



Dicastero:

Amministrazione generale

Messaggio municipale:

No. 1606

Oggetto:

Richiesta di un credito quadro di fr. 250'000.-

Per espropri e scorpori terreni



Messaggio Municipale no. 1606

Richiesta di un credito quadro di CHF 250'000.- per espropri e scorpori terreni

Gentile signora Presidente del Consiglio Comunale,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

il Municipio vi sottopone per esame e approvazione la richiesta di un credito quadro di fr. 250'000.- per la rettifica delle terminazioni catastali e l'attuazione degli allargamenti dei calibri stradali.

1.0 PREMESSA

Una revisione generale del Piano del traffico di Gordola era già stata avviata nel 2006 ma non venne mai portata a termine. A quel momento la priorità consisteva nell'inserimento delle linee di arretramento, la cui mancanza stava comportando, e ha comportato, un eccessivo avvicinamento dell'edificazione alle strade, ipotecendo la loro valenza urbanistica.

Dal profilo pianificatorio, il Municipio, conscio delle difficoltà dovute ad una rete stradale inadeguata, ha avviato l'allestimento di una variante del piano del traffico, volta a definire il calibro, le linee di arretramento e la configurazione delle intersezioni nel quartiere.

Con messaggio municipale n. 1252 del 23 settembre 2013 il Consiglio comunale ha concesso un credito quadro di CHF 550'000.- destinato agli espropri e agli scorpori di terreno necessari alla regolarizzazione di sedimi occupati dalla viabilità comunale e all'attuazione di interventi infrastrutturali.

Tale credito è stato nel frattempo interamente utilizzato per far fronte a diverse situazioni emerse nel corso degli anni. In particolare, è servito per l'intervento di Via al Fiume la rettifica di incongruenze catastali legate a sedimi comunali occupati da tempo ma mai formalmente acquisiti, nonché per la definizione di accordi bonali con privati. Nel dettaglio, le modalità d'impiego hanno compreso:

- l'acquisizione di strisce di terreno già sistemate e utilizzate come viabilità comunale, senza che fosse stato avviato l'esproprio al momento della realizzazione;
- intese dirette con i proprietari, in casi giustificati, che hanno consentito di regolare situazioni pendenti evitando contenziosi e lunghi iter procedurali;
- spese notarili a seguito di cessioni gratuite nell'ambito di domande di costruzione, dove i proprietari hanno beneficiato di indici edificatori in cambio della messa a disposizione dei terreni destinati ad allargamenti stradali, come previsto dall'art. 38 cpv. 2 LE;
- operazioni di permuta, come avvenuto nel caso oggetto del Messaggio municipale n. 118 approvato nel marzo 2012, che hanno permesso di ottenere soluzioni equilibrate sia per il Comune che per i privati.

Queste esperienze hanno dimostrato l'utilità del credito quadro quale strumento flessibile ed efficace, capace di permettere interventi mirati e tempestivi ogniqualvolta si siano rese necessarie regolarizzazioni fondiari o soluzioni negoziali.



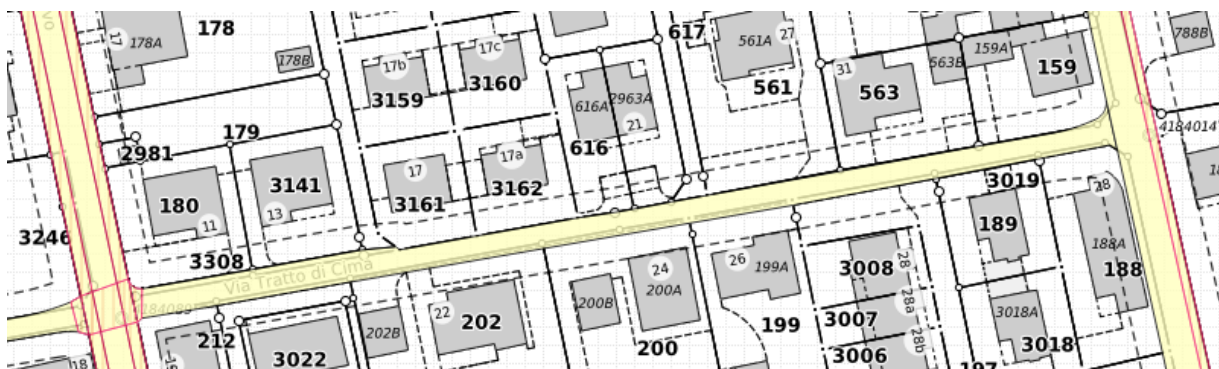
Alla luce di quanto sopra, e considerato che continuano a presentarsi nuove necessità di acquisizione e regolarizzazione fondiaria, in alcuni casi con carattere di urgenza, il Municipio ritiene indispensabile proporre al Consiglio comunale l'approvazione di un nuovo credito quadro. Tale strumento consentirà di affrontare le diverse situazioni in maniera tempestiva ed efficiente, evitando di dover sottoporre ogni singolo caso a un messaggio separato.

A titolo esemplificativo alcuni casi dove si ritiene necessario intervenire ottemperando le esigenze dei privati.

Estratto piano del traffico quartiere campagne (Via Tratto di Cima Ovest):



Estratto piano del traffico quartiere campagne (Via Tratto di Cima Est):





- i confini tra proprietà pubbliche e private non corrispondono più allo stato reale dei luoghi, generando incertezze giuridiche e difficoltà nella gestione delle infrastrutture;
- proprietari confinanti con strade comunali chiedono la rettifica dei limiti di proprietà o la definizione formale di situazioni esistenti da anni.

