



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 12 settembre 2023

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

*Risoluzione municipale no. 1111 dell'11 settembre 2023*

*Per esame alla Commissione delle petizioni*

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 30/2023**

Chiedente l'approvazione della Convenzione con la Prebenda Parrocchiale concernente l'utilizzo del fondo no. 684 RFD di Stabio e lo stanziamento di un credito d'investimento di CHF 50'000.00 per i lavori di manutenzione straordinaria delle campane della Chiesa Parrocchiale e la chiusura del credito d'investimento per l'esproprio del sedime no. 684 RFD di Stabio ammontante a CHF 213'300.00

---

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

Con il presente messaggio municipale il Municipio chiede l'approvazione della Convenzione con la Prebenda Parrocchiale sull'utilizzo del fondo no. 684 RFD di Stabio, lo stanziamento di un credito d'investimento di CHF 50'000 quale partecipazione finanziaria ai lavori di manutenzione straordinaria delle campane della Chiesa Parrocchiale e la chiusura del credito d'investimento per l'esproprio del sedime no. 684 RFD di Stabio ammontante a CHF 213'300.00.

## **1. Premessa**

Il Consiglio comunale ha approvato il progetto di realizzazione di uno skatepark sul mappale no. 684 RFD di Stabio la prima volta in data 8 ottobre 2013 e a seguito di un ricorso contro la decisione del Legislativo comunale nuovamente in data 16 marzo 2015.

Dando seguito alla decisione del Consiglio comunale il Municipio ha pubblicato la domanda di costruzione e rilasciato la licenza edilizia con la fine del 2017. In data 28 maggio 2019 il Consiglio di Stato ha accolto i ricorsi inoltrati contro il rilascio della licenza edilizia per la realizzazione di uno skatepark sul mappale no. 684 RFD di Stabio in quanto non ha ritenuto il progetto conforme alla destinazione di questa zona AP-EP (area di svago).

Lo scambio degli allegati nell'ambito della vertenza al TRAM sulla procedura espropriativa del mappale no. 684 RFD di Stabio è terminata in data 19 febbraio 2018. Si attende una sentenza a riguardo sul ricorso che la Prebenda Parrocchiale ha inoltrato chiedente l'annullamento della procedura espropriativa e la modifica dei piani. Il Tribunale di espropriazione si deve ancora chinare nel merito delle indennità espropriative.

Il Municipio ha nel frattempo progettato una nuova area di svago (parkour, streetworkout, pumptrack) sul mappale no. 687 RFD di Stabio, ha proposto l'abbandono del progetto di realizzazione dello skatepark sul mappale no. 684 RFD di Stabio, decisioni approvate dal Legislativo comunale in data 20 dicembre 2022.

Il Municipio ha inoltre aperto un tavolo di discussione con il Consiglio Parrocchiale per trovare una soluzione che possa soddisfare le parti e porre fine alle procedure giudiziarie tuttora pendenti.

La soluzione oggi proposta in approvazione è stata approvata dal Consiglio Parrocchiale.

## **2. Situazione pianificatoria del sedime no. 684 RFD di Stabio**

Il primo piano regolatore comunale è stato approvato dal Consiglio di Stato il 5 ottobre 1976 (risoluzione n. 8583). Il mapp. 684 non era inserito in una zona edificabile per l'edilizia privata ma era attribuito a una zona per edifici pubblici. Nel 1978 il Consiglio di Stato ha approvato alcune varianti di piano regolatore (risoluzione n. 1759 del 9 marzo 1978). Secondo le rappresentazioni grafiche delle varianti, il mapp. 684 era (ancora) gravato dal vincolo per costruzioni di interesse pubblico. Il 23 febbraio 2000 il Consiglio comunale ha adottato la revisione generale del piano regolatore,

che attribuiva il mapp. 684 a una zona AP-EP per la realizzazione di abitazioni a pigione moderata (vincolo 1.11, che gravava una superficie complessiva di circa 18'650 mq). La Parrocchia ha presentato ricorso al Consiglio di Stato e ha chiesto l'inserimento dell'area in zona edificabile. Il Governo ha respinto la richiesta di rendere edificabile il terreno non essendo dati i requisiti dell'art. 15 LPT, ma non ha approvato nemmeno il vincolo AP-EP e ha ordinato al Comune di verificare tutti i vincoli AP-EP e di elaborare una variante apposita (risoluzione governativa n. 2120, 7 maggio 2002, pagg.121-123). Dando seguito a questa ingiunzione, il Comune ha elaborato la pianificazione ora in vigore approvata con risoluzione governativa n. 5679 dell'11 novembre 2009, che attribuisce il mapp. 684 a un'area di svago (vincolo AP n. 1.10).

