



COMUNE
DI
CANOBBIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 957

(del 3 febbraio 2020)

ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DEL CREDITO DI CHF. 817'500.00 PER L'ACQUISTO DEL SEDIME SITO AL MAPPALE NO. 569 RFD PER UNA SUPERFICIE DI MQ. 799, (PROPR. PARROCCHIA DI CANOBBIO) UBICATO IN ZONA CAMPAGNA E VINCOLATO A PIANO REGOLATORE IN ZONA PER COSTRUZIONI DI INTERESSE PUBBLICO (CP3 SCUOLA ELEMENTARE)

All'onorando

Consiglio comunale

C a n o b b i o

Gentile signora Presidente,

Gentili signore, Egregi signori,

PREMESSA

Il sedime per il quale si propone l'acquisizione con il messaggio municipale sottoposto all'attenzione del Legislativo, è oggetto di vincolo a favore del Comune, a seguito dell'adozione delle varianti di Piano Regolatore (PR), adottate dal Consiglio Comunale nella seduta del 9 ottobre 2009 e approvate dal Consiglio di Stato con decisione no. 1217 del 23 febbraio 2011. Tali varianti hanno incluso il mappale in questione interamente nel comparto CP3 "scuola elementare". In pratica il fondo in questione è vincolato a favore del Comune per le necessità della scuola elementare.

In particolare, l'estensione del vincolo di PR a tutto il mapp. no. 569 permette di poter far fronte alle ulteriori necessità di sviluppo del centro scolastico, e per i bisogni scaturiti, anche a seguito dell'importante crescita demografica che si sta concretizzando in questi ultimi anni e di quella che si può prospettare per i prossimi anni.

Infatti, prima della citata variante di PR, una parte del fondo (252 mq.) già era vincolata a favore del Comune, mentre i rimanenti (547 mq.) appartenevano alla zona edificabile R4.

Questo mappale in accordo con il Consiglio Parrocchiale è stato inserito nel perimetro dell'area di concorso ora in fase di conclusione, per la progettazione riguardante l'ampliamento del centro scolastico, che necessita di nuovi spazi per adempiere a necessità accresciute, e per la realizzazione di una sala polivalente. Credito di concorso che il Consiglio Comunale ha avallato nella seduta del 25 marzo 2019 (MM 933 del 4 febbraio 2019).

Dagli ultimi dati di compravendita, simulazioni (seppur teoriche) dell'incidenza che dovrebbe avere il costo del terreno nel complesso di una costruzione a reddito e soprattutto il vincolo pianificatorio diventato definitivo il 23 febbraio 2011, ritengo che per intraprendere una trattativa bonale con il proprietario, il prezzo di partenza può essere fissato in 1'000.00 CHF./mq.

Per il comparto B

Al momento dell'entrata in vigore del vincolo EP nel 1991, una richiesta di espropriazione materiale sarebbe stata rifiutata in quanto la rimanente parte del fondo (547 mq) restava pur sempre di fatto edificabile.

Il valore del terreno nel 1991 può essere valutato in 700 CHF./mq

Il valore del terreno nel 2011 (data estensione del vincolo nella parte rimanente di fondo) può essere valutato 1'000.00 CHF./mq.

Il valore del terreno nel 2019 può essere valutato 1'300.00-1'400.00 CHF./mq

Ne discende che adottando un metodo molto pragmatico si può indicare in ca. 1'000.00 CHF/mq il valore medio attuale.

Conclusioni:

Per le considerazioni espresse il valore del terreno al mappale no. 569. RFD di Canobbio può essere definito in:

1'000.00 CHF. (mq) per un totale di ca. CHF. 800'000.00

ACQUISIZIONE MAPPALE NO. 569

Il Consiglio Parrocchiale, con lettera del 31 dicembre 2019, (ottenuto anche il benestare della Curia Vescovile in data 19 dicembre 2019), ha aderito alla proposta di acquisizione da parte del Comune del terreno, secondo le condizioni formulate nella perizia presentata e citata in precedenza. Inoltre con l'eventuale possibilità data al Comune di procedere al pagamento tramite tre tranches annuali, come di seguito:

