



MUNICIPIO GRAVESANO

MESSAGGIO MUNICIPALE NR. 15/2018 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI COMMUTAZIONE DELL'USO DA BENE AMMINISTRATIVO A BENE PATRIMONIALE E L'ALIENAZIONE DIRETTA AI COMPROPRIETARI DELLA PPP CENTRO ARREDO DANAS – DI PARTE DEL FONDO NR. 416 RFD GRAVESANO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE, E PIÙ PRECISAMENTE UNA SUPERFICIE DI 785 M², AL PREZZO DI CHF 200'000.

Onorevole Signor Presidente, Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

Ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione, per esame ed approvazione, il messaggio municipale nr. 15/2018 approvato dal Municipio con risoluzione nr. 350 del 28 maggio 2018, concernente la richiesta di commutazione dell'uso da bene amministrativo a bene patrimoniale e l'alienazione ai comproprietari della PPP Centro Arreda Danas – di parte del fondo nr. 416 RFD Gravesano di proprietà del Comune, e più precisamente una superficie di 785 m², al prezzo di CHF 200'000.

BASI LEGALI

La commutazione di Beni Amministrativi a Beni Patrimoniali, rispettivamente le alienazioni, sono regolate dagli articoli 13 cpv. h), 178 e 180 LOC e all'articolo 43 del Regolamento comunale.

PREMESSA

Il Piano Regolatore di Gravesano comprende in località Danas, ad est della strada cantonale di collegamento con Bedano, una zona artigianale (AR) di dimensioni contenute (ca. 9'900 m²), che comprende 5 fondi tutti edificati, di cui il più grande è il fondo nr. 417 RFD Gravesano, che da solo rappresenta oltre i 2/3 della zona AR (6'740 m²).

Questo fondo è stato edificato una decina di anni orsono, con un complesso edilizio (Centro Arreda) che comprende al suo interno diverse tipologie di attività.

Inizialmente questo Centro avrebbe dovuto ospitare unicamente attività di carattere artigianale, con eventuali uffici e spazi espositivi annessi. Invece, nel corso degli anni – come spesso accade per questo genere di stabili – vi sono stati frequenti cambiamenti di destinazione che hanno portato ad una modifica parziale del suo contenuto.

Oggi sono presenti per lo più attività di carattere commerciale (esposizione mobili, vendita diverse, ecc.) ed amministrativo (uffici), ma anche magazzini e depositi di ditte insediate.

Da questa particolare situazione sono emerse due problematiche da approfondire:

- l'aumento del fabbisogno di posteggi generato dalle nuove attività, che l'offerta iniziale, definitiva su basi di ipotesi originarie disattese, non è stato in grado di soddisfare;
- il tipo di destinazioni ammesse in zona AR. Si tratta di una problematica che non riguarda solo il fondo nr. 417 RFD Gravesano, ma in generale anche gli altri fondi in zona AR.

Questa situazione ha portato ad un progressivo aumento del fabbisogno posteggi, che come detto, l'offerta iniziale non era più in grado di sostenere.

Con il passare degli anni, i proprietari dello stabile, non avendo a disposizione altre superfici utilizzabili sul proprio sedime, hanno sistemato parte della superficie a contatto con il fondo, allargando lo spiazzo a lato dell'edificio e creando un'area supplementare di posteggio.

I lavori, inizialmente eseguiti senza autorizzazione, interessano una parte del fondo nr. 416 RFD Gravesano di proprietà del Comune.

D'intesa con le Autorità cantonali, pur non concedendo nessuna autorizzazione in questo senso, il Municipio ha tollerato la presenza provvisoria di questi parcheggi, nell'attesa di una variante di PR che permettesse di risolvere in modo definitivo la questione.

Il fatto di non aver potuto rilasciare una licenza edilizia per la formazione di posteggi, in quanto fuori dalla zona edificabile secondo il Piano Regolatore attualmente in vigore, non ha nemmeno permesso di generare un regolare contratto di affitto tra proprietario del fondo (Comune) e proprietari delle PPP del Centro Arreda.

