

Messaggio municipale No. 2013-21 concernente l'acquisto di uno scorporo della particella no. 1154-1 RFD di Bioggio di proprietà del signor Quadroni Riccardo e richiesta di credito Fr. 158'000.— per le spese di acquisto, geometra revisore, notarili e di trapasso a Registro Fondiario

Al Consiglio comunale di Bioggio

Egregio Signor Presidente,
gentili signore e signori Consiglieri comunali,

secondo le risultanze del PR in vigore, una parte del mappale no. 1154-1 RFD di Bioggio, é vincolata quale strada di servizio (Via Pianoni) che si congiunge con il mappale no. 1041-1 già di proprietà del Comune.

Fra il proprietario, signor Quadroni Riccardo e il Municipio, sono intercorse delle trattative bonali per l'acquisto di tale superficie vincolata a PR (mq. 377) per evitare una procedura espropriativa.

La trattativa ha portato a concordare un **prezzo di Fr. 400 al mq** per un totale di **Fr. 150'800.-**; il Municipio ha ritenuto ragionevole la proposta del proprietario, tenuto conto delle recenti contrattazioni di compravendita in zona analoga.

In un secondo tempo il Municipio, e tramite separato MM, procederà al rifacimento della strada, in parte già realizzata a uso tempo direttamente dal signor R. Quadroni che ne ha anticipato i costi, il tutto in concomitanza dei lavori per l'esecuzione del cunicolo AIL e della sistemazione dell'argine del fiume Vedeggio da parte del Consorzio richiedendo una specifica richiesta di credito, che prevederà il prelievo dei contributi di miglioria.

Come anticipato, dall'esame globale, e cosa che verrà ribadita in un prossimo MM, è pure scaturita la necessità pratica e legale di considerare il principio dell'imposizione dei **contributi di miglioria**, il tutto sulla base della relativa legge, nonché sulla scorta di commentari d'applicazione.

La fissazione e determinazione del piano del perimetro, indicante i fondi o la parte di essi sottoposti a contribuzione, avverrà in un secondo tempo, ed è per legge di stretta competenza dell'Esecutivo comunale. La fissazione del perimetro dipende da un apprezzamento di fatto, di natura prevalentemente tecnica. Occorre quindi fissare un perimetro d'imposizione, comprendente tutti i fondi che si presume ritraggano un vantaggio dall'opera. La suddivisione interna della quota di spesa votata avverrà per fasce o classi di vantaggio.

Per la definizione del quantum percentuale a carico dei privati sul costo dell'opera, l'art. 7 cpv. 1 LCM prescrive:

cpv. 1 Per le opere di urbanizzazione generale la quota a carico dei proprietari non può essere inferiore al 30% né superiore al 60% e per le opere di urbanizzazione particolare inferiore al 70% della spesa determinante; se la distinzione tra opere di urbanizzazione generale e particolare non è agevole, può essere stabilita una percentuale media.

La natura dell'urbanizzazione è di regola dedotta dai piani regolatori.

Nel caso specifico è corretto e giuridicamente sostenibile ritenere che gli interventi siano da equiparare alle opere di urbanizzazione particolare.

Per questo motivo proponiamo una percentuale di prelievo del 80 % sui costi determinanti delle opere previste.

L'onere netto preventivato a carico del Comune sarà quindi nella misura del 20%.

Restando a disposizioni per ulteriori chiarimenti, e tenuto conto di quanto sopra, invitiamo il lodevole Consiglio Comunale a voler

d e c i d e r e :

1. E' approvato l'acquisto di uno scorporo di terreno di mq. 377 (vedi piano di mutazione allegato) che vengono staccati dal mappale no. 1154-1 RFD di Bioggio di proprietà del signor Quadroni Riccardo ed aggiunti alla particella no. 1041-1 RFD di Bioggio, di proprietà del Comune di Bioggio, per il prezzo di Fr. 400.— il mq. per un totale di Fr. 150'800.— .
2. A tale scopo è stanziato **un credito di Fr. 158'000.-** per l'acquisto del terreno e il perfezionamento del trapasso a Registro Fondiario (spese del geometra revisore, spese notarili e di trapasso).
3. Il Municipio è incaricato di sottoscrivere l'atto di compravendita.
4. Il Municipio è chiamato a procedere all'imposizione dei **contributi di miglioria**, secondo i disposti della legge in vigore, e nell'ambito della futura procedura legata e conseguente al prossimo MM relativo al credito per il rifacimento del tratto di strada di Via Pianoni, nella misura del 80 % **della spesa determinante**.
5. Il credito è da caricare alla parte investimenti ai relativi conti di pertinenza del Comune secondo i disposti della LOC.
6. Tutte le entrate, quali partecipazione di terzi e i contributi di miglioria, saranno registrate in entrata su conti separati legati all'opera.
7. Il credito, a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31 dicembre 2014.

Con stima e cordialità.



RM. no. 1319/2013 del 30.09.13

Municipale responsabile: Luciano Molteni

Allegato: - piano di mutazione

Va per rapporto a:

| G | E | AP | P | CT GA | PR |
|---|---|----|---|----------|----|
| X | | | | | X |

Piano di mutazione

annesso all'atto di espropriazione

fra: Quadroni Riccardo, 1936
e: Comune di Bioggio

| STATO PRIMITIVO | | | | | SUPERFICIE CEDUTA | | NUOVO STATO | | | | | | | |
|-----------------|-----|------------|-----|-----|-------------------------|------------|-------------|------------|-----|------------|---------------------------|-------------------------|---------|--------------|
| Particella | | Superficie | | | Proprietario | meno | più | Particella | | Superficie | | | Coltura | Proprietario |
| Nro. | Sub | Ett. | are | mq. | | | | Nro. | Sub | Ett. | are | mq. | | |
| 1154 | A | 17 | 44 | | Quadroni Riccardo, 1936 | ← 377 | 1154 | A | 17 | 44 | edificio | Quadroni Riccardo, 1936 | | |
| | B | | 33 | | | | | B | | 33 | edificio | | | |
| | C | | 9 | | | | | C | | 9 | edificio | | | |
| | D | 1 | 79 | | | | | G | | 12 | edificio | | | |
| | E | 20 | 61 | | | | | NE | 27 | 14 | sup.riv.duro | | | |
| | F | 8 | 51 | | | | | | 45 | 12 | sup.humosa | | | |
| | G | | 12 | | | | | | | | | | | |
| | | 48 | 89 | | Come da scheda | | | | | | | | | |
| | | | | | | 377 → 1312 | | 3 | 77 | strada | Comune di Bioggio | | | |
| | | | | | | | | | | | Come da scheda | | | |
| | | | | | | | 01 | | | Attenzione | solo nel caso di edificio | | | |
| | | | | | | | 02 | | | | sotterraneo. | | | |
| | | | | | | | 03 | | | | | | | |
| | | | | | | | ecc. | | | | | | | |
| | | 48 | 89 | | | | | 48 | 89 | | | | | |

NE: raggruppa le superfici non edificate (superficie a rivestimento duro, humosa, bosco, acque, senza vegetazione, sporgenza di edificio)

N.B. : Il presente Piano di mutazione vale fino al 31 ottobre 2013

Il geometra revisore : ing. A. Lucchini

Scala : 1: 500

Iscrizione Reg. Fondiario

Incarto nro. 4304


data : Lugano-Viganello, 30 settembre 2013

