

Messaggio municipale 6/2011 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 1'080'000 per l'acquisto del mappale 12 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 20 aprile 2009 il Municipio ha istituito una zona di pianificazione sulle aree di contorno del nucleo. Questo per poter elaborare una variante di PR che verifichi e reimposti l’assetto urbanistico di questo comparto edificabile. Attraverso un affinamento degli strumenti della pianificazione si vuole evitare la realizzazione di progetti poco in sintonia con il nucleo.

Verranno inoltre valutate:

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

L'istituzione di una zona di pianificazione ha di fatto bloccato l'edificabilità dei fondi inseriti nel comparto pianificatorio. Questa situazione ha portato alcuni proprietari dei sedimi interessati a proporre l'acquisto dei propri fondi. Così è stato per i mappali 288 e 289, inseriti in zona RU2 sul lato sud del nucleo, acquistati dal Comune, con l'approvazione del Consiglio comunale, nel corso del 2010-2011.

Pure i signori Rinaldo Gianola e Pascale Fehr Gianola, proprietari del mappale 12 oggetto del presente messaggio, hanno avanzato delle proposte in questo senso al Municipio. Dopo diverse trattative si è giunti ad un accordo per l'acquisto del mappale 12, dal quale viene tolta una piccola porzione (indicata in blu sulla planimetria allegata) e sul quale viene concesso un diritto di passo dalla strada comunale a favore di tale superficie. Il costo a corpo è fissato a fr. 950'000 per una superficie effettiva di 1306 mq.

In base agli accordi il Comune si assume pure i costi di trapasso (notaio e iscrizione all'Ufficio registri) e in via eccezionale l'imposta sugli utili immobiliari pari a fr. 114'354.05. La proposta è stata ritenuta interessante da parte del Municipio, sia per quanto riguarda il prezzo offerto (ca. fr. 815/mq considerato anche il costo della TUI) sia per le potenzialità future del terreno. Da notare che il fondo beneficia attualmente di un indice di sfruttamento pari a 1.0 (in zona R2 è pari a 0.45).

I proprietari del terreno, qualora la vendita fosse conclusa, si impegnano a ritirare il ricorso pendente presso il Tribunale amministrativo che di fatto attualmente blocca la realizzazione del nuovo autosilo comunale in zona Nella Valle (per la cui realizzazione il Consiglio comunale ha già votato i crediti necessari). Oltre a questo importante vantaggio, l'operazione permette la notevole semplificazione della procedura di adozione della variante di PR. Permetterà pure una pianificazione più mirata agli obiettivi prefissati, evitando eventuali pretese di indennizzo qualora i nuovi parametri edificatori dovessero essere più restrittivi. Il Comune diventerà inoltre proprietario di un terreno posto in una posizione strategica e che si aggiunge alle proprietà già acquistate di tutta la fascia edificabile a monte di Strada Regina a sud del nucleo.

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

1. è concesso un credito di fr. 1'080'000.00 per l'acquisto del mappale 12 RFproD di Manno, di circa 1306 mq di proprietà Rinaldo Gianola e Pascale Fehr Gianola, comprese l'imposta sugli utili immobiliari e le relative spese notarili e di trapasso;
2. il credito è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2012.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

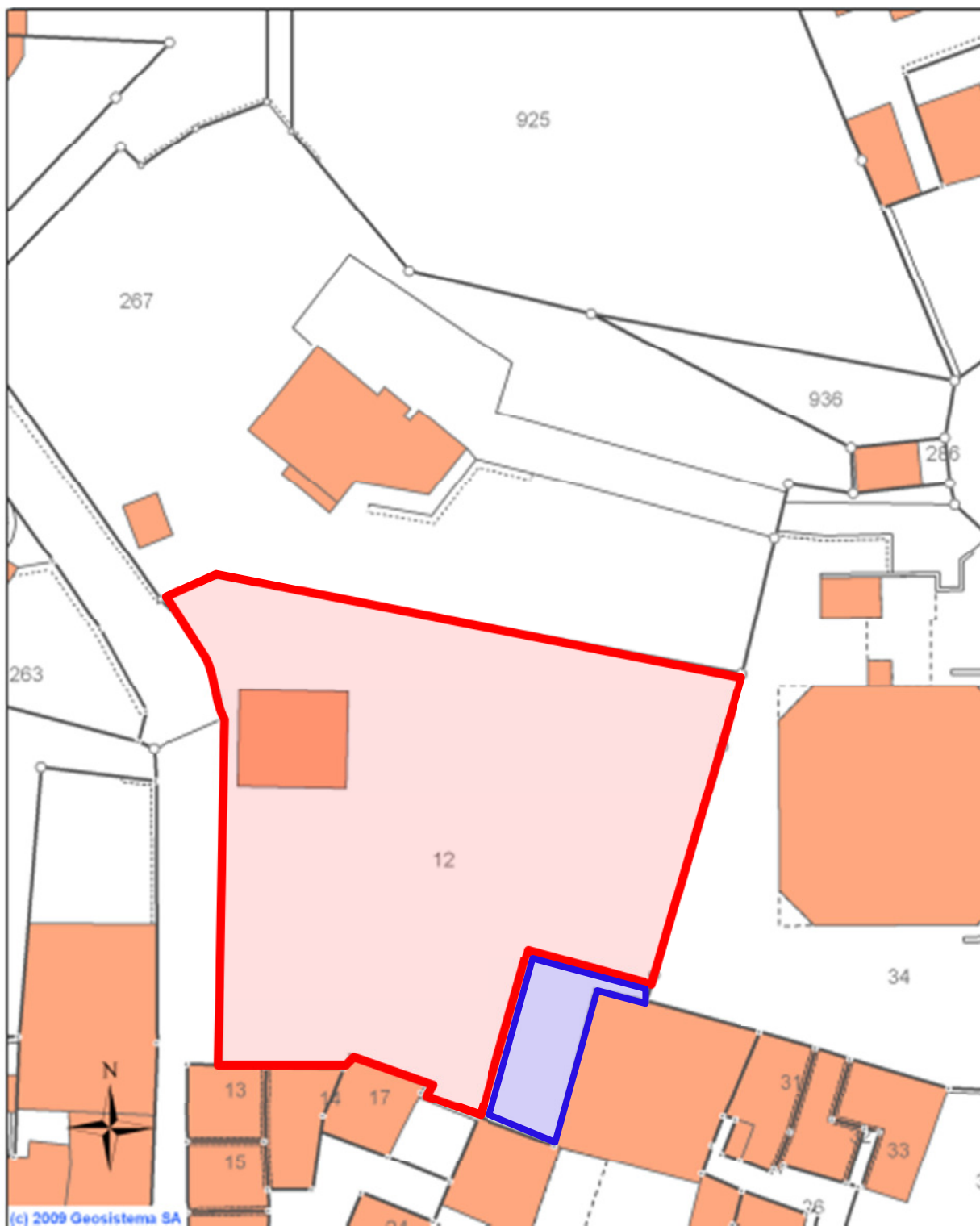
Paolo Vezzoli

Manno, 4 maggio 2011
Risoluzione n. 223/3.5.2011

Per esame e rapporto

Commissione		
Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	

Allegato



- proposta di acquisto
- terreno da scorporare

