

MM 05-13 concernente la richiesta di un credito d'investimento di Fr. 2'990'000.- necessario in particolare all'acquisizione da parte del Comune della particella n. 2032 RFD di Riva San Vitale (proprietà Piero Brazzola e Mireille Morganti-Brazzola) e al riordino della superficie della stessa al fine di renderla da subito fruibile al pubblico

Onorando
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 28 novembre 2013

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri comunali,

mediante il presente messaggio, il Municipio vi propone lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 2'990'000.- necessario per procedere all'acquisizione da parte del Comune, nell'ambito di una trattativa privata condotta con i proprietari, della particella n. 2032 RFD, confinante con il lido comunale e al riordino della superficie della stessa al fine di renderla da subito fruibile al pubblico.

Detta superficie ha il notevole pregio di rappresentare uno degli ultimi terreni liberi in riva al lago, in un tratto di costa tra Riva San Vitale e Capolago che costituisce l'affaccio della valle del Laveggio e dell'intero Mendrisiotto sul Ceresio. Il fondo, sul lato ovest, confina con il lido comunale ed è inoltre accessibile dalla strada cantonale (via dell'Indipendenza – cfr. fotografia aerea e planimetria allegate).

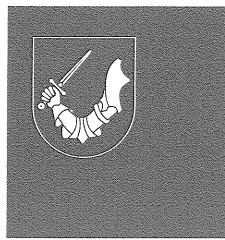
L'acquisizione della proprietà in esame concretizza l'indicazione del Piano direttore cantonale di promuovere l'acquisto e la sistemazione di aree a carattere pubblico, in particolare l'invito 2.2 (pubblica fruizione delle rive) che fissa il principio secondo il quale la pubblica fruizione dei laghi e delle rive lacustri deve essere garantita e potenziata mediante l'incremento delle aree pubbliche a lago.

A. SITUAZIONE DEL FONDO

1. Superficie e composizione

La particella n. 2032 RFD, di complessivi mq 4'495, è così suddivisa:

- mq 4'173 giardino
- mq 150 fabbricato (abitazione)
- mq 119 fabbricato (ex. studio medico)



- mq 44 fabbricato (darsena)
- mq 9 fabbricato (deposito)

2. Fabbricati

L'abitazione (subalterno A) è una villa ottocentesca che si sviluppa su tre differenti livelli:

il piano seminterrato (superficie mq. 150), accessibile sia dall'interno che dall'esterno della costruzione, nel quale sono collocate la lavanderia, la centrale termica e delle superfici di deposito;

il piano rialzato (superficie mq. 150), sopraelevato di circa m. 1.00 rispetto al livello del giardino, dove sono collocate le superfici abitabili composte da 3 camere, da un locale pranzo – soggiorno, da un'ampia cucina e da un doppio servizio);

il piano sottotetto adibito a deposito, nel quale possono essere realizzate delle superfici abitabili (circa mq. 70) senza dovere sopraelevare il fabbricato.

Il volume della costruzione è di circa mc. 1400 (norme SIA) e la superficie utile lorda è di circa mq. 147.

L'ambulatorio medico (subalterno B) è stato realizzato su progetto dell'architetto Leo Bühring di Lugano sulla base di un'autorizzazione cantonale del 18 aprile 1955.

Presenta una superficie edificata di mq. 119, una superficie utile lorda di mq. 90 e un volume edificato di circa mc. 450.

Dopo la costruzione dell'edificio, non sono stati eseguiti altri interventi necessitanti una licenza edilizia.

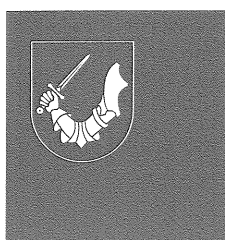
La darsena (subalterno C), adibita all'attracco di due natanti, è una struttura realizzata nel 1955 della superficie di mq. 44 e del volume di circa mc. 150, con una copertura a due falde.

3. Caratteristiche pianificatorie

Attuali

Si tratta di un fondo confinante con il lido comunale (lato ovest) e con il lago (lato nord), con un fronte riva della lunghezza di circa 50 ml.

La proprietà è collocata dal Piano regolatore comunale (PR 3.12.1985) in tre differenti zone d'utilizzazione:



- zona di traffico (ca. mq. 65 – da destinare alla formazione di un marciapiede lungo via dell'Indipendenza);
- zona residenziale commerciale RC3 (ca. mq. 1'230);
- zona residenziale a lago (ca. mq. 3'200).