Il mapp. 684 non è quindi mai stato edificabile, nel senso che non è mai stato inserito in una zona edificabile delimitata da un piano regolatore conforme alla legislazione federale in materia di pianificazione del territorio. Quando è entrata in vigore la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), il 1° gennaio 1980, il fondo era già stato sottratto all'edificazione privata mediante l'istituzione del vincolo di pubblica utilità del PR 1976, sempre confermato (seppur con scopi diversi) dalle pianificazioni successive. L'attuale vincolo di area di svago, approvato nel 2009, è quindi il frutto delle successive modifiche dei vincoli che gravano il fondo dal 1976. Essendoci continuità fra questi vincoli, il terreno non ha mai smesso di essere vincolato e non ha mai acquisito le caratteristiche di terreno riservato all'edilizia privata. I vincoli adottati dal Comune non hanno impedito o limitato l'uso attuale o il prevedibile uso futuro del terreno e non hanno privato la Prebenda Parrocchiale di una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà, poiché il mapp. 684 non è mai stato inserito in una zona edificabile destinata all'edilizia privata. Il vincolo di pubblica utilità non ha pertanto determinato un'espropriazione materiale.

In assenza di espropriazione materiale, per i motivi di cui si è detto sopra, in caso di esproprio formale (acquisizione del fondo da parte dell'ente pubblico) come in concreto, il Comune è tenuto a versare unicamente un'indennità per il valore di un buon terreno agricolo.

Si precisa che il valore di stima del mapp. 684 ammonta a 175.40 Chf al mq. Tuttavia il fatto che il valore di stima possa essere aumentato nel corso degli anni è irrilevante: le stime effettuate a fini fiscali non influiscono sul prezzo che verrebbe stipulato in una normale e libera contrattazione e dunque non possono nemmeno condizionare la quantificazione dell'indennità espropriativa (Hess-

Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, n. 53 ad art. 19 LFespr; STA 50.1997.37 dell'11.3.1999, consid. 4.2.3).

La Prebenda contesta questa interpretazione giuridica, tant'è che, con atto del 6 maggio 1998, ha presentato istanza di espropriazione materiale.

Sia come sia, al fine di evitare costi e lungaggini procedurali, e nell'intento di improntare i reciproci rapporti ad una fattiva collaborazione, Municipio e Consiglio parrocchiale sono addivenuti ad un accordo, qui presentato.

### **3. Descrizione dell'accordo**

Il Municipio attualmente paga un canone annuo di CHF 4'000 per il mappale no. 684 RFD di Stabio dove è presente un passaggio pedonale di collegamento tra via Cava e via Luvee.

L'accordo prevede la possibilità per il Comune di beneficiare di un diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 30 anni sull'intera superficie della particella no. 684 RFD di Stabio riconoscendo un canone annuo di CHF 12'000.

Alla scadenza del termine dei 30 anni la Prebenda Parrocchiale venderà al Comune la particella no. 684 RFD di Stabio al prezzo di 360'000 Chf già versato mediante imputazione integrale del canone del diritto di superficie di CHF 12'000 annui per l'intera durata di 30 anni. In alternativa la Prebenda Parrocchiale potrà richiedere al Comune di procedere in via espropriativa all'acquisizione della particella no. 684 RFD di Stabio. La Prebenda Parrocchiale non contesterà l'espropriazione e l'anticipata immissione in possesso. Il Tribunale di espropriazione sarà chiamato a decidere solo sull'indennità di espropriazione. Dell'indennità espropriativa stabilita dal Tribunale dovrà essere dedotto integralmente il canone del diritto di superficie di CHF 12'000 annui per l'intera durata di 30 anni, per complessivi CHF 360'000. Nel caso in cui l'indennità stabilita dovesse essere inferiore a CHF 360'000, il Comune non avrà diritto di richiedere la restituzione della differenza.

### **4. Partecipazione al costo di manutenzione delle campane**

Parte integrante dell'accordo è la partecipazione comunale del 50% al costo di manutenzione straordinaria delle campane per un importo di CHF 50'000.

