

Messaggio municipale 13/2009 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 480'000 per l'acquisto del mappale 714 RFproD di Manno

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consiglieri 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.”

Il 15 giugno 2009 il Consiglio comunale aveva approvato il messaggio 6/2009 e concesso il credito necessario per l’acquisto del mappale 262 RFproD di Manno, di proprietà della signora Marta Risetto. Con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione la concessione di un nuovo credito per l’acquisto del mappale 714 RFproD di Manno di 2'769 mq di proprietà della Comunità Eredi fu Pio Muschi, situato a monte del nucleo

in zona Ronco Dò (vedi cartina allegata) e confinante con il mappale 262 già acquistato. Il terreno è all'interno della zona di piano regolatore "PP Piano particolareggiato" di circa 14'000 mq, regolamentata dall'art. 39 NAPR che recita:

Art. 39
Zona residenziale
estensiva soggetta a
piano
particolareggiato
(PP)

L'edificazione della zona é vincolata all'elaborazione di un piano particolareggiato che il Municipio farà allestire allo scopo di salvaguardare le caratteristiche ambientali del sito.

Il 50% dei costi di progettazione sarà a carico del Comune.

Il piano particolareggiato prevederà, tra l'altro, la ricomposizione totale o parziale dei fondi esistenti e la loro corretta accessibilità.

Le prescrizioni edilizie saranno quelle prescritte per la zona RU2.

Non è permessa alcuna edificazione sino all'approvazione del piano particolareggiato da parte del Consiglio di Stato.

Nel 2004 il Consiglio comunale ha votato un credito di fr. 70'000 per elaborare il piano particolareggiato di questo comparto. Durante la fase di elaborazione è emersa la difficoltà oggettiva di allestire un piano per il comparto che si inserisse in modo armonioso nel contorno del nucleo e che permettesse un'edificazione razionale senza costi sproporzionati per la sua urbanizzazione. Le varianti scaturite dallo studio sono state presentate ai proprietari interessati, senza che sia stato trovato un accordo generale sull'indirizzo da seguire.

Il Municipio è quindi giunto alla conclusione che proseguire con l'allestimento del piano particolareggiato, che deve poi sfociare in una variante di piano regolatore, non dia le garanzie sufficienti per giungere ad una soluzione soddisfacente nell'interesse generale e dei proprietari in particolare. Con il messaggio citato all'inizio era stata data un'indicazione di disponibilità all'acquisto dei terreni, proprio allo scopo di risolvere in modo definitivo la questione; questi terreni, secondo le intenzioni del Municipio, sono poi da destinare ad area verde a salvaguardia del nucleo storico. A questo scopo si è già proceduto all'acquisto del mappale 262, di cui si è detto in precedenza.

Tenuto conto dell'evoluzione della tematica "piano particolareggiato", la Comunità Eredi fu Pio Muschi ha offerto al Comune l'acquisto del mappale 714 di mq 2'769 al prezzo di fr. 473'499, pari a fr. 171/mq, importo che è stato pagato per il mappale 262. Si tratta di un prezzo sicuramente interessante che il Municipio ha deciso di accettare, sottoponendo al Consiglio comunale la presente richiesta di credito. A questo importo si aggiungono i costi relativi alle spese notarili e di trapasso, quantificati in circa fr. 5'000. La richiesta del credito ammonta complessivamente a fr. 480'000. Contemporaneamente la Comunità Eredi fu Pio Muschi ha pure offerto al Comune l'acquisto dei mappali 532 (3'230 mq), 545 (mq 2'233), 546 (mq 4'406), 547 (mq 323) e 643 (mq 4'278), per il prezzo di fr. 0.80/mq. Si tratta di terreni situati in zona boschiva, per un totale di 14'470 mq e un prezzo di acquisto totale di fr. 11'576.00 e per i quali si farà capo al credito quadro concesso nel 2005 (MM 16/2005).

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

1. è concesso un credito di fr. 480'000 per l'acquisto del mappale 714 RFproD di Manno, di mq 2'769, di proprietà della Comunità Eredi fu Pio Muschi, comprese le relative spese notarili e di trapasso;
2. è autorizzato l'acquisto dei mappali 532 (3'230 mq), 545 (mq 2'233), 546 (mq 4'406), 547 (mq 323) e 643 (mq 4'278), per il prezzo di fr. 0.80/mq facendo capo al credito quadro concesso nel 2005;
3. il credito di cui al punto 1 è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2010.

PER IL MUNICIPIO

Il Vice Sindaco

Il Segretario

Michele Passardi

Paolo Vezzoli

Manno, 9 dicembre 2009
Risoluzione n. 514/7.12.2009