I principali parametri edificatori della zona residenziale a lago (RL) prevedono:

- un indice di sfruttamento massimo 0.40
- un indice di occupazione massimo 20%
- un'altezza massima costruzioni m 7.00
- una distanza minima dai confini ml 5.00
- un'occupazione minima a prato 20 % della superficie edificabile del fondo.

La superficie ubicata nella zona residenziale a lago è pure collocata in un comprensorio di protezione della riva del lago, dove sono da salvaguardare e valorizzare gli aspetti caratteristici dell'ambiente lacuale, in modo da consentire la più ampia fruibilità e accessibilità da parte del pubblico. I principali vincoli prevedono:

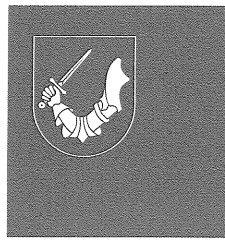
- il divieto di costruire ad una distanza inferiore a ml. 20.00 dalla riva del lago in rispetto della linea di arretramento;
- la necessità di non effettuare interventi che possano intralciare la realizzazione di una passeggiata pubblica a lago (in rispetto pure delle indicazioni del Piano Direttore cantonale);
- il divieto di realizzare singole darsene, attracchi o opere lacustri.

Revisione PR

La revisione in atto del PR, pubblicata dal 4 settembre al 3 ottobre 2012 e in attesa di approvazione da parte del Consiglio di Stato, pone un vincolo di utilità pubblica sulla part. n. 2032 RFD.

La nuova attribuzione del fondo prevede, in particolare, quanto segue:

- zona destinata ad attrezzature di interesse pubblico (AP8 – bagno spiaggia, parco e area di svago), superficie ca. mq. 2'345, con fronte nord a contatto con il lago;
- zona destinata a costruzioni d'interesse pubblico (CP9 – area destinata ad attività di carattere sociale, aggregativo e culturale), superficie ca. mq. 2'150.



La superficie a contatto con il lago è inoltre inserita, lungo una fascia parallela ad esso della profondità di ca. 20 ml, nel "Comprensorio di protezione della riva del lago" ed in "Zona con esclusione dell'edificazione" (computabile per il calcolo i.s.).

Viene inoltre confermata, sempre lungo la riva, la scelta di realizzare un sentiero o passo pedonale pubblico (passeggiata a lago).

Infine, l'edificio principale dovrà essere tutelato e il parco salvaguardato come previsto dalla pianificazione.

4. Situazione a Registro Fondiario

La particella n. 2032 RFD non è gravata da alcuna servitù, né onere fondiario.

Il sedime verrebbe beninteso acquisito libero da diritti di pegno immobiliare oggi iscritti (cartella ipotecaria). L'estratto del Registro fondiario definitivo è a disposizione.

B. PROPOSTA D'ACQUISTO 2008

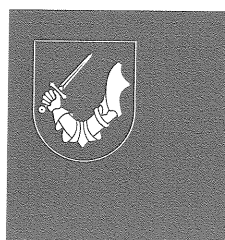
Il Legislativo comunale accoglieva, in data 8 gennaio 2007, il messaggio municipale 05-06 che proponeva lo stanziamento di un credito di complessivi Fr. 1'790'000.- per procedere all'acquisto delle particelle n. 2286 e n. 2035 RFD (proprietà ex Oetli), attigue al lido comunale, con l'invito a vendere successivamente quest'ultima.

Tale decisione apriva la strada ad un'operazione ulteriore: l'acquisizione della confinante particella n. 2032 RFD, pure in vendita.

Il Municipio, partendo da tale considerazione, avviava in data 7 agosto 2007 una trattativa con i proprietari di tale fondo, giungendo a fissare un valore di compravendita di Fr. 2'500'000.-.

I sussidi sui quali il Comune poteva contare in quel momento erano i seguenti:

- un contributo cantonale di Fr. 128'750.-, ovvero l'importo considerato già riservato all'acquisto del mappale 2032 con precedente decisione governativa n. 6219 del 4 dicembre 2007.
- un contributo di Fr. 250'000.- dalla Fondazione Promo – Mendrisio.



