

Municipio del Comune di Cevio

Messaggio municipale risoluzione municipale no. 754 / 2020	No. 200	2 novembre 2020
OGGETTO: Approvazione 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)		

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore – Egregi Signori Consiglieri,

il Comune di Cevio è proprietario, dal 1987, mediante trattativa di compra-vendita, del seguente terreno:

mappale no. 647 RFD Cevio, sezione Cevio, località Piano

superficie totale di mq 3'017, superficie non edificata

valore globale di stima ufficiale di CHF 287'318.00

situato in zona edificabile R3 – zona residenziale semi-intensiva

registrato come bene patrimoniale, quindi alienabile

INTRODUZIONE E OBIETTIVI

Per lungo tempo questo fondo, indubbiamente di pregio e di valore, è stato ufficialmente in vendita per decisione dell'allora Comune di Cevio e di fatto, anche se da anni non vi è più un cartello indicatore specifico, è tuttora e sempre in vendita.

Non vi sono comunque mai state – per quanto ci risulta – delle serie e approfondite richieste d'acquisto e, di conseguenza, questo fondo resta inutilizzato e in attesa di destinazione. Ma lo scopo dell'acquisizione, a suo tempo, del fondo da parte del Comune era motivata dal promuovere attivamente una politica dell'alloggio atta a favorire la permanenza dei nostri giovani a Cevio oppure per attirare nuovi abitanti, specialmente nuove famiglie. Quindi questo fondo non è stato acquisito per conservarlo passivamente in modo duraturo, come bene rifugio o di garanzia, ma per degli obiettivi dinamici e lungimiranti che sono tuttora validi e da perseguire.

Il Municipio ritiene venuto ora il momento di dare una decisa svolta a questa inconcludente situazione di stallo per almeno i seguenti buoni motivi, tutti di pari importanza:

- Considerata l'evoluzione in atto nella politica della pianificazione del territorio – e quindi nell'uso dello stesso – di stampo protezionistico e sempre più restrittivo e vincolante (non è necessariamente una critica, è semplicemente una constatazione che in questa sede non andremo ad approfondire), crediamo opportuno sfruttare le potenzialità edificatorie attualmente vigenti prima che sopraggiunga – come è probabile! – qualche imposizione che ne decreti il “dezonamento” e la riclassificazione nella zona agricola, con conseguente totale perdita di valore e d'interesse in rapporto all'attuale stato pianificatorio.
- La promozione del Comune avvenuta alcuni anni orsono ha dato buoni riscontri d'immagine ma ora, vista questa opportunità, possiamo darle un seguito più concreto e, con l'iniziativa proposta, facciamo un passo nella giusta direzione, anche con l'auspicio di dare nuova linfa all'Istituto scolastico comunale che negli ultimi anni è sempre in affanno dal lato numerico (scarseggiano gli allievi). >>>

>>> In questi ultimi tempi stiamo invero già piacevolmente assistendo ad un inatteso fermento edilizio nel nostro comprensorio, con l'arrivo di alcune giovani famiglie, ma occorre cogliere l'attimo e approfittare fino in fondo di questo trend e di questa favorevole evoluzione che può essere attribuita a motivi diversi: - la crescente voglia di natura e di tranquillità, quindi la ricerca di qualità di vita; - il miglioramento dei trasporti pubblici; - la saturazione della zona edificabile situata nella Bassa Vallemaggia; - le conseguenze del covid-19 che hanno evidenziato l'esigenza di spazi aperti e naturali, come pure hanno incrementato il telelavoro, evidenziandone le potenzialità pratiche, divenuto un'opportunità di sviluppo per le zone periferiche