L'uso provvisorio tollerato dell'area comunale, non ha compromesso diritti di interesse pubblico o privati e ha consentito, tutto sommato, di gestire una situazione che avrebbe potuto degenerare.

Ciò nonostante la situazione è ulteriormente peggiorata e l'area in oggetto presenta spesso una situazione caotica, che deve assolutamente essere risolta.

FONDO NR. 416 RFD GRAVESANO

Il fondo nr. 416 RFD Gravesano risulta diviso in due parti.

La parte superiore a contatto con la strada cantonale – Via Danas – l'altra ad un livello inferiore corrispondente al piazzale del Centro; al centro una scarpata con la presenza di area verde e alberi.

Di seguito vi presentiamo 3 immagini da Google Earth, con l'evoluzione nel tempo della zona.

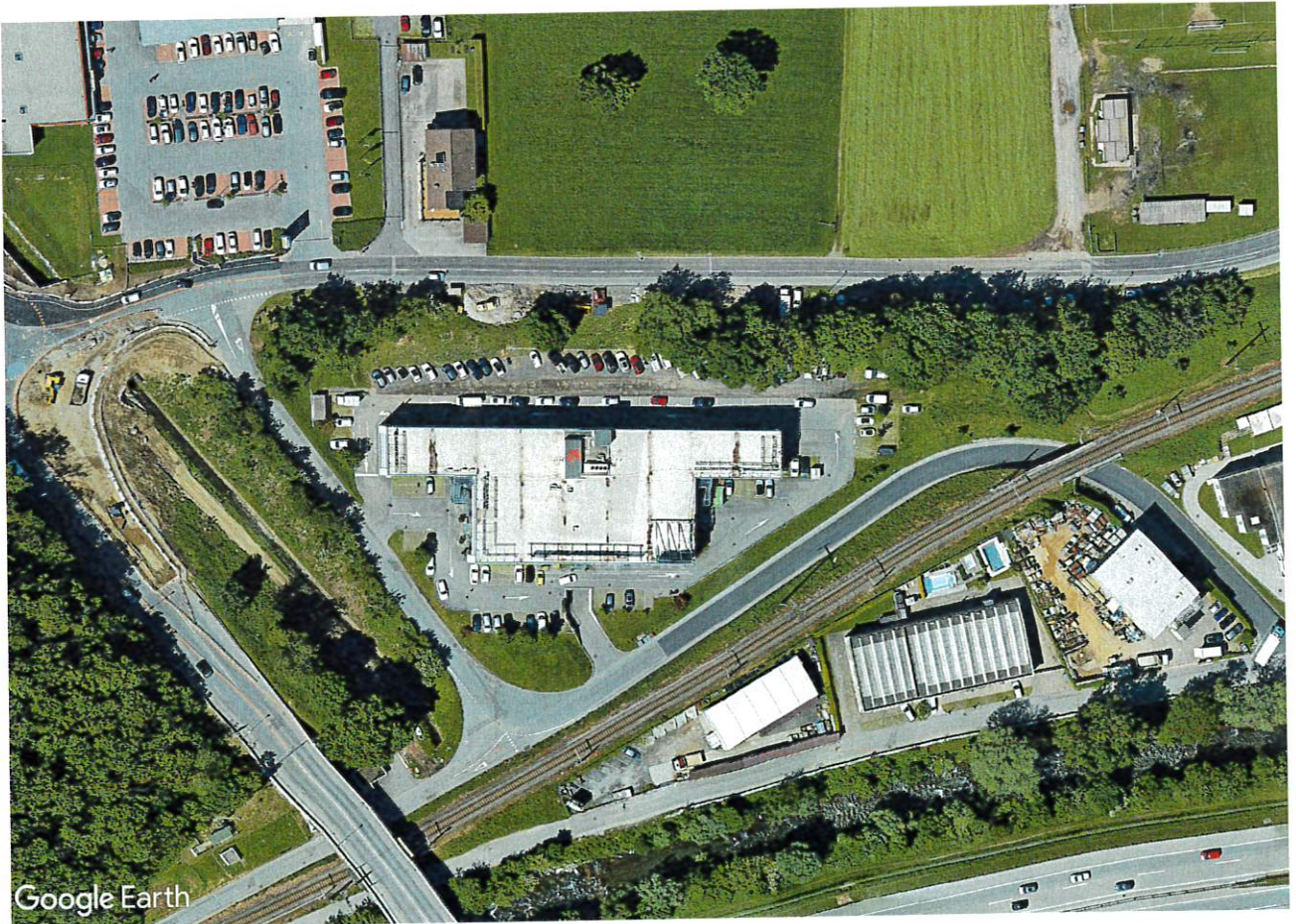


Foto 1 – 31 dicembre 2003



Google Earth

Foto 2 – 2 febbraio 2008



Google Earth

Foto 3 – 20 maggio 2016

PIANO REGOLATORE

La variante di Piano Regolatore, che sarà presentata con il messaggio a seguire nr. 16/2018, è giustificata a condizione di ottenere una riorganizzazione razionale dei posteggi privati.

Posteggi

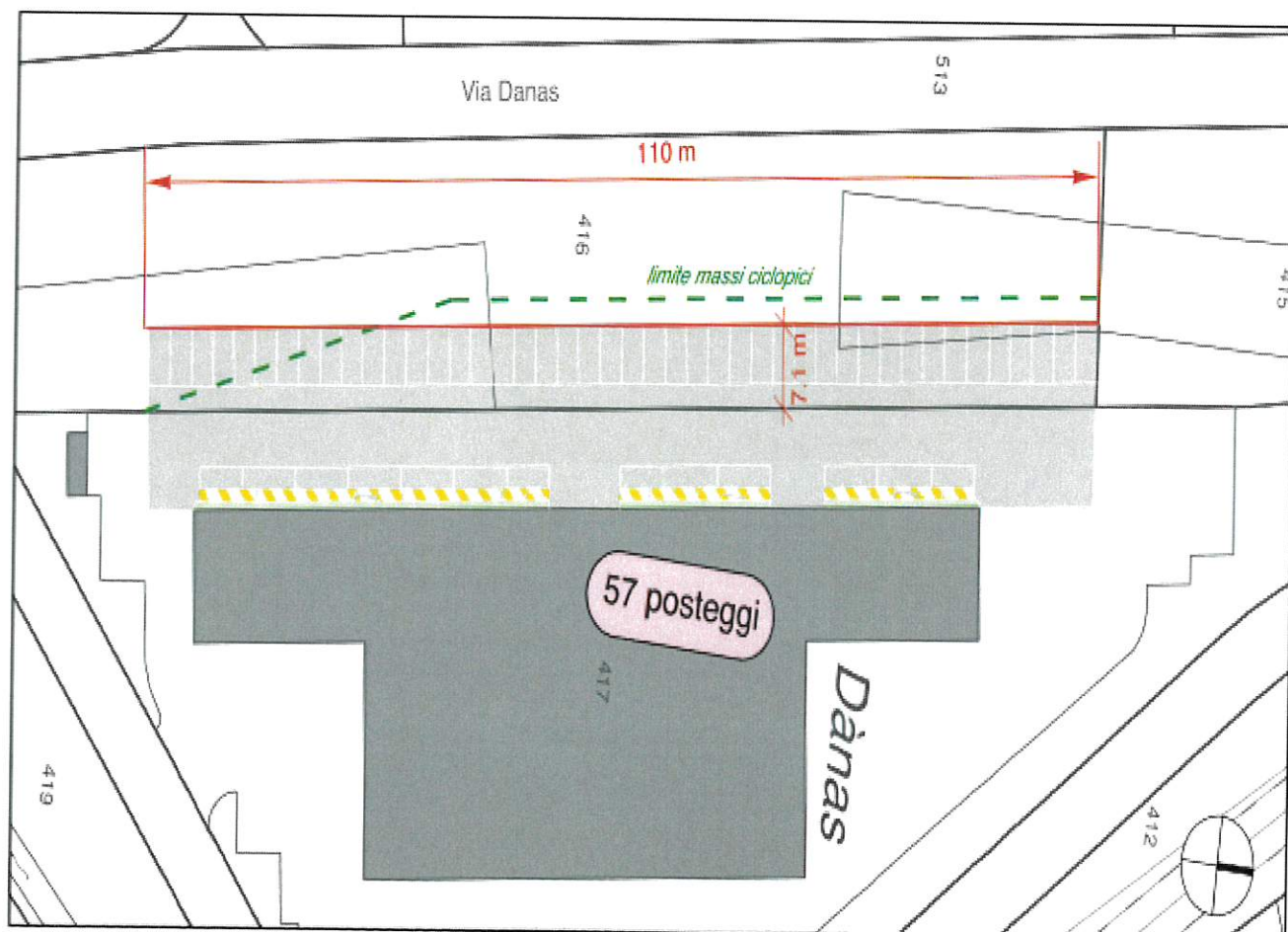
Infatti, oggi, nonostante quest'area sia stata oggetto di interventi di sistemazione provvisoria, presenta una situazione tutt'altro che ordinata e i posteggi sono delimitati secondo un criterio poco razionale.