La decisione del Consiglio comunale riunito in seduta straordinaria il 7 aprile 2008 di approvare mediante clausola d'urgenza l'acquisto della particella n. 2032 RFD (Fr. 2'500'000.- + 50'000.- spese), oggetto di ricorso dapprima al Consiglio di Stato e in seguito al Tribunale cantonale amministrativo, fu annullata proprio per difetto dell'urgenza non per contrarietà sull'acquisto in quanto tale.

Il Municipio, alla luce dei fatti, diede subito inizio alla procedura per giungere all'apposizione di un vincolo pianificatorio di utilità pubblica sul fondo in esame, procedura poi confluita nella citata revisione generale del Piano regolatore.

C. PROPOSTA D'ACQUISTO ATTUALE

1. Trattativa e prezzo d'acquisto

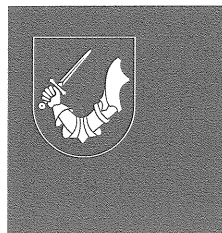
L'Esecutivo, terminata la pubblicazione della revisione generale del Piano regolatore e preso atto che fra i ricorsi presentati non ve ne erano che contestavano direttamente il vincolo AP-CP apposto sulla particella n. 2032 RFD, ha deciso a fine 2012 di riprendere contatto con i proprietari, nell'assoluta convinzione che un acquisto attraverso una trattativa bonale sia più vantaggioso per il Comune rispetto alla via dell'espropriazione formale, specie considerando il forte aumento di valore fatto registrare negli ultimi anni nel settore immobiliare.

Gli incontri con i proprietari, avendo quale base il dato del 2008, hanno permesso di fissare il prezzo di compravendita della particella n. 2032 RFD in Fr. 2'900'000.-.

2. Perizia dell'Ufficio stima

L'importo di Fr. 2'900'000.- è oggettivamente vantaggioso, così come confermato da una perizia allestita nel marzo 2013 dall'Ufficio stima cantonale che ha permesso di stabilire, in modo oggettivo e indipendente, il valore venale del fondo (prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita).

Nel caso concreto, è stato stabilito un valore venale di Fr. 3'000'000.-, maggiorabile del 20% (Fr. 3'600'000.-), se si considera che la proprietà è affacciata direttamente sul lago e che la richiesta da parte di facoltosi investitori per oggetti di questo tipo è considerevole, come accaduto anche recentemente nel nostro Comune.



3. Preventivo di spesa e descrizione proposta

Il Municipio, con il presente messaggio, formula pertanto la seguente proposta:

prezzo d'acquisto part. n. 2032 RFD	Fr.	2'900'000.00
spese legali, notarili e varie (stima prudenziale)	Fr.	60'000.00
spese riordino sedime	Fr.	30'000.00
		<hr/>
totale	Fr.	2'990'000.00
		=====

La voce "Spese riordino sedime" è stata inserita per permettere, sia con l'apporto della squadra esterna dell'Ufficio tecnico comunale, sia con l'aiuto di una ditta specializzata, di ripulire e mettere in sicurezza il fondo (es. eventuali alberature pericolanti), allo scopo di renderlo accessibile da subito alla cittadinanza quale parco pubblico e area di svago.

4. Partecipazioni

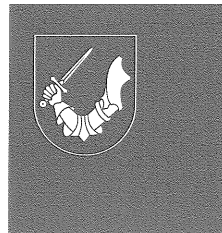
Sussidi cantonali

Il Municipio, una volta fissato il prezzo di acquisto del fondo, si è subito attivato per reperire eventuali sussidi che permettessero di contenere il più possibile l'onere netto d'investimento a carico del Comune.

In data 30 aprile 2013, previo contatto con gli uffici cantonali competenti, veniva così inoltrata al Consiglio di Stato un'istanza finalizzata ad ottenere un sussidio cantonale supplementare rispetto a quello già erogato nel 2007 per l'acquisto della part. n. 2032 RFD (Fr. 128'750.-, decisione governativa n. 6219 del 4 dicembre 2007, cfr. pt. B) e dei fondi 2286 e 2035 RFD (ex Oettli).

Il Consiglio di Stato con scritto 18 giugno 2013 entrava nel merito di tale richiesta.

Con messaggio n. 6874 del 13 novembre 2013 (disponibile anche sul sito Web del Cantone all'indirizzo <http://www4.ti.ch/poteri/cds/attivita/messaggi/>, il Governo ha proposto lo stanziamento di un contributo di ulteriori Fr. 700'000.- per l'acquisto della particella n. 2032 RFD in base all'art. 25a della Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986, escludendo nel contempo altre possibilità di sussidiamento diretto da parte del Cantone (ad esempio in base alla Legge sul turismo).



