



MM 10-16 concernente la richiesta di un credito d'investimento di Fr. 245'000.- necessario all'acquisizione da parte del Comune della particella n. 678 RFD di Riva San Vitale (proprietà M. Knecht) nonché al riordino e alla delimitazione della superficie della stessa

Lodevole
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 16 novembre 2016

Signor Presidente,
Signori Consiglieri comunali,

mediante il presente messaggio, il Municipio vi propone lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 245'000.- necessario per procedere all'acquisizione da parte del Comune, nell'ambito di una trattativa privata condotta con il proprietario, della particella n. 678 RFD, confinante con il posteggio comunale in zona Battuta, nonché al riordino e alla delimitazione della superficie della stessa.

Detta superficie ha il notevole pregio di essere ubicata in un comparto molto interessante dal profilo ambientale e paesaggistico e di costituire, visto anche il vincolo esistente a Piano regolatore – quest'ultimo espressamente richiesto dal Consiglio comunale – e la vicinanza con il lago, un'importante tassello per infrastrutture pubbliche che dovessero sorgere in futuro nella zona.

A. SITUAZIONE DEL FONDO

1. Superficie, composizione e situazione

La particella n. 678 RFD, di complessivi mq 3'299 è sita in zona Battuta e così suddivisa:

- mq 2'610 prato
- mq 689 bosco.

La stessa confina con la particella 1054 RFD (mq 663), di proprietà comunale e già scorporata a suo tempo dal fondo n. 678 RFD, attualmente adibita a posteggio. Essa confina inoltre, ad est, con via Ceresio e, ad ovest, con la strada cantonale (via Franscini).



2. Caratteristiche pianificatorie

La particella n. 678 RFD è ubicata in zona “Attrezzature d’interesse pubblico – AP”.

Si tratta, in particolare, della zona “AP16 Attrezzature a lago”, i cui parametri edificatori sono descritti come segue: “Sono ammesse attrezzature destinate al supporto dell’attività balneare quali, ad esempio, giochi per bambini o predisposizioni per la posa di capannoni o gazebo temporanei per feste. L’area non deve essere pavimentata.” A tale zona è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.

3. Situazione a Registro Fondiario

La particella n. 678 RFD non è gravata da alcuna servitù, né onere fondiario.

Il sedime verrebbe acquisito libero da eventuali diritti di pegno immobiliare.

B. PROPOSTA D’ACQUISTO

1. Trattativa e prezzo di acquisto

L’Esecutivo, entrata in vigore la revisione generale del Piano regolatore nel luglio del 2014, ha iniziato ad approfondire la situazione del fondo in esame, cosciente di come lo stesso si trovi ubicato in una zona che in futuro potrebbe necessitare di infrastrutture pubbliche, quindi di spazi per inserirle.

I vari contatti con il proprietario e i suoi rappresentanti, hanno convinto l’Esecutivo che sia preferibile un acquisto attraverso una trattativa bonale rispetto alla via dell’espropriazione formale che rischierebbe di tradursi, nel caso concreto, in una procedura della durata di svariati anni.

Al termine delle trattative, è stato fissato un prezzo di compravendita della particella n. 678 RFD di Fr. 200'000.-.

Tale importo considera in modo particolare una sentenza del Tribunale di espropriazione pronunciata nel 1995, in occasione dell’acquisizione da parte del Comune della superficie di mq 663 (attuale particella 1054 RFD), staccati dall’originario fondo n. 678 RFD e la perizia elaborata nel 2015 dall’Ufficio stima.



2. Preventivo di spesa globale e descrizione proposta

Il Municipio, con il presente messaggio, formula pertanto la seguente proposta:

prezzo d'acquisto part. n. 678 RFD	Fr.	200'000.00
spese legali, notarili e varie	Fr.	8'000.00
spese riordino e delimitazione sedime	Fr.	37'000.00
totale	Fr.	245'000.00 =====

La voce "Spese riordino sedime" è stata inserita per permettere, sia con l'apporto della squadra esterna dell'Ufficio tecnico comunale sia con l'aiuto di una ditta specializzata, di ripulire e opportunamente delimitare il fondo.

