



COMUNE DI AROGNO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA – CANTON TICINO

MM NO. 12/2022

**CONCERNENTE LA RATIFICA DELL'ACQUISTO DELLA
PARTICELLA NO. 200 RFD CLAUDIO TACCHELLA**



Arogno, settembre 2022
Ris.Mun. 05.09.2022, no. 409

Commissione d'esame: Commissione della Gestione

CP 53 – CH – 6822 Arogno
Tel. 091 649 74 37 – Fax 091 649 90 79
comune@arogno.ch – www.arogno.ch

(C:\Users\Segretaria Arogno\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\XOCPVLT2\MM 12-2022
Ratifica acquisto mapp. 200 Tacchella.docx)

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

Con il presente Messaggio, si chiede al lodevole Consiglio Comunale di ratificare l'acquisto del terreno RFD 200, alle condizioni autorizzate dal Legislativo con risoluzione del 2 maggio 2022.

PREMESSA

Con risoluzione 2 maggio 2022 del lodevole Consiglio Comunale, nell'ambito del processo di realizzazione di un nuovo posteggio pubblico e della sistemazione dell'area pubblica di cui ai mapp. 206, 208 e 1146 RFD (posteggio Canaa), era stato fra l'altro disposto quanto segue:

1. È autorizzato l'acquisto, in via espropriativa, da parte del Comune di Arogno di mq 837 della particella no. 200 RFD di proprietà Claudio Tacchella, e di mq 1187 della particella no. 210 RFD, di proprietà Leonardi Francesco;
2. Al Municipio è data delega per promuovere la pratica espropriativa intesa all'acquisizione di mq 837 della particella no. 200 RFD, e 1187 mq della particella no. 210 RFD, vincolati quale zona AP/EP;
3. È concesso un credito d'investimento di CHF 41'000.-, necessario all'acquisizione dei fondi 200 e 210 RFD;

1.

In data 24 maggio 2022, è stata sottoscritta una convenzione con il proprietario della particella no. 210 RFD Francesco Leonardi, il quale ha accettato di cedere bonalmente al Comune di Arogno la porzione di terreno necessaria alla realizzazione del parcheggio. Le condizioni di cessione pattuite sono quelle a suo tempo indicate dal Municipio al Consiglio comunale nel suo MM N. 2/2022 approvato con Ris. Mun. del 23 marzo 2022, no. 150 (capitolo "Espropriazione formale", pag. 7).

2.

Per quanto attiene la proprietà RFD 200, invece, il 5 luglio 2022 è stata stipulata con il proprietario la **vendita totale** della stessa, sempre alle condizioni indicate nel MM N. 2/2022 approvato con Ris. Mun. del 23 marzo 2022, no. 150 (prezzo di frs. 20/mq), invece che dei soli mq 837 oggetto della risoluzione 2 maggio 2022 del Consiglio comunale.

In un primo tempo, da parte del proprietario del fondo RFD 200 erano giunti segnali di chiara opposizione ad una qualsiasi forma di intesa bonale; per questi motivi, il Municipio aveva previsto un'espropriazione limitata del suo fondo (*"Le superfici da espropriare sono state definite in modo da garantire ai proprietari dei fondi il godimento di quegli spazi oggi in uso, per non privarli totalmente dei loro diritti"*). Successivamente alla seduta del Consiglio comunale, tuttavia, il proprietario del fondo aveva comunicato al Municipio di accettare ad entrare in una dinamica transattiva, purché la stessa vertesse sull'intero fondo. Dal momento che la richiesta di espropriazione di una sola parte del suo terreno era stata formulata considerando quello che si riteneva essere il suo interesse, questa sua domanda venne immediatamente accolta. Da qui la stipula della compravendita per la totalità del fondo.

3.

In entrambi i casi (Tacchella e Leonardi), è stato pagato un importo pari a Frs. 20/mq, ovvero il prezzo indicato sul Messaggio municipale approvato dal Consiglio Comunale.

4.

Il 25 luglio 2022, l'Ufficio del registro fondiario di Mendrisio e Circolo del Ceresio, ha rigettato la richiesta di iscrizione della compravendita del fondo RFD 200 presentata il 13 luglio 2022 dal Notaio rogante, causa un'impropria qualifica giuridica della cessione e dal momento che la compravendita sarebbe avvenuta in assenza di un'adeguata delega a favore del Municipio (cfr. allegato: avviso di rigetto di una richiesta 25 luglio 2022).

Di conseguenza, il Municipio chiede ora al Consiglio comunale di ratificare/approvare l'avvenuto acquisto in via bonale del fondo RFD 200, in modo che si possa procedere alla registrazione del trapasso di proprietà.

Si aggiunga che, a livello economico, il prezzo di 20 CHF al mq di cui al MM N. 2/2022 approvato dal Consiglio comunale il 2.5.2022, è stato rispettato per entrambi i terreni.

Tuttavia, come spiegato in precedenza, la cifra non prendeva in considerazione un potenziale passaggio della totalità del fondo RFD 200, per cui la richiesta di credito era stata quantificata tenendo conto unicamente dell'ipotesi espropriativa (Frs. 16'740.-). Il credito suppletorio per l'operazione ammonta a Frs. 14'840.- (20.- CHF/mq x 742 mq).

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

Il presente messaggio è preliminarmente sottoposto per l'allestimento del preavviso alla Commissione della Gestione.

* * *

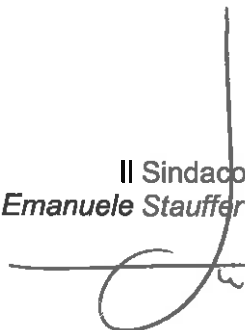
Per le ragioni fin qui indicate, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

decidere:

1. È approvato l'acquisto da parte del Comune di Arogno dell'intera superficie del fondo RFD 200 di proprietà di Claudio Tacchella al prezzo di CHF 20/mq.
2. Il Municipio è incaricato di adottare le opportune iniziative in vista del completamento della procedura di trapasso.

Con stima.

Il Sindaco
Emanuele Stauffer



PER IL MUNICIPIO



La Segretaria
Maria Wallimann



Allegati: Avviso di rigetto di una richiesta 25 luglio 2022

RACCOMANDATA

Avviso di rigetto di una richiesta

Vi avvisiamo che la/e richiesta/e numero 6331
del 13 luglio 2022
relativa/e alla/e istanza/e di compravendita
presentata/e da Avv. Matteo Rossi, Mendrisio
concernente/i il/i fondo/i part. 200
sito/i nel Comune di Arogno

è retrocessa per i seguenti motivi:

- giusta i punti 5 e 12 dell'estratto verbale riunione consiglio comunale del 2 maggio 2022 il Comune di Arogno è autorizzato ad acquistare limitatamente 837 mq;
- vista la sottoscrizione di un accordo bonale, al di fuori di una procedura espropriativa, l'operazione costituisce una compravendita e non un'espropriazione formale.

Tassa: Fr. 100.00 (art. 33 LTORF)

La polizza di versamento viene spedita separatamente.

Al richiedente e a tutte le altre persone toccate dalla decisione è data facoltà di ricorso entro 30 giorni al Dipartimento delle istituzioni (art. 956a + 956b CCS).

In tal caso, l'atto di ricorso dovrà essere corredato dell'intero incarto che qui retrocediamo.

**Ufficio del registro fondiario
di Mendrisio e Circolo del Ceresio**

Il funzionario:



Patrick Curaba

L'Ufficiale:



Avv. Elisa Quadri Parravicini

Intimazione a:

Avv. Matteo Rossi

Via Motta 19a

Casella postale 1761

6850 Mendrisio