La motivazione che sottende a tale decisione, trae origine dal riconoscimento da parte del Cantone dell'importanza della salvaguardia e della valorizzazione delle rive dei laghi, nonché della loro pubblica fruizione.

L'ottenimento del citato contributo cantonale soggiace alle seguenti condizioni:

- inalienabilità della particella n. 2032 RFD;
- garanzia del libero accesso all'area di svago a lago per tutto l'anno, senza che per questo sia riscossa un taxa d'uso;
- crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale di Riva S. Vitale di stanziamento del credito d'investimento, con successivo acquisto del fondo n. 2032 RFD;
- crescita in giudicato dei vincoli pianificatori contenuti nella revisione del Piano regolatore inerenti alla riva del lago (in particolare la zona AP8 sulla part. n. 2032 RFD);
- iscrizione a registro fondiario di una servitù prediale sulla part. n. 2032 a favore del mappale n. 414 RFD di Riva S. Vitale (lago) di proprietà dello Stato, volta a garantirne la destinazione e la fruizione pubblica;
- qualora successivamente allo stanziamento del presente contributo cantonale, il fondo n. 2032 RFD venisse utilizzato in modo differente da quello previsto, il Cantone si riserverà se del caso il diritto di recupero del presente contributo.

Ulteriori richieste di sussidio

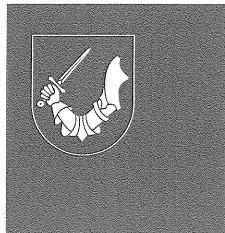
Si segnala che la Fondazione Promo – Mendrisio, ritenuto che il fondo è ormai prossimo ad essere vincolato a PR e il suo acquisto diverrebbe così un "compito obbligatorio" del Comune, non è nella condizione di poter devolvere aiuti finanziari.

Per contro, la Fondazione Promo come pure la Società NCKM SA – Mendrisio, potrebbero entrare in considerazione per il versamento di sussidi, qualora si dovesse procedere a futuri e mirati investimenti nel comparto pubblico in esame.

Onere netto dell'investimento

Le eventuali partecipazioni finanziarie ottenibili da terzi sono evidentemente poste in deduzione dell'investimento.

L'onere netto dell'investimento a carico del Comune per l'acquisto della particella n. 2032 RFD, considerati i sussidi cantonali già stanziati e quelli oggetto di messaggio governativo all'intenzione del Gran Consiglio, sarebbe pertanto il seguente:



prezzo d'acquisto part. n. 2032 RFD	Fr.	2'900'000.00
spese legali, notarili e varie (stima prudenziale)	Fr.	60'000.00
sussidio cantonale 2007 (part. n. 2032 RFD)	Fr.	- 128'750.00
sussidio cantonale supplementare	Fr.	- 700'000.00
totale	Fr.	<u>2'131'250.00</u> =====

Aggiungendo la voce "spese riordino sedime" per un importo di Fr. 30'000.-, si giunge ad un onere netto d'investimento globale a carico del Comune di Fr. 2'161'250.-.

5. Impatto finanziario dell'investimento

Con un tasso del 2% dell'onere netto d'investimento globale a carico del Comune, l'ammortamento amministrativo annuo presenta le seguenti cifre:

considerando i sussidi: Fr. 2'161'250.- x 2% = Fr. 43'225.-

senza sussidi: Fr. 2'990'000.- x 2% = Fr. 59'800.-

Il finanziamento dell'investimento, ad un tasso annuo dell'1%, comporterebbe la seguente spesa annua per interessi passivi:

considerando i sussidi: Fr. 2'161'250.- x 1% = Fr. 21'612.50

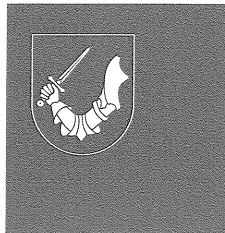
senza sussidi: Fr. 2'990'000.- x 1% = Fr. 29'900.-

Si precisa al riguardo che è comunque intenzione del Municipio coprire l'investimento attingendo quasi totalmente a mezzi propri.

