

Messaggio municipale 8/2014 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 255'000 per l'acquisto del mappale 257 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 – pur 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 MM 6/2009 e concesso il credito necessario per l'acquisto del mappale 262 RFproD di Manno, di proprietà della signora Marta Risetto.

Il 25 gennaio 2010 il Consiglio comunale aveva approvato il MM 13/2009 e concesso il credito necessario per l'acquisto del mappale 714 RFproD di Manno, di proprietà della Comunità Eredi fu Pio Muschi.

Il 3 ottobre 2011 il Consiglio comunale aveva approvato il MM 10/2011 e concesso il credito necessario per l'acquisto del mappale 256 RFproD di Manno, di proprietà delle signore Daniela Bühler e Neris Burà e del mappale 677 RFproD di Manno, di proprietà dei signori Natascia Bettelini, Fabio Bizzozero e Franco Bizzozero.

Con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione la concessione di un ultimo credito per l'acquisto del mappale 257 RFproD di Manno di 1'676 mq di proprietà dei signori Manuela Morelli Butti, Alessandro Morelli, Guido Morelli, Marilena Morelli e Marco Morelli, situato a monte del nucleo in zona Ronco Do (vedi cartina allegata) e confinanti con i mappale 256, 262, 677 e 714 già acquistati dal Comune. Il terreno è situato 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 è 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 aveva votato un credito di fr. 70'000 per elaborare il piano particolareggiato di questo comparto. Durante la fase di elaborazione era 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 era 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 dei mappali 256, 262, 677 e 714, di cui si è detto in precedenza.

Considerato che per completare il comparto mancava unicamente il mappale 257, il Municipio ha chiesto a più riprese ai proprietari la loro disponibilità a vendere il loro terreno. Negli scorsi giorni i signori Morelli hanno comunicato il loro accordo a vendere al Comune il mappale 257 di mq 1'676 al prezzo di fr. 150/mq, che corrisponde al prezzo pagato per i mappali 256 e 714. Il costo complessivo ammonta quindi a fr. 251'400, a cui si aggiungono i costi relativi alle spese notarili e di trapasso, quantificati in circa fr. 4'000. La richiesta del credito ammonta complessivamente a fr. 255'000.

Tabella riassuntiva - Comparto Ronco Do

MM	Proprietari	Mappale	Superficie	Prezzo
6/2009	Comune, ex-Rissetto	262	4'960	850'000
13/2009	Comune, ex-CE Muschi	714	2'769	473'499
10/2011	Comune, ex-Bühler-Burà	256	1'788	215'000
10/2011	Comune, ex-Bizzozero-Bettelini	677	1'666	250'000
xx/2014	proposta d'acquisto - Morelli	257	1'676	251'400
	Totale		11'183	2'039'899

Con l'acquisizione di questo sedime il Comune diventerà proprietario della totalità del comparto Ronco Do, per il quale è allo studio un progetto di sistemazione con la realizzazione di un parco agricolo con un vigneto e un frutteto didattico, fruibile dalle scuole oltre che dai cittadini. Questo progetto partecipa alla campagna "Margine insediativo" promosso dal Fondo Svizzero per il Paesaggio, che dovrebbe concedere un sussidiamento nell'ordine del 30% dei costi di realizzazione, valutati in circa fr. 300'000. Al momento attuale sono in fase di definizione i dettagli del progetto per la richiesta formale del sussidio. Una decisione in merito giungerà solo all'inizio del prossimo anno, dopo di che il progetto sarà sottoposto per approvazione al Consiglio comunale con la richiesta dei crediti per la sua realizzazione. Il progetto di massima per la sistemazione paesaggistica del Ronco Do, dell'arch. Heiner Rodel è stato pubblicato su Manno informa 1/2014 ed è visionabile sul sito internet del Comune.

L'acquisto del mappale 257 permette di completare la strategia d'acquisti di terreni nei settori adiacenti al nucleo indicata nel MM 1/2008. Con tale acquisto la totalità dei terreni aperti a monte del nucleo sarà di proprietà del Comune e saranno date le premesse per l'attuazione della sistemazione paesaggistica del Ronco Do.

Anche se la situazione finanziaria del Comune non è più la stessa di qualche anno fa, quando furono acquistati gli altri terreni, il Municipio ritiene che l'acquisto del mappale 257, per le ragioni citate sopra, rientra fra gli investimenti prioritari da attuare in quest'ultimo scorcio di legislatura. I pur ridotti limiti d'investimento e di liquidità del Piano finanziario del maggio 2013 offrono il necessario margine di manovra. Ricordiamo qui che si tratta di acquistare un bene patrimoniale con un valore effettivo duraturo nel tempo, per il quale, in virtù di ciò, il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni prevede tassi di ammortamento minimi, da 0 al 10%. L'investimento potrà quindi essere ammortizzato sul lungo periodo e incidere in termini minimi sul bilancio comunale, mentre il valore patrimoniale resta invariato.

