



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 26 gennaio 2021

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

*Risoluzione municipale no. 2290 del 25 gennaio 2021*

*Per esame alla Commissione Petizioni*

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 02/2021**

Chiedente la cessione di particelle di proprietà del Comune di Stabio a FFS SA e l'acquisizione di particelle di proprietà di FFS SA da parte del Comune di Stabio nell'ambito del nuovo tracciato ferroviario FFS

---

**Onorevole signor Presidente,  
Onorevoli signori Consiglieri comunali,**

Con il presente messaggio si intende chiedere la cessione di particelle di proprietà del Comune di Stabio a FFS SA e l'acquisizione di particelle di proprietà di FFS SA da parte del Comune di Stabio nell'ambito del nuovo tracciato ferroviario FFS.

## 1. Introduzione

### Premessa

La linea ferroviaria Mendrisio-Stabio-Chiasso è terminata. Nell'ambito di questo progetto è stato necessario cedere 6512 mq dei mappali di proprietà da parte del Comune secondo il Piano di mutazione no. 9442 allestito dal geometra revisore alle FFS SA.

Sempre nell'ambito del progetto, le particelle acquisite ai proprietari terzi e ora di proprietà FFS SA, per un totale di 17873 mq, sono ora oggetto di acquisizione dal Comune essendo le stesse destinate ad uso comunale (strade comunali).

### Ordine procedurale

Nel 2012 il Consiglio comunale ha già autorizzato la cessione alle FFS di determinate superfici in relazione alla nuova tratta ferroviario FMV.

Per semplicità procedurale in questo MM viene richiesta nuovamente l'autorizzazione al Consiglio comunale per la cessione/acquisizione di determinate aree specificando la superficie finale di cessione/acquisizione. Si rinuncia quindi, per facilità di comprensione, nel richiedere l'autorizzazione al CC per la superficie residua non ancora avallata dal legislativo.

## 2. Cessione di particelle di proprietà del Comune di Stabio alle FFS

Il Municipio vi chiede l'autorizzazione per cedere alle FFS, i quali accettano e acquistano 6512 mq come indicato nel Piano di mutazione no. 9442 allestito dal geometra revisore.

Per una maggiore chiarezza riguardo ai mappali è possibile fare riferimento al Piano di mutazione no. 9442 a disposizione presso la Cancelleria comunale. Qui di seguito viene riportato un estratto delle singole mutazioni.

Legenda:



Proprietario Comune di Stabio

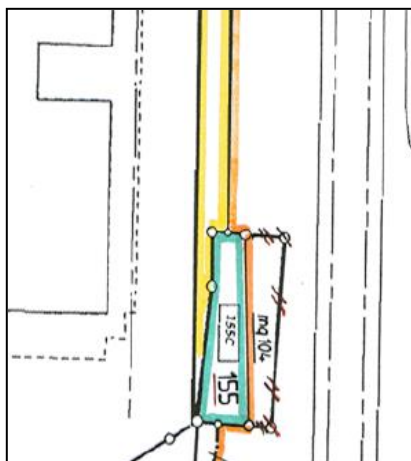


Proprietario Società Anonima di diritto privato: FERROVIE FEDERALI SVIZZERE FFS, Berna



Proprietario Comune di Stabio (azienda elettrica comunale)

Mappale no. 155 RFD di Stabio:

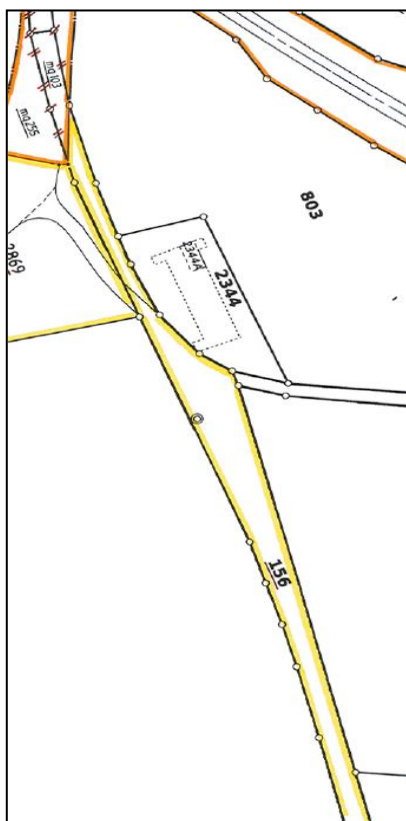


Superficie espropriata: 104 mq

Indennità di espropriazione: 25 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 51 mq al prezzo di 25 Chf/mq per un totale di 1'275 Chf*

Mappale no. 156 RFD di Stabio:



Superficie espropriata: 103 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 57 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 570 Chf*

Mappale no. 1921 RFD di Stabio:



Superficie espropriata: 38 mq

Indennità di espropriazione: 25 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 50 mq al prezzo di 25 Chf/mq per un totale di 1'250 Chf*

Mappale no. 269 RFD di Stabio:



Superficie espropriata strada: 2836 + 13 mq

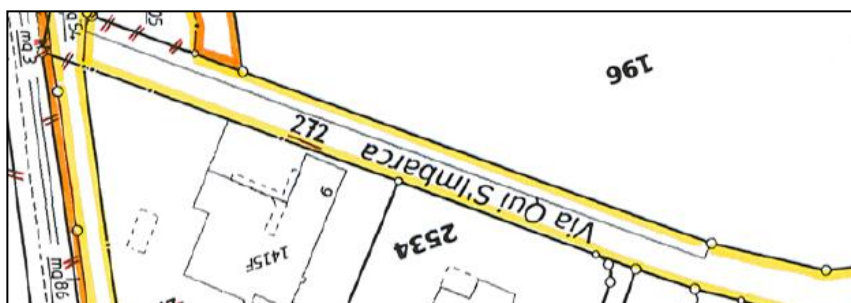
Superficie espropriata canale: 387 mq

Indennità di espropriazione strada: 10 Chf/mq

Indennità di espropriazione canale: 5 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 3'476 mq (strada) al prezzo di 10 Chf per un totale di 34'760 Chf e 387 mq (canale) al prezzo di 5 Chf/mq per un totale di 1'935 Chf*

Mappale no. 272 RFD di Stabio:

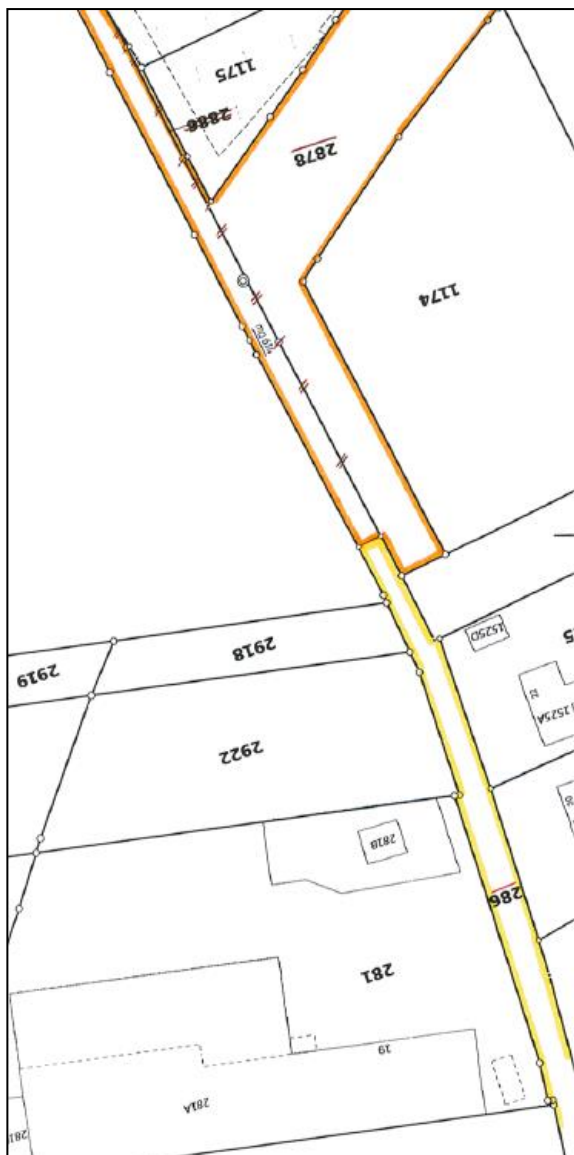


Superficie espropriata: 3 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 36 mq (strada) al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 360 Chf e 17 mq (canale) al prezzo di 5 Chf/mq per un totale di 85 Chf*