È necessaria una valutazione di massima della possibile riorganizzazione globale dei posteggi, che permette di verificare la possibile offerta di posteggi e, di conseguenza, il limite del posteggio (nuovo limite della zona edificabile).

Dopo aver approfondito diverse opzioni e tenuto conto delle esigenze dettate dalla circolazione interna e delle operazioni di carico/scarico, e delle opere già realizzate (delimitazione con sassi ciclopici), si è giunti alla conclusione che la soluzione che soddisfa meglio le esigenze di riordino del posteggio, è quella che prevede la realizzazione di due strisce di posteggi con un ampio spazio libero centrale, come da estratto mappa che segue.

Questa soluzione, che prevede la realizzazione, nello spazio ad ovest dell'edificio, di almeno 55-60 posti-auto anziché i 28 posti attuali (senza i posteggi provvisori sul fondo nr. 416 RFD Gravesano), consente di ampliare l'offerta esistente di 25-30 posti-auto, raggiungendo un'offerta complessiva di 105-110 posti, permette di ottenere una disposizione razionale e ordinata e garantire una circolazione ottimale interna del posteggio.

Proposta soluzione riorganizzazione razionale posteggi.

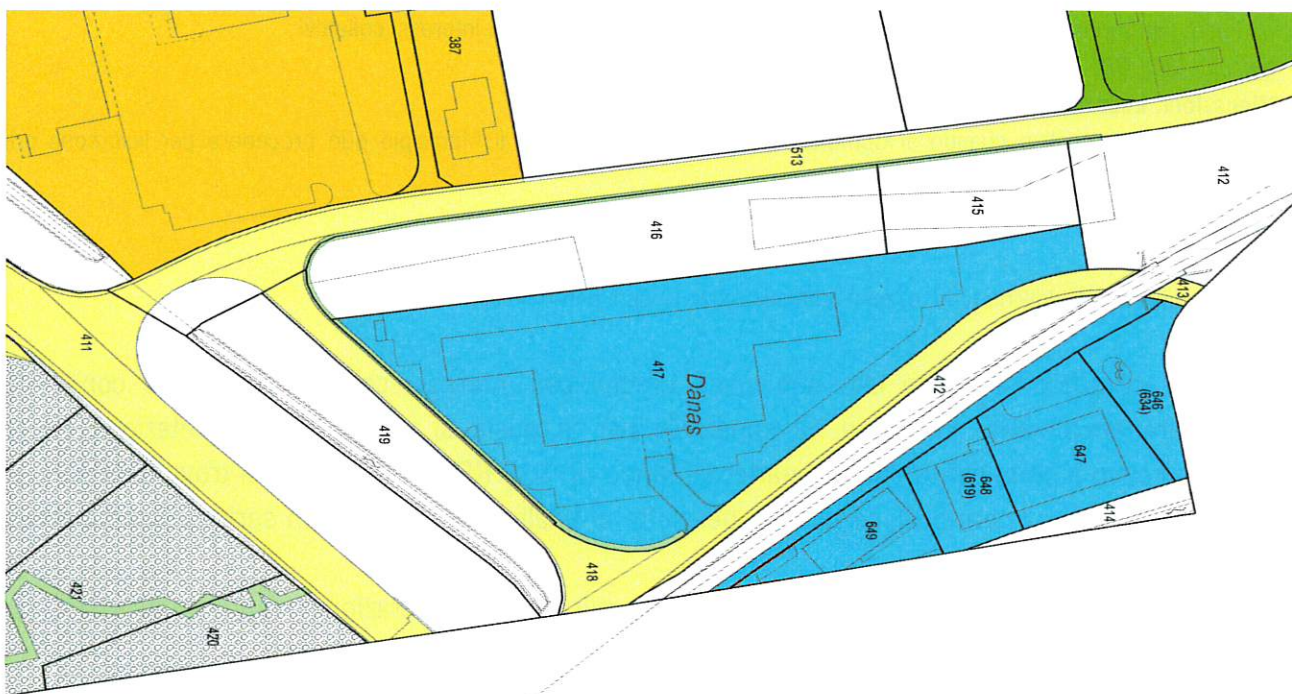


Piano delle zone

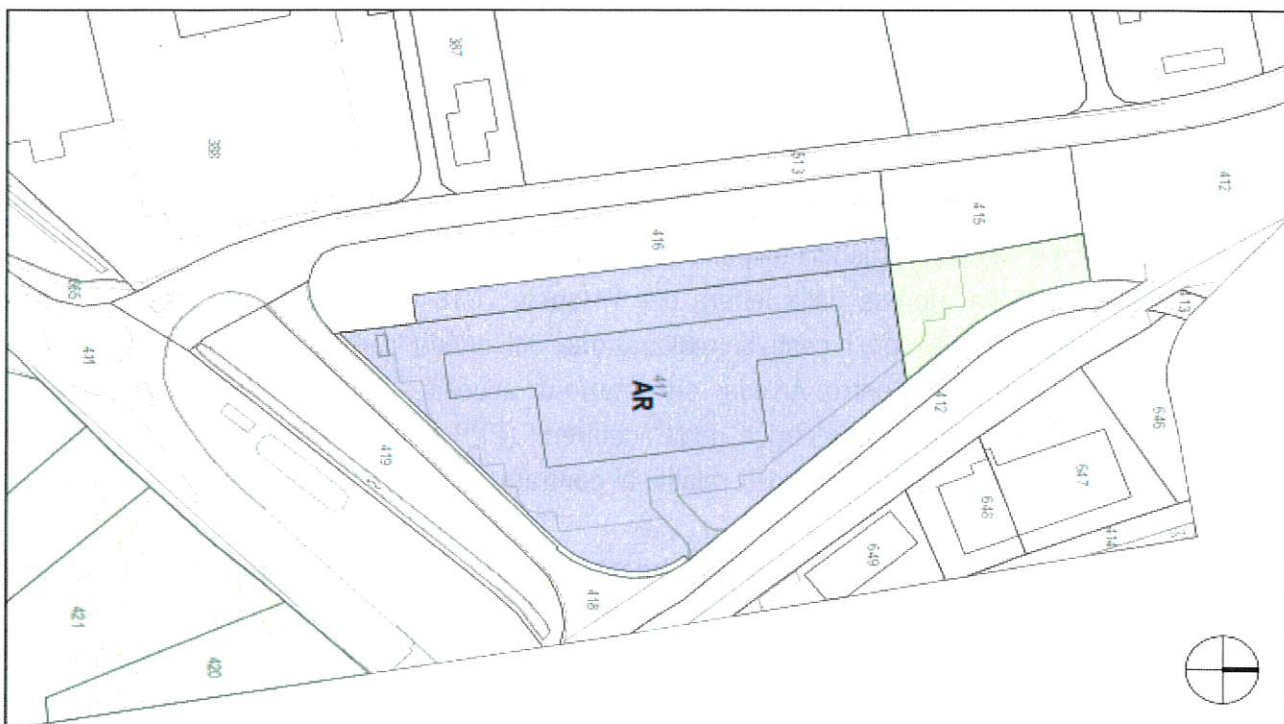
Parte del fondo nr. 416 RFD Gravesano, per una superficie di complessivi 785 m² – oggetto della proposta di alienazione contenuta nel presente messaggio – viene attribuito alla “Zona per il lavoro non intensiva – Zona artigianale AR” (attualmente quest’area è situata in territorio senza destinazione specifica).

