

Messaggio

numero	data	Dipartimento
4746	12 maggio 1998	TERRITORIO
Concerne		

Decreto legislativo di estinzione della demanialità e di autorizzazione alla cessione di beni demaniali (mappale n. 758 RFD di Gordola)

Onorevole signora Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

con il presente ci preghiamo di sottoporvi l'annesso disegno di Decreto legislativo concernente l'autorizzazione ad alienare e trasferire il mappale n. 758 RFD di Gordola di mq 2686, appartenente al demanio artificiale dello Stato.

Il terreno acquistato dallo Stato nel 1982 in vista della realizzazione della prima fase del piano viario del Locarnese e non utilizzato integralmente a tale scopo, era stato oggetto di un dissodamento temporaneo; attualmente il mappale è considerato boschivo, ragione per cui dovrà beneficiare di un permesso definitivo di dissodamento con relativo obbligo di compensazione ecologica oppure dovrà essere rimboscato.

Con risoluzione n. 5572 dell'11 ottobre 1995 il Consiglio di Stato ha autorizzato l'alienazione del mappale in questione mediante trattative dirette.

A tal fine l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali ha convenuto con il signor Regazzi di impegnarsi alla cessione del predetto mappale mentre quest'ultimo ha accettato di acquistarlo, dietro versamento di fr. 241'740, corrispondenti ad un prezzo di fr. 90.-- al mq.

Per maggiori dettagli riportiamo qui di seguito i punti salienti dell'accordo:

1. La parte acquirente si impegna ad ossequiare le condizioni per la compensazione ecologica stabilite dalla Divisione dell'ambiente, Sezione forestale ed inoltre ad assumere a suo onere e carico l'ottenimento di eventuali autorizzazioni e l'adempimento delle relative condizioni, già con la sottoscrizione della presente.
2. Il prezzo è stabilito in fr. 90.-- il mq per un totale di fr. 241'740.-- di cui fr. 50'000.-- saranno versati a titolo di acconto entro 30 giorni dall'accettazione della presente convenzione e il saldo entro il 31 dicembre 1998.
Sull'acconto versato lo Stato tratterrà una percentuale del 10%, a titolo di pena convenzionale e quale corrispettivo per le spese amministrative sinora sostenute, in caso di inadempienza della parte acquirente agli impegni contenuti nella presente convenzione.

3. La liquidazione di eventuali pretese di retrocessione di terzi viene assunta dalla parte acquirente o, in caso di trasferimento dell'obbligo, dai suoi successori in diritto, al momento della loro presentazione.

Considerato che si tratta di un bene non più necessario all'adempimento dei compiti per cui era stato acquisito (costruzione della A13) e che l'eventuale sua futura edificazione, comporterà l'ottenimento, da parte dell'acquirente ed a suo rischio, del permesso di dissodamento con obbligo di compensazione ecologica, che è anche necessaria la modifica del PR comunale ed in fase costruttiva il rispetto della distanza di 20 m dall'asse stradale (A13) ed un'adeguata distanza dalla spalla del ponte, riteniamo proponibile l'alienazione del fondo al prezzo pattuito.

1. Contesto giuridico

Dottrina, giurisprudenza e la legislazione vigente fanno una distinzione per le proprietà dello Stato fra beni patrimoniali ed amministrativi.

I primi servono direttamente all'esecuzione di un compito pubblico mentre i secondi solo indirettamente e quindi possono venir liberamente alienati (per le definizioni cfr. art. 11 della legge sulla gestione finanziaria).

La competenza all'alienazione di tali beni spetta di principio al Consiglio di Stato per i patrimoniali (art. 33 lett. e della legge sulla gestione finanziaria), mentre compete al Gran Consiglio la decisione di estinzione della demanialità e la successiva alienazione per i beni amministrativi, definiti demaniali (art. 8 della legge sul demanio pubblico).

