MESSAGGIO MUNICIPALE N. 284/18 CHIEDENTE UN CREDITO DI FRANCHI 110'000.- PER L'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ AL MAPPALE N. 263 RFD ACQUAROSSA/LEONTICA GRAVATA DA UN VINCOLO DI UTILITA' PUBBLICA QUALE ZONA RESIDENZIALE DI INTERESSE COMUNALE (RCO)

Egregi signori,
Presidente e consiglieri,
da diversi anni ormai è oggetto di approfondimento l'opportunità o meno di acquistare parte del terreno al mappale n. 263 di Acquarossa-Leontica, gravato da un vincolo di utilità pubblica per la promozione della residenza primaria. Data la sostanziale stagnazione della nostra popolazione e del preoccupante calo della natalità, il Municipio ha deciso di essere parte attiva in una politica di promozione territoriale. Infatti la situazione nella quale ci troviamo ad operare è caratterizzata da

- diversi terreni edificabili non in vendita (tesaurizzazione)
- mercato immobiliare fermo
- frazioni collinari ritenute scomode e poco attrattive
- abitazioni nei nuclei poco richieste (comodità, parcheggi,costi di ristrutturazione,ecc)

Le politiche ad ampio raggio attuate dal nostro Comune volute per rendere attrattiva la nostra regione mediante

- mantenimento dell'offerta sportiva/turistica esistente
- introduzione di sussidi, incentivi e servizi alle famiglie (abbonamenti, mensa, FER …)
- investimenti legati al potenziale di rilancio economico della valle (ex Fehlmann, ex lazzaretti, terreno "Terme")

non hanno dato i frutti sperati e non hanno quindi permesso di invertire la tendenza. Anche la bocciatura del Parc Adula, che dava qualche speranza di sviluppo, non ci aiuta nel tentativo di risollevare le sorti della nostra valle.
Tutto questo, invece di portarci ad una sorta di rassegnazione, è stato uno stimolo che ha indotto il Municipio a reagire percorrendo altre vie (innovative) volte ad attrarre l'insediamento di nuove famiglie.
E' stata quindi ripresa l'idea dell'allora Municipio di Leontica di voler acquisire un terreno da mettere poi sul mercato immobiliare. La sua ubicazione è molto interessante visto che si trova

- vicino ai centri scolastici
- vicino ai trasporti pubblici
- vicino all'ospedale
- a 10-15 minuti dall'autostrada
- a lato dell'eventuale centro turistico-alberghiero

1. Cronistoria dell'aspetto pianificatorio

Nel 1976 l'allora Municipio di Leontica ha dato avvio ai lavori che lo avrebbero portato nel 1992 a dotarsi ufficialmente di un piano regolatore. La base di partenza era rappresentata dal perimetro della zona edificabile definito dall'allora Dipartimento dell'ambiente in applicazione dei decreti federali in materia. Il mappale oggetto di questo MM era fuori dal perimetro considerato edificabile. Già nel corso di quegli anni si poneva la questione a sapere se ci si poteva dotare di una o due zone edificabili di interesse comunale: una a Leontica Paese ed una a Comprovasco. Nel corso degli approfondimenti ed anche a seguito dell'esito dell'esame preliminare della bozza di PR, l'allora Municipio propose di designare quale unica zona residenziale di utilità pubblica quella di

Comprovasco. Il Consiglio comunale approvò il PR nella seduta del 23.03.1992 mentre il Consiglio di Stato lo ratificò l'1.02.1995.
Il proprietario del mappale n. 263 inoltrò ricorso, dapprima al Consiglio di Stato contro la decisione del Consiglio comunale (che respinse il ricorso), ed in seconda istanza al Tribunale della pianificazione, che confermò la decisione del Consiglio di Stato.
Formalmente quindi l'istituzione del vincolo di utilità pubblica è passata in giudicato ed ha forza giuridica.

2. La situazione fondiaria

La situazione fondiaria del comparto è la seguente:

La parte reticolata è la parte del mappale n. 263 gravato dal vincolo RCO. Il vincolo si estende anche sul mappale n. 992 ottenuto con un frazionamento, ora regolarmente edificato ma che non sarà oggetto di alcuna procedura di acquisizione.

