

MESSAGGIO

del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,  
concernente la concessione di un credito di Fr. 290.000,—  
per l'acquisto della particella edificata n. 949 R.F.D., Bellinzona

(del 22 febbraio 1966)

*Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,*

La particella n. 949 R.F.D., Bellinzona, di proprietà del signor Pasquale Mario Frapolli, fu Pietro, Bellinzona, è descritta a catasto come segue :

sub. A — casa	mq. 104
sub. B — pollaio	mq. 3
sub. C — stallino	mq. 4
sub. D — stallino	mq. 9
sub. E — terreno	mq. 540
totale	mq. 660

La particella con la casa è ubicata sull'angolo nord-ovest del sedime di complessivi mq. 15.556 su cui sorge la Scuola d'arti e mestieri (particella n. 2774 R.F.D.) e si inserisce come un corpo estraneo sul terreno posto tra l'edificio scolastico e il Viale Stefano Franscini spezzando la regolarità della linea di confine della proprietà cantonale.

Il pregiudizio che potrebbe derivare a quest'ultima da uno sfruttamento edilizio della particella n. 949 più intenso di quello già operato è di intuitiva evidenza.

Il Dipartimento della pubblica educazione ha perciò chiesto al signor avv. dott. Giancarlo Crespi di elaborare un parere giuridico sulla possibilità di inibire ogni attività edilizia sulla particella in questione confinante con la Scuola d'arti e mestieri.

Il parere giuridico contiene tra l'altro le seguenti considerazioni :

« Il divieto di una ulteriore edificazione potrebbe essere sancito da un accordo tra lo Stato e il signor Frapolli ; in concreto si tratterebbe di gravare la particella n. 949 di una servitù prediale a favore del fondo n. 2724 avente per oggetto il divieto di operare trasformazioni edilizie. La costituzione della servitù avviene con l'iscrizione a registro fondiario e il contratto di costituzione richiede, per la sua validità, la forma scritta (art. 731, cpv. 1 e 732 CCS).

A seconda della necessità dello Stato, si potrebbe altresì costituire sull'attuale proprietà Frapolli, magari cumulativamente alla descritta servitù, un diritto di prelazione o un diritto di compera.

Un patto di prelazione sancirebbe la precedenza dello Stato nell'acquisizione del fondo, ma lascerebbe al signor Frapolli la libertà di non procedere alla vendita ; in altri termini, con tale divieto, lo Stato si riserverebbe la facoltà di prendere il posto del compratore nell'ambito di un eventuale contratto di compra-vendita sottoscritto dal signor Frapolli con un terzo ; il prezzo di acquisizione è, di regola, definito dal

contratto con il terzo (diritto di prelazione illimitato), ma può anche venire preventivamente fissato dal patto di prelazione (diritto di prelazione limitato).

Un diritto di compera sancirebbe la facoltà di perfezionare un contratto di compra-vendita, alle condizioni e nei termini fissati nell'atto di costituzione del diritto medesimo, mediante semplice dichiarazione da parte dello Stato.

Per la costituzione del diritto di compera è necessario l'atto pubblico, mentre per il diritto di prelazione basta la forma scritta (art. 216 CO).

Tanto il patto di prelazione, quanto il diritto di compera possono essere operanti nei confronti di terzi, ove siano oggetto di iscrizione a registro fondiario, a' sensi dell'art. 959 CCS; tali iscrizioni si estinguono con il decorso di 10 anni dall'annotazione, ma le parti possono rinnovarle.

La definizione del corrispettivo spettante al proprietario del fondo per un eventuale riconoscimento degli accennati diritti allo Stato è assai ardua e dipende essenzialmente dalla concreta volontà del signor Frapolli di alienare o trasformare la particella in questione; determinanti al riguardo saranno eventuali accordi; si può comunque dire che l'indennità dovuta per una limitazione della facoltà di operare trasformazioni edilizie dovrebbe essere calcolata, facendo ragionevole riferimento:

- a) al reddito attuale dell'immobile;
- b) alle possibilità concrete del signor Frapolli di rinnovare, ampliare o rifare la casa;
- c) al reddito presumibile della casa rinnovata, ampliata o rifatta;
- d) ai vantaggi derivanti al proprietario da una mancata trasformazione edilizia.