Mappale no. 286 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 614 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 368 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 3'680 Chf*

Mappale no. 1061 RFD di Stabio

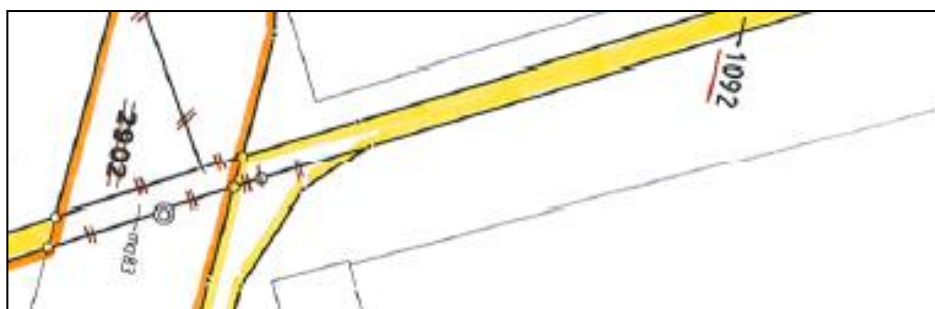


Superficie espropriata: 92 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 93 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 930 Chf*

Mappale no. 1092 RFD di Stabio

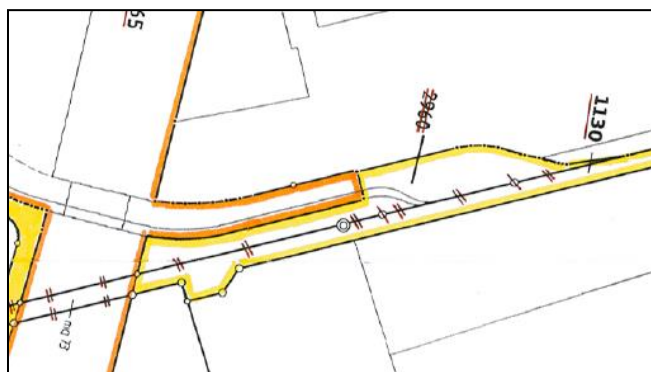


Superficie espropriata: 83 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 80 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 800 Chf*

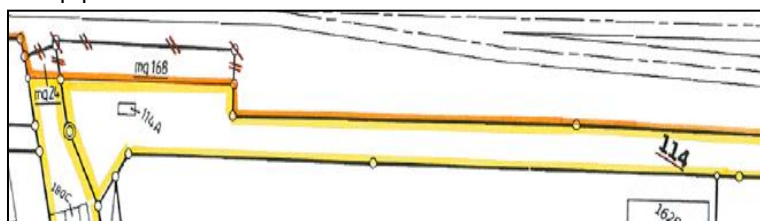
Mappale no. 1130 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 73 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 221 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 2'210 Chf*

Mappale no. 114 RFD di Stabio

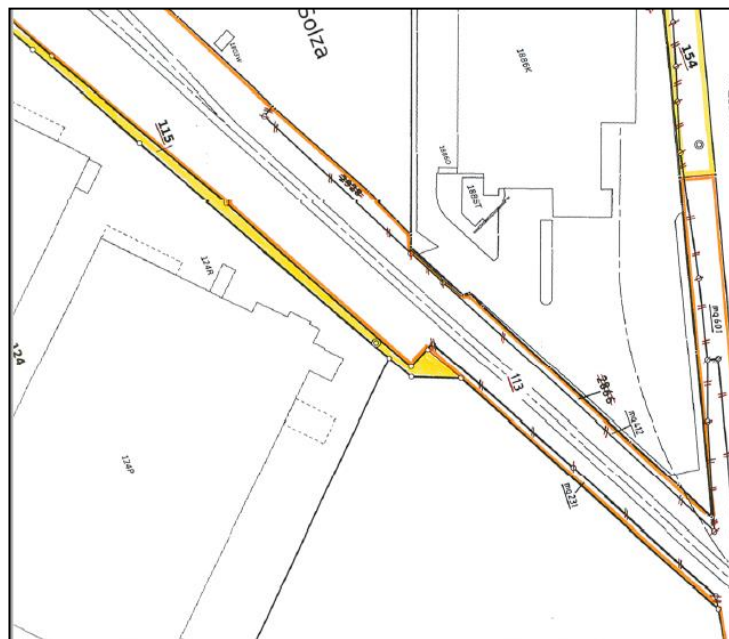


Superficie espropriata: 168 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 143 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 1'430 Chf*

Mappale no. 115 RFD di Stabio



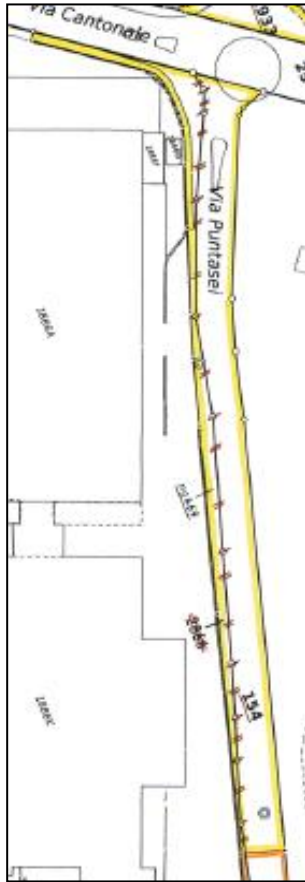
Superficie espropriata: 785 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq



Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 218 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 2'180 Chf

Mappale no. 154 RFD di Stabio

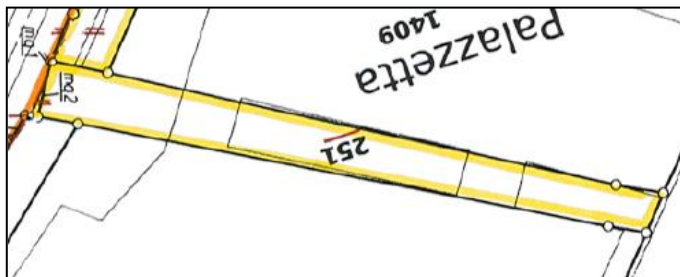


Superficie espropriata: 601 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 226 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 2'260 Chf

Mappale no. 251 RFD di Stabio



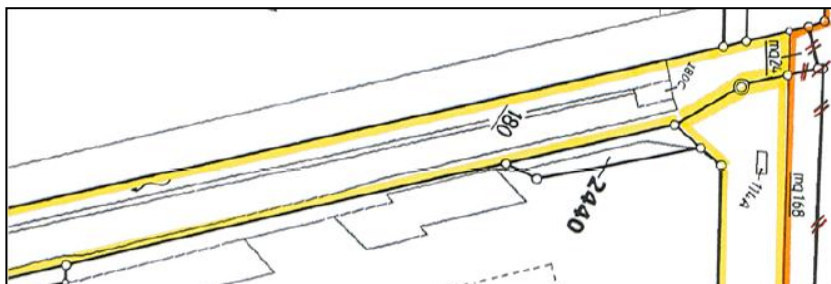
Superficie espropriata: 1 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 2 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 20 Chf



Mappale no. 180 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 24 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 18 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 180 Chf*

