



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2298

concernente la richiesta di credito di frs. 175'000.--
per l'acquisizione del sedime al mapp. 47 RFD e stipulazione diritto di compera sui mapp.45 e 297
RFD Massagno in zona Gerso, inseriti 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. 15.12.2014

Massagno, 16 dicembre 2014

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

ripresentiamo con questo messaggio, ritirato dal Municipio durante la seduta di Consiglio comunale dello scorso 20 ottobre per esperire approfondimenti circa l'emendamento proposto dalla Commissione Gestione, la proposta di acquisizione della particella al mapp. 47 RFD e la stipulazione diritto di compera sui mapp.45 e 297 RFD Massagno in zona Gerso.

Si rammenta che l'emendamento citato prevede che l'acquisto dei sedimi in oggetto è condizionato alla contestuale stipulazione di un diritto di compera sui mappali 45 e 297 RFD Massagno a favore del Comune di Massagno della durata di almeno 10 anni e con un prezzo di 1'250.-- CHF/mq (spese notarili, di annotazione e di trapasso a RF a carico del Comune, TUI a carico degli alienanti), nel quale i proprietari si impegnano a non chiedere l'espropriazione materiale dei fondi sino a scadenza del diritto di compera.

1. Premessa:

L'acquisto del mappale 47 era già stato oggetto del Messaggio Municipale 2257 al momento in cui il nostro Esecutivo ne aveva formulato una richiesta di credito di fr. 175'000.-- al Consiglio Comunale per l'acquisto. In effetti i proprietari si erano fatti promotori di un esproprio materiale a seguito dei vincoli contenuti nel Piano Particolareggiato del Nucleo Tradizionale di Gerso.

A quel momento il Consiglio Comunale, per tramite della Commissione della Gestione, decise di congelare tale richiesta, chiedendo al Municipio di valutare se procedere anche per i Mappali 43, 45 e 297, per i quali è pendente il medesimo vincolo, così da ottenerne contemporaneamente l'immissione in possesso. Il Consiglio Comunale suggeriva di utilizzare i medesimi valori emersi da una perizia.

Di seguito ripercorriamo il percorso che ha portato a stabilire il valore del sedime al mapp. 47, sulla scorta del quale poi si è proceduto con la trattativa successiva per i Mapp. 43, 45 e 297 determinandone un accordo di principio per un'eventuale riscatto da parte del Comune.

2. Il mappale 47, Proprietà Eredi Mazzola

Come precedentemente espresso, i proprietari della particella in oggetto ne avevano 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".

Erano state condotte trattative in forma bonale ed allo scopo ci si era rivolti ad un perito per determinare il valore per 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 ricordiamo le considerazioni scaturite dalla perizia.

a. 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
<hr/>						
	totale	mq	142		Fr	67'336.00

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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

							<hr/>	
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.

3. I Mappali 43, 45 e 297, proprietà Garzoni Marisa e Garzoni SA

Sulla scorta di quanto precede, portata a termine quindi la trattativa per l'acquisto del Mappale 47 e secondo suggestione e indicazione emersa in seduta di Consiglio Comunale, il Municipio si è fatto promotore presso i proprietari dei Mappali 43, 45 e 297, dei contatti necessari, con l'obiettivo di fissare già oggi il valore e riscattarli un domani.

In questo senso, già all'inizio dell'anno 2014 successivamente durante la primavera/estate del corrente anno, sono stati promossi incontri, discussioni e trattative che hanno portato le parti a confermare per iscritto con comunicazione del 5 maggio 2014 il costo di fr. 1'250.-- al metro quadrato, unitario per i due sedimi più grandi (Mapp. 45 e 297) valore ritenuto interessante e vantaggioso dal Municipio per le medesime ragioni addotte precedentemente in ragione del Mappale 47.

Dei seguito i valori ufficiali per i due sedimi.

Il mappale no. 45 Comune di Massagno in località: Gerso, di Proprietà Garzoni , è composto da:

B	bottega/fabbro	mq	75	valore di stima	Fr	15'120.00
c	corte	mq	51			
totale		mq	126		Fr	15'120.00

Il mappale no. 297 Comune di Massagno in località: Gerso, di Proprietà Garzoni, è composto da:

A	abitazione	mq	65	valore di stima	Fr	53'243.00
c	giardino	mq	428		Fr	70'000.00
totale		mq	493		Fr	123'243.00

Stabilito e concordato un valore di fr. 1'250.—al metro quadrato, il Municipio valuterà in futuro la tempistica da sottoporre al Consiglio Comunale per l'acquisto di entrambi i sedimi, totale di 619 mq, per complessivi fr. 773'750.--.

Come per le considerazioni precedenti, anche per l'ultimo sedime facente parte del Comparto di interesse pubblico del PPNTG, vale a dire il mappale 43, ed oggi proprietà privata coattiva avente una superficie totalmente libera di 77 mq. Può essere adottato lo stesso ragionamento.

Considerato il parametro di fr. 1'250.—al metro quadrato, ne risulta un investimento futuro di fr. 96'250.--.

4. Il mappale 413, proprietà Comune di Massagno

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.

5. Conclusione

Sulla base di tutto quanto menzionato precedentemente ed a disposizione per fornire ulteriori informazioni, il Municipio deve procedere al riscatto del mappale 47, l'unico i cui proprietari hanno espresso fino ad ora la pretesa di esproprio materiale. In considerazione della situazione finanziaria del comune, il Municipio non ritiene per ora necessario l'immediato acquisto anche dei mappali citati.