Il fondo nr. 417 RFD Gravesano viene dezonato della medesima superficie di 785 m² e attribuito alla zona di spazi liberi esclusiva (fuori zona edificabile); attualmente, secondo il Piano Regolatore in vigore, il fondo si trova in zona artigianale AR.

A seguire vi presentiamo un estratto del Piano Regolatore in vigore e la proposta di variante.



PR in vigore – Estratto piano delle zone (scala 1:2'000)



PR variante – fondi nr. 416 e 417 RFD Gravesano

COMMUTAZIONE DI BENI AMMINISTRATIVI IN BENI PATRIMONIALI

Come indicato in entrata del presente messaggio, la commutazione di beni amministrativi in beni patrimoniali è regolata dagli articoli 13 – cpv. h), 177, 178 e 180 della LOC e all'articolo 43 del Regolamento comunale che recitano:

Articolo 13 LOC

L'assemblea in seduta pubblica:

h) autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il **cambiamento di destinazione dei beni comunali.**

Articolo 178 LOC

Beni patrimoniali

² I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non pregiudichino gli interessi collettivi

Articolo 180 LOC

Alienazioni. Locazioni

³ In casi eccezionali e quando al Comune non può derivare danno, il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

Articolo 43 ROC

Suddivisione

I beni comunali si suddividono in: a) beni amministrativi; b) beni patrimoniali.

Nel caso specifico si ritiene che non siano pregiudicati interessi collettivi in quanto con il Piano Regolatore attualmente in vigore, la superficie per la quale si chiede la commutazione da bene amministrativo a bene patrimoniale – parte del fondo nr. 416 RFD Gravesano – si trova fuori dalla zona edificabile e la nuova attribuzione di zona permette di finalmente risolvere un serio problema presso il Centro Arreda Danas.

Anche sotto il profilo finanziario, come vedremo più avanti, l'operazione risulta vantaggiosa per il Comune.

ASPETTI FINANZIARI

La perizia del fondo nr. 416 RFD Gravesano (allegata), allestita dal perito Signor Giovanni Birolini, già funzionario dell'Ufficio cantonale di stima, indica un valore commerciale del fondo di CHF 70'650 (CHF 90/m² x superficie di 785 m²), mentre il valore di stima, come da scheda di sommarione pure allegata, risulta di CHF 0.40/m².

La trattativa con i Signori Christian Grandi e Oreste Isella – rappresentanti della PPP del Centro Arreda – è stata semplice e veloce, grazie alla disponibilità delle parti.

Le condizioni di vendita, riprese dalla lettera del 17 aprile 2018 inviata alla PPP del Centro Arreda Danas, Gravesano indicava che i costi di realizzazione del nuovo parcheggio, formazione percorso pedonale da Via Danas al Centro Arreda, sistemazione accessi, pulizie scarpate, scogliere, ecc., quantificati in CHF 257'000 sono a carico degli acquirenti (PPP Centro Arreda Danas), e il prezzo di vendita stabilito in CHF 200'000, con costi relativi al contratto di compravendita, sempre a carico degli acquirenti.