Mappale no. 1673 RFD di Stabio

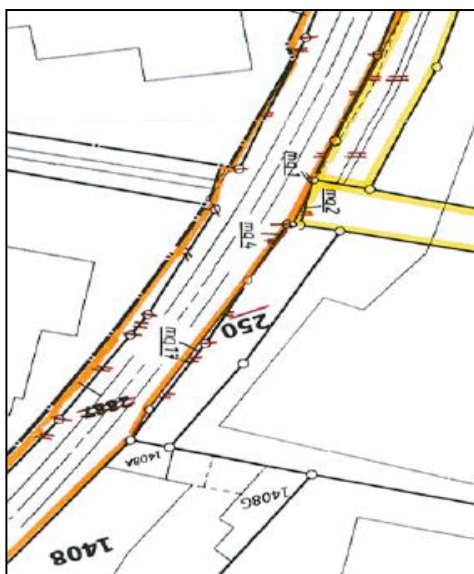


Superficie espropriata: 98 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 100 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 1'000 Chf*

Mappale no. 250 RFD di Stabio

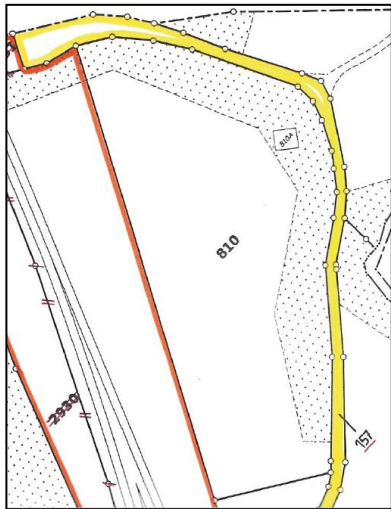


Superficie espropriata: 4 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 0 mq*

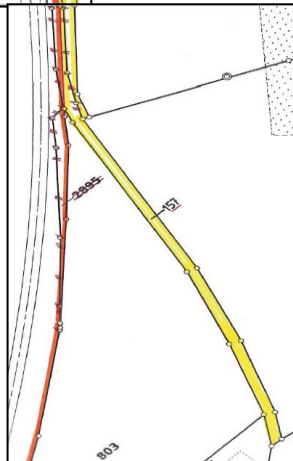
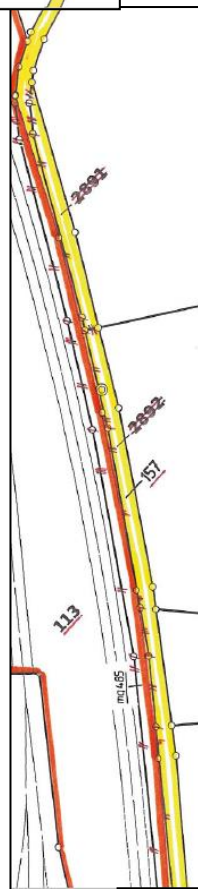
Mappale no. 157 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 485 mq




Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

*Superficie già autorizzata alla cessione nel 2012 da parte del Consiglio comunale: 479 mq al prezzo di 10 Chf/mq per un totale di 4'790 Chf*

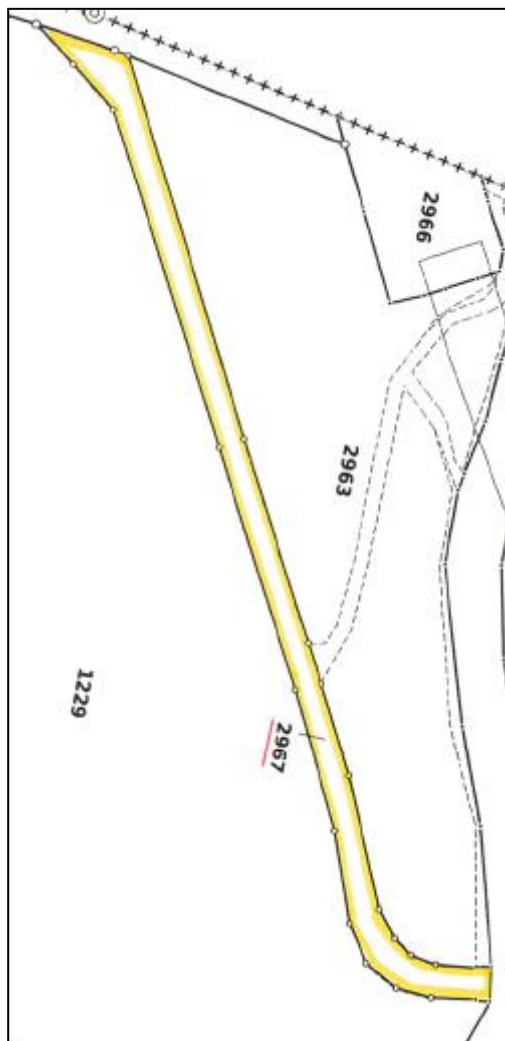


### 3. Acquisizione di particelle di proprietà delle FFS al Comune di Stabio

Legenda:

-  Proprietario Comune di Stabio
-  Proprietario Società Anonima di diritto privato: FERROVIE FEDERALI SVIZZERE FFS, Berna
-  Proprietario Comune di Stabio (azienda elettrica comunale)

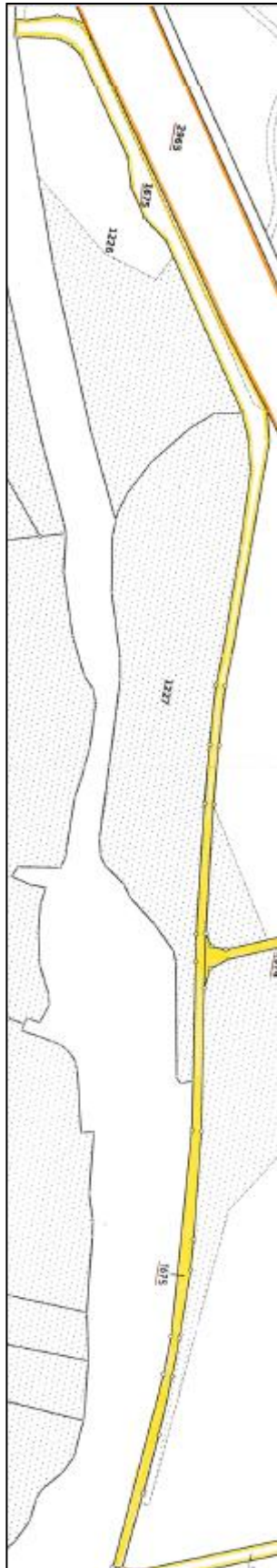
Mappale no. 2967 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 955 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

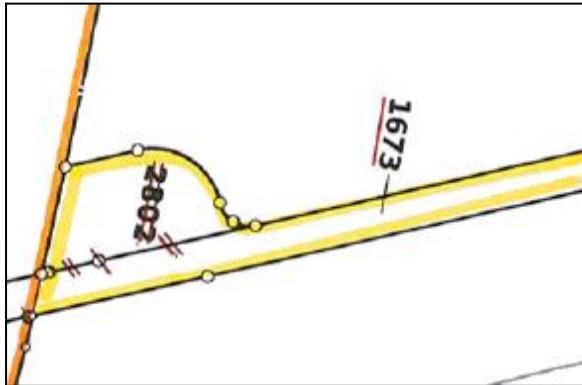
Mappale no. 1675 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 2261 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