L'art. 1 della legge sul demanio pubblico (LDP) definisce i beni demaniali (ovvero beni amministrativi):

- "a) le acque pubbliche, ossia i laghi, i fiumi e gli altri corsi d'acqua, le sorgenti che danno inizio a un corso d'acqua e le acque sotterranee;*
- b) le miniere;*
- c) i terreni non coltivabili, come le rupi, le franate, i ghiacciai, i nevai e le sorgenti che ne scaturiscono;*
- d) il sottosuolo da dove cessa l'interesse del proprietario all'esercizio del diritto di proprietà (art. 667 CC);*
- e) i terreni di nuova formazione (art. 659 CC) e le proprietà private estinte con la perdita del fondo (art. 666 CC);*
- f) tutte le altre cose d'uso comune come le strade e le piazze, e i beni amministrativi, come gli edifici per l'amministrazione, le scuole, gli ospedali e simili."*

Quanto ai boschi, essi non fanno parte del demanio pubblico, anche se in base all'art. 699 CC, chiunque può accedervi e raccogliervi bacche, funghi e simili (cfr. Knapp "Précis de droit administratif" n. 2965).

L'art. 7 cpv. 1 LDP dispone che *"i beni che non sono demaniali per legge entrano a far parte del demanio pubblico per decisione dell'autorità"*, mentre l'art. 8 prescrive che *"I beni demaniali per legge possono perdere questa qualità solo cambiando la legge; negli altri casi per decisione del Gran Consiglio"*.

Il Messaggio alla LDP n. 2808 del 17 aprile 1984, relativo agli art. 7 ed 8 precisa che:

"Eccetto le cose pubbliche per natura (corsi d'acqua, laghi, terreni non coltivabili ...), un bene entra a far parte delle cose pubbliche solo con decisione di destinazione, che ne determina la demanialità.

Per converso, la demanialità di una cosa può essere soppressa solo mediante atto analogo a quello di destinazione (parallelismo delle forme).

Tutte le alienazioni soggiacciono all'autorizzazione o ratifica del Gran Consiglio, conformemente all'art. 29 cifra 6 della vecchia Cost. cant. (attualmente art. 59 lett. i della nuova Costituzione del 14 dicembre 1997).

Il rapporto commissionale del 7 febbraio 1986 non formula osservazioni agli articoli citati, che sono del resto coerenti con l'art. 2 della LDP che sancisce l'inalienabilità del demanio pubblico finché rimane tale, in quanto:

"L'inalienabilità dura fintanto che non sia intervenuta la sdemanializzazione ossia un atto contrario a quello di acquisto della demanialità".

Per il resto l'art. 59 lett. i della Cost. vigente consente al Gran Consiglio di delegare, tramite una legge, l'alienazione di beni cantonali al Consiglio di Stato.

La dottrina (cfr. in particolare Scolari - Diritto amministrativo - parte speciale N. 509 ss, in particolare n. 530), distingue i beni d'uso comune tra demanio naturale ed artificiale, esemplificando tra i primi i corsi d'acqua (che lo sono per natura) e tra i secondi le strade (che lo sono per decisione).

Nella recentissima "Raccolta di studi pubblicati in occasione delle giornate dei giuristi svizzeri 1997", il medesimo autore nel suo intervento "**Aspetti della legge sul demanio pubblico del Cantone Ticino**", ha precisato (op. cit. n. 16) che:

"Fatta eccezione delle cose pubbliche per natura, come i corsi d'acqua, i laghi e i terreni non coltivabili (demanio naturale), di principio un bene entra a far parte dei beni demaniali solo con decisione di destinazione da parte dell'autorità competente; tali sono ad esempio le strade, le piazze, i parchi, i giardini, i porti, le fontane pubbliche, gli edifici per l'amministrazione, le scuole, gli ospedali ed i cimiteri (demanio artificiale o accidentale).