Mappale n.	Superficie totale	Superficie RCO	Valore di stima agricolo
263 RFD	11762 prato	9'793	(2015) 52'098.75
	33 edificio	-/-	(CHF 5.32/m2)
	52 edificio	-/-	

3. Le trattative di acquisto

A partire dalla metà del 2014 il Municipio ha avviato le trattative con il proprietario per capire se vi potesse essere un prezzo adeguato che poteva soddisfare le rispettive esigenze.
Il Municipio, basandosi sull'art. 81 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21.06.2011 che testualmente recita
" *Il Comune acquisisce i terreni necessari in via contrattuale o mediante espropriazione, al valore precedente l'attribuzione alla zona edificabile di interesse comunale"*
ha proposto un prezzo compreso tra i 5 ed i 10.- al m2.
Il proprietario ha tuttavia sempre chiesto un importo di molto superiore, visto che, basandosi anche sulla stima fiscale, considera il suo terreno edificabile a tutti gli effetti.
Nei vari incontri e scambi di corrispondenza, peraltro sempre molto cordiali, non si è potuti giungere ad un importo condiviso e quindi è stato chiarito che si sarebbe giunti alla procedura di espropriazione.

4. Acquistare va bene, e poi?
In vista di questa procedura ci si è chiesti anche quali costi ulteriori avremmo dovuto assumere per le opere di urbanizzazione (accessi, allacciamenti, ecc.). Non avrebbe infatti senso acquistare il terreno se poi non vengono concessi i crediti per realizzare gli scopi del vincolo.

Si trattava quindi di valutare quale tipo di urbanizzazione realizzare e, dopo alcune proposte risultate insoddisfacenti per la tipologia insediativa, il Municipio ha data mandato allo studio Bob Gysin & Partners di Zurigo di allestire uno studio di fattibilità. Il risultato è stato presentato nella serata pubblica del 5 giugno 2018 e ci sembra di poter dire che l'impostazione suggerita ha avuto un apprezzamento generale.

Il progetto prevede la costruzione a tappe di una serie di stabili plurifamiliari che hanno la particolarità di creare degli spazi di incontro interni, e tutti i parcheggi sotterranei. Questo permette al Comune di non dover anticipare alcun investimento per le opere di urbanizzazione di base. Questo si rifletterà sul costo iniziale del terreno, che sarà favorevole ai promotori immobiliari e permetterà loro di assumere maggiori costi di investimento legati ai posteggi sotterranei.

L'unica spesa a carico del nostro comune è rappresentata dall'allargamento stradale e dalle nuove condotte dell'acqua potabile e delle canalizzazioni che verranno realizzate prossimamente, grazie al credito concesso da questo Consiglio comunale lo scorso 25.04.2017 (MM 265/17).

Se l'acquisto verrà concretizzato Municipio e Consiglio comunale dovranno poi definire le modalità con le quali mettere a disposizione dei promotori il terreno necessario alle loro realizzazioni: ciò potrà avvenire ad esempio con la vendita, per mezzo di un diritto di superficie, ecc.

Come si può ben capire, si tratta di una scommessa. In ogni caso essa non ci espone ad alcun rischio visto che, comunque vadano le cose, l'investimento (contenuto) ha sempre il controvalore nel terreno acquistato.

5. Conclusioni

Forte del sostegno percepito a seguito della serata pubblica del 5 giugno scorso, il Municipio sottopone quindi al Consiglio comunale il credito per l'acquisto del terreno, al prezzo che verrà fissato dal Tribunale di espropriazione, ma ritenuto un massimo di franchi 100'000.- (centomila), pari ad un importo di circa 10.-/m2.

A questo importo abbiamo aggiunto ulteriori 10'000 franchi per le spese di procedura e di trapasso.

Qualora il Tribunale delle espropriazioni dovesse fissare un prezzo superiore, non si procederà ad alcun acquisto. A dipendenza dell'importo di transazione definito, il Municipio valuterà con il Consiglio comunale se acquistare comunque il terreno oppure se rinunciare al vincolo di utilità pubblica e riattribuire il terreno alla zona agricola.

* * * * * *

Visto quanto precede invitiamo questo lodevole consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e :

- é concesso un credito di franchi 110'000.- per l'acquisto della parte del mappale n. 263 RFD Acquarossa, sezione Leontica, gravato dal vincolo di utilità pubblica quale zona residenziale di interesse comunale (RCO);

- il Municipio è autorizzato ad avviare la procedura di acquisizione forzata mediante istanza al Tribunale di espropriazione;

- Il credito decadrà il 31.12.2022 se non utilizzato.

Con la massima osservanza.

Per il Municipio

Il Sindaco	Il segretario
Odis B. De Leoni	Paolo Dova

Acquarossa, 20 settembre 2018

Commissione preposta all'esame del MM:
- Gestione