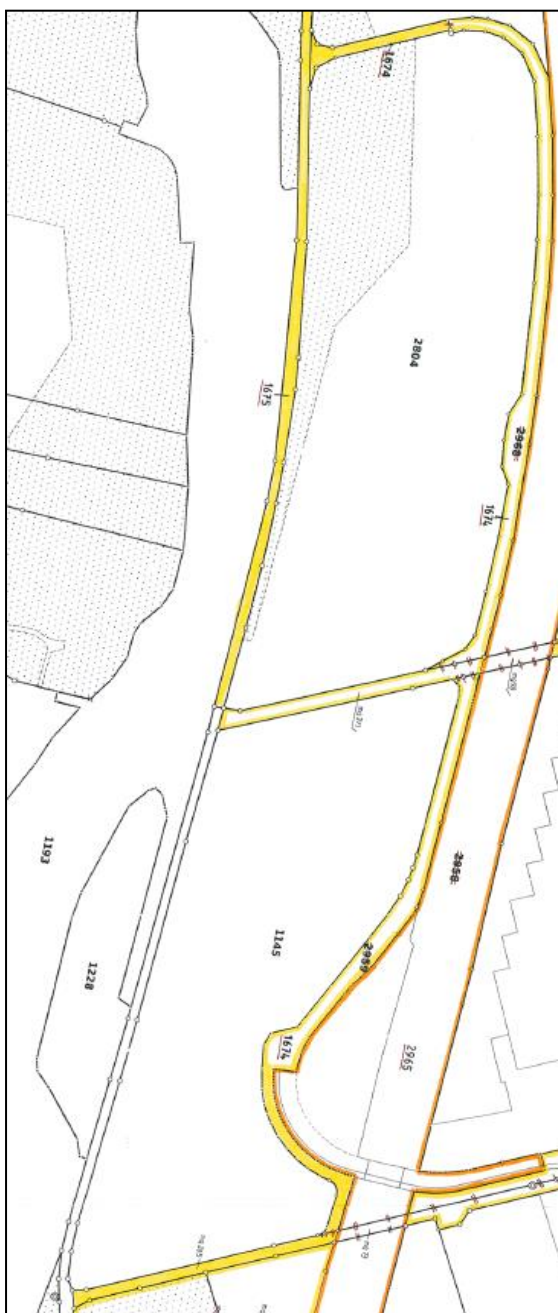
Mappale no. 2802 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 212 mq

Indennità di espropriazione: 10  
Chf/mq

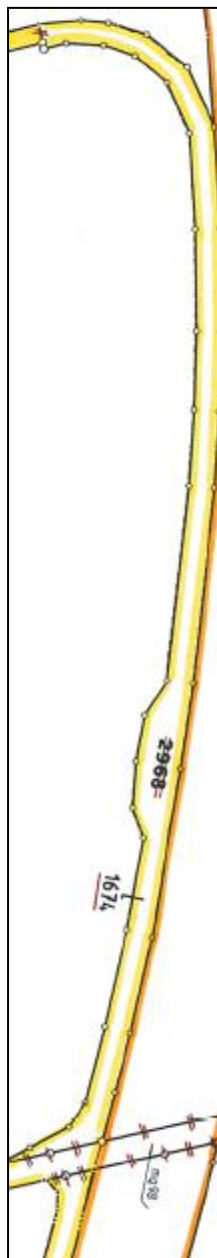
Mappale no. 1674 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 170 mq

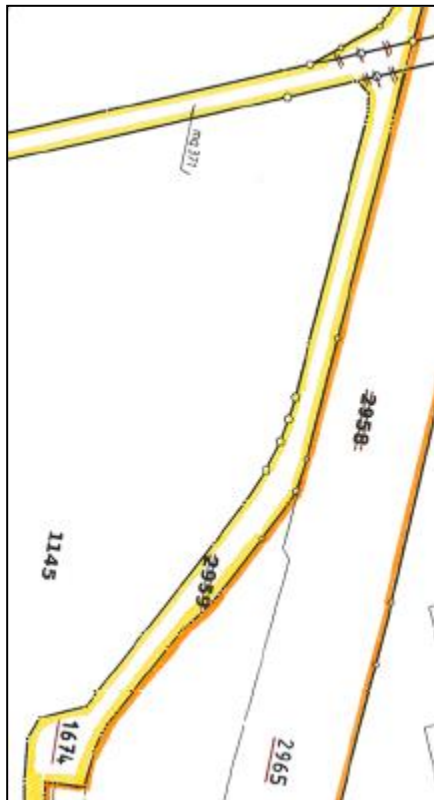
Indennità di espropriazione: 10  
Chf/mq

Mappale no. 2968 RFD di Stabio



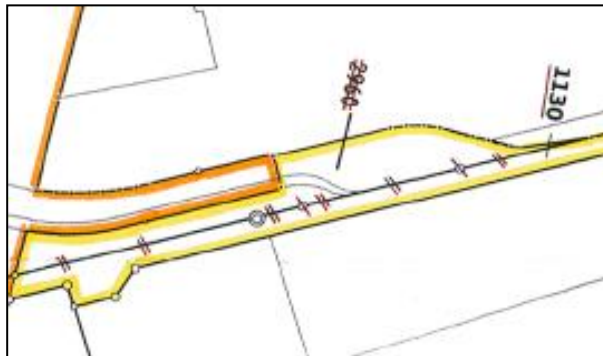
Superficie espropriata: 1065 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2959 RFD di Stabio



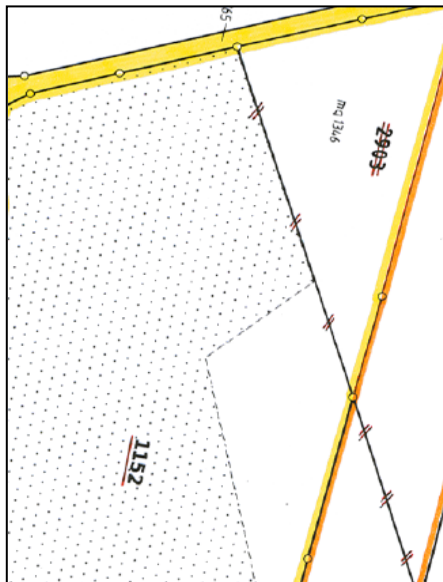
Superficie espropriata: 997 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2960 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 434 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2903 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 1346 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq



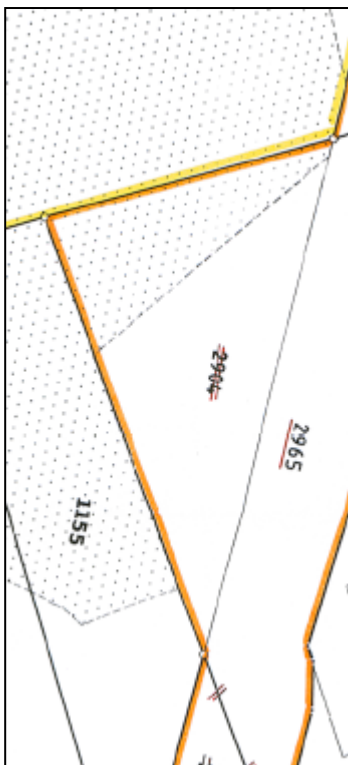
Mappale no. 2906 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 463 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2904 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 2083 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

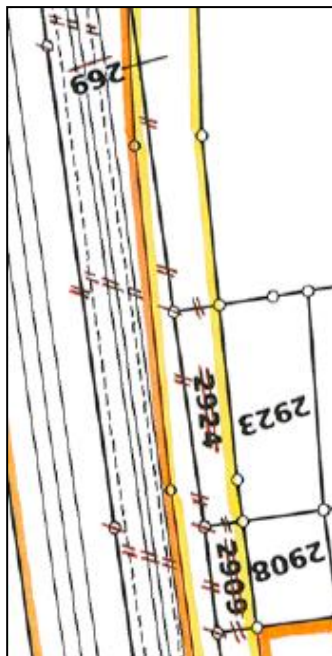
Mappale no. 2905 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 1205 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

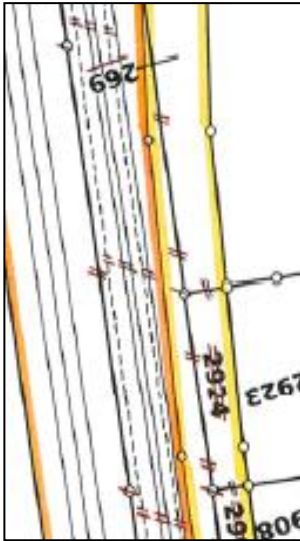
Mappale no. 2909 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 61 mq

