

Messaggio municipale 7/2009 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 1'910'000 per l'acquisto dei mappali 299 e 712 RFproD di Manno

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consigliere comunali,

il 7 aprile 2008 il Consiglio comunale ha accolto all'unanimità il MM 1/2008 e concesso un credito quadro di fr. 12'000'000 per l'acquisto di terreni. Riportiamo qui di seguito i passaggi principali del messaggio in oggetto.

“L'attrattività molto elevata del nostro comprensorio per attività economiche e per funzioni residenziali (dimostrata dalla fortissima dinamica di crescita sia della popolazione residente che dei posti di lavoro riscontrata negli ultimi 15-20 anni) rende la concretizzazione di progetti di pianificazione e salvaguardia del territorio sempre più difficile. Il territorio non edificato si riduce a vista d'occhio e la messa in atto di misure pianificatorie di salvaguardia risulta purtroppo raramente efficace – o comunque soggetta a procedure estremamente laboriose e penalizzanti sia per l'ente pubblico che per i proprietari direttamente coinvolti.

Il Municipio ritiene che la migliore e più durevole politica di salvaguardia del territorio – per onerosa che possa essere in termini finanziari – rimanga quella dell'acquisizione di terreni. A maggior ragione questo convincimento è maturato nel contesto di aree strategiche per lo sviluppo del Comune o per la salvaguardia di interessi preponderanti a livello paesaggistico o di uso pubblico.

L'acquisizione di terreni presuppone a mente del Municipio un mandato politico chiaro da parte del Legislativo, mandato che permetta di intavolare trattative con la necessaria copertura politica, ritenuto che le decisioni puntuali di acquisto e le relative richieste di credito saranno ancora una volta sottoposte per approvazione al Consiglio comunale.

Con la richiesta di approvazione di un credito quadro, il Municipio chiede pertanto questa adesione di principio, precisando che l'approvazione del credito quadro non permetterà l'utilizzazione “a piacimento” del credito, ma l'utilizzo sarà possibile solo mediante ulteriore specifica risoluzione del Legislativo al momento in cui saranno stati raggiunti accordi di acquisto concreti, sulla base di un messaggio municipale specifico.

Contemporaneamente si chiede la facoltà per il Municipio di disporre, senza ulteriori formalità, di una quota pari al 10% del credito quadro per poter sottoscrivere dei diritti di compera prima di sottoporre il relativo messaggio al Consiglio comunale per l'acquisto dei terreni.

Con il credito quadro di 12 milioni di franchi il Municipio intende prioritariamente affrontare trattative di acquisto nelle seguenti aree:

- zona di pianificazione Piana-Cairelletto:
acquisti per favorire la realizzazione del concetto pianificatorio attualmente all'esame;
- zona di piano particolareggiato Ronco Do:
acquisti per risolvere la questione dell'edificabilità del comparto, attualmente soggetto a norma di piano particolareggiato di difficile attuazione e assicurando alla fruizione pubblica una ulteriore importante zona verde;
- zona Giova:
acquisti per completare la zona di svago pubblica attualmente disponibile.”

Con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione la concessione di un credito per l'acquisto del mappale 299 RFproD di Manno, di 2'492 mq di proprietà Olivio Quadri, e del mappale 712 RFproD di Manno,

di 2'469 mq di proprietà Flavio Quadri, situati all'interno della zona di pianificazione Piana-Caminada-Cairelletto. La procedura pianificatoria relativa a questo comparto è in fase avanzata e nel corso del prossimo mese di maggio è prevista una serata pubblica per la presentazione della proposta di variante del piano regolatore, che sarà poi trasmessa per esame e preavviso al Dipartimento competente.

Il progetto pianificatorio prevede la realizzazione di una fascia verde sulla collina e permette l'edificazione di stabili residenziali unicamente sulla parte superiore. Gli indici edificatori dei terreni "inseriti in zona verde" verrebbero trasferiti sul piano, dove si prevede un aumento della capacità edificatoria. Con questa operazione la capacità edificatoria complessiva di tutto il comparto non viene aumentata ma unicamente concentrata sul piano, dove ci sono minori problemi per l'edificazione dovuti alla morfologia del terreno.

Un'operazione di questo tipo comporta però delle difficoltà oggettive per la sua attuazione, soprattutto se i proprietari dei terreni in collina non trovano un accordo con gli altri proprietari o non sono disponibili al trasferimento degli indici. Per risolvere questi problemi ed evitare lunghe procedure ricorsuali, il Municipio propone di acquistare quei terreni per i quali i proprietari non hanno un interesse al travaso degli indici. Un primo passo in questo senso è avvenuto il 15 dicembre 2008, quando il Consiglio comunale ha concesso il credito necessario per l'acquisto del mappale 303 di proprietà del signor Claudio Ratti. Analogamente a quanto avvenuto per il mappale 303, i signori Quadri hanno offerto al Municipio l'acquisto della loro proprietà al prezzo di fr. 1'900'000 (fr. 950'000 per l'acquisto del mappale 299, fr. 950'000 per l'acquisto del mappale 712), pari a una media di fr. 383/mq. Si tratta di un prezzo sicuramente interessante che il Municipio ha deciso di accettare, sottoponendo al Consiglio comunale la presente richiesta di credito e stipulando un diritto di compera valido fino al 31 dicembre 2009. A questo importo si aggiungono i costi relativi alle spese notarili e di trapasso, quantificati in circa fr. 10'000, ciò che porta la richiesta del credito ad un totale di fr. 1'910'000.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

1. è concesso un credito di fr. 1'910'000 per l'acquisto del mappale 299 RFproD di Manno, di mq 2'492, di proprietà del signor Olivio Quadri e del mappale 712 RFproD di Manno, di mq 2'469, di proprietà del signor Flavio Quadri, comprese le relative spese notarili e di trapasso;
2. il credito è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2009.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 7 maggio 2009
Risoluzione n. 179/4.5.2009

