

«Valanga di fango» – Un case study

Quando le valutazioni sono prese nel vortice degli eventi e si trasformano in questioni molto più grandi, occorre avere uno sguardo critico e sensibile. Così accade per il caso «Valanga di fango». Ernst Reich, esperto in valutazione e membro del Consiglio di amministrazione SIV, fa luce sul caso da diverse prospettive e trae conclusioni decisive.

Eventi naturali come frane, alluvioni o valanghe di fango possono essere eventi catastrofici con gravi pericoli e danni. È sufficiente la minaccia di un evento epocale come questi per intraprendere misure protettive e preventive. Con strategie attive si promuove la realizzazione di opere di protezione, se ne dà attuazione o almeno se ne discute. Strategie di difesa sono i divieti di edificazione o le limitazioni dell'utilizzo. Queste misure possono avere serie conseguenze per i proprietari di terreni, come nel presente caso. Nel 2005, in occasione di forti piogge, un torrente di montagna ha portato ingenti quantità di detriti sino al fondovalle. In seguito all'evento si modificò la mappatura dei rischi naturali. Novità: zona rossa, divieto di edificazione. Cartellino rosso per i proprietari di terreni?

Un proprietario di terreni non volle accettare questa decisione e si presentò

al Consiglio di amministrazione SIV con la richiesta di esaminare attentamente la valutazione di un membro SIV. Il caso sollevò interrogativi sulla valutazione. Consideriamo bene le procedure che vanno dal mandato alla stesura della valutazione.

Scopo della valutazione

Nel 2005, nel territorio dello sbocco del torrente, nella zona del fiume di valle, il comune dispose la sospensione della pianificazione edilizia per dedicarsi a un progetto di protezione dalle alluvioni. Intanto la mappatura dei rischi naturali fu rielaborata, evidenziando così la prossimità ad una zona di pericolo. Alcuni terreni della zona industriale erano compresi nella zona di pericolo. Uno di essi apparteneva al proprietario che si era rivolto al Consiglio di amministrazione SIV. Il comune fece valutare i terreni secondo diversi parametri per stabilire il prezzo di acquisto.

Svolgimento delle valutazioni

Nel tardo autunno del 2011 il valutatore e il rappresentante del comune svolsero l'ispezione dei terreni. Nella valutazione furono indicate 2 varianti: valore del terreno determinato tenendo conto della mappatura dei rischi e valore del terreno senza tener conto di ciò. Nella prima variante il valore del terreno era praticamente pari a zero. In una seconda valutazione fu poi incluso il calcolo del diritto di superficie. Questa, nel lungo periodo, non portò però grandi differenze rispetto al primo valore stimato. I valori tra loro discordanti derivano dalla fissazione dei parametri.

La posizione della mano pubblica

Se si considera la procedura completa, la valutazione è di fatto un elemento poco rilevante. Il primo fattore considerato era la perturbazione atmosferica dell'estate 2005. Era necessario adottare delle misure per la messa in sicurezza degli insediamenti nel fondovalle. Furono elaborate due varianti: una prevedeva un'opera di protezione sul pendio più alto, l'altra, favorita per ragioni tecniche, prevedeva un'opera di protezione nella zona del terreno citato.

Il comune suggerì un perito neutrale al proprietario del terreno. Questo rifiutò, per cui il comune diede validità alle già presenti valutazioni dei terreni inclusi nel perimetro delle misure di protezione.

Negli ultimi anni i rischi naturali sono al centro del dibattito pubblico. È stata rilevata una concentrazione di gravi danni causati dal maltempo; le cifre imputabili ai danni sono aumentate in modo dimostrabile; la sensibilizzazione è di conseguenza molto elevata. Al contempo, si sono già notati gli effetti sulla giurisprudenza. La pianificazione e la realizzazione di misure di protezione dai rischi naturali sono un compito difficile e ambizioso.



La posizione del proprietario

Il proprietario del terreno non è stato coinvolto direttamente nella valutazione. Dal momento che non accettava la procedura di valutazione e le affermazioni in essa contenute, egli la esaminò in modo molto critico. Le sue obiezioni: una violazione del codice deontologico e una violazione dell'obbligo di diligenza; allegati poco precisi e interpretati in modo non corretto. Egli, inoltre, nuttiva dubbi sulla correttezza del valore del terreno edificabile e del tasso di interesse del diritto di superficie. Affermazioni scottanti!

