



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

OSSERVAZIONI DEL MUNICIPIO

sui rapporti della Commissione gestione (maggioranza e minoranza) sulla mozione del
17 giugno 2014 del Gruppo PLR

concernente

l'avvio della procedura di esproprio formale di una porzione di terreno della particella
n. 857 RFD per l'ampliamento del Lido comunale

6987 Caslano, 9 dicembre 2015

All'Onorando
Consiglio comunale di

Caslano

la Commissione della gestione ha presentato due rapporti sulla mozione del Gruppo PLR concernente l'avvio della procedura di esproprio formale di una porzione di terreno della particella n. 857 RFD per l'ampliamento del Lido comunale: la maggioranza propone al Consiglio comunale di respingere la mozione, mentre la minoranza propone di accoglierla.

Richiamato l'articolo 67 cpv. 1 LOC, il Municipio presenta le sue osservazioni sui rapporti di maggioranza del 10 novembre 2015 e di minoranza del 24 novembre 2015 della Commissione gestione riguardo alla mozione in oggetto.

Il Municipio - rilevato che la mozione è proponibile poiché l'oggetto rientra nelle competenze del Legislativo (art. 13 LOC) nella sua seduta del 23 febbraio 2015 ha deciso di mettere a disposizione un suo preavviso all'indirizzo della Commissione gestione riguardo alla mozione in oggetto (art. 67 cpv. 2 LOC).

Lo stesso viene ripreso qui di seguito.

L'intento dei mozionanti è quello che il Municipio abbia ad attivare con la dovuta celerità la procedura espropriativa formale atta ad ottenere la porzione di terreno, di proprietà della Amenitas SA (particella n. 857 RFD), destinata all'ampliamento del Lido comunale, ritenuto che l'attuale sia sottodimensionato. L'acquisizione del terreno per l'ampliamento del Lido permetterebbe inoltre di aumentare la fascia a lago fruibile che attualmente è molto limitata in rapporto all'attuale popolazione di Caslano ma ancor più se si considera pure il numero di possibili fruitori non residenti, turisti o cittadini di altri Comuni. Essi ritengono inoltre che l'investimento di ca. fr. 570'000.00 (come prospettato dalla perizia esperita dal Municipio) per l'acquisto di una parte di terreno al lago, di ca. 3'300 mq, estremamente pregiato, sia un'occasione unica, sia in rapporto al costo, estremamente interessante, sia in rapporto ai benefici per la nostra cittadinanza e per il turismo locale. Un investimento, a loro dire, che per un Comune lacuale come il nostro è ritenuto prioritario, finanziariamente sostenibile e che non dev'essere ulteriormente procrastinato.

Con questa operazione pianificatoria, il Lido di Caslano passerebbe da una superficie di ca. 2'200 mq a ca. 5'500 mq.

Dal PR approvato dal Legislativo comunale in data 5 luglio 2007 e dal Consiglio di Stato il 2 giugno 2009, la superficie in oggetto risulta essere vincolata a PR come zona per attrezzature pubbliche AP3 "bagno pubblico".

Su questo tema ricordiamo che il Municipio ha già avuto modo di rispondere nella seduta del Consiglio comunale del 17 dicembre 2013 ad un'interpellanza, sempre del Gruppo PLR, nella quale sono state chieste informazioni sulla pratica espropriativa che vede coinvolto il Comune di Caslano e la Amenitas SA.

Riteniamo utile riportare due passaggi della stessa (domanda n. 2 e 3):

2. quale è lo scenario peggiore a cui il Comune di Caslano potrebbe essere confrontato, sapendo che la responsabilità di alcuni vincoli pianificatori non sono ascrivibili?

Risposta:

Che il Comune venga chiamato a onorare le richieste fatte dalla società proprietaria con una istanza di espropriazione materiale inviata al Tribunale delle espropriazioni per un importo di fr. 13.9 milioni (espropriazione formale fr. 18.5 milioni). Istanza che è stata sospesa in quanto è iniziata una trattativa di accordo bonale fra le parti tramite una convenzione.

