



# Municipio di S. Antonino

Via Municipio 10, 6592 S. Antonino

Tel. 091 850 20 90 cancelleria@santonino.ch

Fax 091 850 20 99 <http://www.santonino.ch>

Ccp 65-791-4

6592 S. Antonino, 7 maggio 2018

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 9/2018: Espropriazione fondi no. 375, 377 e quota parte del fondo no. 183 RFD (totale 8'006 m<sup>2</sup>) e relativa richiesta di credito d'acquisto di fr. 290'000.00**

=====

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di espropriazione dei fondi no. 375, 377 e della quota parte del fondo no. 183 RFD (totale 8'006 m<sup>2</sup>) e la relativa richiesta di credito di fr. 290'000.00.

## Premessa

Con l'approvazione del nuovo Piano Regolatore, entrato in vigore nel corso del 2010, è stato riconfermato il vincolo di Zona AP dei fondi in questione avente quale indirizzo pianificatorio: attrezzature sportive. A dipendenza delle necessità, in particolare se si dovesse confermare la necessità di edificare una Scuola dell'Infanzia bisognerà adottare una variante di poco conto del Piano regolatore. Al momento attuale comunque non vi è ancora una decisione di merito sull'uso finale della zona, che oltre ad un eventuale Scuola dell'Infanzia offre ancora ulteriori ampi spazi per sviluppi futuri con infrastrutture comunali.

Da anni si è cercato di convincere i proprietari dei terreni a cedere in maniera bonale al nostro Comune il sedime oggetto del presente Messaggio, cosa che per vari motivi non siamo mai riusciti a portare a termine, in particolare non si trovava un giusto prezzo di vendita. Negli ultimi tempi si sono riprese le trattative con gli attuali proprietari (eredi dei precedenti), considerato anche il fatto di voler approfondire la tematica dell'eventuale edificazione della nuova Scuola dell'Infanzia proprio in quelle zone. In data 13 aprile 2018 si è quindi giunti ad un compromesso che vede il Comune pagare un prezzo al mq leggermente superiore a quanto verosimilmente il Tribunale d'espropriazione imporrebbe, ma che allo stesso tempo accontenta i venditori, senza dover passare all'esproprio formale per le vie legali, che come ben si sa porta a tempi molto lunghi e a maggiori costi legali.

Il prezzo pattuito è dunque di fr. 35.00 al mq. I costi aggiuntivi della transazione (in particolare geometra, notaio, registro fondiario e archivio notarile) saranno a nostro carico. Il prezzo particolarmente favorevole, visti i prezzi di mercato odierni per dei terreni edificabili, è dettato dal fatto che, dall'entrata in vigore del primo PR di S. Antonino, il terreno è stato inserito in zona AP e i proprietari, allora, non ne hanno chiesto l'immissione in possesso.

## L'operazione in concreto

In concreto l'operazione per l'acquisto di 8'006 mq dei fondi no. 375 RFD (4'113 mq), 377 RFD (3'690 mq) e le relative quote di comproprietà del fondo no. 183 RFD (in totale 2/4 per 203 mq), come da planimetria allegata, verrebbe a costare:

|                                     |            |                          |
|-------------------------------------|------------|--------------------------|
| prezzo d'acquisto (fr. 35.00 / mq): | fr.        | 280'210.00               |
| costo geometra:                     | fr.        | 1'000.00                 |
| costi notarili:                     | fr.        | 2'500.00                 |
| iscrizione a registro fondiario:    | fr.        | 250.00                   |
| archivio notarile:                  | fr.        | 250.00                   |
| vari, imprevisti e arrotondamento:  | fr.        | 5'790.00                 |
| <b>Totale:</b>                      | <b>fr.</b> | <b><u>290'000.00</u></b> |

Dal profilo economico l'operazione è finanziariamente sostenibile per il Comune e rappresenta una valida opportunità per entrare in possesso in tempi rapidi e con una procedura semplificata e bonale di una porzione di terreno definito quale attrezzatura pubblica dal Piano regolatore in vigore. Operazione che è inserita a Piano finanziario.

