

**MM N° 29/2009 concernente la richiesta di un credito di fr. 260'000.-- per l'esproprio formale del fondo part. 698 RFD di proprietà Guyer Walter in Via alla Riva**

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 20 ottobre 2009

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con risoluzione del 09.07.08 il CdS ha approvato il nuovo Piano regolatore (PR) di Minusio, ratificando tra l'altro la destinazione pubblica EP/AP del part. 698 RFD in Via alla Riva, destinazione già approvata dal CC in data 13.03.06.

La riva del lago in territorio di Minusio fa parte della più ampia fascia rivierasca del Verbano, in gran parte non ancora edificata e accessibile al pubblico, tra il delta della Maggia e la foce della Verzasca.

Il Piano direttore cantonale (PD) nella scheda di coordinamento 9.18 indica la necessità di disporre di aree libere e di svago a lago.

Nel contesto comunale la riva del lago costituisce un patrimonio di grande valore e del quale esiste da tempo diffusa consapevolezza.

Il mantenimento delle caratteristiche naturali e la disponibilità all'uso pubblico della riva del lago sono obiettivi da tempo perseguiti dal Municipio, già con i precedenti strumenti pianificatori.

Tra il confine giurisdizionale con Muralto e il confine con Tenero-Contra a Mappo, la riva del lago in territorio di Minusio si sviluppa su una lunghezza di oltre 3 km.

Fatta eccezione dei primi 200 m ad ovest (già edificati) essa costituisce la riva naturale più lunga percorribile dal pubblico, e in gran parte anche accessibile, del Cantone Ticino.

Nel caso concreto del nuovo PR per il comparto riva lago (area situata tra la strada ed il lago) si propone la conferma delle attuali utilizzazioni; in particolare per il fondo part. 698 RFD di proprietà del sig. Walter Guyer per complessivi circa 2290 m<sup>2</sup> si prevede l'assegnazione alla zona delle attrezzature ed edifici pubblici (AP/EP) quali aree di svago a lago, aperte al pubblico.

L'assegnazione ad area AP/EP non rappresenta nulla di nuovo rispetto al vecchio PR approvato nel 1984.

Si tratta in sostanza di una conferma dei precedenti intendimenti pianificatori.

Già allora il fondo in oggetto era gravato dal vincolo AP/EP.

Per quanto precede, interessato coerentemente con l'impegno alla promozione ad uso pubblico della riva, il Municipio intende procedere all'acquisto del fondo citato.

A tale scopo il Municipio si è attivato a livello cantonale per ottenere un aiuto finanziario.

Il CdS, in ragione soprattutto dei nuovi indirizzi operativi della politica cantonale in materia di pianificazione delle aree lacustri a sostegno di operazioni di acquisizione di aree a lago, con risoluzione governativa N° 6477 dell' 11.12.07 ha stanziato un sussidio di fr. 100'000.-- per l'acquisizione del fondo part. 698 RFD.

La decisione governativa ha una validità di 4 anni!

Recentemente lo stesso Ufficio cantonale della pianificazione ha sollecitato l'iter di acquisizione.

Il Municipio ha pure tentato con il proprietario del fondo un accordo bonale.

A tutt'oggi ogni tentativo di trattativa con la collaborazione dello stesso Dipartimento cantonale non ha tuttavia portato i frutti desiderati.

### **Preventivo di spesa**

Nell'ambito della passata revisione di PR il Municipio aveva richiesto all'ing. Gianfranco Sciarini un parere peritale sui valori di stima nell'ipotesi di un'espropriazione formale e/o materiale di alcune proprietà private a lago, a valle della strada.

Tra queste figurava pure il part. 698 RFD, originariamente legato alla proprietà a monte "La Baronata", oggi di proprietà del sig. Guyer.

Dal rapporto Sciarini si evince come il fondo part. 698 RFD non è intimamente legato al mappale posto a monte, perché fisicamente separato dalla strada cantonale e dalla strada comunale di Via alla Riva.

In passato v'era inoltre una terza "barriera" rappresentata dalla linea FFS, oggi in galleria.

Il terreno, sebbene non abbia caratteristiche di giardino, di parco o di spiaggia privata, può avere una funzione di area di svago a lago e potrebbe servire come attacco per un eventuale futuro ampliamento del vicino porto comunale di Mappo.

Senza entrare nel dettaglio dell'esame peritale il perito assegnava, a prescindere dai vincoli pianificatori, un valore del terreno di circa fr. 200.-- / 350.--/m<sup>2</sup>.

Tuttavia considerato il vincolo d'espropriazione materiale già con il precedente PR del 1984 e i vincoli pianificatori comunali e cantonali per un fondo a lago il pianificatore aveva stimato un prezzo massimo di circa fr. 100.--/m<sup>2</sup>.

In data 13.03.06 il CC, nell'ambito dell'approvazione del PR, ha approvato oltre al vincolo AP/EP per il fondo part. 698 RFD il "programma di realizzazione" che prevede tra le varie cose un investimento specifico per l'acquisizione del terreno in oggetto di circa fr. 250'000.--.

Per quanto precede il Municipio, ritenuti infruttuosi i tentativi d'accordo bonale con il proprietario del fondo e il sollecito dipartimentale, ha deciso di proseguire per via espropriativa, ritenuto un importo massimo per l'acquisto del fondo di fr. 250'000.-- pari a circa fr. 100.--/m<sup>2</sup>.

Il Municipio chiede lo stanziamento di un credito di fr. 250'000.-- per l'esproprio formale del fondo part. 698 RFD in Via alla Riva e la delega per la pratica espropriativa, con facoltà di transigere fino ad un importo massimo stimato in fr. 250'000.--, spese legali escluse.

A titolo puramente indicativo aggiungiamo fr. 10'000.-- per costi legali.

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

### **RISOLVERE :**

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 260'000.-- per l'esproprio formale del fondo di proprietà del sig. Walter Guyer, part. 698 RFD di 2300 m<sup>2</sup> in Via alla Riva.
2. Nei limiti del punto precedente è data delega al Municipio per promuovere la pratica espropriativa intesa all'acquisizione del part. 698 RFD.
3. L'importo è da indicare nel bilancio 2009 al conto investimenti; il credito decade se non utilizzato entro 3 anni dalla presente decisione.

Con la massima stima.

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

avv. F. Dafond   avv. U. Donati

**Va per esame e preavviso alla Comm. Gestione**