

Messaggio municipale risoluzione municipale no. 316 / 2022	No. 213	10 maggio 2022
OGGETTO: Approvazione della vendita per trattativa diretta del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio, località Piano, di mq 3017, in zona edificabile R3 (alienazione bene patrimoniale)		

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore – Egregi Signori Consiglieri,

dobbiamo inevitabilmente ritornare sulla richiesta in oggetto dal momento che è decisamente troppo importante per lasciarla irrisolta nell'attuale situazione di stallo.

Il relativo primo messaggio municipale no. 200 del 2 novembre 2020 aveva ottenuto una risicata approvazione alla vendita mentre il secondo messaggio no. 200 bis del 16 novembre 2021, che voleva precisare la modalità di vendita (per trattativa diretta), è stato respinto per il mancato raggiungimento della maggioranza qualificata. Ora però quel che è stato fatto non conta e ripartiamo da zero.

Abbiamo sicuramente commesso degli errori procedurali, dettati dalla mancanza d'esperienza in materia e dalla fretta, abbiamo magari anche sottovalutato taluni aspetti della questione, ma resta il fatto che risulta incomprensibile che questa operazione, sicuramente vantaggiosa per il Comune per più motivi, non abbia ottenuto un corale e convinto consenso.

Proprio il convincimento che l'operazione, considerata la situazione nel suo complesso, non avrebbe riscontrato particolari difficoltà, ha indotto il Municipio a non soppesare con la dovuta attenzione tutti i dettagli della questione. Sarà stata ingenuità o forse imperizia ma, in ogni caso, non riusciamo a spiegarci il motivo delle difficoltà incontrate.

LA QUESTIONE DI FONDO

Il terreno in questione è un bene sicuramente importante per il Comune di Cevio, un bene patrimoniale, che a suo tempo è stato acquisito per realizzare abitazioni primarie a pigione moderata e questa destinazione è rimasta disattesa. Pertanto non ha senso continuare a preservare questo fondo nello stato attuale, proprio per il fatto che il fondo doveva avere uno sviluppo attivo e non restare un patrimonio infruttuoso come è ormai da 35 anni. Ora si sono accumulate una serie di validi motivi per monetizzare questo bene patrimoniale prima che venga completamente svalutato con una perdita per il Comune che sarebbe insostenibile, come pure irresponsabile. Naturalmente ogni opinione è legittima e rispettabile ma qui si tratta di fare, prioritariamente, gli interessi del Comune di Cevio. Per il Comune è in discussione un valore corrispondente al milione di franchi: oltre al mancato introito di CHF. 754'250.00 per la vendita del terreno, è infatti da considerare la svalutazione del bene a bilancio, per un importo indicativo di CHF. 300'000.-. Il "dezonamento" del fondo, che da edificabile diverrebbe agricolo, per quanto il Municipio sia determinato ad opporsi ad un simile cambiamento, non è infatti una semplice ipotesi ma una possibilità reale, anche a breve termine, che potrebbe semplicemente venirci imposta dall'alto.

Di conseguenza è bene non sottovalutare la situazione, ritenuto che il Comune di Cevio non può evidentemente permettersi una perdita di questa entità che certo non rientrerebbe nella buona amministrazione. Poi, come precisato in seguito, vi sono altri validi motivi per vendere ora questo fondo, motivi d'ordine sociale, economico, finanziario, demografico e di sviluppo del nostro Comune.

Le questioni architettoniche o paesaggistiche – che sono generalmente soggettive – assumono pertanto una valenza relativa. Questo non significa che questi aspetti non contino nulla ma, nel caso specifico, vi sono altre priorità. In ogni caso è data la facoltà di formulare osservazioni e suggerimenti anche in relazione al concetto architettonico proposto, ritenuto comunque che – come vale per ogni progetto – vi è la proprietà intellettuale da rispettare e vi è la libertà imprenditoriale e commerciale dell'acquirente che va pure salvaguardata.

Ma è il caso di riprendere in parte quanto abbiamo già avuto modo di spiegare nell'intento di chiarire la trattativa.

INTRODUZIONE E OBIETTIVI

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

Lo scopo dell'acquisizione del fondo da parte del Comune era motivata dalla volontà di promuovere attivamente una politica dell'alloggio atta a favorire la permanenza dei 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, ma per perseguire degli obiettivi dinamici e lungimiranti che sono tuttora validi.

L'allora Comune di Cevio, con questi intendimenti, aveva messo in vendita il terreno ma senza esito e, di conseguenza, il fondo attende tuttora un acquirente e una destinazione.

È venuto il momento di dare una decisa svolta a questa inconcludente situazione di stallo e questo principalmente per i seguenti motivi.

- Come già accennato, vista l'evoluzione in atto nella politica della pianificazione del territorio – e quindi nell'uso dello stesso – di stampo ecologista e protezionistico, sempre più restrittivo e vincolante, è sensibilmente cresciuta la volontà di preservare il verde e quindi di contenere l'espansione della zona edificabile, questo anche mediante l'applicazione del “dezonamento”. Si può anche concordare con questa scelta ma non dovrebbe essere un provvedimento che penalizza un Comune come Cevio che ha una zona edificabile assolutamente ridotta, di appena l'1 o 2 % in rapporto all'estensione del suo territorio.