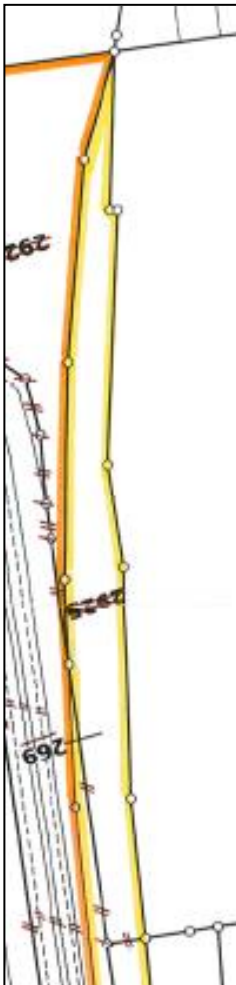
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2924 RFD di Stabio



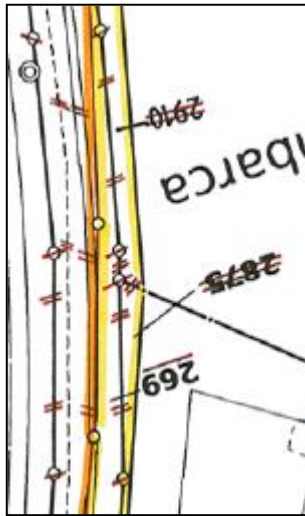
Superficie espropriata: 134 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2925 RFD di Stabio



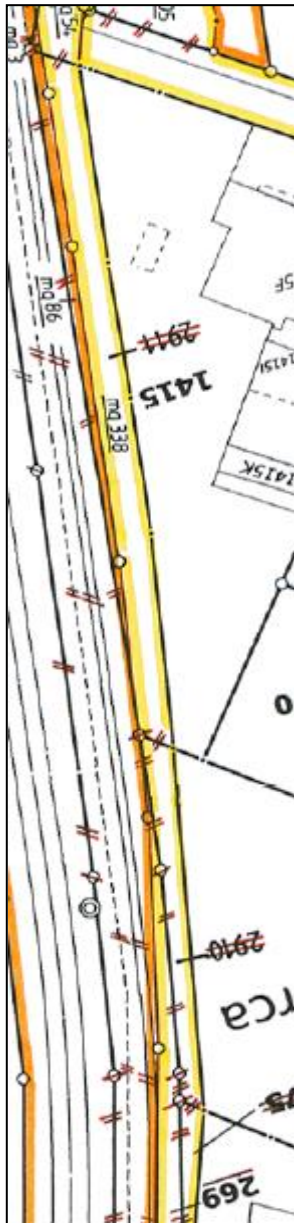
Superficie espropriata: 802 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2910 RFD di Stabio



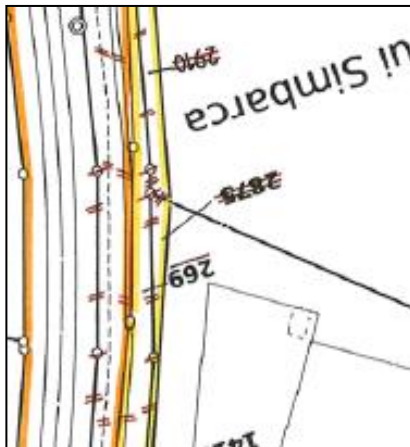
Superficie espropriata: 126 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2911 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 338 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2875 RFD di Stabio



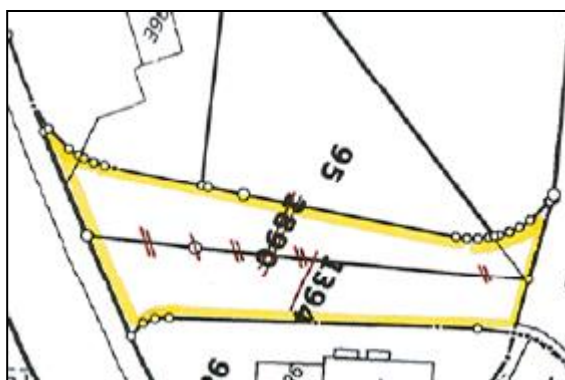
Superficie espropriata: 67 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 273 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 105 + 261 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2890 RFD di Stabio



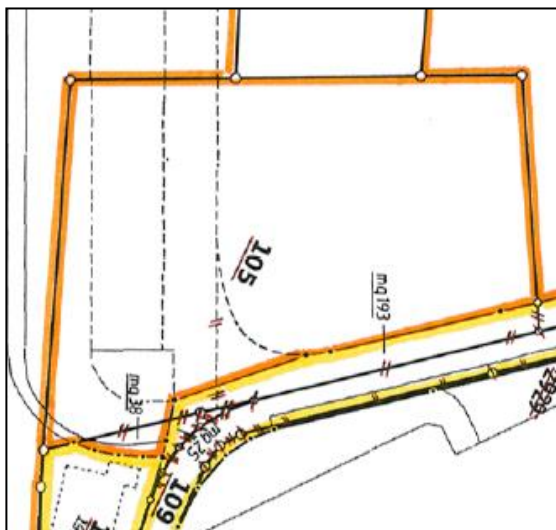
Superficie espropriata: 344 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 102 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 134 mq  
Indennità di espropriazione: 10  
Chf/mq

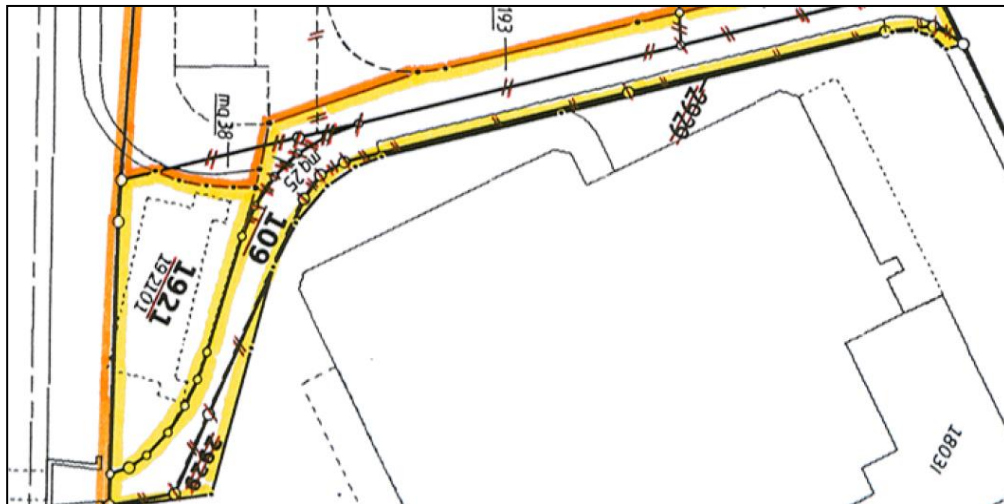
Mappale no. 105 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 193 mq  
Indennità di espropriazione: 10  
Chf/mq



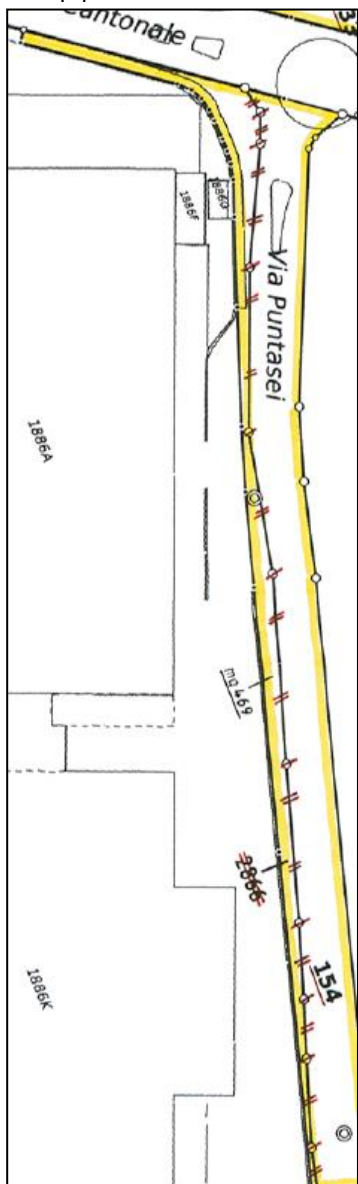
Mappale no. 2929 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 126 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2866 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 469 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