## **Conclusioni**

Considerata la validità di questa operazione, giustificata anche dal Piano Regolatore comunale, invitiamo il Consiglio comunale a voler accettare l'acquisizione dei fondi no. 375, 377 e della quota parte del fondo no. 183 RFD (totale 8'006 m2), come alla seguente risoluzione:

- 1. Il Municipio è autorizzato a procedere all'acquisto di dei fondi no. 375 RFD (4'113 mq), 377 RFD (3'690 mq) e le relative quote di comproprietà del fondo no. 183 RFD (in totale 2/4 per 203 mq), come da planimetria allegata, ad un prezzo di fr. 35.00 al mq per un totale di fr. 280'210.00 (superficie complessiva 8'006 mq).**
- 2. Le spese per la mutazione fondiaria, in particolare quelle notarili, di misurazione catastale e d'iscrizione all'Ufficio registi, sono tutte a carico del Comune.**
- 3. Al Municipio è concesso un credito d'investimento complessivo di fr. 290'000.00.**
- 4. Se non utilizzato il credito decade entro 3 anni.**

IL SINDACO: PER IL MUNICIPIO

Simona Zinniker

IL SEGRETARIO:

Davide Vassalli

Approvato con risoluzione municipale No. 673 del 7 maggio 2018

Commissione incaricata dell'esame: Gestione

Allegata: Lettera d'intenti del 13.04.2018  
Planimetria

Ulteriore documentazione disponibile in Cancelleria comunale



## Municipio di S. Antonino

Via Municipio 10, 6592 S. Antonino

Tel. 091 850 20 90 cancelleria@santonino.ch

Fax 091 850 20 99 <http://www.santonino.ch>

Ccp 65-791-4

6592 S. Antonino, 13 aprile 2018

Risoluzione Municipale No.: 467

Comunione ereditaria  
Köhler Brigitte e Köhler Mark Walter  
C/o Köhler Jean  
Via Ör 20  
6949 Comano

Eredi  
Rohrer Max  
C/o Rohrer Natalie  
Junkerweg 37  
8832 Wollerau

### Lettera d'intenti vendita al Comune di S. Antonino fondi no. 375, 377 e 183 RFD

Egregi signori,

esaminate le vostre lettere del 26 febbraio 2018 e del 16 marzo 2018, inerenti la vostra disponibilità nel vendere al Comune di S. Antonino i vostri fondi no. 375, 377 e 183 RFD (fondo no. 183 vostre quote parti di 1/4 per un totale di 2/4) ad un prezzo di vendita di fr. 35.00 al mq, il Municipio di S. Antonino vi ringrazia per la vostra disponibilità dimostrata.

Premessi gli impegni dei proprietari sopra citati del 26.02.2018 e del 16.03.2018 e che i citati fondi sono situati in Zona per attrezzature d'interesse pubblico, considerato l'interesse pubblico ora il Comune ritiene necessario procedere al loro acquisto.

Pertanto tra la Comunione ereditaria Köhler Brigitte e Köhler Mark Walter, rappresentata dalla signora Köhler Jean di Comano, gli Eredi fu Rohrer Max, rappresentati della signora Rohrer Natalie di Wollerau, e il Comune di S. Antonino, rappresentato dal Municipio di S. Antonino, si stipula e si conviene quanto segue.

I comproprietari dei fondi no. 375, 377 RFD e relative quote di comproprietà del fondo no. 183 RFD vendono al Comune di S. Antonino (che accetta) i suddetti fondi.

Le proprietà vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, **riservata la decisione d'approvazione per quanto di competenza del Consiglio comunale**. Una volta cresciuta in giudicato la decisione del Consiglio comunale verrà fatto un rogito in forma di atto pubblico.



## Municipio di S. Antonino

Via Municipio 10, 6592 S. Antonino

Tel. 091 850 20 90 cancelleria@santonino.ch

Fax 091 850 20 99 <http://www.santonino.ch>

Ccp 65-791-4

I fondi no. 375 RFD (4'113 mq), 377 RFD (3'690 mq) e le relative quote di comproprietà del fondo no. 183 RFD (in totale 2/4 per 203 mq), come da planimetria allegata, sono vendute dai comproprietari al Comune di S. Antonino ad un prezzo di fr. 35.00 al mq per un totale di fr. 280'210.00 (superficie complessiva 8'006 mq). Le spese per la mutazione fondiaria, in particolare quelle notarili, di misurazione catastale e d'iscrizione all'Ufficio registi, sono tutte a carico del Comune.

In attesa della decisione del Consiglio comunale, ringraziamo e salutiamo cordialmente.

IL SINDACO:  
Simona Ziniker

PER IL MUNICIPIO

PER ACCETTAZIONE:

IL SEGRETARIO:  
Davide Vassalli

Per i Proprietari 1/2 fondi no. 375, 377 e 1/4 fondo no. 183  
Comunione ereditaria Köhler Brigitte e Köhler Mark Walter:  
Jean Köhler

Per i Proprietari 1/2 fondi no. 375, 377 e 1/4 fondo no. 183  
Eredi Rohrer Max:  
Natalie Rohrer

J. Köhler

N. Rohrer

### Allegata:

- Planimetria fondi

ESTRATTO PLANIMETRIA GENERALE MAPPALI 377 - 375 - 183 RFD COMUNE DI S. ANTONINO



