totale credito</b>	<b>Fr. 475'000.00</b> =====

\* gli interessi sono stati calcolati precauzionalmente sino al 31.05.2013 ovvero sino alla data presumibile del versamento effettivo dell'indennizzo.



## **VALUTAZIONE ONERI FINANZIARI**

La richiesta di credito ammonta a Fr. 475'000.--. Essa genera i seguenti oneri finanziari ricorrenti, tenuto conto che il terreno sarà utilizzato per la qualifica del Viale alle Cantine del Quartiere di Mendrisio:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10% e ammonta a Fr. 47'500.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 23'750.-- (tasso 6% lineare);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 7'125.-- (tasso 3%).

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

## **RISOLVERE**

- 1. Il Municipio è autorizzato ad espropriare il mappale n. 579 RFD Mendrisio.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 475'000.-- per l'acquisizione del mappale n. 579 RFD Mendrisio sulla base dei contenuti della sentenza emanata in data 26 ottobre 2012 dal Tribunale di espropriazione.**
- 3. La spesa sarà registrata a consuntivo del conto investimenti – Voce n. 501 "opere del genio civile".**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2013.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:  
*Lic.oec.HSG C.Croci*

Il Segretario:  
*Lic.Rer.Pol. M.Demenga*

**Allegato:** Estratto Piano regolatore – mappale n. 579 RFD Mendrisio