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

1. è concesso un credito di fr. 255'000 per l'acquisto quale bene patrimoniale del mappale 257 RFproD di Manno, di mq 1'676, di proprietà dei signori Manuela Morelli Butti, Alessandro Morelli, Guido Morelli, Marilena Morelli e Marco Morelli, comprese le relative spese notarili e di trapasso;
2. il credito di cui al punto 1 è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2015.

Il Sindaco
Fabio Giacomazzi

PER IL MUNICIPIO

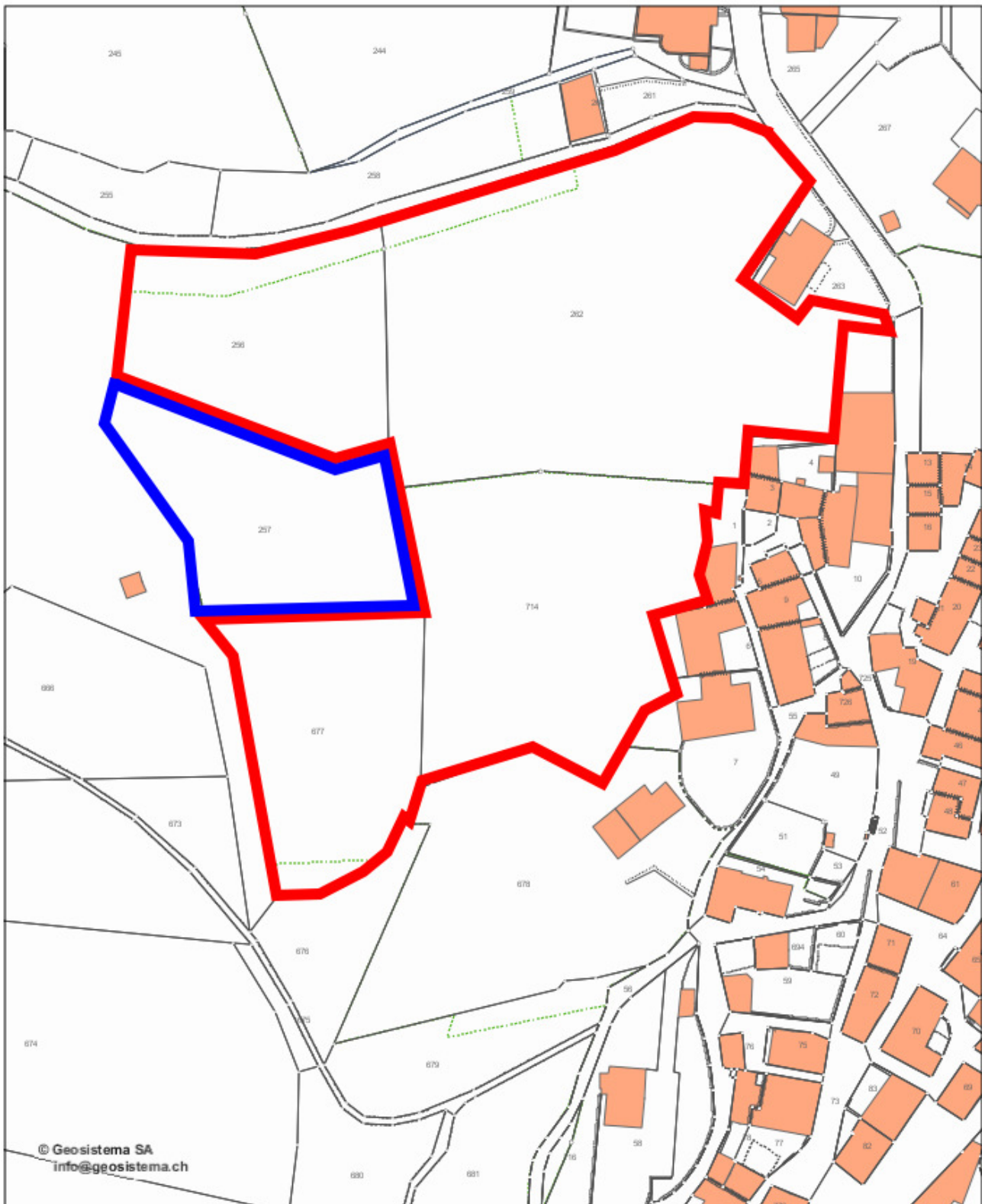


Il Segretario
Paolo Vezzoli

Manno, 29 ottobre 2014
Risoluzione n. 557/27.10.2014

Per esame e rapporto

Commissione		
Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	



- █ terreni già di proprietà comunale
- █ mappale 257