



MUNICIPIO DI COMANO
091.941.84.86 – municipio@comano.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 379
CREDITO fr. 20'000.—
ACQUISTO MAPPALI
686 – 687 – 689 – 694 – 695
PARCO SAN BERNARDO

*Signora presidente,
Signore consigliere e signori consiglieri,*

Premessa

Nella planimetria allegata è evidenziata l'area boschiva assoggettata alla legislazione forestale federale (vedi articolo 62 NAPR) relativa al parco pubblico San Bernardo. Il vincolo di piano regolatore è stato approvato dal Consiglio di Stato in data 25 novembre 1998 nell'ambito delle varianti proposte dal municipio il 16.12.1996 ed approvate dal nostro legislativo il 20.10.1997.

Buona parte dei sedimi vincolati (mappali 688, 690, 692, 693, 696, 697, 1185, 1190, 1263, 1264, 1265 e 1357 RFD di Comano) di proprietà della Unitech SA sono stati acquistati nell'ambito di una procedura espropriativa avviata presso l'allora Tribunale di Espropriazione della Giurisdizione sottocenerina.

Per un'informazione in merito all'istoriato riprendiamo alcuni stralci contenuti nel messaggio municipale N° 79 del 25.7.2000.

“Negli anni sessanta l'Unitech SA acquistava diverse particelle in zona Pasture con l'intento di costruire un complesso immobiliare composto da 6/7 villette. Dopo aver ottenuto dalle competenti autorità cantonali e federali l'autorizzazione per un permesso di dissodamento di una parte di bosco ha provveduto ad una parziale urbanizzazione con la creazione di una strada di accesso, con la posa dell'acquedotto e della luce elettrica, la costruzione di una piscina e due bacini di raccolta delle acque meteoriche e di scolo della strada che sale al S. Bernardo. Dopo l'esecuzione dei predetti lavori di urbanizzazione la situazione pianificatoria del nostro Comune è mutata e la zona Pastura è stata estromessa dalla zona edificabile. La società Unitech SA ha impugnato senza successo le predette misure pianificatorie. Non ha ricorso contro la variante di Piano Regolatore del 1998.”

A seguire una complessa vertenza durante la quale il comune, assistito dal suo legale, è riuscito a concludere un accordo per la riduzione dell'indennità espropriativa da fr. 4'627'891.60 (richiesta dalla Unitech SA al Tribunale) a fr. 560'000.—.

Con la concessione del credito da parte del nostro consiglio comunale l'Unitechnic AG ha ritirato l'istanza per espropriazione materiale permettendo al comune di perfezionare l'acquisto dei mappali.

I sedimi appena acquistati sono stati risistemati con interventi di manutenzione e cura del bosco (taglio alberi secchi, rimozione di ceppaie, eliminazione siepi di lauro, ecc.) e con la realizzazione di opere edili quali la demolizione delle tettoie adibite a suo tempo a legnaia ed a ricovero dei cavalli, l'eliminazione della vasca/piscina per la raccolta delle acque meteoriche, la realizzazione del biotopo in collaborazione con l'istituto scolastico e da ultimo la realizzazione della grà con la sistemazione del bosco e la piantagione di nuovi castagni in collaborazione con il Patriziato di Comano ed il gruppo promotore.

Parco San Bernardo – completazione dell'acquisto dei terreni vincolati

Per completare l'acquisto dei terreni che interessano il parco San Bernardo il municipio, con lettera 12.12.2001 aveva già chiesto a tutti i proprietari se era possibile entrare nel merito di una vendita con procedura bonale dei boschi vincolati dal piano regolatore. A questo scritto hanno risposto unicamente i comproprietari di due fondi che però chiedevano un'indennità di fr. 15 al metro quadrato. Prezzo al di sopra di quello paragonabile a quel tempo per l'acquisto di sedimi forestali. Il municipio, visto che gli altri proprietari non avevano dato risposta alla richiesta, aveva deciso di abbandonare l'iniziativa.

