



Riviera, 28 ottobre 2020

Messaggio Municipale no. 13/2020

PERMUTA DI TERRENI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA MEDIA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo gli accordi di permuta dei terreni necessari per l'ampliamento della Scuola media a Lodrino.

1. PREMESSA – INTRODUZIONE

La cronistoria del progetto d'ampliamento della Scuola media è già stata esposta nel messaggio relativo alla variante di Piano regolatore. In questo messaggio approfondiremo in modo particolare le tematiche relative alle permutate e alla perizia indipendente sui valori immobiliari.

Le trattande sono correlate e interdipendenti: tuttavia, per questioni procedurali, ogni tema deve disporre del proprio messaggio e della propria risoluzione da parte del Consiglio comunale.

È comunque chiaro che, senza l'approvazione di tutti e tre i messaggi (variante di Piano regolatore, il presente messaggio relativo alle permutate e il messaggio che autorizza la cessione dei sedimi al Cantone per l'ampliamento della Scuola media), l'intero progetto verrà a decadere.

2. ACCORDI PRELIMINARI

Va innanzitutto ribadito il ringraziamento da parte del Municipio a tutti i privati coinvolti. L'approccio positivo, espresso immediatamente già dai primi contatti, è stato fondamentale per poter proseguire e conseguire l'obiettivo oggetto delle presenti delibere.

Fin dal primo incontro è inoltre stato chiaro che un accordo poteva essere raggiunto unicamente con una compensazione integrale dei fondi ceduti, così come un indennizzo pecuniario da parte del Comune non sarebbe entrato in linea di conto.

Il Municipio ha quindi immediatamente censito tutte le proprietà comunali presenti sul territorio in tutti e quattro i quartieri del Comune sottoponendo tali disponibilità agli interessati.

In base alle desiderate espresse, che fortunatamente non hanno creato discussioni, si è potuto procedere con la sottoscrizione delle prime lettere d'intenti.

3. SVILUPPO DEL PROGETTO

Con l'evoluzione del progetto di ampliamento della Scuola media e l'elaborazione dalla variante di Piano regolatore si sono potute affinare anche le proposte di permuta, in particolare per quanto riguarda il mappale 974 che sarà suddiviso tra 2 proprietari, rispettivamente per i fondi 4317 e 4335 che necessitavano un riazionamento.

Il progetto di permuta è inoltre stato discusso in più occasioni durante le serate informative e gli incontri con le commissioni.

4. PERIZIA

Il Municipio, per garantire chiarezza nelle transazioni, ha dato mandato a un perito esterno di allestire una valutazione di tutti i fondi interessati dalle permutate. Come ha dichiarato nel corso della presentazione delle perizie alle commissioni del Consiglio comunale, esso ha agito con un criterio di valutazione puramente commerciale, senza conoscere gli scopi e gli obiettivi della variante di Piano regolatore; inoltre ha ritenuto ininfluenti sull'edificabilità e sul valore dei terreni la presenza delle Zone di pericolo indicate dai relativi piani.

Il perito ha accertato che i fondi, sia del Comune che dei privati, hanno un valore equivalente a parità di azionamento; il fondo 945, azionato come R3, presenta invece come previsto un valore superiore, conseguenza delle maggiori possibilità edificatorie.

Per tutti i fondi in zona R2 è stato stabilito un valore di ca. Fr/mq 350.-, mentre per il fondo in zona R3 il valore è stato accertato in Fr/mq 467.-.

Per il fondo 945, oltre al pagamento del maggior valore al metro quadro, vi è anche un superamento delle superfici da compensare che saranno pagate integralmente dal privato per la cessione dell'intero fondo. Una cessione parziale (con mantenimento della metratura restante 172 mq), non avrebbe senso in quanto lo scorporo risulterebbe eccessivamente limitato per un suo utilizzo da parte del Comune. Inoltre, renderebbe maggiormente difficoltoso anche uno sfruttamento della parte di fondo ceduta al privato, con riduzione del valore effettivo della proprietà.

La tabella riassuntiva concernente le permutate è allegata al presente messaggio, con l'indicazione di fondi, metrature e valori.

5. ASPETTI FINANZIARI

I costi di trapasso, considerato che l'esigenza di permuta è del Comune, saranno assunti dal nostro ente. Il costo è valutato in circa Fr. 50'000.-, comprensivo degli atti notarili, tasse d'iscrizione a registro fondiario e archivio notarile, spese e piani di mutazioni redatti dal geometra.

A compensazione del maggior valore al metro quadrato del fondo 945, unitamente ai metri quadrati supplementari il proprietario verserà Fr. 123'000.- a favore del Comune. Il nostro ente d'altro canto non deve versare alcuna indennità ai privati.

6. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra indicato, il Municipio propone al vostro consesso l'approvazione delle permutate necessarie per il progetto di ampliamento della Scuola media con il relativo credito.

6.1. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti, art. 61 cpv. 2 LOC) e la delibera è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

6.2. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione della gestione, alla Commissione edilizia e opere pubbliche e alla Commissione pianificazione del territorio l'esame del seguente Messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

6.3. Consultazione atti

L'incarto completo è consultabile fino alla delibera del Consiglio comunale presso l'Ufficio tecnico.

6.4. Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. e) e h), 42 cpv. 2 e 186 LOC, vi invitiamo a voler

DECRETARE

1. È approvata la permuta del fondo 154 RFD di Lodrino di mq 1507 con un valore stimato di Fr. 530'000.- con parte del fondo comunale 974 RFD di Lodrino per mq 1507 con un valore stimato di Fr. 530'000.-. La transazione avviene alla pari senza compensazioni pecuniarie.
2. È approvata la permuta del fondo 155 RFD di Lodrino di mq 771 con un valore stimato di Fr. 270'000.- unitamente al fondo 5217 RFD di Lodrino di mq 771 con un valore stimato di Fr. 270'000 con parte del fondo comunale 4317 RFD di Lodrino per mq 1542 con un valore stimato di Fr. 540'000.-. La transazione avviene alla pari senza compensazioni pecuniarie.
3. È approvata la permuta del fondo 5214 RFD di Lodrino di mq 771 con un valore stimato di Fr. 270'000.- con parte del fondo comunale 4335 RFD di Lodrino per mq 771 con un valore stimato di Fr. 270'000.-. La transazione avviene alla pari senza compensazioni pecuniarie.
4. È approvata la permuta del fondo 3316 RFD di Lodrino di mq 1165 con un valore stimato di Fr. 410'000.- con parte del fondo comunale 974 RFD di Lodrino per mq 780 con un valore stimato di Fr. 273'000.- e con il fondo comunale 945 RFD di Lodrino di mq 557 con un valore stimato di Fr. 260'000. La transazione avviene con il pagamento, da parte del proprietario del fondo 3316 RFD di Lodrino, della plusvalenza ricevuta pari a Fr. 123'000.-
5. Per l'esecuzione dei punti da 1 a 4 è concesso un credito di Fr. 50'000.- per gli oneri di frazionamento e trapasso.
6. Il credito decade se non utilizzato entro 4 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione, di quella relativa al Messaggio 12/2020 (Variante di piano regolatore) e 14/2020 (Cessione terreni al cantone in DS)

7. La presente risoluzione decade nel caso i Messaggi 12/2020 (Variante di Piano regolatore) e 14/2020 (Cessione terreni al Cantone in DS), per qualsiasi ragione, dovessero essere bocciati (ad es. mancata approvazione del Consiglio comunale, ricorso o referendum).
8. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:  Il Segretario: 

A. Pellanda  P. Laube

Allegati:

- Tabella riassuntiva permuta

Allegati consultabili presso l'ufficio tecnico

- Perizia dei singoli fondi

Modolo Angela									
Fondi Originari					Fondi permutati				
Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato	Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato
154	1507	352	530464	530000	974	1507	351	528957	530000

Zanetti Elisabetta									
Fondi Originari					Fondi permutati				
Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato	Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato
155	771	350	269850	270000	4317	1542	353	544326	540000
5217	771	350	269850	270000					
Totale	1542		539700	540000		1542		544326	540000

Ferrari Ennio									
Fondi Originari					Fondi permutati				
Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato	Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato
3316	1165	352	410080	410000	974	780	351	273780	273000
					945	557	467	260119	260000
	1165		410080	410000		1337		533899	533000
Differenza da versare da parte di Ferrari Ennio						172			123000

Ceppi Susanna									
Fondi Originari					Fondi permutati				
Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato	Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato
5214	771	350	269850	270000	4335	771	352	271392	270000

Comune di Riviera									
Fondi Originari					Fondi permutati				
Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato	Mappale	mq	Fr/mq	Totale	Totale arrotondato
974	2394	351	840294	840000	154	1507	352	530464	530000
945	557	467	260119	260000	155	771	350	269850	270000
4317	1672	353	590216	590000	5117	771	350	269850	270000
4335	953	352	335456	335000	3316	1165	352	410080	410000
					5214	771	350	269850	270000
					974	107	351	37557	37000
					4317	130	353	45890	45000
					4335	182	352	64064	64000
					Arrotondamenti				6000
	5576			2025000		5404			1902000
						172			123000