

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 352/23 CHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE AD AVVIARE UNA TRATTATIVA DIRETTA CON I SIGNORI CARLO PEDUZZI E LINO D'ANDREA, AMMINISTRATORI DELLA SUN VILLAGE PROJECTS SA E RAPPRESENTANTI DI INVESTITORI PER LO SVILUPPO DI UN PROGETTO COMMERCIALE-RESIDENZIALE CHE PRECEDERÀ LA CONCESSIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE SUI MAPPALI N. 25 e 417 RFD ACQUAROSSA SEZ. CORZONESO

Signor Presidente,
signore e signori consiglieri comunali,
con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione una decisione importante per la creazione di un centro commerciale-residenziale che permetterà di migliorare l'offerta in questi ambiti e quindi l'attrattiva del nostro Comune.

La zona interessata

La zona interessata è il terreno dove sorgevano gli ex lazzaretti militari, acquistata dal nostro Comune nel 2006. Si tratta di una zona residenziale semi-intensiva RI disciplinata dall'art. 47 delle NAPR. In questo comparto sono possibili contenuti commerciali, residenziali, turistici e artigianali non moleste. Per le esigenze comunali lo sviluppo insediativo futuro dovrà comprendere

- la messa a disposizione di un determinato numero di posteggi per gli utenti del Cinema
- la creazione di un ecocentro dove troveranno spazio il centro di raccolta dei rifiuti domestici e quello degli ingombranti

L'opportunità e le basi legali per la trattativa diretta

Da oltre un anno i vertici di Coop ci hanno segnalato di essere alla ricerca di un terreno adatto alla realizzazione di un nuovo supermercato in quanto la filiale di Dongio non risponde più alle loro esigenze ed è a rischio di chiusura.

Parallelamente da alcuni mesi i promotori del Sun Village Acquarossa stanno affinando gli accordi con un fondo immobiliare svizzero interessato ad investire nel villaggio turistico. Tra gli aspetti suggeriti per migliorare le offerte nel territorio circostante vi è la creazione di un centro commerciale e di appartamenti per i futuri impiegati della struttura.

Questi due fattori hanno indotto il Municipio ad affrontare il tema del futuro sviluppo del terreno ex lazzaretti ed ha incontrato sia i vertici di Coop che i promotori del Sun Village: da entrambe le parti è stato confermato l'interesse a collaborare per creare un centro commerciale-residenziale su questo comparto che tenesse pure conto delle esigenze del Comune sopra indicate.

In questi colloqui preliminari il Municipio ha tenuto sottolineare che l'interesse primario del Comune è quello di

- sviluppare un concetto insediativo globale su tutto il comparto, che dovrà essere il risultato di un piano di quartiere come previsto dall'art. 19 delle NAPR
- vedersi garantito uno spazio da riservare ad un ecocentro: ancorché forse non ideale in questa zona non si intravede altra soluzione percorribile a breve-medio termine

Il prezzo per la concessione del diritto di superficie non è quindi un fattore preponderante.

Per capire quale poteva essere un possibile concetto insediativo che tutelasse gli interessi del comune lo scorso 15 maggio ci è stata presentata un'ipotesi progettuale che ha soddisfatto le nostre aspettative e che si ritiene sia meritevole di essere approfondita con tutte le parti coinvolte.

Prima di procedere con quella che è a tutti gli effetti è una trattativa diretta si sono verificate le basi legali che disciplinano la vendita o la donazione in quanto si tratta di beni patrimoniali di un certo valore. Gli articoli di riferimento della Legge organica comunale sono i seguenti:

Art. 163 Beni patrimoniali

1) I beni patrimoniali comprendono gli attivi privi di uno scopo pubblico diretto.

2) I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Osservazione:

Nella seduta del 16 giugno 2020 il Consiglio comunale ha deciso la riclassificazione dei due fondi da beni amministrativi in beni patrimoniali con relativa rivalutazione economica (2.0 mio).

Art. 167 Alienazioni e locazioni di beni comunali

1) Alienazioni, affitti e locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

2) Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.

3) In casi eccezionali, quando al comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il municipio a procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

Conclusioni:

Sulla base delle considerazioni espresse in precedenza il Municipio ritiene che vi siano gli estremi per giustificare l'eccezionalità di una trattativa diretta. Grazie alla fortunata concomitanza Coop, i promotori del Sun Village (che vogliono migliorare l'offerta commerciale suggerita dai potenziali investitori) e il Comune possono sviluppare congiuntamente un progetto che potrà soddisfare le rispettive aspettative. Visto inoltre che il futuro prezzo del diritto di superficie (che sarà definito dal Consiglio comunale in una tornata successiva) non è elemento preponderante, al Comune non vi può neppure derivare alcun danno.

Se così voluto dalle parti, grazie alla trattativa diretta si potranno avviare le varie procedure edilizie, in particolare il piano di quartiere fino all'ottenimento della licenza edilizia. Disporre di una licenza edilizia sarà rassicurante per tutti e permetterà di affinare le trattative per la concessione del diritto di superficie che sarà oggetto di una specifica decisione del Consiglio comunale.

* * * * *

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e :

1. Il municipio è autorizzato ad avviare una trattativa diretta con i signori Carlo Peduzzi e Lino D'Andrea, amministratori della Sun Village Project SA e rappresentanti di investitori per lo sviluppo di un progetto commerciale-residenziale che precederà la concessione di un diritto di superficie sui mappali n. 25 e 417 RFD Acquarossa sez. Corzoneso.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco
Odis B. De Leoni

Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 6 giugno 2023

Commissioni preposte all'esame del MM: - Gestione
--