



MELIDE

Melide, 16 settembre 2026

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 1397

concernente l'autorizzazione a intraprendere o a stare in lite, a transigere o a compromettere nell'ambito della procedura di espropriazione formale del fondo al mappale n° 69 RFD Melide

Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri comunali

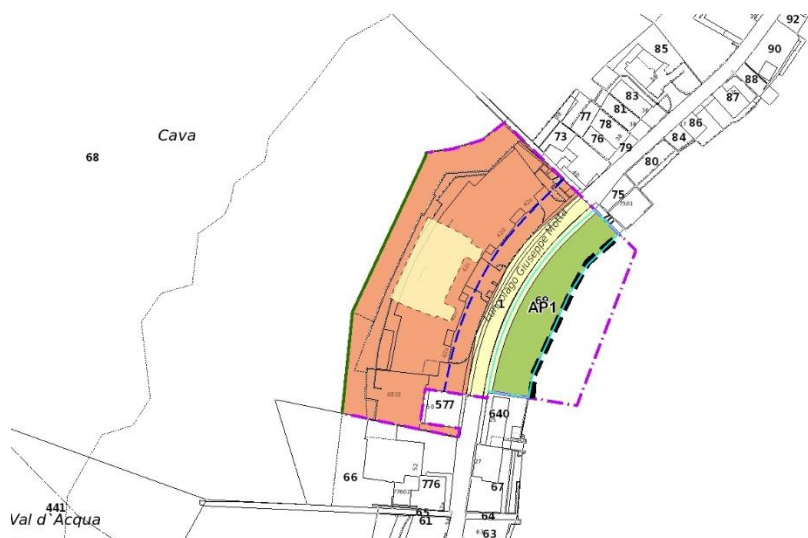
con il presente Messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di autorizzazione, ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. l) della Legge organica comunale (LOC), ad intraprendere o a stare in lite, a transigere o a compromettere nell'ambito della procedura finalizzata all'espropriazione formale del fondo al mappale n° 69 RFD Melide, attualmente di proprietà del Condominio Residenza Villa Branca.

La richiesta si rende necessaria a seguito dell'impossibilità, nonostante i tentativi intrapresi nel corso degli anni, di ottenere consensualmente la cessione del fondo al Comune e della conseguente necessità di procedere per via espropriativa.

PREMESSA

Il fondo al mappale n° 69 RFD consiste in un terreno non edificato situato a valle della strada cantonale di Lungolago G. Motta prospiciente la Residenza Villa Branca, con una superficie di 1046 m². Si tratta di una proprietà coattiva della particella n° 68 RFD sulla quale è stato realizzato il condominio.

Dal profilo pianificatorio, il fondo risulta attribuito alla zona AP – Attrezzature di interesse pubblico per una superficie di 930 m² e alla zona pedonale (marciapiede) per 116 m².



MUNICIPIO



L'area in questione non è utilizzata. La stessa è delimitata e sostenuta da un muro a diretto contatto con il lago, per il quale si renderà necessario un intervento di risanamento e consolidamento, volto a garantire la necessaria stabilità della struttura e a prevenire eventuali cedimenti, in particolare in presenza di eventi meteorologici estremi o di particolare intensità.

La situazione del mappale n° 69 RFD Melide trae origine da una convenzione stipulata a suo tempo tra il Comune e la società Cogepra 2000 SA, votata dal Consiglio comunale il 26 gennaio 2006 e successivamente approvata dalla Sezione degli enti locali il 29 marzo 2006.

Tale convenzione prevedeva, tra l'altro, la cessione gratuita al Comune del mappale n° 69 RFD Melide. La convenzione non è tuttavia mai stata concretizzata sotto questo aspetto e il trasferimento di proprietà a favore del Comune non ha quindi avuto luogo.

Successivamente Cogepra 2000 SA non ha più proseguito la promozione del progetto relativo all'edificazione del Condominio Villa Branca. Il progetto è stato portato avanti dai signori Marco Chiancianesi e Daniele Longoni, senza tuttavia che venisse formalizzato un loro subentro negli obblighi precedentemente assunti da Cogepra 2000 SA e, in particolare, nell'obbligo relativo alla cessione gratuita del mappale n° 69.