Vi preghiamo quindi di voler

risolvere:

1. È autorizzato l'acquisto del sedime di complessivi mq 142 oggetto del mapp. 47 RFD Massagno, di proprietà delle famiglie Botta e Mazzola.
2. È concesso il credito relativo complessivo 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 e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2015.
4. L'acquisto di cui ai dispositivi 1. e 2. è condizionato all'accordo di vendita, già dato dai proprietari con lettera 17 novembre 2014, dei mappali 45 e 297 RFD Massagno a favore del Comune di Massagno (pagabile entro 8 anni dalla data dell'atto notarile) a fr. 1'250.-/mq (spese notarili, di annotazione e di trapasso a RF a carico del Comune, TUI a carico degli alienanti), nel quale i proprietari si impegnano a non chiedere l'espropriazione materiale dei fondi sino a scadenza dell'accordo citato.

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Il Segretario:

arch. Giovanni Bruschetti Lorenzo Bassi

allegati:

- piano dell'edificazione e degli spazi liberi, estratto PPNTG
- estratto planimetria 1:500

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

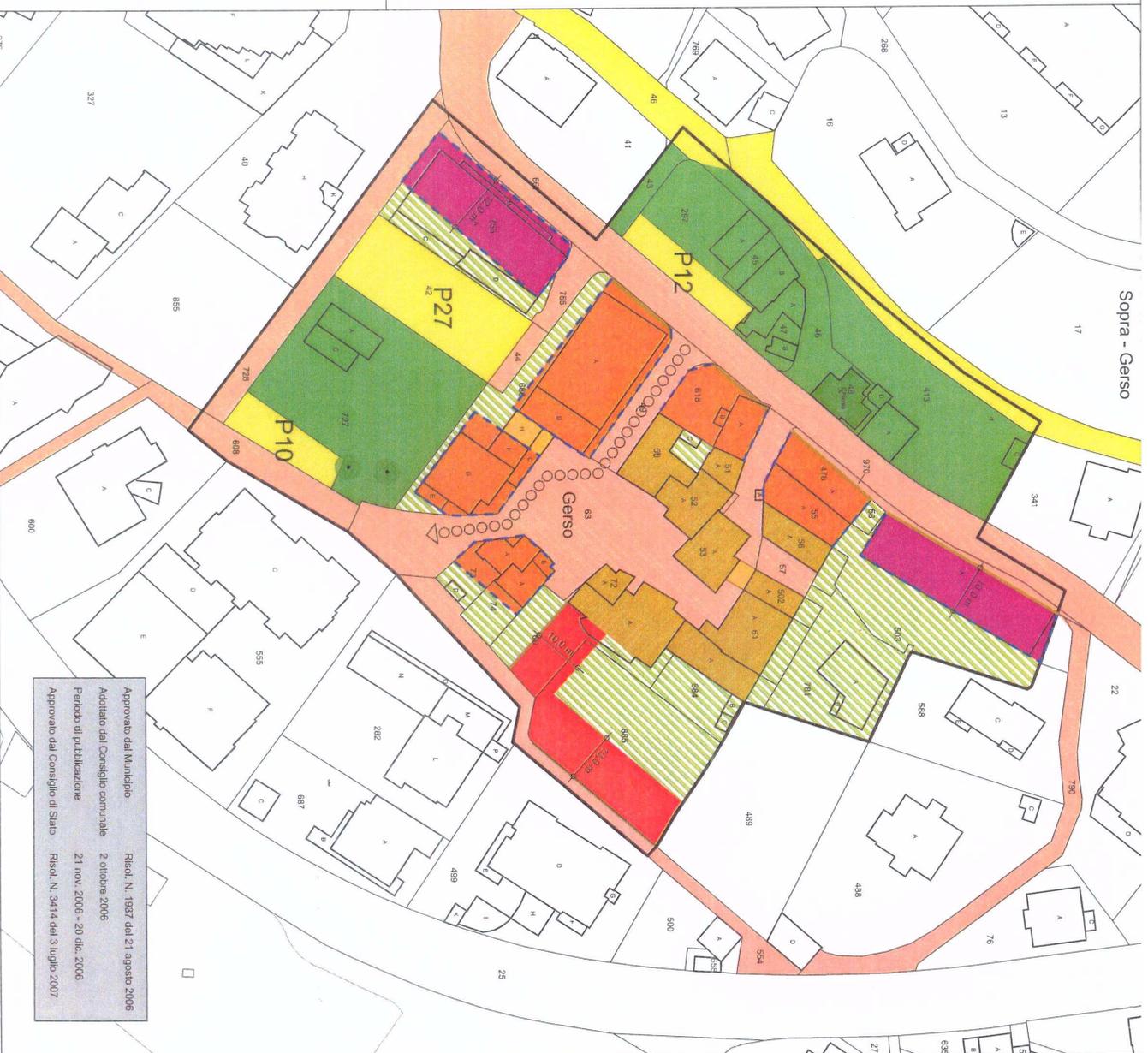
Piano particolareggiato
 del Nucleo tradizionale di Gerso
 Piano dell'edificazione e
 degli spazi liberi (pubblici e privati)

VARIANTE

Data: Luglio 2007
 Dim.: 45 x 63 cm
 Scala: 1:500

STUDI ASSOCIATI S.A.
 via Zurigo 19 - 6904 Lugano
 tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55
 e-mail: info@sassa.ch

-  Area di mantenimento dell'edificazione
-  Area di ristrutturazione dell'edificazione
-  Area di raccordo alle zone edificabili limitrofe
-  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 arretramento
-  Linea di costruzione
-  Albero esistente
-  Limite del piano particolareggiato



Approvato dal Municipio Risc. N. 1937 del 21 agosto 2006
 Adottato dal Consiglio comunale 2 ottobre 2006
 Periodo di pubblicazione 21 nov. 2006 - 20 dic. 2006
 Approvato dal Consiglio di Stato Risc. N. 3414 del 3 luglio 2007