Per eventuali ulteriori verifiche e approfondimenti, si rimanda alla consultazione del messaggio accompagnante il preventivo 2014 del Comune e del Piano finanziario per il periodo 2014-2017, che dimostrano anch'essi la sostenibilità dell'investimento.

D. MOTIVAZIONI E CONCLUSIONI

Il Municipio vi invita a voler considerare la proposta come un'occasione unica e sicuramente irripetibile per disporre di un'ampia porzione di territorio in una zona d'indiscusso valore ambientale, naturalistico e paesaggistico.



L'acquisizione di un'ulteriore superficie pregiata a lago di 4'495 mq quale parco, zona di svago o bagno spiaggia, porterebbe l'area comunale complessiva a lago in quella zona a ca. 10'000 mq.

Tale operazione, oltre ad essere contemplata dalla revisione del Piano regolatore comunale, come certificato anche dal Cantone, può definirsi di sicuro interesse generale, confermando in misura ancor maggiore la valenza regionale dell'intero comparto pubblico, anche in un'ottica di promozione turistica.

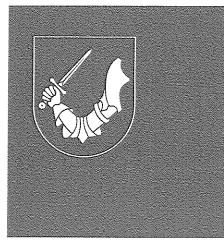
L'acquisizione di un terreno con un fronte lago della lunghezza di ca. 50 ml, dove è prevista sia dal Piano regolatore comunale, sia dal Piano direttore cantonale la realizzazione di una passeggiata pubblica a lago, costituisce inoltre un importante tassello in vista della realizzazione di un percorso pedonale a lago che dalla Battuta si sviluppa fino alla foce del Laveggio, con possibilità di collegarsi alla passeggiata a lago prevista da Capolago a Melano.

Come indicato nelle osservazioni espresse del Dipartimento nell'ambito dell'esame preliminare della documentazione relativa alla revisione generale del Piano regolatore, il Municipio è cosciente che l'intervento permette di rafforzare dal profilo urbanistico, con un adeguato collegamento, degli spazi pubblici di particolare importanza quali il posteggio, il piazzale a lago, il lido comunale e ora anche il fondo oggetto del presente messaggio, per un totale di circa mq. 18'000.

A beneficiare dell'investimento proposto è, in primo luogo, la popolazione di Riva San Vitale e, in modo particolare, le generazioni future che avranno a disposizione un'area di notevole pregio e con essa la possibilità di dotare il Comune di nuove infrastrutture rendendo così più attrattiva e propositiva la sua offerta.

Il Municipio ritiene che l'impegno finanziario sarà ampiamente ripagato a tutti i livelli, ritenuto che l'acquisto della particella in oggetto valorizzerà ulteriormente il patrimonio paesaggistico, ambientale e turistico del Comune.

Ringraziandovi per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni.



Ritenute le considerazioni e i dati testé esposti, il Municipio vi invita a voler

r i s o l v e r e:

1. È autorizzato l'acquisto da parte del Comune di Riva San Vitale, alle condizioni illustrate nel presente messaggio, della particella n. 2032 RFD di Riva San Vitale (proprietà Piero Brazzola e Mireille Morganti Brazzola), di totali 4495 mq, meglio descritta nei considerandi.
2. È concesso un credito d'investimento di Fr. 2'990'000.- necessario all'acquisizione della particella n. 2032 RFD da parte del Comune di Riva San Vitale e al riordino della superficie della stessa al fine di renderla da subito fruibile al pubblico, così come descritto nel presente messaggio.
3. L'importo di Fr. 2'990'000.- è allibrato alla gestione investimenti del Comune.
4. Eventuali sussidi cantonali o di altra fonte andranno in deduzione dell'investimento a carico del Comune. Al riguardo, vengono accettate le condizioni poste nel messaggio governativo n. 6874 del 13 novembre 2013 per l'ottenimento dei sussidi cantonali e qui richiamate.
5. Il credito concesso dovrà essere utilizzato entro il 30 dicembre 2015, pena la sua decadenza (art. 13. cpv. 2 LOC).
6. Il Municipio è incaricato dell'attuazione della presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:  Fausto Medici
Il Segretario:  Giuseppe Zariatti



Avvertenza: per tutto quanto non allegato, si rimanda alla possibilità di consultazione diretta della documentazione disponibile presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello o su appuntamento.

Per esame:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

RM. n. 417 del 26 novembre 2013

Allegati: fotografia aerea e planimetria



Part. 2032

