



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2257

concernente l'acquisizione del sedime al mapp. 47 RFD Massagno in zona Gerso, inserito nel perimetro del Piano Particolareggiato del Nucleo tradizionale di Gerso (PPNTG), con destinazione "Area di interesse pubblico".

Onorando
Consiglio comunale

6900 M a s s a g n o

Ris. Mun. 17.6.2013

Massagno, 8 luglio 2013 DF

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

presentiamo con questo messaggio la proposta di acquisizione della particella mapp. 47 RFD Massagno, in quanto i proprietari della particella in oggetto hanno chiesto al Municipio l'esproprio materiale perché il sedime è inserito nel perimetro del Piano Particolareggiato del Nucleo tradizionale di Gerso (PPNTG), con destinazione "Area di interesse pubblico".

Sono state condotte trattative in forma bonale ed allo scopo ci siamo rivolti ad un perito per determinare il valore che si potrebbe ragionevolmente conseguire in una libera contrattazione, escludendo qualsiasi influsso speculativo, tenendo conto dei valori commerciali di zona in relazione alla particolare situazione del mappale rapportato ai vincoli di PR.

Di seguito indichiamo le considerazioni scaturite dalla perizia.

1. SEDIME

Il mappale no. 47 Comune di Massagno in località: Gerso, di Proprietà Eredi Mazzola , è composto da:

A	abitazione	mq	67	valore di stima	Fr	50'000.00
B	bottega	mq	17		Fr	2'000.00
c	corte	mq	58		Fr	15'336.00

totale	mq	142		Fr	67'336.00
---------------	-----------	------------	--	-----------	------------------

2. SERVITÙ, ONERI FONDIARI E DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

E' stata accertata l'inesistenza di oneri fondiari o sospesi per oneri pubblici quali contributi diversi o imposte. In caso contrario, se dovessero manifestarsi eventuali importi, compresi gli interessi di mora, andranno interamente in deduzione del valore totale stabilito.

3. OGGETTO

Si tratta di un mappale di piccole dimensioni posto nel Nucleo di Gerso, di fronte all'Oratorio di S. Antonio, tra la via Selva e la pedonale che collega quest'ultima alla via Miravalle. Oltre la metà della superficie del mappale è costruito con una casa d'abitazione di cubatura mc 550 e di SUL potenziale di mq 134 e un'autorimessa censita come "bottega" di cubatura mc 70 e di SUL mq 17.00.

4. PARAMETRI DI PIANO REGOLATORE

Il mappale 47 è inserito nel perimetro del Piano Particolareggiato del Nucleo tradizionale di Gerso (PPNTG). Tutta la superficie del mappale è destinata a "Area di interesse pubblico". L'attuale destinazione di PR è in vigore con la variante approvata dal CdS il 2 dicembre 1997 e relativo PP approvato dal CdS il 3 luglio 2007. Prima del 1997 il mappale 47 era destinato, secondo il precedente PR, alla zona edificabile R4.

Nonostante la posizione e le dimensioni ristrette, il mappale, prima della variante 1997, era sfruttato e sfruttabile secondo i limiti del PR.

Infatti, attualmente e nel complesso, avrebbe già un indice di sfruttamento di poco superiore all'1.0.

Quindi, teoricamente, il mappale 47 era da considerare un mappale in zona edificabile con una restrizione di PR, ossia dall'art. 14 delle Norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Nucleo Tradizionale di Gerso.

Il vincolo impedisce di vendere o di trasformare, ingrandire o ricostruire lo stabile esistente privandolo quindi delle essenziali prerogative di proprietario.

Inoltre l'art. 14 cpv. 3 prevede per il mapp. 47, assieme ai mappali 297, 43, 46 parte, 413 e 45 che sono vincolati come spazi pubblici di relazione e di contorno dell'oratorio. Tali mappali sono destinati a giardino pubblico integrato nella rete dei percorsi e degli spazi di circolazione pedonale, facente capo al nucleo di Gerso. A tale scopo possono essere demoliti gli edifici ai mappali N. 45, 47 e 297 e le aree pedonali adiacenti possono essere ridisegnate.

5. VALORE

Giacché il terreno al momento dell'imposizione del vincolo AP si trovava in zona edificabile, che teoricamente, nonostante le dimensioni ristrette, era in grado in modo autonomo di sfruttare i limiti concessi dal PR, il valore espropriativo di questo fondo è da considerare a valore edilizio pieno al momento dell'entrata in vigore del vincolo, vale a dire nel 1997.

