



**Rapporto della Commissione edilizia e opere pubbliche sul Messaggio Municipale all'ordine del giorno del Consiglio Comunale del 28.06.2022:**

**Messaggio no. 12/2022, Richiesta di un credito di fr. 990'000.- per l'acquisto del diritto di superficie 3556 di Lodrino comprensivo di costruzione e inventario da destinare a sede dei servizi esterni**

Gentile Signora Presidente,  
gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

il messaggio municipale no. 12/2022 propone lo stanziamento di un credito di fr. 990'000.- per l'acquisto del diritto di superficie 3556 di Lodrino comprensivo di costruzione e inventario da destinare a sede dei servizi esterni.

La Commissione edilizia e opere pubbliche (CE) ha richiesto un sopralluogo per visionare l'attuale Carrozzeria D'Avino che andrebbe a sostituire la sede all'aeroporto degli operai comunali. Il sopralluogo è avvenuto lunedì 09.05.2022, al quale ha partecipato anche la Commissione della Gestione. Inoltre per il Comune erano presenti il municipale Ivan Falconi, e i signori Dino Genini, Omar Guidi e Andrea Martignoli, che ringraziamo per le spiegazioni forniteci.

La CE si è poi riunita in data 16.05.2022 e ha deciso di scrivere al Municipio per chiedere dei chiarimenti e per approfondire il MM 12/2022.

Il Municipio ha risposto in data 31.05.2022. Di seguito vengono riportate le domande e le risposte:

- **Prezzo (su siti immobiliari l'oggetto è venduto ad un prezzo inferiore a quello indicato sul MM)**

*Il Municipio ha rilevato la presenza di 2 offerte internet per l'oggetto, l'importo globale delle offerte non si discosta in modo sensibile (Fr. 980'000 la prima, 1'000'000 la seconda): Nel primo caso non vi sono dettagli relativi alla valutazione (importo unico), mentre che la seconda separa il capannone (Fr. 700'000) e installazioni/contenuto/inventario (Fr. 300'000). L'importo di Fr. 700'000 corrisponde al solo capannone, costruzione grezza, a cui vanno aggiunti i valori delle installazioni (impianti elettrici, riscaldamento, ecc.), le attrezzature (sollevatori, forni, ecc.) e l'inventario. Anche la perizia richiesta dal Municipio conferma la validità dell'offerta e l'interpretazione delle varie cifre.*

La CE ritiene comunque opportuno, in caso di approvazione del MM e quindi del credito necessario all'acquisto, che il Municipio chiarisca con il proprietario le modalità di vendita delle attrezzature non necessarie per i compiti della squadra esterna. In questo modo potrebbe ridursi parzialmente la spesa definitiva, così come l'onere per liberarsene (vedi anche sotto).

- **Carenza di parcheggi disponibili (non è infatti consentito parcheggiare i veicoli sul manto erboso, calcolando 10-15 auto degli operai e altrettanti veicoli di servizio, c'è carenza di spazio)**

*Gli spazi per la sosta dei veicoli sono ritenuti sufficienti alle esigenze attuali della squadra esterna. Lo smaltimento acque relativo alle aree di transito e sosta di veicoli deve avvenire mediante*



*superficie humosa. Ciò comporta che il parcheggio su terreni inerpati è possibile; è invece vietato il parcheggio su sterrati.*

Di fronte all'edificio ci sono 8 parcheggi disponibili e le norme VSS confermano la possibilità di parcheggiare su terreni inerpati.

- **Inventario (diverse attrezzature non saranno utilizzate dagli operai del Comune, il proprietario dovrebbe venderle prima dell'eventuale acquisto)**

*Il modo di agire con l'inventario di scarso interesse per la squadra esterna è già stato discusso con il proprietario prima della stesura del messaggio. È già stato concordato che, nel limite del possibile, le attrezzature non di interesse per il Comune saranno vendute direttamente dal proprietario con riduzione del prezzo d'acquisto.*

- **Container esterni (sono da smontare perché abusivi, lavoro da effettuare dal proprietario dello stabile per non gravare ulteriormente sui conti del Comune)**

*I container esterni non sono valutati all'interno della perizia, come pure due vetture di cortesia e un furgone che il proprietario è intenzionato a lasciare all'acquirente. I container possono essere spostati senza spese eccessive e riutilizzati anche in altro luogo per le necessità comunali.*

Anche in questo caso la CE chiede al Municipio di valutare bene se tenere queste baracche, o se farle rimuovere/smaltire dall'attuale proprietario (soprattutto considerando le condizioni, la necessità e l'ingombro).

- **Accesso alla parte posteriore dello stabile (va infatti sempre garantito il passaggio dietro lo stabile alla ditta che occupa il capannone di fianco, questo limita l'impiego)**

*L'accesso alla parte est del capannone deve rimanere libero anche per le necessità comunali per cui non dovrebbero sussistere disfunzioni d'utilizzo. Non vi sono tuttavia oneri iscritti a registro fondiario in favore della particella confinante in quanto la costruzione del capannone contiguo dispone già di un passaggio interno per l'accesso al retro. Eccettuati eventi particolari non sussiste quindi una necessità o obbligo di lasciar transitare il vicino.*

- **Mancanza di una tettoia esterna per i veicoli e di un'eventuale recinzione**

*La mancanza di tettoie per i veicoli comunali è un dato di fatto anche nella struttura dell'aeroporto. Un progetto in merito non è stato sviluppato considerata la presumibile delocalizzazione per lo sviluppo del polo tecnologico. Con l'acquisizione della nuova struttura potranno essere rivalutate le necessità. L'assenza di una recinzione non è ritenuta una problematica, sarà da valutare la formazione di una delimitazione che potrà essere realizzata direttamente dalla squadra esterna nei periodi di ridotta attività vegetativa.*