Mapp. no. 569	Superficie totale	mq.	799
Proprietà	Parrocchia di Canobbio		
<u>Situazione a PR prima del 23 febbraio 2011</u>			
In zona R4		mq.	547
In zona EP		mq.	252
<u>Situazione a PR dopo il 23 febbraio 2011</u>			
In zona CP3		mq.	799
- Prezzo a corpo convenuto di		CHF.	800'000.00
- Pagamenti:			
Alla sottoscrizione dell'accordo	(2020)	CHF.	300'000.00
Poi in due rate annuali	(2021)	CHF.	250'000.00
	(2022)	CHF.	250'000.00

- *il Comune si assume tutti i costi e le spese relative al trapasso di proprietà (notarili, bollo, tassa di iscrizione a RF, ecc.)*
- *tenuto conto dell'accordo da parte della Parrocchia di Canobbio del 31 dicembre 2019, si rinuncia a richiedere l'allestimento di una promessa di vendita o di una lettera d'intenti e relativa formalizzazione*
- *Visto che il pagamento totale sarà eseguito in tre rate, come da accordi conclusi con la Parrocchia, si riconoscerà un interesse (semplice) dell'1% annuo, sulla cifra restante dopo ogni pagamento.*

Al Municipio è comunque concesso a dipendenza della propria liquidità, di procedere al saldo anche in modo anticipato.

Resta inteso che l'accordo è in particolare condizionato all'approvazione del credito da parte del Consiglio Comunale.

PREVENTIVO DI SPESA

• Importo totale a corpo per l'acquisto del mappale no. 569 RDF, per una superficie totale di mq. 799	CHF.	800'000.00
• Costi e spese relative al trapasso di proprietà (notarili, bollo, tassa di iscrizione a RF, ecc.)	CHF.	10'000.00
• Interessi dell'1% su somme restanti dopo pagamento rate	CHF.	7'500.00

IMPORTO TOTALE CREDITO RICHIESTO	CHF.	817'500.00
---	-------------	-------------------

Costo per l'acquisizione del sedime in questione, circa CHF. 1'023.00 al mq.

SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA DELL'INVESTIMENTO

Per quanto riguarda le conseguenze dell'investimento per le finanze comunali, ai sensi dell'art. 174 cpv. 4 LOC e 23 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, si può affermare senz'ombra di dubbio che l'investimento di Fr. 817'500.-, spalmato se del caso sull'arco di tre anni, è senz'altro sostenibile per le nostre finanze, in virtù del fatto che il gettito d'imposta cantonale è in costante aumento e attualmente ammonta a circa Fr. 6,6 mio (ultimo accertamento anno 2016).

CONCLUSIONI

La richiesta d'approvazione del presente messaggio prelude a migliorare in modo significativo la pianificazione futura di tutta l'area scolastica, a favore delle future generazioni, come pure permetterà di adeguatamente ottimizzare il posizionamento e la realizzazione della sala polivalente negli spazi esistenti a nord del centro scolastico. Sala che andrà anche a migliorare notevolmente

l'organizzazione delle varie manifestazioni comunali, delle associazioni per tutte le loro necessità, ecc.

Manifestazioni che da tempo si tengono presso la palestra comunale, quest'ultima già fortemente occupata, non propriamente adatta a questo genere di manifestazioni e anche oramai al limite della propria capienza massima.

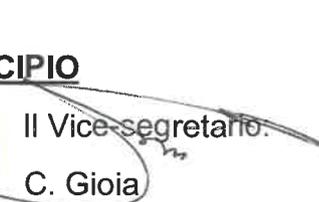
Per quanto precede, invitiamo pertanto il Consiglio Comunale a voler:

RISOLVERE

1. è approvato il Messaggio Municipale no. 957 accompagnante la richiesta del credito per l'acquisto del sedime sito al mappale no 569 RFD (di proprietà della Parrocchia di Canobbio) per una superficie di mq. 799, ubicato in zona Campagna e vincolato a Piano Regolatore in zona per attrezzature pubbliche CP3 "scuola elementare";
2. al Municipio è concesso il credito di **CHF. 817'500.00** (IVA inclusa), per il finanziamento per l'acquisto del sedime al pto. 1, come descritto nel presente messaggio;
3. la spesa per l'acquisto del sedime sito al mappale no. 569 RFD sarà iscritta nella gestione investimenti sotto la rispettiva voce ed attivata a bilancio quale bene amministrativo;
4. la stessa sarà ammortizzata nella misura dell'8% in ossequio a quanto previsto dall'ex art. 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei Comuni;
5. é fissata al 31 dicembre 2022 la data di decadenza del credito ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con distinti ossequi.