Questo naturalmente applicato alla superficie del fondo, mentre per le costruzioni è da considerare il valore attuale.

Terreno

La posizione e le caratteristiche di questo mappale non sono certo da considerare commercialmente interessanti. Sebbene la centralità e il fatto di essere posto all'interno di un nucleo con caratteristiche piacevoli, le sue dimensioni, la forma e le costruzioni contigue non lascerebbero altre scelte che intervenire con una trasformazione sulla costruzione esistente.

Analizzando i valori applicati in zona nella seconda metà del primo decennio 2000, si parte da un valore base di Fr/mq 800.00 al quale è però necessario applicare un ridimensionamento dovuto alle caratteristiche oggettive del mappale.

Queste caratteristiche negative sono valutate nell'ordine del 20% di riduzione e quindi, tenuto quindi conto di quanto detto in precedenza, il valore del fondo è stabilito in Fr/mq 640.00.

Costruzioni

Lo stato di manutenzione della casa d'abitazione riduce il valore dello stabile alla sola struttura che è valutata in Fr/mc 80.00.

Per la bottega, malgrado sia ancora usata artigianalmente, si conferma lo stesso valore unitario di Fr/mc 80.00.

Sistemazione esterna

La superficie di terreno libero da costruzioni è limitata ma comprende la scala di accesso e una parte di muretto di recinzione. Alla sistemazione esterna è attribuito un valore globale di Fr. 3'000.00 pari a ca. Fr/mq 50 per la superficie libera da costruzioni.

Valori complessivi

Terreno	mq	142.00	x	Fr/mq	640.00	=	Fr	90'880.00
Abitazione	mc	500.00	x	Fr/mc	80.00	=	Fr	44'000.00
Bottega	mc	70.00	x	Fr/mc	80.00	=	Fr	5'600.00
Costi secondari		7%	di	Fr	49'600.00	=	Fr	3'472.00
Sistemazione esterna							Fr	3'000.00
Totale e valore di perizia del mapp. 47							Fr	146'952.00

La perizia determina un valore di fr. 147'000.00 e su questo importo il Municipio ha intavolato la trattativa con i rappresentanti dei proprietari.

Questi hanno espresso una richiesta di fr. 175'000.00, sulla base di un prezzo al mq di fr. 1'232.00, che il Municipio ha accettato, considerati i valori ben più alti dei sedimi a Massagno e in particolare nella zona in questione.

Rileviamo come il mapp. 413 è già di proprietà comunale e fa parte dell' "area di interesse pubblico del PPNTG", quindi viene continuata l'operazione di acquisizione dei sedimi per la sua attuazione.

Esistono quindi la base legale e gli estremi dell'espropriazione materiale, pertanto si giustifica l'esproprio, in questo caso tramite accordo bonale.

Sulla base di quanto menzionato ed a disposizione per fornire ulteriori informazioni, vi preghiamo di risolvere:

- 1) E' autorizzato l'acquisto del sedime di complessivi mq 142 oggetto del mapp. 47 RFD Massagno, di proprietà delle famiglie Botta e Mazzola.
- 2) E' concesso il credito relativo di fr. 175'000.00 ai quali sono da aggiungere le spese notarili, trapasso ed iscrizione a RF, TUI a carico dell'alienante.
- 3) L'importo è iscritto al conto investimenti, il debito è da reperire alle migliori condizioni di mercato.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