- Tenuto conto dell'andamento dello stato delle finanze comunali, l'alienazione di questo terreno con la costruzione di nuovi immobili e l'arrivo di altre persone, quindi con l'aumento della popolazione, può solo rappresentare una sana boccata d'ossigeno che darà un bel colpo di mano nella gestione dei prossimi anni. A scanso d'equivoci, precisiamo che questa operazione immobiliare non è direttamente legata al disavanzo preventivato per il 2021, ma risponde semplicemente alle motivazioni indicate in precedenza che reputiamo del tutto pertinenti. Semmai, in termini finanziari, può essere un'appropriata risposta alle indicazioni del Piano finanziario 2018-2022 che mostravano un progressivo indebitamento che richiede misure di contenimento. Non stiamo quindi vendendo i "gioielli di famiglia" per fare cassa ma stiamo facendo una potenzialmente interessante e vantaggiosa promozione socio-economica. Appare in effetti poco logico e produttivo lasciare in stallo per anni e anni un terreno dalle interessanti potenzialità quando potrebbe essere impiegato in modo decisamente migliore e più vantaggioso.

STRATEGIA DI VENDITA

Per impostare al meglio questa trattativa di vendita e gestire la particolare situazione con competenza e professionalità, abbiamo ritenuto consigliabile affidarci a professionisti del ramo e abbiamo quindi contattato lo Studio di consulenze immobiliari Assofide SA di Locarno, Signor Giancarlo Cotti. Il mandato di consulenza assegnato allo Studio Assofide SA comporta un costo del 4% sul prezzo realizzato + IVA e spese. Una spesa ritenuta equa e appropriata che consente di svolgere la procedura e trattativa immobiliare in modo qualificato e potendo contare su una collaborazione tanto utile, quanto necessaria. Questo costo d'onorario, unitamente a tutte le spese che risulterà necessario assumersi per eseguire questa procedura, verranno dedotte dall'incasso lordo prodotto dalla vendita del terreno.

Fatte le valutazioni del caso con il Consulente Signor Cotti e Collaboratori, considerando le attuali indicazioni del mercato immobiliare, è stata individuata la strategia e modalità di vendita del terreno che appare più razionale e favorevole.

Vi sottoponiamo quindi la proposta di suddividere il mappale in oggetto in 8 (otto) parcelle edificabili di circa 350 mq che verranno poste in vendita ad altrettanti acquirenti che dimostreranno vero interesse e che daranno adeguate garanzie. La proposta considera un prezzo di vendita stabilito in CHF 250.00 al mq e spese di trapasso a carico degli acquirenti.

Nel caso specifico l'obiettivo primario non è quindi di massimizzare il ricavato ma, come detto, di fare un'opportuna e favorevole politica dell'alloggio e di promozione del nostro Comune.

La vendita diretta e controllata delle parcelle edificabili permette inoltre di evitare spiacevoli sorprese (cantieri che si fermano a metà strada), come pure l'acquisto del terreno a fini speculativi o di semplice impiego dei capitali, quindi senza nessuna effettiva volontà d'investire, e questo sarebbe oltremodo controproducente per il Comune.

ASPETTI LEGALI

Quindi la scelta di non vendere al miglior offerente ma a chi offre maggiori garanzie di soddisfare le aspettative e gli obiettivi del Comune, ci sembra sia un'opzione sostenibile e ben motivata che è pure avallata dalle disposizioni in materia della Legge organica comunale, là dove precisa che:

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.*

La vigente normativa di PR (Piano regolatore), sezione Cevio, definisce come segue le facoltà edificatorie della zona R3:

Zona residenziale semi-intensiva (R3)

Art. 49 *La zona residenziale semi-intensiva R3 comprende tutta la zona segnata sul piano con colore rosso.*

Valgono le seguenti disposizioni:

- *l'indice di sfruttamento massimo è di 0.6*
- *l'indice di occupazione massimo è del 30%*
- *l'altezza massima del fabbricato è di 9.00 ml*
- *l'altezza massima del colmo è di 12.00 ml*

la distanza minima dal confine:

- *per facciate di una lunghezza fino a 16.00 ml è di 4.00 ml*
- *per facciate di una lunghezza oltre i 16.00 ml valgono i disposti dell'art. 18*

Per tutta la zona la superficie utile lorda destinata alla residenza primaria dovrà essere di almeno il 50%.