Con la concessione del credito di fr 141'000.— da parte del consiglio comunale lo scorso 26 ottobre 2022 per la valorizzazione naturalistica, paesaggistica e ricreativa del parco San Bernardo (vedi MM 366) il municipio, preso atto del riscontro positivo da parte del legislativo, ha deciso di riaprire il dossier e di proporre l'acquisto degli ultimi mappali vincolati dal piano regolatore. Questo con l'obiettivo di poter intervenire su tutta l'area vincolata e sistemare in modo decoroso il parco San Bernardo, con particolare riferimento per i boschi a contatto con la strada che sale verso l'omonimo eremo.

Il municipio, scartata l'idea di procedere in via bonale in relazione anche al fatto che buona parte dei boschi sono di proprietà di comunioni ereditarie, quindi difficilmente contattabili, ha verificato presso un consulente legale la procedura da seguire per realizzare questo progetto. È stata confermata la necessità di allestire un messaggio per la richiesta del credito necessario per l'espropriazione dei cinque mappali corredato dai seguenti documenti (allegati al presente messaggio):

- *Piano di espropriazione*
- *Tabelle di espropriazione con offerta d'indennità*

Nella tabella sono riassunti i dati relativi ai mappali ed alle indennità riconosciute:

Mappale	Cultura	Superficie*	Valore di stima	Indennità (1.—/ m²)
686	Bosco	m ² 2'170	fr. 217.—	fr. 2'170.—
687	Bosco	m ² 2'625	fr. 262.—	fr. 2'625.—
689	Bosco	m ² 6'275	fr. 627.—	fr. 6'275.—
694	Bosco	m ² 3'992	fr. 399.—	fr. 3'992.—
695	Bosco	m ² 3'206	fr. 320.—	fr. 3'206.—
TOTALE		18'268		fr. 18'268.—

* Superficie dei fondi risultante dall'estratto dell'Ufficio dei registri – stato 9.3.2023

Per la copertura di eventuali spese il credito richiesto con il presente messaggio viene arrotondato a **fr. 20'000.—**.

Ripercussioni finanziarie

Per il finanziamento della progettazione non si dovrà fare capo a un finanziamento esterno ma si potrà far capo alla liquidità disponibile.

L'investimento verrà immediatamente e completamente ammortizzato utilizzando il finanziamento speciale "Articolo 55 NAPR/TSI – aree verdi e di svago" (cto 2090.100) creato a suo tempo al momento dell'ampliamento dello stabile della RSI.

Conclusioni

Il municipio è convinto che con l'acquisizione degli ultimi sedimi si potrà procedere al più presto alla sistemazione del parco San Bernardo in modo da completare l'importante lavoro intrapreso negli ultimi anni e permettere una completa fruibilità di questi boschi alla popolazione ed alle scolaresche.

In generale la sistemazione e la valorizzazione del parco San Bernardo rientra nel concetto generale che il municipio sta promuovendo nell'intero comparto e dovrebbe stimolare tutti i proprietari di boschi affinché procedano alla sistemazione dei loro terreni.

Con questo obiettivo si invita il consiglio comunale a voler risolvere:

- a) *È concesso un credito di fr. 20'000.— per l'acquisto dei mappali 686 – 687 – 689 – 694 – 695 vincolati dal piano regolatore quale "Parco San Bernardo" e per le relative spese procedurali.*
- b) *Il credito verrà eventualmente aggiornato in base alle decisioni del Tribunale di espropriazione relative alle indennità riconosciute.*
- c) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del comune e verrà finanziato mediante la liquidità d'esercizio.*
- d) *Il credito sarà immediatamente e completamente ammortizzato tramite il conto cto 2090.100 "Articolo 55 NAPR/TSI – aree verdi e di svago".*
- e) *Il presente credito ha la validità di cinque anni dalla sua approvazione.*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco: Il segretario:
Alex Farinelli Valerio Soldini

RM 9.3.2023