La questione di sapere se allo Stato basti costituire una servitù, un diritto di prelazione, un diritto di compera o se, invece, non sia meglio procedere immediatamente all'acquisto del fondo Frapolli può essere risolta soltanto dopo aver chiarito, anche in ordine di tempo, i programmi di ampliamento delle attrezzature della Scuola d'arti e mestieri.

Evidentemente l'adozione delle misure descritte presuppone un accordo con il proprietario della particella n. 949 e decade se nessun accordo può essere perfezionato».

Il Consiglio di Stato in data 16 luglio 1965 con risoluzione n. 3777 ha deciso di procedere alla costituzione di un diritto di compera a favore dello Stato sulla superficie della particella n. 949 R.F.D. in Bellinzona, di complessivi mq. 660, di proprietà del signor Pasquale Mario Frapolli fu Pietro in Bellinzona; diritto da esercitare entro il 30 giugno 1966, ritenuto il prezzo convenuto a corpo e in complesso di Fr. 290.000,—, da pagare al momento in cui il diritto di compera venisse esercitato, e riservato il diritto del venditore di rimanere gratuitamente nell'appartamento da lui attualmente occupato fino al 30 giugno 1967.

Alla conclusione di questo accordo preliminare si è potuto pervenire per trattative bonali sulla scorta di una perizia di stima fatta allestire dal signor ing. Luigi Forni, Bellinzona.

Da un rapporto del signor ing. Walter Moccetti, direttore della Scuola d'arti e mestieri, del 22 novembre 1965 rileviamo:

« Ho esaminato l'incarto relativo all'acquisto della casa emarginata e non posso che felicitarmi per l'iniziativa presa da codesto Dipartimento.

L'acquisto della casa Frapolli, anche se non è stato giudicato come assolutamente necessario dagli esecutori dell'avamprogetto dell'ingrandimento della Scuola d'arti e mestieri, costituisce a mio avviso un'indispensabile misura precauzionale. Infatti, l'abbattimento della villetta e la ricostruzione su quel sedime di un palazzo a più piani costituirebbe innegabilmente un grave danno per la Scuola d'arti e mestieri.

A mio parere però un'altra argomentazione milita a favore di un sollecito acquisto della proprietà Frapolli.

La Scuola d'arti e mestieri è ora occupata fino all'inverosimile. La carenza di aule è tale che il numero delle classi non potrà più essere aumentato in futuro. Inoltre già nella situazione odierna alcuni insegnanti sono sistemati in modo estremamente precario.

Anche pensando a un futuro sollecito ingrandimento occorre rilevare che la necessità di aule durante il periodo di progettazione e di costruzione rimarrà estremamente acuta.

Esaminando la pianta della casa Frapolli ho notato che i locali della villetta possono essere facilmente trasformati ricavando tre aule di scarsa capienza, ma che certamente costituirebbero per la scuola un notevole alleggerimento ».

Per le considerazioni che precedono raccomandiamo l'accettazione del disegno legislativo allegato.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :  
F. Ghisletta

p. o. Il Cancelliere :  
Beati

Disegno di

**DECRETO LEGISLATIVO**  
concernente la concessione di un credito di Fr. 290.000,—  
per l'acquisto della particella edificata n. 949 R.F.D., Bellinzona

(del . . . . .)

Il Gran Consiglio  
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 22 febbraio 1966 n. 1351 del Consiglio di Stato,

*decreta:*

*Art. 1.* — E' concesso un credito di Fr. 290.000,— per l'acquisto della particella n. 949 R.F.D., Bellinzona, di complessivi mq. 660 di proprietà del signor Pasquale Mario Frapolli fu Pietro, in Bellinzona.

Le spese relative sono a carico dello Stato.

*Art. 2.* — La spesa complessiva è a carico del Dipartimento delle pubbliche costruzioni.

*Art. 3.* — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto entra in vigore con la pubblicazione nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi.