Invece saranno proprio i Comuni periferici, che possiedono ancora zone edificabili libere di una certa ampiezza, che saranno probabilmente chiamati a contribuire maggiormente a queste nuove disposizioni e, pertanto, è verosimile e da non sottovalutare la probabilità che ci venga “dezonato” questo nostro fondo con conseguente totale perdita di valore. Anche se contro la volontà del Municipio, difficile dire al momento quando questo potrebbe avvenire ma non è il caso di speculare.

- 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 ha bisogno di allievi per consolidare l'attuale situazione per noi ottimale. In questi ultimi tempi stiamo invero già assistendo, con soddisfazione, ad un promettente 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, la vendita di questo terreno con la costruzione di nuove abitazioni e l'arrivo di nuovi domiciliati, quindi con l'aumento della popolazione, può solo rappresentare un'utile boccata d'ossigeno che darà un bel colpo di mano nella gestione dei prossimi anni. Per la costruzione delle nuove case d'abitazione è preventivato un investimento complessivo sul nostro territorio di circa 8 milioni che indubbiamente rappresenta un'incentivo notevole per la nostra economia. Raramente si presentano dalle nostre parti simili opportunità che sono quindi da cogliere senza esitazioni. Pertanto, ancora una volta, ribadiamo che in rapporto agli aspetti estetici – difficili da definire – sono preponderanti e da preferire gli aspetti socio-economici. Questo anche tenendo conto che il comparto in questione non ha, oggettivamente, pregi paesaggistici particolari e degni di protezione. Un progetto che presenta concetti architettonici moderni, innovativi, può quindi anche starci e potrebbe valorizzare la zona.

MODALITÀ DI VENDITA

La trattativa di vendita è affidata all'Immobiliare Assofide SA di Locarno, Direttore Giancarlo Cotti. Il mandato di consulenza assegnato alla Assofide SA comporta un costo del 4% sul prezzo realizzato + IVA e spese. Una spesa ritenuta equa e proporzionata che consente di svolgere la 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.

Nel caso specifico l'obiettivo primario non è di massimizzare il profitto, tanto meno di sostenere una vendita a fini speculativi, ma si tratta di fare un'opportuna e favorevole politica dell'alloggio e di promozione del nostro Comune.

La vendita diretta e controllata del fondo permette di evitare spiacevoli sorprese (cantieri che si prolungano nel tempo o si fermano a metà strada) e di coordinare in modo ottimale la fase realizzativa delle nuove abitazioni primarie, fissando una scadenza per la fine dei lavori. Così facendo eviteremo di avere un comparto con cantieri aperti a tempo indeterminato, fatto che ovviamente darebbe fastidio agli stessi acquirenti.

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.

Il prezzo di contrattazione è fissato in CHF 250.- al mq che è ritenuto un prezzo equo e ragionevole, in linea con gli attuali prezzi di mercato applicati in loco. Nel contempo un prezzo decisamente abbordabile nel panorama cantonale che dovrebbe favorire la vendita delle nuove abitazioni.

SUSSIDIO CANTONALE PER LA PROMOZIONE DELL'ALLOGGIO

L'operazione d'acquisto del fondo, nel 1987, da parte dell'allora Comune di Cevio era stata favorita anche dalla concessione di un sussidio cantonale nell'ambito della politica dell'alloggio (promozione di costruzioni di case o appartamenti a pigione moderata o in proprietà) per un totale di CHF. 96'600.00. Se però il fondo viene edificato o venduto senza rispettare i criteri e i vincoli di legge vigenti in quest'ambito, il sussidio va restituito. Abbiamo chiesto lumi in merito al competente Ufficio cantonale ma senza ricevere una risposta esaustiva. In pratica ci viene semplicemente detto che l'eventuale rimborso del sussidio verrà deciso una volta venduto il fondo in base allo stato fiscale dell'acquirente e alla destinazione del fondo. Nel caso, a quel momento, dovessero riscontrare il mancato rispetto delle disposizioni vigenti in materia, il sussidio ricevuto nel 1987 dovrà essere restituito.

Pertanto questo aspetto rimane di fatto al momento irrisolto ma appare comunque verosimile che di fatto il sussidio andrà restituito in quanto difficilmente l'operazione in atto è conforme alle finalità di legge. Di conseguenza, dal prezzo di vendita, è prudenzialmente da togliere il summenzionato importo.

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 la vendita, per trattativa diretta, del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio, località Piano, di mq 3017, in zona edificabile R3 (alienazione bene patrimoniale);**
- 2. il prezzo di vendita è fissato in CHF 250.- al mq e tutte le spese di trapasso sono a carico dell'acquirente;**
- 3. è autorizzata la sottoscrizione tra le parti di un diritto di compera;**
- 4. al Municipio è data competenza per la gestione della procedura di vendita, ritenuto che le relative spese verranno dedotte dall'incasso lordo prodotto dalla vendita del terreno, come pure l'eventuale restituzione del sussidio cantonale ricevuto nel 1987;**
- 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:

la Sindaca
Moira Medici

il segretario
Fausto Rotanzi

Allegati:

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