Il Sindaco:
R. Lurati

PER IL MUNICIPIO
 Il Vice segretario:
C. Gioia

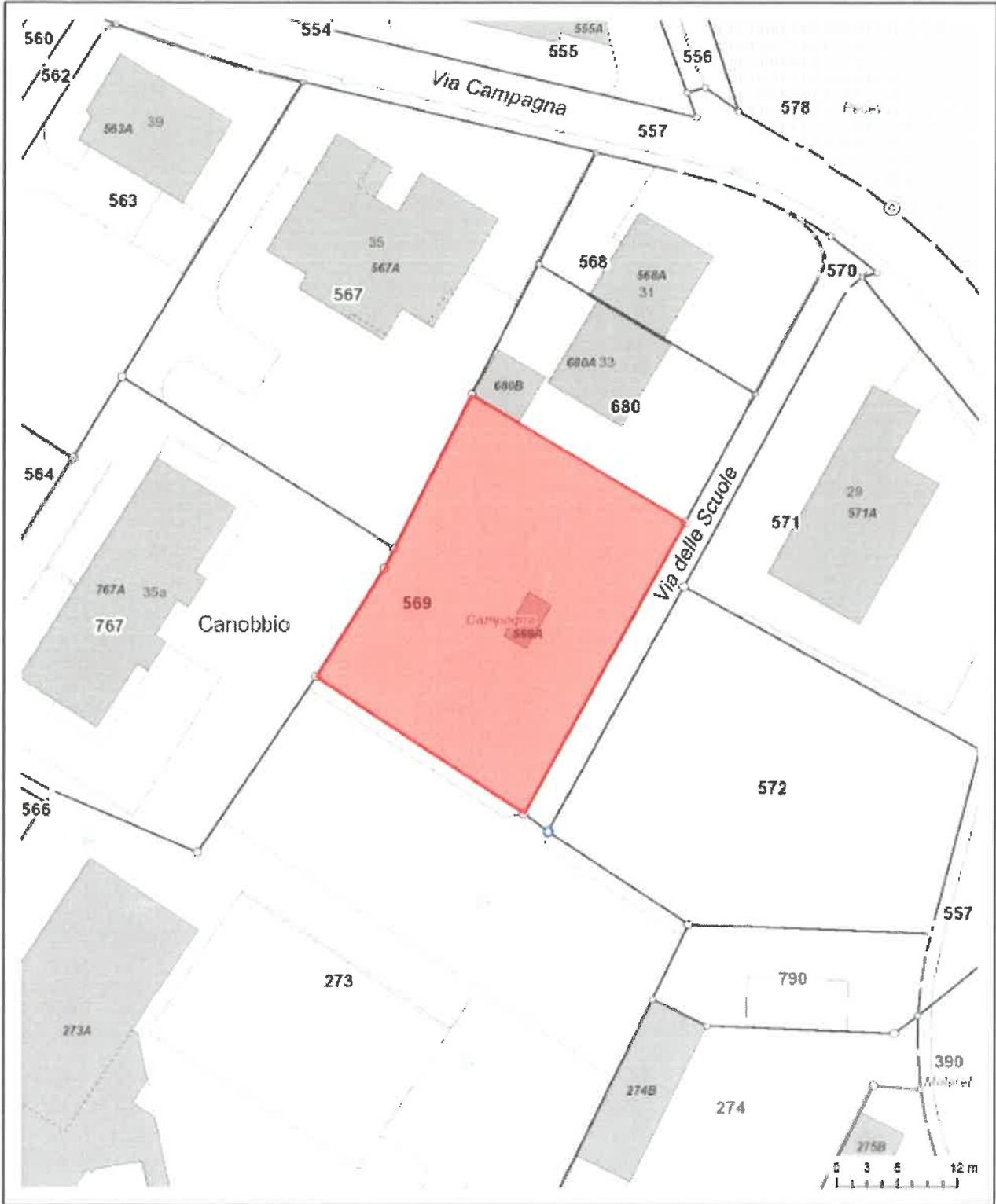
Allegati:

- A** Planimetria generale mappale no. 569 RFD
B Fotografie mappale no. 569 RFD

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

COMUNE DI CANOBBIO
Allegato A
Planimetria generale
Mappale no. 569 RFD



COMUNE DI CANOBBIO

Allegato B

Fotografie

Mappale no. 569 RFD



