2026-0264

COMUNE DI RIVIERA
- 8 MAG. 2026

Rapporto di minoranza della Commissione della Gestione MM n. 2/2026

RICHIESTA DI 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)

Signor Presidente, Signore Consigliere e Signori Consiglieri Comunali,

Il MM 2/2026 sottoposto alla nostra attenzione corona un lungo e paziente tragitto iniziato nel 1993 dall'allora Municipio del Comune di Iragna, ora quartiere di Riviera. Il Municipio nel Messaggio 8/93 del 22 aprile 1993 scrive *Le sempre crescenti necessità di terreno anche per i bisogni comunali hanno portato l'Esecutivo a chiedervi la concessione del credito d'acquisto*. L'obiettivo era già allora quello di promuovere uno sviluppo residenziale. Sono poi seguite le lunghe procedure pianificatorie e i relativi ricorsi per rendere il terreno in questione edificabile. L'idea si concretizza nel biennio 2012-2014 quando il Municipio conferisce il mandato alla Planidea SA per l'allestimento di una variante di PR. Nel settembre del 2014, dopo che il Dipartimento del Territorio ha fatto suo il modello urbanistico proposto per la nuova Zona Speciale Gera (ZSG), si tiene una serata informativa alla popolazione del Comune.

L'obiettivo era e rimane quello di incrementare l'attrattività residenziale di Iragna, mettendo a disposizione della popolazione terreni edificabili a prezzi contenuti e non speculativi. Lo scopo del Progetto di quartiere viene ribadito dal Municipio di Riviera il 20 dicembre 2018 rispondendo a un'interpellanza del Gruppo del Partito Socialista firmata da Tiziana Vanoni, Stefano Ravasi e Celestino Falconi. Si legge nella risposta: *Il Municipio ha approvato nelle linee generali il Progetto di piano di quartiere, riservandosi la facoltà di ottimizzare il modello proposto in favore di un nuovo insediamento di alta qualità urbanistica, dove gli spazi pubblici siano privilegiati e attrattivi, tenendo in debito conto anche delle finalità della Zona (favorire gli insediamenti popolari).*

Ora, prima di proseguire nell'analisi del MM 2/2026, ci chiediamo, visto che durante la discussione in Commissione è stato posto il quesito: può/deve l'Ente pubblico, in questo caso il Comune di Riviera, mettersi a confronto con l'economia privata e

proporre ai possibili acquirenti, a determinate condizioni, un terreno urbanizzato il cui costo è nettamente inferiore al prezzo di mercato? Se l'ente pubblico ha il compito di soddisfare i bisogni dei cittadini, mitigando le differenze sociali e finanziarie, la risposta non può che essere positiva. D'altronde un progetto simile, il quartiere Zattera, è già stato realizzato a Lodrino verso la fine del secolo scorso.

Il nostro Messaggio Municipale nella *Premessa-introduzione* scrive che *son state affrontate e risolte le principali criticità legate all'inquinamento fonico, alle zone di pericolo del riale e all'elettrosmog mediante interventi mirati e puntuali.*

Lasciamo alla Commissione Edilizia e Opere Pubbliche il compito di illustrare come l'ex Comune di Iragna ha risposto, *mediante interventi mirati e puntuali*, alle criticità legate all'inquinamento fonico e alle zone di pericolo del riale. Di ben altro interesse è l'aspetto legato all'elettromagnetismo.

L'elettromagnetismo

Questo tema è stato affrontato più volte in questi ultimi dieci anni.

Il 28 marzo 2017 il Consiglio di Stato approva la variante PR relativa alla ZSG e ritiene che *con la codifica vincolante, i disposti ORNI ... siano soddisfatti.*

Lo stesso Consiglio di Stato il 26 ottobre 2022 respinge un ricorso contro la licenza edilizia concernente la ZSG e scrive che *il ricorso dev'essere respinto.*

Il TRAM, Tribunale amministrativo cantonale, il 16 maggio 2023 respinge il secondo ricorso sottolineando che *non vi è ragione ... di procedere a nuovi accertamenti peritali.* Il ricorso è respinto.

Il 10 febbraio u.s. il Municipio licenzia il MM 2/2026 e l'11 febbraio riceve una lettera dell'Associazione dei Proprietari di Immobili Attraversati da Elettrodotti (PIAE) che, citando uno studio di misurazioni indipendente della ditta Systrom EMV GmbH, confuterebbe i dati ufficiali considerati sinora.

La discussione si accende subito e la spaccatura è evidente. Al tema dell'elettrosmog, di per sé difficile, si sovrappone anche quello dei paventati ed eventuali dezonamenti. In Gestione però il documento non arriva e sul quotidiano *LaRegione* del 22 marzo appare un articolo dal titolo *Iragna Preoccupazioni per le*

case previste tra gli elettrodotti dove si citano cifre che la Commissione della Gestione non conosce. Questo suscita incredulità e la spaccatura è ancora più evidente.

Peccato, perché questo progetto rivolto al futuro, che si aspetta da anni e che si immaginava largamente condiviso, è invece diventato divisivo; le discussioni sono state infarcite da dubbi allarmanti che contraddicono le sentenze delle nostre istituzioni.

A nostro avviso ci voleva un nuovo confronto immediato per sgomberare, se possibile, il terreno disseminato da dubbi e incomprensioni. Lo scontro così duro non serve; una spaccatura così netta non fa bene nemmeno alla nostra aggregazione, che a fatica si cerca di costruire.

Per concludere occorre trovare un'intesa. Non è possibile buttare alle ortiche un progetto che dal punto di vista pianificatorio rappresenta quanto di meglio si possa chiedere: l'uso parsimonioso e razionale del territorio, seguendo le indicazioni di uno sviluppo centripeto.