La manutenzione ordinaria non graverà ulteriormente sulle finanze comunali.

3. Impatto finanziario dell'investimento

Con un tasso del 2% dell'onere netto d'investimento globale a carico del Comune, l'ammortamento amministrativo annuo presenta le seguenti cifre:

$$\text{Fr. } 245'000.- \times 2\% = \text{Fr. } 4'900.00.$$

Il finanziamento dell'investimento, ad un tasso annuo dell'1%, comporterebbe la seguente spesa annua per interessi passivi:

$$\text{Fr. } 245'000.- \times 1\% = \text{Fr. } 2'450.00.$$

Come si può evincere dalle cifre appena esposte, l'impatto sulle finanze comunali è alquanto esiguo.

L'onere a carico del Comune potrebbe inoltre essere ulteriormente contenuto dalla possibilità di ottenere sussidi cantonali in base all'art. 25a della Legge sul demanio, quale riconoscimento da parte del Cantone dell'importanza della salvaguardia e della valorizzazione delle rive dei laghi.

Le eventuali partecipazioni finanziarie ottenibili da terzi sarebbero evidentemente poste in deduzione dell'investimento a carico del Comune.



C. MOTIVAZIONI E CONCLUSIONI

Il Municipio vi invita a voler considerare la proposta come un'occasione importante per disporre di un'ampia porzione di territorio in una zona d'indiscusso valore ambientale, pressoché a contatto con il lago, in cui si prevede debbano essere realizzate delle attrezzature pubbliche al servizio di attività legate alla fruizione lacuale che caratterizza il comparto.

Tale operazione, oltre ad essere contemplata attraverso l'inserimento di uno specifico vincolo d'interesse pubblico voluto dal Consiglio comunale nell'ambito della revisione del Piano regolatore comunale, può definirsi di sicuro interesse generale anche in un'ottica di promozione turistica.

L'acquisto di quest'ulteriore superficie di 3'299 mq, inoltre, completa di fatto le acquisizioni dei fondi vincolati dal Piano regolatore ad attrezzature d'interesse pubblico nella zona.

Ringraziandovi per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni.

Ritenute le considerazioni e i dati testé esposti, il Municipio vi invita a voler

r i s o l v e r e:

1. È autorizzato l'acquisto da parte del Comune di Riva San Vitale, alle condizioni illustrate nel presente messaggio e al prezzo di Fr. 200'000.-, della particella n. 678 RFD di Riva San Vitale (proprietà M. Knecht), di totali 3'299 mq, meglio descritta nei considerandi.
2. È concesso un credito d'investimento di Fr. 245'000.- necessario all'acquisizione della particella n. 678 RFD da parte del Comune di Riva San Vitale, nonché al riordino e alla delimitazione della superficie della stessa.
3. L'importo di Fr. 245'000.- è allibrato alla gestione investimenti del Comune.



4. Eventuali sussidi cantonali o di altra fonte andranno in deduzione dell'investimento a carico del Comune.
5. Il credito concesso dovrà essere utilizzato entro il 30 giugno 2018, pena la sua decadenza (art. 13. cpv. 2 LOC).
6. Il Municipio è incaricato dell'attuazione della presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Fausto Medici