In realtà, per il proprietario del terreno era in gioco molto più di una corretta valutazione; se fosse riuscito ad avere un diritto di superficie su quel terreno poco prima dell'entrata in vigore della zona rossa, i suoi vantaggi sarebbero stati ben altri. Egli, infatti, aveva concluso un contratto con terzi che poteva risentire molto della nuova situazione. Egli temeva che i risultati della valutazione potessero influenzare la scelta della variante.

La funzione della perizia

La valutazione è stata presa nel vortice degli eventi. Ora, il dubbio è quanto essa possa costituire un elemento cui aggrapparsi nella controversia fra il proprietario del terreno e la mano pubblica.

Teniamo anzitutto a mente che il mandato impone di valutare scenari che possono costituire la base per una decisione del comune. Si costruisce in base a quanto stabilito nella valutazione. Per ragioni difficilmente comprensibili, nel caso del lotto di terreno contestato, la questione del diritto di superficie è stata delineata solo in una valutazione supplementare.

La valutazione è stata assegnata con un mandato ufficiale dopo l'elaborazione

delle varianti per le misure di protezione, cosa non irrilevante nel susseguirsi degli eventi. I presupposti oggettivi e giuridici erano noti. La questione centrale è la validità della mappatura dei rischi al giorno fissato per la valutazione, e il documento stesso della valutazione non è chiaro in proposito.

Le obiezioni

Riguardo alla procedura di valutazione, sono state avanzate le seguenti obiezioni:

- mancata conferma del mandato
- mancanza dell'estratto del catasto
- interpretazione errata dei documenti di base (mappatura dei rischi)
- mancata conoscenza del valore del terreno edificabile locale
- tasso d'interesse errato per il calcolo del diritto di superficie della seconda valutazione

Il mandato è formulato nella perizia di valutazione, questo punto potrebbe quindi essere inconsistente. Che il committente e il proprietario del terreno non siano la stessa persona aggrava la situazione di partenza. La mancanza di un estratto del catasto è incomprensibile. Il diritto di superficie che grava sul terreno è a mala pena citato nella valutazione e non è stato considerato. Questo punto indebolisce la perizia di valutazione. In sostanza, per la decorrenza piuttosto lunga, non si osservano altre grandi differenze fra le due perizie.

Rimane tuttavia il dubbio se la prima perizia, a causa del contenuto lacunoso, non si fosse dovuta annullare. L'interpretazione della mappatura dei rischi è stata intrapresa dal committente; proprio questo ha condotto ai due scenari.

La procedura di valutazione si riflette nella perizia di valutazione. Sarebbe stato necessario esaminare più attentamente il punto di contrasto costituito dalla mappatura dei rischi, nonostan-

Obbligo di diligenza

La qualità delle valutazioni è di centrale importanza per la SIV. Per questo è importante far luce su casi come quello sopra descritto. In generale si parte dal presupposto che le valutazioni siano effettuate in modo corretto e in armonia con il codice deontologico della SIV → www.siv.ch/downloads. Poiché le valutazioni possono essere travolte da interessi in conflitto, è fondamentale redigere la perizia in modo accurato e completo, anche per aspetti apparentemente secondari.

Riferimenti utili

Rischi naturali

→ www.kgv.oline.ch

(assicurazioni cantonali stabili)

→ www.wsl.ch (istituto per la foresta, la neve e le valanghe)

Formazione continua → www.siv.ch/sirea

te fosse stato discusso dalle parti fuori della perizia.

Sulle congetture riguardo al valore e agli interessi si può discutere. Essi sono sufficientemente documentati e messi in rilievo nella perizia, di per sé buona, ma il valore del terreno doveva essere più plausibile. Ciò che non funziona è il valore del terreno pari a zero in caso di divieto di edificazione nella zona rossa. Un valore di un paio di franchi comunque rimane. Solo questo però non basta a risolvere la controversia.



Ernst Reich

*1951, Neunkirch, architetto, MAS in Real Estate Management FHO, partner dello studio di architettura Reich & Bächtold, Sciaffusa, responsabile di progetti, consulenza e amministrazione; esperto di valutazione cantonale, membro del Consiglio di amministrazione SIV