

**Messaggio municipale 11/2010 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 960'000 per l'acquisto del mappale 289 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.”*

Il 20 aprile 2009 il Municipio ha istituito una zona di pianificazione sulle aree di contorno del nucleo, con lo scopo di poter elaborare una Variante di PR che permetta di verificare e reimpostare l'assetto di questo

comparto edificabile comprendente fondi inseriti nelle zone NT e RU2 che fanno da cornice al nucleo di Manno. In questo contesto l'obiettivo principale è incentrato sull'affinamento degli strumenti della pianificazione al fine di evitare la realizzazione di progetti deturpanti o aventi un impatto eccessivo nel delicato contesto di contorno del nucleo, valutando fra l'altro:

- la precisazione degli indirizzi di sviluppo urbanistico per la fasce di relazione fra il nucleo e le rispettive zone adiacenti, in particolare sui lati sud-ovest e nord;
- la valutazione dell'introduzione di prescrizioni attinenti la tipologia edilizia e l'arredo paesaggistico atti a qualificare le fasce oggetto di approfondimento.

Tenuto conto di questo sviluppo, che di fatto blocca l'edificabilità dei fondi inseriti nel comparto pianificatorio fino all'adozione della variante di piano regolatore, con la proprietaria del mappale 289 si è giunti ad un accordo per l'acquisto da parte del Comune del sedime per l'importo a corpo di fr. 950'000, sulla base di un diritto di compera che dovrebbe essere sottoscritto nel corso delle prossime settimane. Il Comune si assumerebbe inoltre i costi di trapasso (notaio e iscrizione all'Ufficio registri), mentre l'imposta sugli utili immobiliari sarebbe a carico della venditrice.

La proprietà di 1'867 mq comprende una casa unifamiliare di 85 mq edificata negli anni '50, oltre ad un autorimessa separata. Il valore di stima fiscale ammonta complessivamente a fr. 439'550, mentre il valore della proprietà sulla base di una perizia effettuata da terzi ammonta a fr. 1'010.000.

Il Municipio ritiene interessante la proposta, sia per quanto riguarda il prezzo offerto, sia per le potenzialità future del terreno nell'ottica della nuova pianificazione in corso. Questa soluzione semplifica inoltre la procedura di adozione della variante di piano regolatore, permettendo una pianificazione ancora più mirata agli obiettivi prefissati ed evitando eventuali pretese di indennizzo qualora i nuovi parametri edificatori dovessero essere più restrittivi. Con questa operazione inoltre il Comune diventerebbe proprietario di tutta la fascia edificabile a monte di Strada Regina a sud del nucleo, essendo già proprietario del mappale 290 (vigneto e posteggio Ronchetto) posto a sud e del mappale 288 (ex Bellavista) posto a nord.

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

1. è concesso un credito di fr. 960'000 per l'acquisto del mappale 289 RFproD di Manno, di 1'867 mq di proprietà Francine Fasel, 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 2011.

PER IL MUNICIPIO

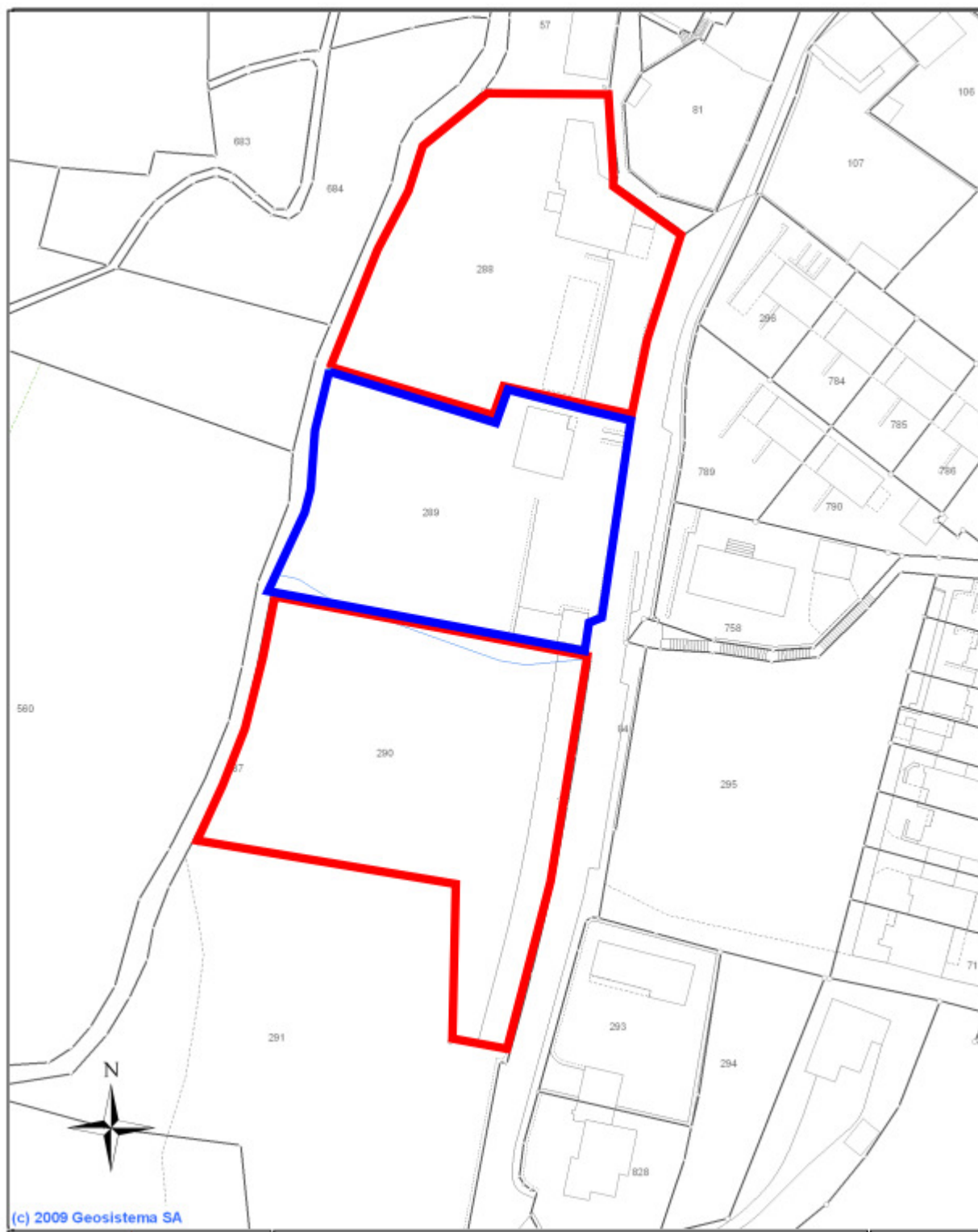
Il Sindaco



Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 27 ottobre 2010  
Risoluzione n. 470/26.10.2010



-  proposta di acquisto
-  terreni già di proprietà comunale