Se ai costi di realizzazione delle opere si aggiungono i costi di acquisto del sedime, si arriva ad una "valutazione" complessiva del sedime di 785 m² di CHF CHF 457'000, equivalente a CHF 582/m².

Il saldo tra nuovi posteggi realizzati sul fondo nr. 416 RFD Gravesano (+ 44 posti auto) a quelli che vengono eliminati con il dezonamento del fondo nr. 417 RFD Gravesano (- 14 posti auto), risulta di + 30 posti auto e corrisponde ad un investimento di poco oltre CHF 15'000 per posto auto.

Il costo auto contenuto di CHF 15'000 rispetto a quanto viene valutato un nuovo posto auto esterno al giorno d'oggi – ca. CHF 25'000 – è dovuta al fatto che le nuove opere verranno realizzate su di un fondo già predisposto alla realizzazione di parcheggi che non richiede particolari manufatti di sistemazione (muri di sostegno, di contenimento, ecc.), e pertanto permette di limitare sensibilmente i costi di realizzazione.

Il ricavato andrà reinvestito per la formazione di nuovi parcheggi comunali.

Un ulteriore aspetto a sostegno della bontà dell'operazione, consiste nel fatto che i proprietari della PPP Centro Danas, si assumeranno negli anni a venire – senza che sia stato fissato alcun termine – i costi annuali di manutenzione del nuovo passaggio di collegamento tra la parte superiore del sedime (Via Danas) e quello inferiore (Centro Arreda Danas), oltre quelli dell'area verde/boschiva (scarpata).

ALIENAZIONE

Vista la particolare situazione della zona artigianale Danas e con lo scopo di avere una disposizione razionale e ordinata dei parcheggi, nonché di migliorare la circolazione all'interno del Centro, il Municipio ritiene giustificata la proposta di vendita di parte del fondo nr. 416 RFD Gravesano di proprietà del Comune ai comproprietari della PPP Centro Arreda Danas, e pertanto formula richiesta al legislativo di poter procedere con la vendita diretta conformemente a quanto stabilito dal cpv. 3 dell'articolo 180 LOC, senza procedere a pubblico concorso.

L'importo della vendita è stato stabilito in CHF 200'000.

Tutte le spese derivanti dalla transazione (Tassa utili immobiliari, spese legali e di iscrizione a Registro Fondazione, spese vive, ecc), sono poste a carico della parte acquirente.

CONCLUSIONI

Per tutto quanto esposto nel presente messaggio, si invita questo Onorando Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e

1. È autorizzata la commutazione di parte del fondo nr. 416 RFD Gravesano di proprietà del Comune e più precisamente la superficie di 785 m² da bene amministrativo a bene patrimoniale (vedi estratto variante PR – fondi nr. 416 e 417 RFD Gravesano – pagina 5 del presente messaggio).
2. È autorizzata la vendita diretta ai comproprietari della PP Centro Arreda Danas, Gravesano di parte del fondo nr. 416 RFD Gravesano e più precisamente una superficie di 785 m², al prezzo di CHF 200'000.
 - 2.1 Tutte le spese derivanti dalla vendita sono poste a carico dell'acquirente.
 - 2.2 Il ricavato dalla vendita – CHF 200'000 – dovrà essere destinato alla realizzazione di nuovi parcheggi comunali.
3. L'autorizzazione alla vendita decade entro due anni dalla decisione del Consiglio comunale (articolo 13 cpv. 3 LOC).

Con stima.

PER IL MUNICIPIO DI GRAVESANO

II SINDACO IL SEGRETARIO

M. Anghileri G. Cremona



Allegati: perizia fondo nr. 416 RFD Gravesano
Scheda sommario

6929 Gravesano, 16 maggio 2018