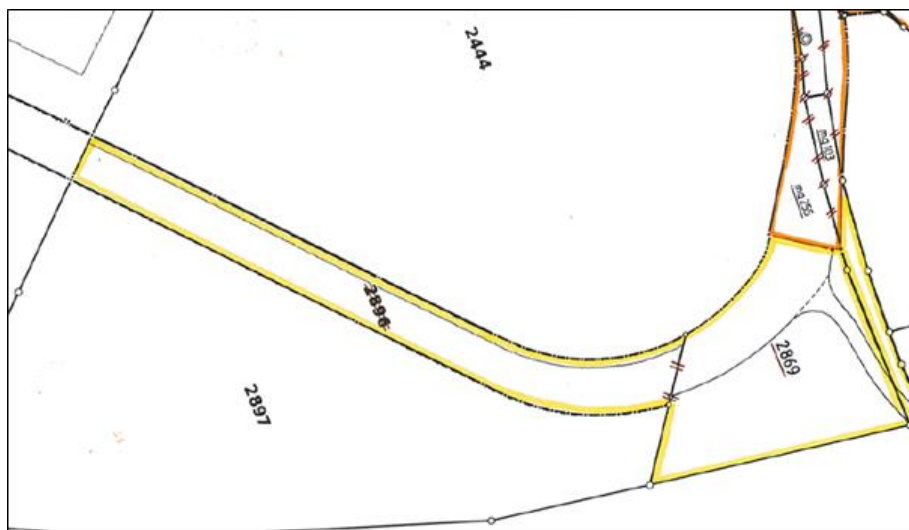


Mappale no. 2869 RFD di Stabio



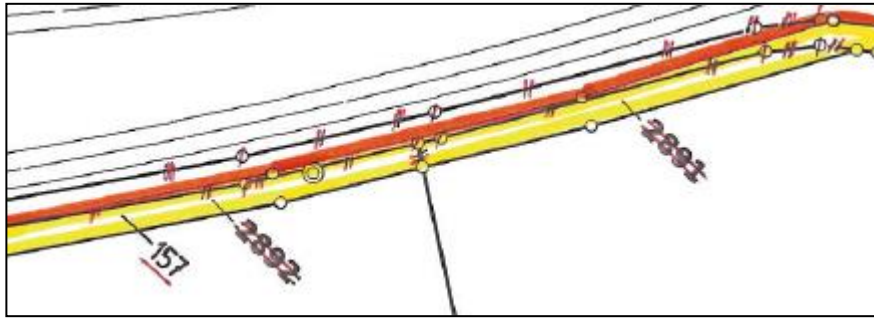
Superficie espropriata: 1542 mq  
Indennità di espropriazione: 10  
Chf/mq

Mappale no. 2896 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 1354 mq  
Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

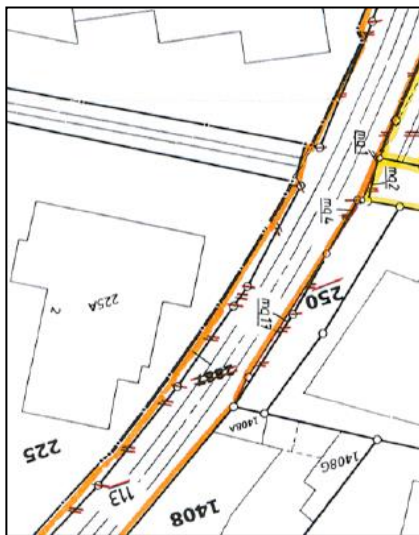
Mappale no. 2891 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 137 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

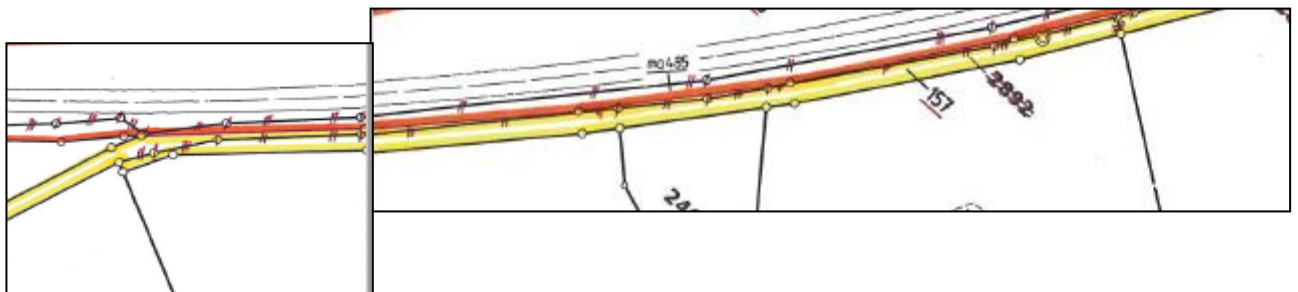
Mappale no. 113 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 17 + 2 mq

Indennità di espropriazione: 10 Chf/mq

Mappale no. 2892 RFD di Stabio



Superficie espropriata: 470 mq

Indennità di espropriazione: 470 Chf/mq

#### **4. Accordo espropriativo**

Al presente MM viene allegato l'accordo espropriativo complessivo riguardante le superfici definitive da acquisire o cedere nell'ambito della nuova tratta ferroviaria.

Le stesse sono state descritte singolarmente nel presente MM.

#### **5. Impatto finanziario**

Il Comune è chiamato a versare alle FFS un importo netto di 113'415 Chf derivante dalla differenza tra le superfici acquisite e cedute.

I terreni acquisiti hanno una durata illimitata e quindi un tasso di ammortamento pari a zero. Parte delle superficie acquisite sono tuttavia strade.

Per l'economia procedurale viene ipotizzata una durata di utilizzo delle superfici acquisite complessiva di 40 anni e quindi un tasso di ammortamento lineare del 2.5%.

Ne consegue che gli oneri finanziari aggiuntivi annui saranno di circa 3'000 Chf per ammortamenti e 2'000 Chf per averi d'interesse per un totale di 5'000 Chf annui.

#### **6. Disegno di risoluzione**

Fatte queste premesse e restando a disposizione per ulteriori informazioni che vi dovessero necessitare, vi chiediamo di voler

#### **r i s o l v e r e :**

- 1. Il Municipio è autorizzato nel sottoscrivere l'accordo nella procedura d'espropriazione tra le FFS e il Comune di Stabio allegato al presente MM;**
- 2. È autorizzata la cessione alle FFS di 104 mq del mappale no. 155 RFD di Stabio al prezzo di 25 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 2'600 Chf;**
- 3. È autorizzata la cessione alle FFS di 103 mq del mappale no. 156 RFD di Stabio al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'030 Chf;**

4. È autorizzata la cessione alle FFS di 38 mq del mappale no. 1921 RFD di Stabio al prezzo di 25 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 950 Chf;
5. È autorizzata la cessione alle FFS di 2'836 mq (strada) del mappale no. 269 RFD di Stabio al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 28'360 Chf e 387 mq (canale) del mappale no. 269 RFD di Stabio al prezzo di 5 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'935 Chf;
6. È autorizzata la cessione alle FFS di 13 mq (strada) del mappale no. 269 RFD di Stabio al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 130 Chf;
7. È autorizzata la cessione alle FFS di 3 mq del mappale no. 272 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 30 Chf;
8. È autorizzata la cessione alle FFS di 614 mq del mappale no. 286 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 6'140 Chf;
9. È autorizzata la cessione alle FFS di 92 mq del mappale no. 1061 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 920 Chf;
10. È autorizzata la cessione alle FFS di 83 mq del mappale no. 1092 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 830 Chf;
11. È autorizzata la cessione alle FFS di 73 mq del mappale no. 1130 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 730 Chf;
12. È autorizzata la cessione alle FFS di 168 mq del mappale no. 114 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'680 Chf;
13. È autorizzata la cessione alle FFS di 785 mq del mappale no. 115 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 7'850 Chf;
14. È autorizzata la cessione alle FFS di 601 mq del mappale no. 154 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 6'010 Chf;
15. È autorizzata la cessione alle FFS di 1 mq del mappale no. 251 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 10 Chf;
16. È autorizzata la cessione alle FFS di 24 mq del mappale no. 180 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 240 Chf;