Il Segretario:  Giuseppe Zariatti



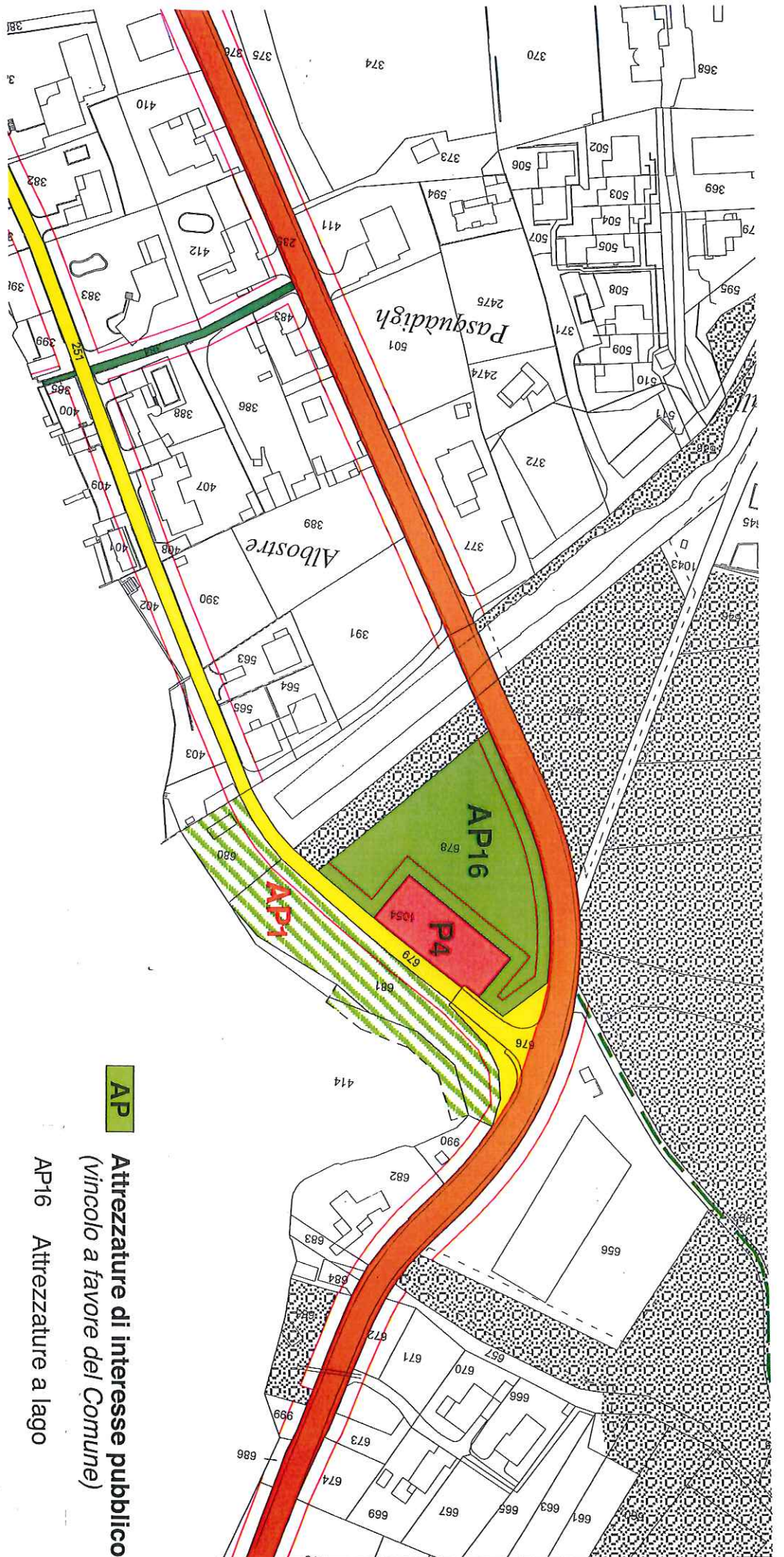
Avvertenza: per tutto quanto non allegato, si rimanda alla possibilità di consultazione diretta della documentazione disponibile presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello o su appuntamento.

Per esame:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

RM. n. 422 del 15 novembre 2016

Allegata:
planimetria



AP Attrezzature di interesse pubblico
(vincolo a favore del Comune)

AP16 Attrezzature a lago

POSTEGGI PUBBLICI

P4 posteggio pubblico all'aperto

AP Attrezzature di interesse pubblico
(vincolo a carico di altri Enti)

AP1 Infrastruttura di svago con attracchi a riva