COMUNE DI RIVIERA
11 MAG. 2026

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Messaggio municipale n. 2/2026

RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 900'000.00 PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI QUARTIERE GERA NEL QUARTIERE DI IRAGNA (fondo 479 RFD Riviera-Iragna)

Trattanda all'ordine del giorno del Consiglio comunale del 18 maggio 2026

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

la Commissione della Gestione (CG), al fine di analizzare il messaggio in oggetto, ha organizzato alcune riunioni, una delle quali alla presenza del Municipio in data 26 marzo 2026. All'incontro hanno partecipato il sindaco Cristiano Triulzi, il capo dicastero Teodoro Matozzo, i municipali Igor Cima, Enea Rossetti e Gregorio Genini, nonché il segretario comunale Patrick Laube, che ringraziamo per la disponibilità e le spiegazioni fornite.
Il credito richiesto di **CHF 900'000** è destinato all'urbanizzazione del quartiere Gera e si prevede venga integralmente finanziato tramite la vendita dei fondi, con ricavi stimati tra **CHF 1'750'000 e CHF 2'250'000**. Ciò comporterebbe, una volta venduti tutti i fondi, un utile contabile minimo di circa **CHF 850'000** e un utile netto complessivo di circa **CHF 550'000**, dedotti i costi già sostenuti per il progetto.
Al fine di raggiungere tali risultati, il Municipio ha previsto prezzi di vendita compresi tra **CHF 350 e CHF 450 al m²**, verosimilmente in linea con il mercato per terreni urbanizzati a Iragna. Occorre tuttavia considerare che ogni acquirente è tenuto ad acquistare, allo stesso prezzo, anche una quota pari a **1/8 degli spazi comuni**, che complessivamente ammontano a **1'970 m²** (circa il 40% dei 5'000 m² complessivi in vendita).
In termini concreti, in media un acquirente acquisisce un fondo di circa **625 m²**, per un costo compreso tra **CHF 218'750 e CHF 281'250** (a dipendenza del prezzo di vendita), ma diventa proprietario esclusivo di circa **379 m²** e comproprietario degli spazi comuni (strada coattiva, giardino centrale, area rifiuti e posteggi ospiti). Rapportando l'investimento alla sola superficie privata, il prezzo effettivo risulta compreso tra circa **CHF 577 e CHF 742 al m²**, quindi sensibilmente superiore ai valori di mercato, senza inoltre considerare i futuri costi di gestione degli spazi comuni.
L'intento originario del Municipio di Iragna era quello di favorire l'insediamento di nuove famiglie, mettendo a disposizione terreni a prezzi interessanti e non speculativi, anche al fine di sostenere la realtà scolastica locale. Pur non potendo definire i prezzi proposti come speculativi, riteniamo tuttavia che essi difficilmente possano essere considerati attrattivi per famiglie.
Riprendendo tale obiettivo, appare inoltre necessario considerare gli aspetti legati alla **sicurezza**, in particolare per quanto concerne la problematica dell'elettrosmog. Il Municipio indica che il rispetto dei limiti previsti dall'ordinanza federale (ORNI), pari a **1 µT**, è garantito mantenendo una distanza minima di 37 metri dall'asse dell'elettrodotto. Dai piani risulta effettivamente che solo una piccola porzione di una particella non rispetta tale distanza.
Tuttavia, un recente studio di misurazione effettuato dalla ditta **Systron EMV GmbH** commissionato dall'associazione dei Proprietari di Immobili Attraversati da Elettrodotti (PIAE), evidenzia che possono verificarsi superamenti del valore limite di **1 µT** previsto per i luoghi con utilizzazione sensibile (abitazioni).

Pur essendo il Municipio tutelato dal profilo giuridico dalla decisione cantonale, riteniamo opportuno che, alla luce di queste nuove informazioni, venga effettuato un approfondimento prima della messa in vendita dei fondi.
Un ulteriore elemento di riflessione concerne la **Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)**, secondo la quale le zone edificabili devono coprire un fabbisogno di circa 15 anni. Nel nostro Comune tali zone risultano sovradimensionate e sarà pertanto necessario procedere, nei prossimi anni, a misure correttive (dezonamenti).
In linea teorica, la completa vendita e edificazione dei fondi da parte di nuovi residenti potrebbe risultare neutra o addirittura migliorare tale calcolo. In pratica, tuttavia, fino a quando i terreni non saranno interamente venduti e edificati, questa operazione potrebbe temporaneamente portare degli scompensi ai privati. Va comunque rilevato che le informazioni relative al sovradimensionamento sono emerse solo recentemente e non erano ancora consolidate al momento dell'avvio del progetto.
Alla luce di quanto sopra, la Commissione della Gestione rileva in particolare che:

- i prezzi di vendita, unitamente ai vincoli edificatori di quartiere e alla presenza degli elettrodotti (il cui smantellamento è previsto tra 15 e 25 anni), rendono incerta una rapida commercializzazione di tutti i fondi e quindi il rientro dell'investimento; nel frattempo, i costi di gestione degli spazi comuni restano a carico del Comune;
- la presenza di nuove indicazioni relative all'elettrosmog comporta un potenziale rischio reputazionale per il Comune;
- le attuali incertezze legate al sovradimensionamento delle zone edificabili suggeriscono prudenza nella messa in vendita del comparto edificabile più esteso del Comune.

Alla luce di queste considerazioni, la Commissione della Gestione ritiene opportuno **attendere un approfondimento sulla problematica dell'elettrosmog e chiarimenti in merito alla pianificazione territoriale** prima di procedere con l'urbanizzazione e la messa in vendita dei fondi del quartiere Gera.
Pertanto, la Commissione invita le Signore e i Signori Consiglieri comunali a **respingere il dispositivo di risoluzione** così come proposto dal MM n. 1/2026.

Con ogni ossequio.

Per la Commissione della Gestione:

Il presidente: Caretti Medardo (relatore) .....

I membri: Ferrari Matteo .....

Bognuda Joël .....

Djokic Milomir (segretario) .....

Riviera, 4 maggio 2026