## **5. Risoluzione legislativa stanziamento credito per espropriazione sedime al mappale no. 684 RFD di Stabio**

Il Consiglio comunale di Stabio in data 16 marzo 2015 ha approvato un credito d'investimento di CHF 213'300 per l'esproprio dell'intero sedime al mappale no. 684 RFD di Stabio. A seguito del raggiunto accordo con la Prebenda Parrocchiale si chiede la chiusura del credito d'investimento. Lo stesso presenta un credito d'investimento residuo di CHF 206'633.00 avendo già sostenuto spese giuridiche per CHF 6'667.00. A seguito della decisione del Consiglio comunale si chiederà allo studio legale di procedere con la liquidazione della fattura che approssimativamente ammontano a ca. CHF 1'000.00. si procederà infine nel richiedere la chiusura delle procedure ricorsuali e espropriative pendenti al TRAM e al TE.

## **6. Disegno delle risoluzioni**

Il Municipio e la Cancelleria comunale sono a disposizione per ogni completamento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri comunali, di

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

- 1. È approvata la Convenzione tra il Comune di Stabio e la Prebenda Parrocchiale, Stabio allegata al presente messaggio municipale; conseguentemente è autorizzata la concessione del diritto di superficie per sé stante e permanente a carico della part. no. 684 RFD di Stabio e a favore del Comune alle condizioni ivi pattuite;**
- 2. Il Municipio è autorizzato alla sottoscrizione della Convenzione con la Prebenda Parrocchiale, Stabio;**
- 3. La Convenzione entra in vigore con la ratifica della Sezione Enti locali, con l'approvazione dell'Assemblea Parrocchiale di Stabio e con la ratifica dell'Ordinario diocesano di Lugano;**
- 4. È stanziato un credito d'investimento di CHF 50'000 quale partecipazione richiesta al Comune ai costi di manutenzione straordinaria delle cinque campane della Chiesa Parrocchiale;**
- 5. Il credito d'investimento sarà iscritto nel conto investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2024;**
- 6. È chiuso il conto d'investimento no. 600.500.11 di CHF 213'300.00 per l'acquisto del mappale no. 684 RFD di Stabio;**

### **PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

Simone Castelletti

**Il Segretario**

Claudio Currenti

All.: Convenzione tra il Comune di Stabio e la Prebenda Parrocchiale;

## CONVENZIONE

Tra:

- **Comune di Stabio**, Stabio, rappresentato dal Municipio

per una parte

e

- **Prebenda Parrocchiale**, Stabio, rappresentata dal Consiglio Parrocchiale

per l'altra parte

collettivamente indicate come "le Parti".

\* \* \* \* \*

### **Premesso che:**

#### **A)**

La Prebenda Parrocchiale, Stabio, è proprietaria della part. no. 684 RFD Stabio così descritta a RF:

NE 10665 m<sup>2</sup>      Superficie non edificata Humus

#### **B)**

Il mappale no. 684 RFD Stabio è inserito nel Piano Regolatore di Stabio quale zona AP – EP (Area di svago).

#### **C)**

Il Municipio intende mettere a disposizione la part. no. 684 RFD Stabio a favore di tutta la cittadinanza di Stabio.

## **D)**

A tale scopo sono in atto da tempo delle interlocuzioni tra il Municipio e il Consiglio Parrocchiale con il mirato scopo di giungere ad un accordo, che sia di reciproca soddisfazione, per mettere a disposizione la part. no. 684 RFD Stabio a favore di tutta la comunità.

## **E)**

Con lettera dell'8 aprile 2015 la Parrocchia di Stabio ha richiesto al Comune una partecipazione ai costi di manutenzione delle cinque campane della Chiesa Parrocchiale che presentano delle parti non più conformi alle norme di sicurezza.

La partecipazione richiesta al Comune è del 50% del costo di CHF 100'000.-- (franchi centomila).

### **Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:**

#### **1. Diritto di superficie per sé stante e permanente**

La Prebenda Parrocchiale di Stabio, rappresentata dal Consiglio Parrocchiale, è disposta a concedere al Comune di Stabio, rappresentato dal suo Municipio, un diritto di superficie per sé stante e permanente intavolato come fondo (art. 779 cpv. 3 CC), della durata di 30 anni (art. 22 cpv. 1 lett. a cifra 1 ORF), sull'intera superficie della part. no. 684 RFD Stabio.

#### **2. Varianti di PR**

La Prebenda Parrocchiale si impegna a non ricorrere contro le varianti di PR approvate dal Consiglio Comunale concernenti la modifica della destinazione e dei contenuti del vincolo AP – EP al mapp. no. 684 RFD Stabio.

### **3. Autorizzazione all'edificazione**

La Prebenda Parrocchiale si impegna già sin d'ora ad autorizzare qualsiasi costruzione il Comune intenda realizzare, segnatamente circa la situazione, la struttura, il volume e la destinazione delle costruzioni, come anche qualsiasi uso delle superfici non costruite. A tale scopo la Prebenda si impegna a non opporsi alle domande di costruzione che il Comune di Stabio inoltrerà una volta intavolato il diritto di superficie per sé stante e permanente.