Il contenuto di questo tentativo di accordo è poi stato inviato a tutti i gruppi politici di Caslano per una loro presa di posizione.

3. Quale è lo scenario migliore a cui il Comune di Caslano potrebbe essere confrontato, sapendo che la responsabilità di alcuni vincoli pianificatori non gli sono ascrivibili?

Risposta:

Che il Tribunale delle espropriazioni con i suoi periti facciano propria la perizia fatta fare dal Municipio che attribuisce un valore totale di ca. fr. 5.4 milioni, mentre la sola parte prevista per l'ampliamento del vincolo è stata valutata – sempre dal perito del Municipio – ca. fr. 570'000.00

L'Esecutivo di principio riconosce la bontà della proposta formulata e gli obiettivi sopraccitati a favore della popolazione di Caslano, ma però, non può non essere preoccupato sia per gli aspetti legali burocratici che l'iter procedurale nell'ambito della procedura espropriativa comporta per ottenere il risultato finale, sia di quelli di natura finanziaria legati all'esproprio, come pure quelli che, inevitabilmente, dovranno poi essere messi in campo dopo, per l'ampliamento e la gestione del Lido comunale con una superficie di fatto più che raddoppiata (migliorie, manutenzioni, ecc.).

Riteniamo, qui di seguito, opportuno attirare l'attenzione sui seguenti punti dove è pure stato richiesto un parere giuridico al nostro legale:

Espropriazione

- il legale ha fatto osservare che per quanto riguarda la pendente procedura espropriativa, la stessa ha per oggetto le pretese d'indennità per espropriazione materiale e non, quindi, formale, fatte valere dalla proprietaria per le restrizioni istituite a carico del suo intero fondo con il nuovo Piano Regolatore. In questa procedura non si tratta quindi ancora di acquisire la porzione di terreno gravata dal noto vincolo di PR e oggetto della mozione e di stabilire la relativa indennità di espropriazione formale, ma di determinare se i vincoli istituiti dal nuovo PR a carico dell'intero fondo comportano già come tali (per detta porzione, prima ancora quindi della sua acquisizione) un divieto o una limitazione talmente grave dell'uso attuale o del prevedibile uso futuro del fondo, tale da privare il soggetto colpito di una delle prerogative essenziali del diritto di proprietà, e, quindi, da indennizzare. Per l'acquisizione "forzata" della porzione di terreno gravata dal vincolo di PR e oggetto della citata mozione, occorre per contro se del caso, promuovere da parte del Comune un'ulteriore procedura, intesa appunto all'espropriazione formale della medesima;

- nel caso in cui il Comune intendesse procedere all'espropriazione formale del fondo, sarà necessario verificare con il Tribunale di espropriazione le relative modalità procedurali per coordinare detta espropriazione con la procedura di espropriazione materiale pendente (cosiddetto ampliamento dell'espropriazione a richiesta dell'espropriante oppure – più verosimilmente – procedura secondo "casi speciali" ai sensi dell'art. 22 LEspr);
- nel novembre 2012 il perito incaricato dal Municipio ha allestito una perizia sulla porzione di terreno, stabilendo i seguenti valori:

• terreno mq 3'300 a fr. 30.00 mq	fr. 99'000.00
• darsena	fr. 18'000.00
• muro di cinta	fr. 142'500.00
• muro di sostegno	fr. 67'500.00
• pergola	fr. 2'000.00
• sistemazione esterna	fr. 165'000.00
• piantagioni	fr. 50'000.00
• costi indotti	fr. 20'000.00
totale	fr. 564'000.00
- nel caso di espropriazione formale il prezzo viene fissato dal Tribunale di espropriazione;
- la procedura adottata dal Tribunale è la seguente:
 - fissazione del prezzo del terreno: per definire questo prezzo fa stato il momento dell'iscrizione del vincolo a PR. Si può ipotizzare che i fr. 30.00 il mq potrebbero eventualmente aumentare fino ad un importo massimo di fr. 80.00/100.00 il mq in virtù del fatto che il terreno si trova a lago, quindi in una zona ritenuta pregiata;
 - fissazione del prezzo dei manufatti: questi vengono valutati al valore attuale. In questo caso, essendo trascorsi diversi anni, si può supporre che il loro valore possa essere leggermente inferiore a quello della perizia, visto il deperimento intercorso nel frattempo (valore peritale fr. 465'000.00);
- la tempistica per la realizzazione dell'espropriazione formale può essere valutata, ottimisticamente, vista la documentazione già allestita, in 1 o 2 anni;
- **un aspetto determinante da tenere in debita considerazione è quello che nel caso di richiesta dell'espropriazione, il Tribunale fisserà il prezzo finale e il Comune ha poi un termine perentorio di tre mesi per eventualmente rinunciare (esempio: prezzo troppo alto), fermo restando però che la rinuncia sarà definitiva e il Comune in questo caso, dovrà poi procedere con le relative modifiche del PR (annullamento del vincolo);**

Situazione attuale Lido comunale

- la responsabilità del controllo e del rispetto del Decreto esecutivo del 31 marzo 1987 (modifica del 25 giugno 2013) concernente gli stabilimenti balneari è passata dal Cantone al Comune. Sulla base di questa modifica per la stagione balneare 2014, l'autorizzazione, vista l'attuale infrastruttura, è stata concessa per un numero massimo di 300 persone. Trattandosi di uno stabilimento di limitate dimensioni si è potuto considerare il servizio per invalidi presente al posteggio Fimm facente parte delle strutture a disposizione del Lido;

- i parametri di riferimento strutturali forniti dalla Divisione della salute pubblica in data 28 aprile 2014, sono i seguenti:
 - capacità ricettiva stabilimento balneare:
 - parametro 1: superficie stabilimento (spazio libero – ca. 2 mq per utente);
 - parametro 2: numero di servizi igienici e docce (2 cabine WC con lavello + 1 doccia ogni 100 utenti) + (1 servizio igienico con doccia accessibile alle persone in carrozzella) – il personale deve disporre di servizi igienici dedicati (legge sul lavoro);
 - numero dei locali da adibire a pronto soccorso e relativa attrezzatura:
 - il centro balneare deve disporre di almeno un locale sanitario da adibire a pronto soccorso (superficie ca. 15/20 mq), con lavandino e attrezzatura di primo soccorso;
 - spogliatoi con cabina (separati per sesso);
 - un locale per addetti alla sorveglianza (bagnini);
- considerato che i parametri dell'attuale Lido sono di 2'200 mq per ca. 300 persone, v'è da presumere che un eventuale ampliamento a 5'500 mq possa ottenere l'autorizzazione per ca. 750 persone, con la conseguenza di dover affrontare immediatamente le opere per l'adeguamento delle infrastrutture per soddisfare le disposizioni sopraccitate, con degli investimenti importanti;
- non va inoltre sottovalutato che una maggior capienza porterà pure ad una maggior affluenza allo stabilimento balneare comportando inevitabilmente anche dei problemi connessi al traffico veicolare locale, come pure quello dello stazionamento dei veicoli, che le attuali infrastrutture presenti sul territorio non sono in grado di supportare. Un ampliamento dei parcheggi non è previsto a PR e in ogni caso un ipotetico potenziamento delle strutture comporterebbe anche in questo caso degli investimenti importanti con dei costi di gestione non indifferenti.
 Rimandiamo a quanto contenuto nel rapporto di pianificazione (maggio 2013) dove, viene esposta la situazione in relazione ai posteggi pubblici e le conclusioni della Planieda SA che qui di seguito riportiamo:
 - *“allo stato attuale vi è un’offerta di posteggi pubblici tutt’altro che trascurabile, ma l’occupazione relativamente limitata dei posteggi indica che il loro utilizzo è tutt’altro che ottimale;*
 - *l’uso dei posteggi fornisce indicazioni sufficientemente attendibili in merito ai relativi bacini d’utenza dei diversi posteggi, che sono riassunti nel capitolo successivo come condizione-quadro per la verifica del fabbisogno e il dimensionamento di eventuali nuovi posteggi;*
 - *l’eventuale realizzazione di nuovi posteggi va valutata attentamente nel contesto generale e deve essere accompagnata, nel limite del possibile, da soluzioni che permettono di migliorare l’utilizzo dei posteggi esistenti.”*
- sulla particella n. 857 RFD e sulla porzione di terreno oggetto dell'esproprio, è presente il vincolo della passeggiata a lago previsto dal PR (piano del traffico), che in ogni caso dovrà essere rispettato. Questo con tutte le problematiche legate alla gestione della nuova infrastruttura (esempio: controllo passaggi, entrate, ecc.). Questo poiché il tracciato che tocca l'attuale particella n. 200 (Lido comunale) e la porzione di terreno oggetto dell'esproprio (particella n. 857), è previsto proprio a ridosso della riva del lago;
- il Municipio ha quindi ritenuto opportuno chiedere all'Ufficio tecnico comunale di procedere con una valutazione di massima dei costi sia per la realizzazione delle migliorie all'attuale infrastruttura sopraccitate, come pure una valutazione dei costi per la sola manutenzione della maggior porzione di terreno.

