

Bognuda Tiziano
Via In Caisgéli 41
6703 Osogna

Osogna, 18.06.2020

Interpellanza

Egregio sig. Sindaco, Egregi signori Municipali,

Con la presente, avvalendomi delle facoltà concesse dalla LOC (art. 66 LOC), mi permetto interpellare il Municipio sul seguente tema:

Ampliamento della Scuola Media nel quartiere di Lodrino

Durante la serata pubblica riservata ai consiglieri comunali del 28 maggio 2020 presso la palestra delle scuole elementari di Lodrino, è stata presentata la variante di piano regolatore per l'ampliamento della Scuola Media.

In riferimento a quanto presentato, la variante di PR sarebbe necessaria per poter effettuare le permutate dei terreni inerenti i mappali 5214-5217-155-154-3316-978.

Non avendo ricevuta alcuna informazione in merito alle permutate con i privati, avvalendomi delle facoltà concesse dalla LOC (art. 66) "*intenzioni del Municipio su modifiche di Regolamenti, revisioni di PR, problematiche di interesse regionali, proposte di realizzazione pubbliche, ecc*",

vi pongo le seguenti domande:

1. È stata eseguita una perizia per stabilire il valore commerciale dei terreni interessati alle permutate?
2. In caso affermativo, quali sono i valori stabilità (Fr/mq) per i singoli fondi? (comunali e privati)?
3. In caso negativo, su quali criteri ci si è basati per definire il valore dei singoli fondi? In particolare, è stato considerato il fatto che parte dei fondi privati risultano in zona di pericolo basso e residuo? (vedi tabella allegata)
4. Quale tipo di accordo è stato stabilito con i privati? In particolare quanti mq vengono permutati con i singoli interessati?

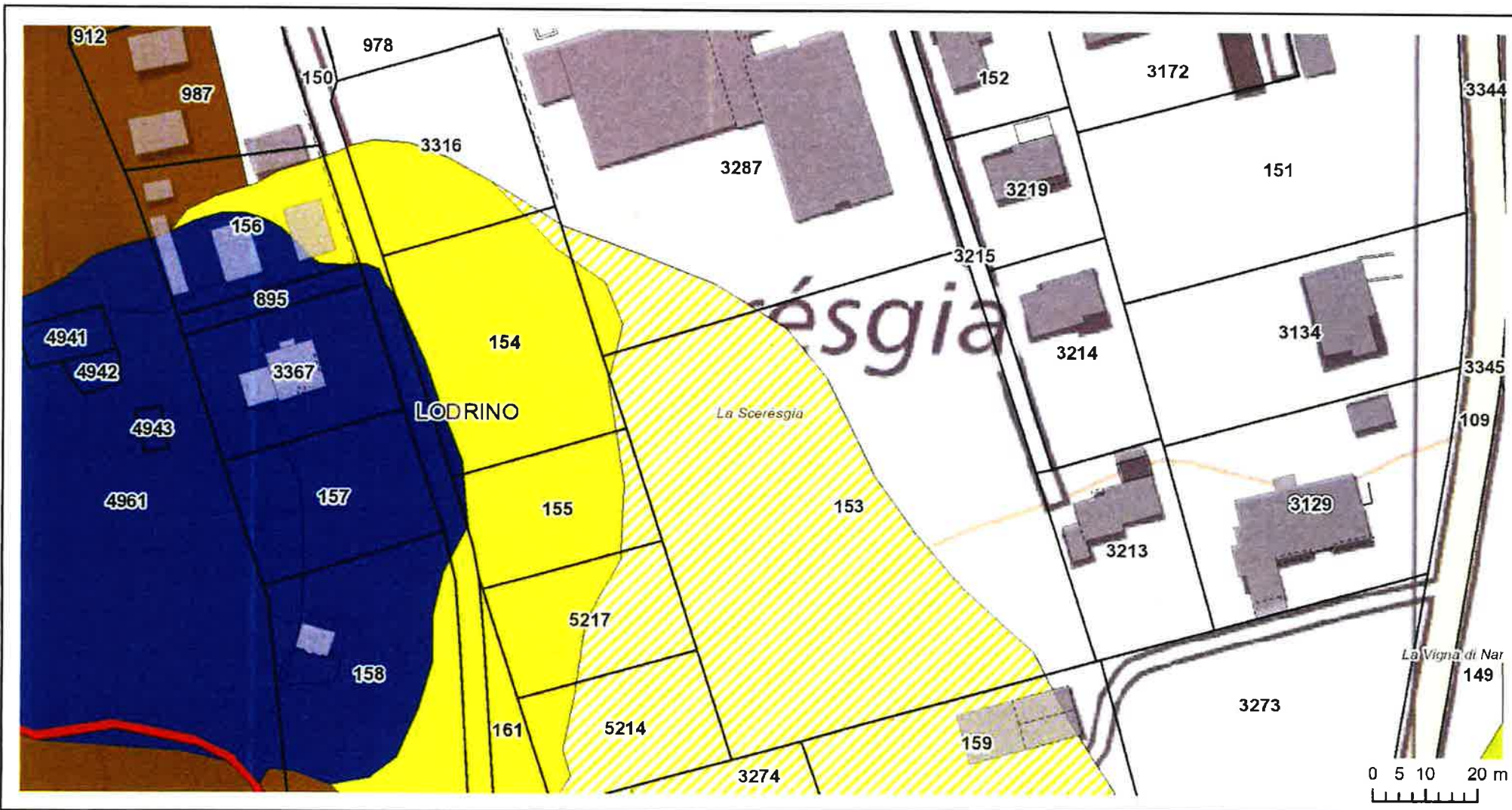
Vi ringrazio per l'attenzione che vorrete accordare alla mia interpellanza, colgo l'occasione per porgervi i miei più cordiali saluti.