Sul fondo base al mappale 68 RFD è stata poi costituita una proprietà per piani (PPP) allo scopo di procedere alla vendita dei singoli appartamenti del nuovo complesso residenziale.

Nel tentativo di porre rimedio a tale situazione, nell'accordo concluso il 9 maggio 2018 tra il Comune e i signori Chiancianesi e Longoni, relativo alla piattaforma di accesso combinato ai parcheggi situati sulla PPP 30508 RFD Melide presso Villa Branca, era stata inserita nelle premesse l'indicazione secondo cui questi ultimi erano subentrati nella convenzione originariamente stipulata tra Cogepra 2000 SA e il Comune.

In seguito, tuttavia, la PPP è stata alienata senza inserire negli atti una clausola che imponesse ai successivi proprietari la cessione gratuita del mappale n. 69 al Comune. Secondo la valutazione del legale incaricato dal Municipio, questa circostanza rende oggi difficilmente opponibile ai condomini l'obbligo di procedere alla cessione gratuita del fondo. Resta eventualmente da valutare separatamente la possibilità di una rivalsa nei confronti dei precedenti promotori per la mancata cessione.

TENTATIVI DI ACQUISIZIONE CONSENSUALE

Prima di prendere in considerazione l'avvio di una procedura espropriativa, il Municipio, con l'assistenza del proprio legale, ha cercato di raggiungere una soluzione consensuale con il Condominio Residenza Villa Branca.

In particolare, si è tentato di ottenere comunque la cessione gratuita del fondo da parte degli attuali condomini. Tale soluzione necessita tuttavia del consenso unanime dei comproprietari.

Dagli approfondimenti effettuati è emerso che, sebbene una larga maggioranza dei condomini si sia espressa favorevolmente alla cessione, alcuni proprietari hanno mantenuto la loro opposizione. Anche i tentativi effettuati per il tramite dell'amministrazione condominiale non hanno pertanto permesso di giungere alla necessaria unanimità.

Già nel mese di aprile 2025, il legale del Comune aveva pertanto evidenziato come, considerate le incertezze e i tempi legati a eventuali procedure civili concernenti le decisioni condominiali, non risultasse più opportuno attendere ulteriormente una soluzione in tale ambito, suggerendo l'avvio di una procedura espropriativa formale.

Gli ulteriori tentativi intrapresi non hanno permesso di modificare la situazione. Con scritto del 20 aprile 2026, il nostro legale ha quindi nuovamente esaminato l'intera pratica, giungendo alla conclusione che occorre ora procedere con l'espropriazione del fondo.

NECESSITÀ DI AVVIARE LA PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Alla luce di quanto precede, il Municipio ritiene che siano state sufficientemente percorse le possibilità di giungere ad un'acquisizione consensuale del mappale n° 69 RFD.

Il protrarsi ulteriormente delle trattative non appare suscettibile di condurre a una soluzione diversa, considerato in particolare che la cessione gratuita richiederebbe il consenso di tutti i condomini e che alcuni di essi hanno confermato la propria opposizione.

Si impone pertanto di procedere con una formale procedura di espropriazione, così da permettere al Comune di acquisire il fondo attraverso gli strumenti previsti dalla legislazione applicabile e di definire nell'ambito della relativa procedura anche l'indennità espropriativa.

La procedura sarà affidata all'avv. Stefano Camponovo, che segue la pratica per conto del Comune e che ha già approfondito gli aspetti giuridici della fattispecie.

Secondo le indicazioni fornite dal legale, la procedura potrebbe avere una durata indicativa nell'ordine di due-tre anni. Già nello scritto del 2025 veniva infatti prospettata una durata di 2-3 anni dinanzi al Tribunale competente.

VALORE DEL FONDO E POSSIBILE INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

Uno degli aspetti principali della procedura concerne evidentemente la determinazione del valore del mappale n° 69 RFD Melide e, conseguentemente, dell'indennità che potrebbe essere riconosciuta nell'ambito dell'espropriazione.