Sommariamente la spesa è stata così quantificata:

- migliorie per ampliamento lido ca. fr. 435'000.00
- manutenzione annua ca. fr. 49'000.00

Quindi come possiamo vedere, una spesa importante che andrà a gravare la gestione corrente in modo considerevole;

- **da ultimo, ma non meno importante, il vincolo attuale di PR è un'importante mezzo a disposizione del Municipio, nel caso di future trattative con la proprietà nell'ambito di interventi edificatori sulla particella n. 857 RFD. Evidentemente dopo l'avvenuta espropriazione non sarà più a disposizione.**

Ricordiamo ancora che in data 13 luglio 2012 il Municipio ha promosso presso tutti i gruppi politici una consultazione in merito ad una proposta (convenzione) formulata dalla Amenitas SA sull'ipotesi di una possibile sistemazione edificatoria della particella in oggetto.

Conclusioni

Il Municipio conferma di ritenere questo tipo d'investimento non prioritario, come risulta anche dall'ultimo piano degli investimenti allegato al preventivo 2015. Inoltre è evidente che per dar seguito alla mozione, così come presentata, non sia sufficiente procedere unicamente con l'esproprio della porzione di terreno soggetta al vincolo di PR, ma, inevitabilmente, si dovranno predisporre tutti quegli interventi indispensabili per rendere fruibile, secondo le normative di legge, la nuova struttura ampliata agli avventori del Lido comunale che, come detto sopra, sono importanti, con delle ripercussioni sulla gestione corrente non indifferenti.

Condizione imprescindibile al fine di raggiungere gli obiettivi dei mozionanti, cioè, la messa a disposizione di una nuova infrastruttura all'intera popolazione residente che godrebbe di uno spazio pubblico di svago maggiore, che della gestione del Lido comunale che beneficerebbe di maggiori introiti in ragione dell'aumentata attrattività e capienza della struttura.

In conclusione, viste le motivazioni sopraesposte, come pure del fatto che il Municipio in data 10 novembre 2014 ha deciso di non condividere la proposta dei mozionanti di dare avvio alla procedura di esproprio in relazione al vincolo AP3, invitiamo il Consiglio comunale a voler respingere la mozione in oggetto come proposto anche dalla maggioranza della Commissione gestione.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: E. Taiana Il Segretario: I. Casanova



Ris. mun. del 7 dicembre 2015