Allegati: -Estratto cantonale pericoli naturali

Per il gruppo PPD-GG, il consigliere comunale

Bognuda Tiziano





Pericoli Naturali

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.





Riviera, 30 giugno 2020

RISPOSTA ALL'INTERPELLANZA 18 GIUGNO 2020 PRESENTATA DAL CONSIGLIERE COMUNALE TIZIANO BUGNUDA AVENTE PER OGGETTO LE PERMUTE DI TERRENO IN ZONA SCUOLA MEDIA DI LODRINO E OGGETTO DELLA VARIANTE DI PR RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA MEDIA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

Il Municipio ha preso conoscenza dell'interpellanza summenzionata, volta a ottenere informazioni sulle modalità di accordo fino ad ora concordate con i privati per dar seguito alle permutate previste dalla variante, e più precisamente sui metri quadri interessati dall'operazione, sull'esistenza di una perizia che stabilisca il valore commerciale dei terreni interessati e, in subordine, sui criteri utilizzati fino ad oggi per definire i valori dei singoli fondi; inoltre l'interpellanza chiede se si è tenuto conto, in queste valutazioni, della presenza delle zone di pericolo (pericolo basso e residuo) esistenti sui fondi privati interessati. In merito osserviamo quanto segue.

Modalità di accordo con i privati (punto 4 interpellanza)

Va anzitutto chiarito che tra Municipio e privati non vi è un alcun accordo formale che stabilisce nei dettagli i parametri finanziari della permuta ed eventuali compensazioni di valore. I proprietari hanno invece sottoscritto una generica lettera d'intenti in cui hanno espresso la loro disponibilità a entrare nel merito di una transazione i cui termini dovranno essere definiti prima di sottoporre l'incarto completo (variante di PR; permutate di terreno con i privati; cessione dei fondi al Cantone) al Consiglio comunale mediante i relativi messaggi per l'approvazione di competenza.

Va altresì sottolineato che i proprietari interessati hanno, fin dai primi contatti, espresso la contrarietà ad una cessione dei propri fondi mediante compensazione pecuniaria del valore da parte del Comune (acquisto) come pure a un'ipotesi di esproprio: hanno per contro dato la loro disponibilità a delle permutate integrali dei loro fondi con proprietà comunali di pari qualità edificatoria siti nel quartiere di Lodrino.

Estensione e ubicazione dei fondi permutati (punto 4 interpellanza)

La tabella allegata permette di estrapolare, per ogni singolo proprietario, l'estensione dei terreni permutati.

Per i proprietari 1, 2, 3 la permuta si dovrebbe concretizzare con uno scambio di terreni di proprietà comunale già oggi in zona edificabile R2 (mappale 974), rispettivamente su fondi che con l'approvazione della variante di piano regolatore presentata diverrebbero R2 (mappali 4335 e 4117).

