

Cevio, il 13.12.2021

Rapporto di minoranza
commissione edilizia

Messaggio municipale n. 200bis del 16 novembre 2021 concernente:

- l'approvazione dell'allienazione del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio, località Piano, di mq 3017, in zona edificabile R3 e relativa strategia di vendita (alienazione patrimoniale)

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

tenuto conto del ruolo affidato alla Commissione edilizia dall'art 29. del regolamento organico comunale di Cevio, alla quale:

“è riconosciuta una competenza generale in materia territoriale, esamina e preavvisa in particolare:

- a. i progetti relativi alle opere pubbliche di ogni genere;
- b. le proposte concernenti normative di pianificazione territoriale.”

In quanto membro della commissione ritengo necessario esprimere in un rapporto, con proposta di emendamento, alcuni dubbi riguardanti le implicazioni pianificatorie strettamente legate alla strategia di vendita del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio.

In seguito all'esame del messaggio appare evidente che: la strategia di vendita diretta ad un unico acquirente, basata sulla garanzia di edificazione completa del fondo in un unico concetto architettonico ed entro tempistiche definite, sia insufficiente rispetto agli obiettivi che il comune è tenuto a prefiggersi in materia di pianificazione territoriale.

In particolare facendo riferimento a quanto indicato nella scheda R10 “Qualità degli insediamenti” del piano direttore cantonale, ai comuni è dato compito di:

- a. promuovere il miglioramento della qualità insediativa attraverso interventi esemplari;
- b. sviluppare modalità volte a incentivare i progettisti, i promotori immobiliari e i privati a promuovere il coinvolgimento delle diverse categorie di fruitori”.

A porre i maggiori dubbi non è la vendita e volontà di promuovere l'edificazione del fondo, a favore di una politica dell'alloggio perseguita dal comune da più anni, ma la totale perdita di un'occasione per affrontare la trasformazione di un quartiere del comune di Cevio promuovendo visioni insediative contemporanee, corrette e sensibili alle tematiche sociali ed ambientali attuali.

Attraverso la strategia di vendita attuale il comune appare eccessivamente disinteressato e apatico verso le qualità insediative che dovrebbero essere proposte dal futuro acquirente.

In primo luogo per quanto riguarda l'impatto paesaggistico. È un dato condiviso da tempo che la tendenza insediativa dalla dispersione territoriale di abitazioni unifamiliari è la più dannosa dal punto di vista dell'uso qualitativo dello spazio, oltre che la più deturpante delle qualità paesaggistiche del territorio, è pertanto sbagliato promuoverla.

In secondo luogo per quanto riguarda le implicazioni sociali. In una simile proposta non vi è nessun rispetto per le persone e in particolare per i futuri acquirenti costretti in futuro ad abitarvi. Fa riflettere la predominanza della presenza di strade, parcheggi e auto a scapito di spazi condivisi e comuni, per il gioco dei bambini, l'incontro e lo scambio sociale.

Al contrario quindi è opportuno ritenere che il comune in un momento cruciale dell'evoluzione in atto nella politica di pianificazione cantonale e comunale debba per primo incentivare un cambiamento positivo nell'edificazione di nuovi fondi. In questo caso inoltre approfittando della presenza di un solo acquirente per evitare inutili parcellizzazioni a favore di un miglior sfruttamento del fondo.

Una buona edificazione permetterebbe non solo di attuare una pianificazione esemplare e lungimirante ma anche riscontrare benefici per l'insieme della qualità di vita nel comune, attirando ancor più interesse su di esso. In quest'ottica inoltre la paura di un'imminente riclassificazione del terreno a zona agricola appare più che ingiustificata.

Si chiede dunque di modificare la strategia di vendita correggendo le modalità di definizione del "concetto architettonico" e attuando una maggior collaborazione tra pubblico e privato.

Si chiede al Municipio di sensibilizzare l'acquirente ed avviare insieme ad esso un mandato di studio in parallelo (MSP). Una procedura promossa dal cantone proprio per far fronte a situazioni analoghe, in cui il comune non ha i mezzi e non si può permettere di farsi promotore dell'investimento, ma allo stesso tempo per cogliere l'occasione di fronte a nuovi interventi e investimenti per riqualificare aree comunali, in un clima di collaborazione tra pubblico e privato.

L'iter di un mandato può essere organizzato in modo semplice e rapido del comune, è stato ideato come risposta all'inevitabile ritardo dei piani regolatori (per il comune di Cevio approvato nel 1984) e permette al comune insieme con gli investitori di avviare un'operazione elastica, dai tempi e dai costi contenuti, a favore di tutti.

Principalmente si tratta di coinvolgere nella pianificazione del terreno più figure professionali. Di istituire una commissione di esperti, che in qualità di consulenti del comune mediano e valutano la correttezza e attualità dell'operazione; in seguito promuovere un dialogo e confronto di idee sulla base di progetti presentati da parte di alcuni gruppi interdisciplinari di specialisti nel settore, discussioni alle quali sono coinvolti tutti gli attori in gioco: le autorità comunali, il promotore ed investitore stesso e la commissione di esperti; infine, sulla base di quanto emerso dallo studio e dalle discussioni, in un rapporto finale saranno definiti gli obiettivi che si vuole raggiungere e determinare così gli aspetti pianificatori legati alla vendita del terreno.

Questo iter progettuale garantisce quindi che a investimenti importanti e interventi su grandi superfici siano date le giuste opportunità di sviluppare soluzioni che offrono una risposta reale alle attuali domande di sviluppo del territorio e della società.

Uno sforzo da parte di tutti assolutamente proporzionato e giustificato considerando le ripercussioni positive a lungo termine, a sostegno per altro delle visioni strategiche del comune volte ad incrementare la sua attrattività.

Per il bene del comune, si ritiene quindi che solo in questo modo sarà sviluppata la necessaria coscienza collettiva di vendere il terreno a qualcuno realmente disposto ad investire a favore di una qualità condivisa ed evitare che il terreno venga svenduto frettolosamente a beneficio unicamente dell'ennesima scadente operazione immobiliare.

Comune di Cevio

Consiglio Comunale

Commissione
Edilizia

Per tanto viene proposto il seguente emendamento e si invita il Consiglio comunale a voler risolvere:

- 1. è autorizzata l'alienazione del mappale comunale no. 647 RFD sezione Cevio per trattativa diretta ad un unico acquirente che garantisca l'edificazione completa del fondo in un unico "concetto architettonico" definito e vincolato alla vendita del terreno in seguito ad un mandato di studio in parallelo;**
- 2. è autorizzata la sottoscrizione tra le parti di un diritto di compera.**

Nicola Bettazza