Su proposta del legale, l'Esecutivo ha fatto esaminare tale aspetto dall'arch. Claudio Morandi di Tesserete, professionista attivo anche presso il Tribunale di espropriazione e quindi conoscitore della relativa prassi.

Dalla valutazione tecnica effettuata risulta un ipotetico valore commerciale del mappale di circa CHF 460'000.00.

Si tratta di una valutazione che costituisce un riferimento ai fini della procedura e non anticipa evidentemente la determinazione dell'indennità che sarà effettuata nella competente sede.

Il legale del Comune ha inoltre indicato che, nell'ambito della procedura, farà valere anche gli elementi derivanti dal precedente impegno di cessione gratuita del fondo, pur

tenendo conto dei limiti giuridici precedentemente illustrati, con l'obiettivo di contenere l'indennità espropriativa.

COSTI DELLA PROCEDURA

Sulla base delle indicazioni formulate dall'avv. Camponovo, i costi della procedura possono essere attualmente stimati come segue:

- ▶ onorari e costi legali: circa CHF 9'000.00, oltre a spese e IVA;
- ▶ costi del Tribunale: circa CHF 3'500.00;
- ▶ eventuali ripetibili: circa CHF 4'000.00;
- ▶ indennità espropriativa: da determinare nell'ambito della procedura, con un valore commerciale del fondo attualmente stimato indicativamente in circa CHF 460'000.00.

Tali importi hanno carattere previsionale e potranno variare in funzione dello sviluppo della procedura, delle posizioni assunte dalle controparti e, in particolare, della determinazione dell'indennità espropriativa.

COMPETENZE E AUTORIZZAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'art. 13 cpv. 1 lett. 1) LOC prevede tra le attribuzioni del Legislativo comunale quella di autorizzare il Municipio a intraprendere o a stare in lite, a transigere o a compromettere, fatte salve le procedure amministrative.

Considerata la portata della procedura prevista e, in particolare, il valore del fondo oggetto dell'espropriazione, fermo restando che il valore di causa supera il limite della delega conferita all'Esecutivo dall'art. 7 cpv. 2 del Regolamento comunale, oltre che necessaria, si ritiene opportuno sottoporre formalmente la presente richiesta di autorizzazione al Consiglio comunale.

L'autorizzazione richiesta dovrà permettere al Municipio non soltanto di promuovere la procedura di espropriazione, ma anche di compiere, direttamente o per il tramite del legale incaricato, tutti gli atti procedurali necessari alla tutela degli interessi del Comune, nonché, qualora se ne presentassero le condizioni, di raggiungere un accordo transattivo che consenta di acquisire il fondo senza dover necessariamente giungere a una decisione giudiziale.

CONCLUSIONI

Il Municipio ritiene che, dopo i numerosi tentativi effettuati nel corso degli anni per ottenere consensualmente la cessione del mappale n° 69 RFD Melide e preso atto dell'impossibilità di conseguire l'unanimità necessaria all'interno del Condominio Residenza Villa Branca, non vi siano più i presupposti per procrastinare ulteriormente la definizione della situazione.

L'avvio della procedura espropriativa rappresenta pertanto lo strumento attraverso il quale giungere alla definitiva acquisizione del fondo da parte del Comune e, contestualmente, alla determinazione dell'eventuale indennità dovuta ai proprietari.



MELIDE

Per questi motivi, sulla base delle considerazioni esposte e previo esame delle competenti Commissioni permanenti, vi invitiamo a voler risolvere:

1. Il Municipio è autorizzato a intraprendere o a stare in lite, a transigere o a compromettere nell'ambito della procedura di espropriazione formale del fondo al mappale n° 69 RFD Melide.
2. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco
Emiliano Delmenico

Il Segretario
Alfio Vananti



Per esame e rapporto:

- ☒ Commissione della gestione
- ☐ Commissione delle opere pubbliche
- ☒ Commissione delle petizioni

RM 805 – 21.09.2026