Aspetti finanziari

1. Entità del credito e composizione dei costi

Il Municipio sottopone al Consiglio comunale una richiesta di credito di CHF 900'000.– IVA inclusa, destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del Piano di Quartiere Gera nel quartiere di Iragna.

Il preventivo presenta una precisione del ±10% e comprende le principali voci necessarie all'attuazione dell'urbanizzazione, comprensive delle opere di pavimentazione e sistemazione del terreno, canalizzazioni, acquedotto comunale, opere elettriche e telefoniche, sistemazioni esterne, margine d'accuratezza e imprevisti.

La definizione del credito appare completa e prudenziale. In particolare, la presenza di un margine d'accuratezza del 10% e di una voce per imprevisti consente di considerare il credito richiesto come sufficientemente prudenziale rispetto ai rischi di un'opera di questo tipo.

2. Copertura dell'investimento tramite la vendita dei fondi

L'elemento finanziariamente determinante del messaggio è rappresentato dal fatto che il credito di CHF 900'000.– è destinato a essere finanziato e completamente ammortizzato mediante le entrate generate dalla vendita dei terreni.

Secondo quanto indicato dal Municipio, i costi di urbanizzazione sono inclusi nel prezzo di vendita dei lotti. Una volta concluse le opere, esse diventeranno di proprietà degli acquirenti. Da un punto di vista economico, il Comune anticipa quindi i costi necessari per rendere vendibili i sedimi, ma ne recupera l'importo attraverso il prezzo di vendita.

Si considera questo aspetto essenziale: l'operazione non deve essere letta come una semplice spesa d'investimento destinata a gravare durevolmente sulle finanze comunali, bensì come un'operazione di valorizzazione patrimoniale.

Alla luce di ciò, il credito richiesto non appare solo sostenibile, ma anche coerente con una gestione attiva e razionale del patrimonio comunale.

3. Ricavi attesi e beneficio per la gestione corrente

Il messaggio indica una previsione di entrata complessiva derivante dalla vendita delle parcelle compresa tra CHF 1'750'000.– e CHF 2'250'000.–.

Anche adottando l'ipotesi più prudente e deducendo i costi di urbanizzazione e di attuazione del Piano di Quartiere, il Municipio prevede ricavi straordinari pari ad almeno CHF 850'000.–.

Si ritiene che questo dato sia finanziariamente rilevante. L'operazione consente infatti non solo di recuperare il credito richiesto, ma anche di generare un risultato positivo significativo a favore del Comune. In un contesto nel quale siamo chiamati a prestare attenzione alla sostenibilità dei nostri investimenti, un'operazione capace di trasformare un bene fondiario in un ricavo straordinario merita una valutazione favorevole.

Valutazione del rischio finanziario

Ogni operazione immobiliare comporta un margine di rischio, in particolare per quanto concerne i costi finali d'esecuzione e i tempi di vendita dei fondi.

Nel caso in esame, si ritiene tuttavia che il rischio sia contenuto e proporzionato. Da un lato, il preventivo include già un margine d'accuratezza e una voce per imprevisti. Dall'altro, la stima dei ricavi prospettata dal Municipio presenta un margine sufficientemente ampio rispetto al credito richiesto.

Anche nello scenario più prudente indicato nel messaggio, l'operazione dovrebbe generare un saldo positivo. Questo riduce sensibilmente il rischio che il credito di CHF 900'000.– si traduca in un aggravio per il Comune.

5. Interesse finanziario del Comune

Sotto il profilo finanziario, il messaggio presenta tre elementi favorevoli:

- il credito richiesto è funzionale alla valorizzazione di un bene patrimoniale comunale;
- i costi di urbanizzazione sono destinati a essere recuperati tramite la vendita dei lotti;
- anche nella variante prudenziale prospettata dal Municipio, l'operazione dovrebbe generare un ricavo straordinario positivo a favore della gestione corrente.

Si ritiene che il credito richiesto sia giustificato non solo per ragioni urbanistiche o territoriali, ma anche e soprattutto per ragioni di gestione finanziaria.

Rinunciare o rinviare l'investimento significherebbe mantenere immobilizzato un potenziale valore patrimoniale, senza generare entrate e senza dare seguito a un'operazione già strutturata nei suoi elementi essenziali. L'approvazione del credito consente invece di trasformare tale potenziale in un beneficio finanziario concreto per il Comune.

Oltre ai predetti aspetti, il potenziale sviluppo della zona sita nel quartiere di Iragna può contribuire ad attirare, rispettivamente a mantenere, giovani famiglie sul territorio comunale. Ciò presenta un interesse non solo finanziario diretto, ma anche

demografico, fiscale e scolastico, in particolare per il mantenimento di un numero sufficiente di allievi presso le scuole elementari di Iragna. Ne derivano quindi non soltanto ricavi immediati legati alla vendita dei fondi, ma anche possibili benefici indiretti per lo sviluppo futuro del Comune.

6. Conclusione

Per le ragioni esposte, si esprime un preavviso favorevole all'approvazione del Messaggio municipale n. 2/2026.

Dal profilo finanziario, il credito di CHF 900'000.– appare sostenibile, proporzionato e giustificato. Esso permette di valorizzare un bene comunale, di recuperare i costi d'urbanizzazione attraverso la vendita dei fondi e di generare, secondo le stime municipali, un ricavo straordinario positivo anche nello scenario più prudente.

Fatte queste considerazioni invitiamo le/i Consigliere/i comunali ad accettare le conclusioni del MM 2/2026.

Per la minoranza della commissione della gestione:

Celestino Falconi (co-relatore)

Adriano Alari (co-relatore)

Alessandro Moro

Riviera, 8 maggio 2026