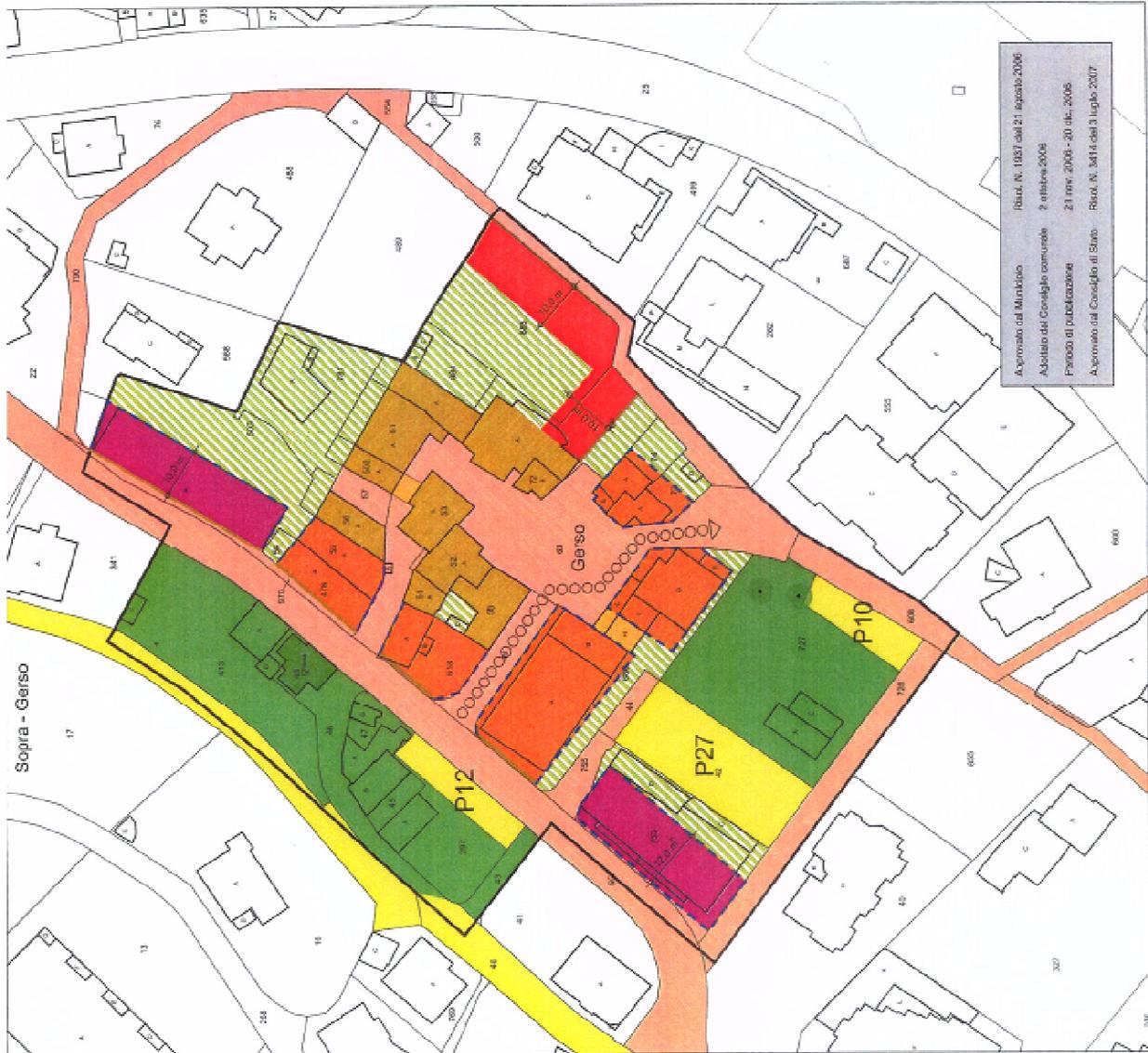
Il Segretario:

arch. Giovanni Bruschetti

Damiano Ferrari

allegato:

piano 02.BPPNTG



PR-MAS Comune di Massagno
 02.B.PPNTG Piano Regolatore

Piano particolareggiato
 del Nucleo trazionale di Gerso
 Piano dell'edificazione e
 degli spazi liberi (pubblici e privati)

VARIANTE

Dopo Luglio 2007
 Dim. 45x63 cm
 Scala: 1:500

STUDI ASSOCIATI S.A.
 via Zurigo 19 - 69014 Lugano
 tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 09 55
 e-mail: info@saasa.ch

- Area di mantenimento dell'edificazione
- Area di ristrutturazione dell'edificazione
- Area di raccordo alle zone edificabili limitate
- Area di edificazione speciale
- Area verde di contorno
- Area di interesse pubblico
- Area pedonale con possibilità di accesso veicolare
- Sottopasso
- Posteggi pubblici (con capienza)
- Accesso veicolare limitato ai confinanti
- Linea di ammettimento
- Linea di costruzione
- Albero esistente
- Limite del piano particolareggiato

Approvato dal Municipio - Data: N. 1037 del 21 agosto 2006
 Adottato dal Consiglio comunale - 2 ottobre 2006
 Processo di pubblicazione - 21 nov. 2006 - 20 dic. 2006
 Approvato dal Consiglio di Stato - Data: N. 3414 del 3 luglio 2007