- **Soppalco**

*Per quanto riguarda il soppalco esistente sarà una superficie molto utile per l'immagazzinamento di materiale di uso corrente per l'attività giornaliera. Se ci si riferisce alle possibilità future di realizzare ulteriori soppalchi nella struttura, attualmente non vi sono necessità in merito, tuttavia la struttura offre questa fondamentale opportunità per il futuro. La realizzazione sarà da valutare in base alle esigenze che dovessero nascere, possibilità che risultano già integralmente sfruttate nella struttura attualmente occupata.*

- **Possibilità di sviluppo futuro**

*Come indicato al punto 2.8.1 della perizia, il potenziale di sviluppo della struttura è abbondante, edificati 2'150 mc su un potenziale di 4'440 mc (residuo disponibile 2'290 mc secondo PR, 1'882 mc in base alla superficie edificabile ancora disponibile punto 2.8.2 della perizia), mentre che a livello di superficie su un potenziale di 592 mq di occupazione, ne sono stati edificati 341 mq (residuo disponibile 251 mq). Aggiunto al potenziale di sviluppo all'interno della struttura l'acquisto può garantire tutte le necessità comunali per un lungo periodo.*

*La liberazione degli spazi attualmente utilizzati è comunque un fattore determinante per le necessità e lo sviluppo del polo tecnologico presso la struttura aeroportuale.*

*Il Municipio crede fortemente nello sviluppo dell'aeroporto, una convinzione data dalla forte richiesta da parte di RASA, dalla Fondazione agire e dal promovimento economico cantonale. L'acquisto di questo capannone con la vendita del terreno alla giustizia, permetterà di affrontare*



*le richieste di insediamento all'aeroporto in tempi utili, migliorare l'operatività della squadra esterna, con costi sopportabili al fine di poter affrontare anche gli importanti e non procrastinabili rinnovamenti delle infrastrutture comunali previsti per il prossimo futuro.*

### **Considerazioni:**

Lo sviluppo del polo tecnologico dell'aviazione è uno degli obiettivi primari che si è posto lo studio aggregativo prima, e il nuovo Comune di Riviera poi.

Per poter adempiere a questo compito è necessario poter indirizzare tutte le risorse disponibili all'insediamento di nuove attività, sfruttando tutti gli spazi interni, come pure le superfici libere ancora disponibili. La torre di controllo è stata convertita per ospitare le parti amministrative delle nuove aziende; tuttavia, le stesse necessitano anche di magazzini e spazi per la formazione di laboratori, per la ricerca e lo sviluppo.

Già da tempo, parte dei locali a disposizione della squadra esterna, sono stati allocati al polo tecnologico, e in prospettiva futura sarà necessario ridurre ulteriormente le disponibilità delle attività comunali in favore del polo, senza soluzioni concrete sul corto termine, diventa quindi difficile garantire lo sviluppo aeroportuale e l'operatività dei servizi comunali.

Possibili scenari sono in fase di valutazione da tempo, le opzioni sono tuttavia limitate al magazzino di Osogna, che per un uso quotidiano, che va oltre l'utilizzo quale deposito, risulta inadeguato senza interventi sostanziali. Inoltre, la struttura prevalentemente in legno, non rispetta nessuna norma per la sicurezza sul lavoro come pure per le misure antincendio. Ricordiamo che si tratta di una vecchia costruzione militare, realizzata nell'ambito delle fortificazioni della LONA durante la Seconda guerra mondiale con oltre 80 anni di vita.

Il MM12/2022 nasce dall'occasione attuale di poter acquistare un capannone recente, funzionale, posizionato strategicamente e soprattutto disponibile nell'immediato futuro per sostituire quello, che in condizioni sempre peggiori, ospita la squadra esterna. Sarebbero quindi liberati spazi utili per un progetto a lungo termine come quello dell'aeroporto.

Infine, proprio con lo scopo di ottenere un'opinione dei diretti interessati, sono stati invitati al sopralluogo i responsabili dell'Ufficio tecnico (signori Genini e Guidi) e il capo squadra (signor Martignoli) i quali hanno chiaramente espresso la necessità di un cambiamento, l'interesse e la validità della proposta offerta con il MM12/2022.



**Conclusioni:**

Lo stabile della Carrozzeria D'Avino risulta essere una buona soluzione dove collocare i servizi esterni del Comune con diversi punti di forza (posizione, volumetria disponibile, sviluppo futuro).

Questo permetterà all'aeroporto di avere nuovi spazi da mettere a disposizione delle ditte che si insedieranno e sfruttare il potenziale di crescita della struttura.

In considerazione di quanto sopra si invitano le signore e i signori Consiglieri Comunali a volere decretare quanto segue:

1. **È approvato l'acquisto del diritto di superficie 3556 di Lodrino, dell'edificio e dell'inventario.**
2. **Per il finanziamento del punto 1 è concesso un credito di fr. 990'000.-.**
3. **Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.**

Per la Commissione edilizia e opere pubbliche:

Presidente: Bognuda Tiziano

Segretario: Bignasca Patrick (relatore)

Membri: Cardis Samuel

Ghielmetti Arno

Rossetti Enea (relatore)

Djokic Milomir

Vanoni Tiziana