Per casi particolari è concessa una deroga.

A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale.

Gli edifici devono, in generale, avere la facciata principale perpendicolare all'asse della vecchia cantonale.

Il tetto deve essere a falde e la copertura in tegole.

La contiguità non è ammessa.

Sono ammesse le opere di cinta come ai disposti dell'art. 11.

È proibita qualsiasi attività molesta.

Sono ammesse costruzioni su grandi superfici secondo le disposizioni dell'art. 31.

Il Municipio, in accordo con le competenti autorità cantonali, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonica (volumetria, orientamento, andamento e materiale di copertura del tetto, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico.

È in particolare esclusa la costruzione di edifici prefabbricati, incluso châteaux, di concezione architettonica estranea a quella tradizionale ticinese sia del passato che di quella più recente.

Simili costruzioni sono considerate in contrasto con i principi pianificatori previsti all'art. 3 LPT cpv. 2 che recita: "Il paesaggio deve essere rispettato. In particolare occorre integrare nel paesaggio gli insediamenti".

Il Municipio è orientato ad applicare senza eccessivo rigore questa normativa con l'intento di favorire la vendita delle parcelle edificabili e di sfruttare al meglio, in modo razionale, il terreno a disposizione

PROCEDURA

La procedura di vendita prevede:

1. la decisione di consenso da parte del Consiglio comunale, con l'approvazione della relativa modalità e strategia di vendita, mediante l'accettazione del presente messaggio;

2. con la collaborazione e consulenza qualificata dello Studio Assofide, avvio procedura di vendita e definizione della parcellazione del fondo, con la costituzione di una coattiva per l'accesso veicolare ad ogni singola particella, coinvolgendo il Geometra revisore del Comune;
3. elaborazione di un concetto architettonico, affidato ad un professionista competente, per il migliore sfruttamento del comparto, dal lato funzionale ma anche paesaggistico;
4. ricerca, mediante pubblico avviso, dei potenziali interessati;
 - condizioni base di vendita:
 - 4.1 – prezzo CHF 250.00 al mq
 - 4.2 – tutte le spese di trapasso a carico degli acquirenti
 - 4.3 – realizzazione della casa entro precise scadenze
5. selezione degli aspiranti e aggiudicazione delle particelle per il tramite di una procedura di vendita coordinata con un solo notaio incaricato, per uniformità contrattuale e gestione contemporanea delle trattative (pertanto, a questo punto, il Comune incassa l'intero provento della vendita del fondo parcellato);
6. gli acquirenti, entro scadenze stabilite, progettano la propria casa d'abitazione primaria (come è ben noto, nel nostro Comune, a seguito della controversa legge Weber, non è più possibile l'edificazione di nuove abitazioni secondarie), viene eseguita la relativa procedura edilizia con la presentazione della domanda di costruzione e, in seguito, una volta rilasciata la licenza edilizia, vi sarà la fase esecutiva.

Per quanto indicato, restando a disposizione per ogni precisazione o altra necessità in merito, il Municipio raccomanda al Consiglio comunale di

RISOLVERE:

- 1. è approvata l'alienazione del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio, località Piano, di mq 3017, in zona edificabile R3 (alienazione bene patrimoniale);**
- 2. è approvata la relativa strategia e modalità di vendita come indicato nel presente messaggio;**
- 3. il prezzo di vendita è fissato in CHF 250.- al mq e tutte le spese di trapasso sono a carico degli acquirenti;**
- 4. al Municipio è data competenza per la gestione della procedura di vendita, che dovrà essere ultimata entro il 31 dicembre 2022, ritenuto che le relative spese verranno dedotte dall'incasso lordo prodotto dalla vendita del terreno;**
- 5. il provento netto della vendita, una volta ammortizzato il valore del bene patrimoniale a bilancio, verrà registrato nei ricavi di gestione corrente.**

Con stima e cordialità.

per il Municipio di Cevio:

il Sindaco
Pierluigi Martini

il segretario
Fausto Rotanzi

Allegati:

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