### **4. Canone del diritto di superficie**

Il canone del diritto di superficie è stabilito in CHF 12'000.-- (franchi dodicimila) annui e verrà versato dal Comune alla Prebenda Parrocchiale entro il 31 dicembre di ogni anno.

I canoni per periodi inferiori all'anno verranno calcolati pro-rata temporis in ragione di CHF 1'000.-- (franchi mille) mensili e pure corrisposti entro il 31 dicembre dell'anno di pertinenza.

### **5. Atto pubblico**

Una volta che la presente convenzione sarà approvata da tutte le istanze competenti, il Comune di Stabio e la Prebenda Parrocchiale si impegnano a sottoscrivere il relativo atto pubblico di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 30 anni, intavolato come fondo a Registro fondiario, entro 60 giorni dalla data in cui la presente convenzione entrerà in vigore.

L'atto pubblico definirà in dettaglio tutti gli aspetti del diritto di superficie. Mandato in tal senso viene conferito al Municipio e al Consiglio Parrocchiale.

I costi notarili, di bollo e di intavolazione a Registro fondiario, nulla escluso, saranno interamente a carico del Comune di Stabio.

## **6. Scadenza diritto di superficie per sé stante e permanente**

Alla scadenza del termine dei 30 anni, le Parti si impegnano a cancellare il diritto di superficie per sé stante e permanente dal Registro fondiario e la Prebenda Parrocchiale, o eventuali suoi successori in diritto, si impegna già sin d'ora a cedere in proprietà al Comune la part. no. 684 RFD Stabio secondo una delle due opzioni, indicate ai punti 6.1 e 6.2, a scelta della Prebenda Parrocchiale.

### **6.1 Compravendita**

La Prebenda Parrocchiale venderà al Comune la part. no. 684 RFD Stabio al prezzo di CHF 360'000.-- (franchi trecentosessantamila), già versato mediante imputazione integrale del canone del diritto di superficie di CHF 12'000.-- (franchi dodicimila) annui per l'intera durata di 30 anni, per complessivi CHF 360'000.-- (franchi trecentosessantamila) (CHF 12'000 x 30).

Le Parti si impegnano a sottoscrivere l'atto pubblico di compravendita entro 60 giorni dalla cancellazione del diritto di superficie dal Registro fondiario.

Le spese di cancellazione del diritto di superficie per sé stante e permanente, così come le spese notarili, di bollo e di iscrizione della compravendita a Registro fondiario saranno interamente a carico del Comune.

### **6.2 Espropriazione**

In alternativa e a sua scelta, la Prebenda Parrocchiale può richiedere al Comune di procedere in via espropriativa all'acquisizione della part. no. 684 RFD Stabio.

In questo caso, il Comune aprirà la procedura formale inoltrando la relativa richiesta al Tribunale di espropriazione.

La Prebenda Parrocchiale si impegna a non contestare l'espropriazione e a concedere immediatamente l'anticipata immissione in possesso, in modo da consentire al Comune di continuare ad usufruire del mapp. no. 684 RFD Stabio in continuità.

In questo modo, il Tribunale di espropriazione sarà chiamato a decidere solo sull'indennità di espropriazione.

Dall'indennità espropriativa stabilita dal Tribunale dovrà essere dedotto integralmente il canone del diritto di superficie di CHF 12'000.-- (franchi dodicimila) annui per l'intera durata di 30 anni, per complessivi CHF 360'000.-- (franchi trecentosessantamila).

Nel caso in cui l'indennità stabilita dal Tribunale di espropriazione fosse inferiore a CHF 360'000.-- (franchi trecentosessantamila), vale a dire al canone complessivo versato nei 30 anni, il Comune non avrà il diritto di chiedere la restituzione della differenza.

## **7. Contributo per le campane**

Il Comune di Stabio versa alla Parrocchia di Stabio l'importo di CHF 50'000.-- (franchi cinquantamila) a valere quale partecipazione ai costi di manutenzione delle cinque campane della Chiesa Parrocchiale.

## **8. Entrata in vigore**

La presente convenzione, approvata in ogni singolo articolo e nel suo complesso dal Consiglio comunale e dall'Assemblea Parrocchiale di Stabio, entra in vigore una volta ratificata dalla Sezione degli enti locali, Bellinzona, e dall'Ordinario diocesano, Lugano.

Stabio, .....

**Comune di Stabio**

**Prebenda Parrocchiale**