Cevio

RAPPORTO DI MAGGIORANZA
DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

MM N. 200bis DEL 16.11.2021

Completamento del MM n. 200 del 02.11.2020
concernente l'approvazione dell'alienazione del mappale comunale n. 647 RFD sezione Cevio, località Piano, di mq 3017, in zona edificabile R3 e relativa strategia di vendita (alienazione bene patrimoniale)

Premessa

Preso atto del contenuto del messaggio municipale, la Commissione della Gestione si è riunita in data 29.11.2021 e in data 06.12.2021. Sentite le spiegazioni del Segretario comunale e della Municipale Dadò durante l'incontro del 06.12.2021, i sottoscritti Commissari formulano il presente preavviso, dopo avere avuto altresì modo di visionare il progetto proposto dal promotore.

Strategia di vendita approvata

Con decisione del 16.12.2020 il Consiglio comunale di Cevio ha approvato la strategia di vendita che prevedeva la suddivisione del fondo in 8 parcelle edificabili, da porre in vendita ad altrettanti acquirenti ad un prezzo di CHF 250/m^2, con l'obiettivo primario di promuovere una politica d'alloggio e promozione del Comune di Cevio, ciò che giustificava la vendita per licitazione privata, non essendo la massimizzazione del profitto il fine dell'operazione.

Con questa strategia si voleva inoltre garantire la certezza dello sfruttamento del fondo secondo l'obiettivo fissato, evitando il rischio di acquisti prettamente speculativi che avrebbero potuto serbare amare sorprese (sospensione del cantiere a seguito dell'insolvenza del potenziale investitore).

Nuovo concetto di vendita

Da oltre un ventennio il fondo in questione è sul mercato e quella che siamo chiamati ad approvare è la prima concreta offerta d'acquisto giunta sul tavolo del Municipio.

Il progetto proposto prevede l'edificazione di 7 casette unifamiliari e un di immobile composto da piccoli appartamenti, adatti a persone singole o coppie che necessitano di poco spazio. Il promotore, interessato a coinvolgere ditte locali nell'investimento di svariati milioni, sembra fornire le necessarie garanzie di solvibilità.

Il nuovo concetto di vendita comporta una modifica della strategia approvata e necessita pertanto di una nuova autorizzazione da parte del Consiglio comunale.

Conclusione

I sottoscritti Commissari sono chiamati ad esprimersi sull'aspetto finanziario della proposta.

Cevio

RAPPORTO DI MAGGIORANZA
DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Tenuto conto:

- delle circostanze sopra menzionate,
- della situazione in cui versano i conti comunali,
- del rischio di dezonamento che a detta del Municipio torna ad essere di preoccupante attualità,
- dell'adeguatezza del prezzo di compravendita,
- dell'apporto di liquidità che l'alienazione garantisce,

invitiamo il Consiglio comunale a deliberare come proposto dal Municipio, affidando a quest'ultimo il compito di costituire un diritto di compera che garantisca (ad esempio attraverso la pattuizione di congrue penali) l'edificazione del fondo conformemente al concetto presentato e la conclusione dei lavori entro un termine ragionevole (2-3 anni dall'ottenimento della licenza edilizia).

Pur non essendo fra i nostri compiti, ci facciamo portavoce di alcune riflessioni fatte nei rispettivi gruppi politici e concludiamo invitando altresì l'esecutivo a sensibilizzare l'acquirente affinché non solo coinvolga artigiani locali, ma realizzi anche un progetto che promuova un concetto di sviluppo secondo canoni pianificatori moderni e rispettosi del territorio.

Cevio, 10.12.2021

Daniele Vedova
Presidente

Lorenza Palli-Dadò
Vicepresidente

Elena Janner
Segretaria-verbalista

Dusca Schindler
Membro redattore del rapporto