

<b>Messaggio municipale</b> risoluzione municipale no. 726 / 2020	<b>No. 200 bis</b>	16 novembre 2021
<b>OGGETTO:</b> <b>Complemento al MM no. 200 del 02.11.2020 concernente l'approvazione dell'alienazione del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio, località Piano, di mq 3017, in zona edificabile R3 e relativa strategia di vendita (alienazione bene patrimoniale)</b>		

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore – Egregi Signori Consiglieri,

si fa riferimento e si richiama il messaggio municipale no. 200 del 2 novembre 2020 – consultabile sul sito del Comune [www.cevio.ch](http://www.cevio.ch) – approvato dal Consiglio comunale con risoluzione del 16 dicembre 2020.

Al momento di entrare nel merito della trattativa di alienazione di questo fondo, ci siamo resi conto che il relativo messaggio deve essere completato circa le modalità di vendita. Purtroppo nessuno si è reso conto di questa lacuna procedurale ma vogliamo agire in modo trasparente e corretto, evitando di scavalcare competenze, pertanto riteniamo appropriato questo secondo messaggio al Consiglio comunale avente lo scopo di opportunamente precisare e completare le modalità di vendita e ottenere il relativo consenso.

Nel messaggio originale già si precisava che questa vendita è conseguente a motivi ben argomentati ma non deve avere alcun fine speculativo. Quindi non si mira al massimo profitto, con il rischio di ritrovarsi con un progetto incompiuto, ma si punta ad una trattativa concordata, seria, che possa condurre in breve tempo ad avere un sedime edificato, con uno sfruttamento ottimale dello spazio disponibile, che permetta di portare a Cevio nuovi abitanti domiciliati, specialmente famiglie.

Quindi si conferma la scelta, già specificata nel precedente messaggio, di non vendere al miglior offerente ma a chi offre maggiori garanzie di soddisfare le aspettative e gli obiettivi del Comune. Riteniamo sia questa un'opzione sostenibile e ben motivata che proponiamo in applicazione dell'art. 167 cpv 3 LOC, che recita:

***Alienazioni e locazioni di beni comunali***

***Art. 167***

***3 In casi eccezionali, quando al comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il municipio a procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.***

Come era stato indicato nella procedura di vendita, supportata dalla qualificata consulenza dell'Immobiliare Assofide SA di Locarno, nel mentre è in via di definizione il concetto architettonico, affidato ad un professionista competente, per il migliore sfruttamento del comparto, è già stato individuato un acquirente affidabile che, al prezzo fissato di fr. 250.- al mq, si è dichiarato disposto ad accettare il concetto architettonico che sarà concordato con l'impegno a realizzarlo entro 2 anni dall'ottenimento della licenza edilizia.

Si tratta quindi ora di completare il precedente messaggio per ottenere dal Consiglio comunale l'autorizzazione a procedere nel senso che il Comune può vendere direttamente l'intero fondo all'acquirente disposto a realizzare in modo unitario il concetto architettonico che sarà condiviso.

Tenuto conto dell'importante investimento che l'acquirente si assume, dell'ordine di 7-8 milioni di franchi, come da prassi in questi casi, la trattativa considera dapprima un diritto di compera da esercitare al momento che l'edificazione del fondo e la realizzazione del progetto saranno confermati ufficialmente dall'avvenuta concessione della licenza edilizia.

Per il Comune è, in tutti i sensi, un'iniziativa decisamente favorevole e propizia che abbiamo tutto l'interesse di portare prontamente a buon fine.

Come già abbiamo avuto modo di spiegare, vi sono motivi diversi per sostenere con convinzione questa operazione ma la stessa è sicuramente utile specialmente per rinvigorire lo stato delle finanze comunali che si sta facendo problematico e per recuperare, almeno in parte, una propositiva capacità d'investimento. Rammentiamo infatti che è in discussione l'incasso di un prezzo di vendita lordo di fr. 754'250.-.

\*\*\*\*\*

Restiamo a disposizione per ogni altra spiegazione dovesse necessitare.

Siamo consapevoli che la problematica in discussione non è di facile comprensione, essendo di natura tecnico-giuridica, ma invitiamo a esaminare la presenta richiesta avendo ben presente il fine dell'operazione che è sicuramente vantaggiosa per il Comune e da non procrastinare.

Pertanto, a complemento del dispositivo di risoluzione approvato dal Consiglio comunale con risoluzione del 16 dicembre 2020, il Municipio raccomanda al Consiglio comunale di

#### **RISOLVERE:**

- 1. è autorizzata l'alienazione del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio che può avvenire anche per trattativa diretta ad un unico acquirente che garantista l'edificazione completa del fondo in un unico concetto architettonico;**
- 2. è autorizzata la sottoscrizione tra le parti di un diritto di compera.**

Con stima e cordialità.

per il Municipio di Cevio:

la Sindaca  
*Moira Medici*

il segretario  
*Fausto Rotanzi*

#### **Allegati:**

- estratto mappa
- estratto PR piano delle zone
- scheda RFD