17. È autorizzata la cessione alle FFS di 98 mq del mappale no. 1673 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 980 Chf;
18. È autorizzata la cessione alle FFS di 4 mq del mappale no. 250 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 40 Chf;
19. È autorizzata la cessione alle FFS di 485 mq del mappale no. 157 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 4'850 Chf;
20. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 955 mq del mappale no. 2967 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 9'550 Chf;
21. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 2'261 mq del mappale no. 1675 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 22'610 Chf;
22. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 212 mq del mappale no. 2802 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 2'120 Chf;
23. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 170 mq del mappale no. 1674 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'700 Chf;
24. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 1065 mq del mappale no. 2968 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 10'650 Chf;
25. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 997 mq del mappale no. 2959 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 9'970 Chf;
26. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 434 mq del mappale no. 2960 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 4'340 Chf;
27. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 1'346 mq del mappale no. 2903 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 13'460 Chf;
28. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 463 mq del mappale no. 2906 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 4'630 Chf;
29. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 2'083 mq del mappale no. 2904 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 20'830 Chf;
30. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 1'205 mq del mappale no. 2905 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 12'050 Chf;

31. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 61 mq del mappale no. 2909 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 610 Chf;
32. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 134 mq del mappale no. 2924 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'340 Chf;
33. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 802 mq del mappale no. 2925 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 8'020 Chf;
34. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 126 mq del mappale no. 2910 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'260 Chf;
35. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 338 mq del mappale no. 2911 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 3'380 Chf;
36. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 67 mq del mappale no. 2875 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 670 Chf;
37. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 105 mq del mappale no. 273 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'050 Chf;
38. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 261 mq del mappale no. 273 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 2'610 Chf;
39. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 344 mq del mappale no. 2890 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 3'440 Chf;
40. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 134 mq del mappale no. 102 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'340 Chf;
41. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 193 mq del mappale no. 105 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'930 Chf;
42. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 126 mq del mappale no. 2929 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'260 Chf;
43. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 469 mq del mappale no. 2866 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 4'690 Chf;
44. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 1'542 mq del mappale no. 2869 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 15'420 Chf;

45. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 1'354 mq del mappale no. 2896 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 13'540 Chf.
46. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 137 mq del mappale no. 2891 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 1'370 Chf.
47. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 17 mq del mappale no. 113 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 170 Chf.
48. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 2 mq del mappale no. 113 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 20 Chf.
49. È autorizzato l'acquisto dalle FFS di 470 mq del mappale no. 2892 al prezzo di 10 Chf/mq come indicato nel presente messaggio municipale per un totale di 4'700 Chf.

#### PER IL MUNICIPIO

**Il Sindaco**

Simone Castelletti

**Il Segretario**

Claudio Currenti

Allegati: Accordo nella procedura d'espropriazione tra le Ferrovie Federali Svizzere (FFS) e il Comune di Stabio



Allegato 1:



**SBB CFF FFS**

**FFS no. 2020/xxxxxxx cessioni**

Tratta: Mendrisio-Stabio-Confine (Varese)

km ferr: 5.880-5.895

02.06.2020

**Comune: Stabio**

part. no.: diverse

## **ACCORDO**

Nella procedura d'espropriazione

tra

le **Ferrovie Federali Svizzere (FFS)**, società anonima di diritto speciale, con sede a Berna, Hilfikerstrasse 1, 3000 Berna 65 rappresentata dal servizio Immobili – Diritti immobiliari, dal signor Paolo Pedroni, nato il 11.12.1966 da Bellinzona in Bellinzona - Monte-Carasso e dalla signora Fiorenza Scolari Greco, nata il 20.03.1975, di Brione V. in Gordola,

e

il **Comune di Stabio**, 6855 Stabio, rappresentati dal sindaco Simone Castelletti e dal segretario Claudio Currenti, in seguito indicato come parte espropriata

concernente

**la cessione di particelle di proprietà del Comune di Stabio a FFS SA e la cessione di particelle di proprietà di FFS SA al Comune di Stabio**

## **Premessa**

La linea ferroviaria Mendrisio-Stabio-Confine è terminata. Nell'ambito di questo progetto è stato necessario acquisire 6512 mq dei mappali di proprietà della parte espropriata secondo il Piano di mutazione no. 9442 allestito dal geometra revisore G.B.Carrara.

Sempre nell'ambito del progetto, le particelle acquisite ai proprietari terzi e ora di proprietà FFS SA, per un totale di 17873 mq sono ora oggetto di cessione al Comune essendo le stesse destinate ad uso comunale (strade comunali).

Il presente contratto sostituisce e annulla gli accordi firmati nell'ambito della procedura espropriativa con il Comune di Stabio. I numeri degli accordi annullati e sostituiti dal presente sono IR 95893,95908,95897,95832,95836,95825,95766,95759,95669,95892,95903,95901,95818,95891,95665).

Le parti pattuiscono quanto segue:

### 1. Acquisizione

La parte espropriata cede alle FFS, che accettano ed acquistano 6'512 mq come indicato nel Piano di mutazione no. 9442 allestito dal geometra revisore G.B. Carrara e riassunto nella tabella sottostante:

dalla part	proprietario	MQ	alla part	proprietario	chf/mq	tot.CHF
155	Comune	104	113	FFS	25	2600
156	Comune	103	113	FFS	10	1030
1921	Comune	38	105	FFS	25	950
269	Comune	387	113	FFS	5	1935
		2836			10	28360
269	Comune	13	113	FFS	10	130
272	Comune	3	113	FFS	10	30
286	Comune	614	2965	FFS	10	6140
1061	Comune	92	2965	FFS	10	920
1092	Comune	83	2965	FFS	10	830
1130	Comune	73	2965	FFS	10	730
114	Comune	168	113	FFS	10	1680
115	Comune	785	115	FFS	10	7850
154	Comune	601	113	FFS	10	6010
251	Comune	1	113	FFS	10	10
180	Comune	24	113	FFS	10	240
1673	Comune	98	2965	FFS	10	980
250	Comune	4	113	FFS	10	40
157	Comune	485	113	FFS	10	4850
<b>totali</b>		<b>6512</b>				<b>65315</b>

## 2. Cessione

FFS SA cede al Comune di Stabio che accetta ed acquista 17'873 mq come indicato nel Piano di mutazione no. 9442 allestito dal geometra revisore G.B.Carrara e riassunto nella tabella sottostante:

dalla part	proprietario	MQ	Alla part	proprietario	chf/mq	tot.CHF
2967	FFS	955	2967	Comune	10	9550
1675	FFS	2261	1675	Comune	10	22610
2802	FFS	212	1673	Comune	10	2120
1674	FFS	170	1674	Comune	10	1700
2968	FFS	1065	1674	Comune	10	10650
2959	FFS	997	1674	Comune	10	9970
2960	FFS	434	1130	Comune	10	4340
2903	FFS	1346	1152	Comune	10	13460
2906	FFS	463	1092	Comune	10	4630
2904	FFS	2083	1152	Comune	10	20830
2905	FFS	1205	2905	Comune	10	12050
2909	FFS	61	269	Comune	10	610
2924	FFS	134	269	Comune	10	1340
2925	FFS	802	269	Comune	10	8020
2910	FFS	126	269	Comune	10	1260
2911	FFS	338	269	Comune	10	3380
2875	FFS	67	269	Comune	10	670
273	FFS	105	272	Comune	10	1050
273	FFS	261	269	Comune	10	2610
2890	FFS	344	1394	Comune	10	3440
102	FFS	134	109	Comune	10	1340
105	FFS	193	109	Comune	10	1930
2929	FFS	126	109	Comune	10	1260
2866	FFS	469	154	Comune	10	4690
2869	FFS	1542	2869	Comune	10	15420
2896	FFS	1354	2869	Comune	10	13540
2891	FFS	137	157	Comune	10	1370
113	FFS	17	250	Comune	10	170
113	FFS	2	251	Comune	10	20
2892	FFS	470	157	Comune	10	4700
<b>Totali</b>		<b>17873</b>				<b>178730</b>