Prosegue l'autore al n. 20 che *"la demanialità di una cosa può essere soppressa solo mediante atto analogo a quello di destinazione (parallelismo delle forme): i beni demaniali per legge possono perdere la loro qualità solo cambiando la legge (fatta eccezione del caso in cui si tratti di singole parti e non dell'intero bene); negli altri casi solo con decisione del Gran Consiglio".*

Di conseguenza sia in base alla legge vigente sia in base alla dottrina richiamata, la decisione di alienazione oggetto del presente messaggio, riferita ad un bene del demanio artificiale non più necessario ad adempiere scopi pubblici, è sorretta da base legale e formalizzata adeguatamente nel rispetto del principio del parallelismo delle forme, in quanto è richiesta una decisione del Gran Consiglio.

2. Accertamento dell'assenza di eventuali altre destinazioni pubbliche o dell'assenza di altri diritti di retrocessione

La vendita del bene immobile in oggetto è stata sottoposta per consultazione ai servizi dello Stato potenzialmente interessati ed al Comune di situazione circa eventuali ipotesi di altra destinazione pubblica, senza raccogliere richieste in tal senso.

È stata pure verificata l'assenza dei presupposti di retrocessione, trattandosi di un bene a suo tempo acquisito in via espropriativa; a titolo di ulteriore cautela, nelle condizioni di alienazione, il remoto rischio di retrocessione viene comunque trasferito a carico dell'acquirente.

3. Modalità di alienazione

L'art. 5 del Reg. sul demanio pubblico prevede la regola della pubblica sollecitazione di offerte che in pratica si traduce nella pubblicazione di un annuncio sul Foglio Ufficiale e, normalmente anche sui giornali, dell'invito pubblico a formularle.

L'aggiudicazione ovvero il perfezionamento della vendita tramite atto pubblico, avviene a favore del maggior offerente, ma solo se l'offerta è ritenuta sufficientemente valida e previo versamento di un adeguato acconto.

In questo caso la vendita avviene per trattative dirette per i seguenti motivi :

- a) il fondo, a forma triangolare, è situato tra la strada cantonale A13 Bellinzona - Locarno e due strade d'uso locale, ragione per cui gli unici potenziali acquirenti potevano essere i proprietari delle particelle contigue n. 519 e n. 539.
La prima è costituita da bosco, mentre il proprietario della seconda particella ha venduto parte di detto mappale al signor Regazzi, che intende destinarlo alla futura edificazione industriale;
- b) le condizioni poste all'acquirente che dovrà ottenere il permesso di dissodamento e attuare poi la compensazione ecologica, insieme al prezzo equo che pagherà per il terreno, rende poco appetibile l'acquisto da parte di terzi;
- c) il signor Regazzi intende usare il mappale per costruire un nuovo stabilimento industriale con una superficie utile di ca. 25'000 mq, con indubbi benefici, in un momento congiunturale difficile, sull'occupazione e sull'economia cantonale e quindi con finalità che rivestono un importante interesse pubblico.
Il prezzo della vendita è stato fissato partendo da un valore edilizio pieno (terreno industriale) di fr. 180.-- al mq, diminuito della metà a causa dell'inedificabilità attuale del fondo (bosco) e del possibile miglior uso futuro.

Fatte queste considerazioni, vi invitiamo ad approvare l'annesso disegno di decreto legislativo.

Vogliate gradire, onorevole signor Presidente, onorevoli signore e signori Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente, M. Masoni
p.o. Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

**di estinzione della demanialità e di autorizzazione alla cessione di beni demaniali
(mappale n. 758 RFD di Gordola)**

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 12 maggio 1998 no. 4746 del Consiglio di Stato,

decreta:

Articolo 1

È approvata l'estinzione della demanialità e viene autorizzata l'alienazione al signor Efrem Regazzi, Gordola, del mappale n. 758 RFD Gordola di mq 2686.
Di conseguenza è ratificata la convenzione 5 febbraio 1998 con il signor Efrem Regazzi, Gordola.

Articolo 2

Il presente decreto entra in vigore con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.