Queste circostanze emergono in modo puntuale e non pianificabile, ad esempio nell'ambito di pratiche edilizie, sistemazioni stradali di modesta entità o semplici segnalazioni da parte dei proprietari privati.

È importante precisare che il presente messaggio **non mira a promuovere un riordino fondiario esteso o sistematico su tutto il territorio comunale**, operazione che comporterebbe costi sproporzionati e difficilmente quantificabili. L'obiettivo è invece quello di poter intervenire in modo mirato per regolarizzare singole situazioni, su richiesta dei proprietari privati o in presenza di evidenti necessità legate alla gestione delle infrastrutture pubbliche, disponendo a tal fine di un credito quadro limitato a CHF 250'000.–.

3.0 BASI DI RIFERIMENTO:

Le situazioni oggetto del presente credito quadro derivano dalla gestione corrente della rete viaria comunale e dall'evoluzione dello stato dei luoghi nel tempo.

In diversi comparti del territorio comunale, l'analisi dello stato delle infrastrutture e gli interventi di manutenzione hanno evidenziato:

- pavimentazioni vetuste e cigli stradali non chiaramente definiti;
- limiti di proprietà irregolari o non più corrispondenti alla situazione reale;
- necessità di coordinare gli interventi stradali con i sottoservizi (canalizzazioni, acqua potabile, elettricità, telecomunicazioni, ecc.);
- situazioni puntuali che richiedono migliori spazi di manovra e condizioni di visibilità per garantire la sicurezza della circolazione.

L'evoluzione dell'edificazione e l'uso sempre più intenso della rete viaria comportano inoltre la necessità di chiarire e sistemare nel tempo situazioni fondiarie rimaste irrisolte.

Le basi tecniche di riferimento sono costituite da:

- PGS del 2015 in vigore;
- Catasto pubblico delle canalizzazioni comunali e catasto privato elaborati nell'ambito del PGS e aggiornati;
- Piano Comal.ch SA, Interventi modifiche alla circolazione all'interno della zona 30 eseguite nel quartiere Campagne nel 2020;
- Rapporto di pianificazione elaborato dallo studio citato "Masterplan strade Campagne" che prevede di ampliare il calibro stradale a 3.60 (mediamente 50 cm in più dell'attuale) al fine di permettere il passaggio contemporaneo dei pedoni e delle automobili basato sulle normative VSS.

Le singole operazioni saranno definite caso per caso sulla base di rilievi ufficiali e piani di mutazione allestiti da professionisti abilitati, nel rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente



4.0 ESPROPRI, SCORPORI E RETTIFICHE DI CONFINE:

Per garantire una gestione chiara e giuridicamente corretta delle infrastrutture pubbliche, si rende necessario procedere, in casi puntuali, a:

- espropri di piccole superfici private;
- scorpori e compravendite di porzioni di terreno;
- rettifiche di confine tra proprietà pubbliche e private;
- eventuali permuthe di superficie.

In numerose situazioni le superfici risultano già oggi integrate nella viabilità o in altre opere pubbliche, ma non sono mai state formalmente acquisite a Registro fondiario. In altri casi, le rettifiche si rendono necessarie per sistemare incongruenze emerse su richiesta dei proprietari o in occasione di interventi stradali di modesta entità.

Le singole operazioni saranno definite sulla base di rilievi ufficiali e piani di mutazione allestiti dal geometra revisore ufficiale, nel rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente.

5.0 GESTIONE DEGLI INTERVENTI E PORTATA DEL CREDITO:

Le situazioni sopra descritte si presentano in modo occasionale e non prevedibile nel tempo.

Per questo motivo il Municipio ritiene opportuno disporre di un credito quadro che permetta di intervenire con tempestività, evitando di dover sottoporre ogni singola rettifica fondiaria o piccolo esproprio a un messaggio separato.

Il credito sarà utilizzato esclusivamente per operazioni di modesta entità, strettamente connesse alla regolarizzazione di situazioni esistenti o a richieste puntuali da parte di proprietari privati. Eventuali interventi di più ampia portata o legati a opere stradali complete continueranno a essere oggetto di specifici messaggi di credito.

6.0 ASPETTI PROCEDURALI E FORMALI

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione (articolo 68 LOC e art. 26 e 27 ROC).

Collisione di interesse: Il Municipio ricorda ai membri del Consiglio Comunale che chi dovesse trovarsi in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC) non può prendere parte alla discussione e al voto durante la seduta di CC e in sede di esame commissionale non potrà presenziare nel momento in cui la Commissione affronterà l'esame di questo MM. Si invitano quindi tutti i Consiglieri comunali che si trovano in una situazione di collisione di interesse ad applicare quanto indicato sopra.

Quoziente di voto: per l'approvazione delle spese di investimento è necessaria la maggioranza assoluta dei membri che compongono il Consiglio comunale (almeno 16 voti affermativi).

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).



Sulla base delle considerazioni sopra esposte si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato un credito quadro di **CHF 250'000.-** per espropri e scorpori terreno
2. Il credito di cui al pto. 1 sarà iscritto in un nuovo d'investimento.
3. Eventuali sussidi e partecipazioni di altri Enti andranno in deduzione del credito concesso.
4. Il credito è ritenuto valido all'indice del costo della vita al 1° aprile 2025, rivalutato di conseguenza alla data di esecuzione dei lavori;
5. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di tre anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.

Con ossequio

Per il Municipio:

Il Sindaco
f.to D. Vignuta

Il Segretario
f.to D. Galli

Approvato con risoluzione municipale no. 1840 del 09.02.2026.