A seguito delle espropriazioni suindicate FFS SA procede pure alle seguenti operazioni:

- **RIUNIONE FONDI**

la nuova part. n. 2903 di complessivi mq 1'954 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la part. n. 2958 di complessivi mq 1'065 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la part. n. 2901 di complessivi mq 809 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la part. n. 2902 di complessivi mq 271 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la nuova part. n. 2904 di complessivi mq 2'149 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la part. n. 2915 di complessivi mq 4'291 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la part. n. 2917 di complessivi mq 1'250 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la part. n. 2877 di complessivi mq 2'448 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio

la part. n. 2878 di complessivi mq 2'476 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio  
la part. n.2886 di complessivi mq 34 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio  
la part. n. 2921 di complessivi mq 1'749 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio  
la part. n. 2919 di complessivi mq 250 viene riunita nella part. n. 2965 RFD Stabio  
la part. n. 2887 di complessivi mq 196 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2888 di complessivi mq 74 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2926 di complessivi mq 816 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la nuova part. n.2911 di complessivi mq 86 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la nuova part. n. 2866 di complessivi mq 412 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2894 di complessivi mq 231 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2928 di complessivi mq 207 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2895 di complessivi mq 134 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2930 di complessivi mq 2'608 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2931 di complessivi mq 80 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio  
la part. n. 2468 di complessivi mq 13 viene riunita nella part. n. 113 RFD Stabio

- **RETTIFICHE CONFINI**

mq 1'618 staccati dalla part. n. 2905 vengono aggiunti alla part. n. 2965 RFD Stabio  
mq 255 staccati dalla part. n. 2869 vengono aggiunti alla part. n. 113 RFD Stabio

Altresì il Comune di Stabio, a seguito delle suddette espropriazioni procede pure alle seguenti operazioni:

- **FRAZIONAMENTO**

mq 186 che staccati dalla part. n. 1092 vanno a creare la nuova part. n. 2977 RFD Stabio  
mq 876 che staccati dalla part. n. 286 vanno a creare la nuova part. n. 2978 RFD Stabio

- **RETTIFICHE DI CONFINI:**

mq 371 staccati dalla part. n. 1673 vengono aggiunti alla part. n. 1674 RFD Stabio  
mq 265 staccati dalla part. n. 1130 vengono aggiunti alla part. n. 1674 RFD Stabio  
mq 54 staccati dalla part. n. 272 vengono aggiunti alla part. n. 269 RFD Stabio  
mq 25 staccati dalla part. n. 1921 vengono aggiunti alla part. n. 109 RFD Stabio  
mq 344 staccati dalla part. n. 1061 vengono aggiunti alla part. n. 2977 RFD Stabio

2.1 Le FFS procederanno entro 60 giorni dalla ratifica del presente accordo da parte della Commissione federale di stima, ad inoltrare all'Ufficio dei Registri di Mendrisio, il pagamento di CHF 65'315.-.

2.2 L'Ufficio dei registri verserà alla parte espropriata l'indennità di cui al punto 2.1 una volta che avrà da parte di FFS SA la conferma che il pagamento della fattura di cui al pto. 2.3 è saldata e una volta dedotti la somma per estinguere i pegni immobiliari (oltre ai relativi interessi), e l'equivalente stimato dell'imposta sugli utili immobiliari.

2.3 FFS SA invierà al Comune di Stabio la fattura di CHF 178'730 pari a un indennizzo di CHF 10.-/mq. Il Comune di Stabio si impegna a saldare l'importo entro un termine di 30 giorni dalla data della fattura.

2.4 I fondi ed i diritti vengono ceduti garantiti liberi da pegni immobiliari (ipoteche, ipoteche legali, cartelle ipotecarie, rendite fondiarie) e da diritti prediali e personali a favore di terzi, eccetto la menzione "Piano regolatore Dg 1138/08.05.1978".

2.5 Viene riservata l'applicazione degli articoli 94 e segg. della LEspr. circa la ripartizione delle indennità da parte del competente Ufficio dei registri.

2.6 Mediante il presente contratto le parti si dichiarano tacitate da ogni ulteriore reciproca pretesa di indennità, di interessi e di retrocessione, dipendente dal progetto di cui alla premessa e dalla relativa espropriazione.

2.7 Per quanto di sua conoscenza la parte espropriata dichiara, senza assumere alcun tipo di garanzia o rispondere per pretese avanzate di terzi, che per il fondo in oggetto non sussistono depositi di materiali inquinanti o altri tipi di inquinamento del suolo o delle acque ed inoltre non figura nel catasto dei siti inquinati da rifiuti ai sensi dell'Ordinanza sui siti inquinati (OSiti, RS 814.680).

### **3. Inizio e durata dei lavori**

3.1 I lavori sono iniziati nell'anno 2011 e terminati nell'anno 2017.

### **4. Disposizioni particolari**

4.1 L'art. 92 della LEspr stabilisce che "non possono essere richieste tasse di mutazione per il trasferimento della proprietà in seguito ad espropriazione; possono soltanto essere riscosse delle tasse di cancelleria, che sono a carico dell'ente espropriante".

4.2 Il Comune è esente dal pagamento dell'imposta sugli utili immobiliari (art. 126 lett. C LT).

4.3 La parte espropriata rinuncia all'applicazione degli art. 102 – 108 LEspr relativi al diritto di retrocessione.

4.4 Con il presente contratto le parti si dichiarano d'accordo per eseguire la liberazione dal pegno nonché di annotare questo contratto nel registro fondiario.

4.5 Le spese della presente, dei relativi piani ed ogni altra di iscrizione a registro fondiario sono assunte dalle FFS, ad eccezione dell'imposta sugli utili immobiliari che resta a carico della parte espropriata a norma di legge ad eccezione dei costi di cancellazione dei diritti reali limitati o dei diritti personali sul fondo.

4.6 Le FFS sono autorizzate a far iscrivere il presente contratto nel registro fondiario. L'iscrizione del trapasso a registro fondiario avverrà dopo la presentazione della tabella e del piano di mutazione ufficiale. Si invita l'Ufficio dei registri, nel quadro dell'esecuzione del presente contratto, a procedere alla liberazione dai pegni che ne risultano, al pagamento ai beneficiari e alle relative iscrizioni.

### **5. Competenze**

Per le questioni tecniche:

Infrastruttura FFS, Progetti, resp. Fontana Gianluca,  
e-mail [gianluca.fontana@sbb.ch](mailto:gianluca.fontana@sbb.ch), no. telefono 079 503 95 04

Per le questioni inerenti la convenzione:

Immobili FFS, Diritti immobiliari, resp. Paolo Pedroni,  
e-mail [fiorenza.scolari@sbb.ch](mailto:fiorenza.scolari@sbb.ch), no. telefono 051 285 13 97

### **6. Esempari**

Il presente contratto è redatto e firmato in quattro esemplari originali con il piano di mutazione no. 9442 redatto dal geometra revisore G.B Carrara di cui uno ciascuno per la parte espropriata, per le FFS, per l'Ufficio federale dei trasporti (UFT) come istanza

d'approvazione, per il Presidente della commissione di stima e per l'Ufficio dei registri di Mendrisio.

### 7. Validità

La validità del presente contratto è subordinata alla ratifica:

- delle Ferrovie federali svizzere FFS;
- del Presidente della Commissione federale di stima del XIII Circondario

\*\*\*\*\*

Per proposta:	FFS Immobili Resp.Diritti immobiliari	Collaboratrice
	..... Paolo Pedroni	..... Fiorenza Scolari Greco

Per accettazione:	Parte espropriata	
	Il Sindaco	Il segretario
	..... Simone Castelletti	..... Claudio Currenti

Per retifica:	FFS Infrastruttura Capo progetto	Collaboratore
	..... Gianluca Fontana	.....
	Commissione federale di stima, XIII Circondario Il presidente	
	..... Avv. Filippo Gianoni	

### Allegati:

Piano di mutazione no 9442  
Ratifica consiglio comunale