Per il proprietario 4, non disponendo il Comune di sufficienti e adeguati fondi su di un unico mappale, la transazione si dovrebbe realizzare con una parziale compensazione mediante terreno in zona R2 (fondo 974) mentre per la rimanenza si farebbe capo al fondo 945 in zona R3. Considerata la quantità di metri superiore e le qualità edificatorie aggiuntive, in questo caso si impone una compensazione pecuniaria della differenza (per la quale il proprietario ha già dichiarato la propria disponibilità) a favore

del Comune. Le dimensioni e la forma del fondo 945 non rendono economicamente applicabile una suddivisione su più fondi per raggiungere uno scambio senza compensazione.

Esistenza di una perizia commerciale (punto 1 e 2 interpellanza)

Nella fase di preparazione dell'incarto e di contatti con i proprietari non è stata elaborata una perizia commerciale: si è ritenuto prematuro l'avvio di questi accertamenti in assenza del preavviso del Dipartimento del territorio (la cancellazione di azzonamenti AP/EP non è ovvia) e della fase di informazione della popolazione e del Consiglio comunale, dove sono puntualmente sorti legittimi interrogativi sull'operazione.

Prima di sottoporre gli accordi definitivi al Consiglio comunale, il Municipio è comunque intenzionato a far esperire una perizia relativa ai valori commerciali di tutti i fondi interessati dalle permutate al fine di disporre di una documentazione oggettiva sull'operazione.

Criteri di valutazione dei fondi e zone di pericolo (punto 3 interpellanza)

Come si può evincere da quanto illustrato, in questa fase della procedura il Municipio non ha preso in considerazione le differenze qualitative dei fondi permutati fintanto che essi erano assegnati allo stesso azzonamento (zona R2). Si è ben coscienti che i fondi attualmente di proprietà privata presentano un grado di pericolo basso o residuo più o meno incisivo: è anche vero che questo aspetto non è stato ritenuto gravemente determinante nell'ipotesi di permuta, tanto più che i fondi privati presentano vantaggi (forma perfettamente rettangolare e pianeggiante, con accesso diretto alla strada di servizio comunale; possibilità di frazionamento ulteriore) non presenti nei comunali (poligoni maggiormente articolati e in pendenza).

In conclusione, come è stato spiegato nelle serate di presentazione della Variante di PR, il Municipio è fermamente convinto che le modalità adottate (permuta privati / comune) per ampliare la scuola media e rafforzare il polo scolastico di Lodrino siano adeguate e ampiamente giustificate dall'interesse pubblico dell'intera operazione: in questa fase, visto l'alto valore aggiunto dell'operazione, più che l'aspetto finanziario è stato privilegiato un approccio complessivo e politico dell'incarto.

Rimandiamo al messaggio sulla variante di PR, che a breve sarà sottoposto al Consiglio comunale, per gli approfondimenti del caso.

Con la massima stima.

Il Municipio

Proprietario 1

Fondo privato	Mq	Azzonamento vigente	Fondo com. permutabile	Mq	Zona vigente	Nuovo azzonamento	Mq
155	771	R2	4317	1672	AP/EP	R2	771
5217	771	R2	4317	1672	AP/EP	R2	771
Totale	1542						1542
Rimanenza comunale							130

Proprietario 2

Fondo privato	Mq	Azzonamento vigente	Fondo com. permutabile	Mq	Azzonamento vigente	Nuovo azzonamento	Mq
5214	771	R2	4335	3121	AP/EP	R2	771
Totale	771						771
Rimanenza comunale							2350

Proprietario 3

Fondo privato	Mq	Azzonamento vigente	Fondo com. permutabile	Mq	Azzonamento vigente	Nuovo azzonamento	Mq
154	1507	R2	974	2374	R2	R2	1507
Totale	1507						
Rimanenza comunale							867

Proprietario 4

Fondo privato	Mq	Azzonamento vigente	Fondo com. permutabile	Mq	Zona vigente	Nuovo azzonamento	Mq
3316	1165	R2	974	867	R2	R2	780
			945	557	R3	R3	557
Totale	1337						1337
Rimanenza comunale							87