



MUNICIPIO GRAVESANO

MESSAGGIO MUNICIPALE NR. 27/2023 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI COMMUTAZIONE DELL'USO DA BENE AMMINISTRATIVO A BENE PATRIMONIALE E L'ALIENAZIONE DIRETTA ALLA PPP CENTRO DANAS – DEL FONDO NR. 684 RFD GRAVESANO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE, AL PREZZO A CORPO DI CHF 200'000.

Onorevole Signor Presidente, Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

Ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione, per esame ed approvazione, il messaggio municipale nr. 27/2023, approvato dal Municipio con risoluzione nr. 314 dell'8 maggio 2023, concernente la richiesta di commutazione dell'uso da bene amministrativo a bene patrimoniale e l'alienazione diretta alla PPP Centro Danas – del nuovo fondo nr. 684 RFD Gravesano di proprietà del Comune, al prezzo a corpo di CHF 200'000.

BASI LEGALI

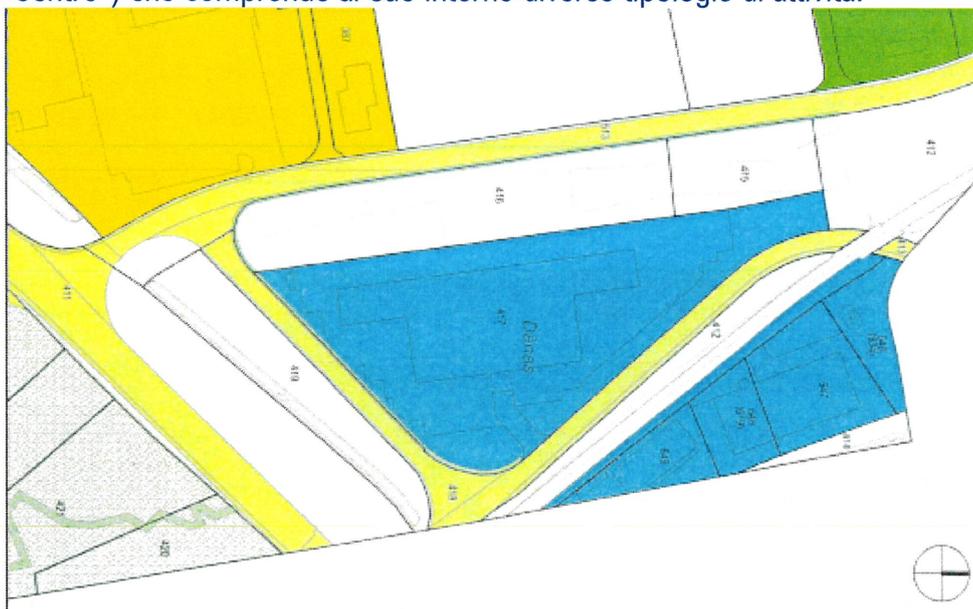
La commutazione di Beni Amministrativi in Beni Patrimoniali (rispettivamente le alienazioni), è regolata dagli articoli 13 cpv. h), 163 e 167 LOC e all'articolo 43 del Regolamento comunale.

FONDI NR.416 e 417 RFD GRAVESANO

Il fondo nr. 416 RFD (2'892 m²) è di proprietà del Comune e presenta al suo interno degli spazi (sterrato lungo Via Danas) che occasionalmente e per periodi brevi, vengono adibiti a parcheggi.

Il Piano Regolatore (in seguito PR) in vigore fino alla recente approvazione del III pacchetto di varianti di PR definiva le seguenti destinazioni dei fondi in località Danas:

- zona senza destinazione specifica per l'area a contatto di via Danas, tra cui il mapp. 416 RFD,
- zona artigianale AR per l'area più a valle, di dimensioni contenute (ca. 9'900 m²). Questa zona include 5 fondi tutti edificati, tra cui il fondo nr. 417 RFD di 6'740 m² risulta il più grande. Questo fondo è stato edificato una quindicina di anni fa, con un complesso edilizio (Centro Arreda, da qui in avanti "Centro") che comprende al suo interno diverse tipologie di attività.



Estratto del vecchio PR, dove si vedono in blu i fondi nr. 417, 646, 647, 648 e 649 a carattere artigianale (AR).

Inizialmente il Centro avrebbe dovuto ospitare attività di carattere artigianale, ma con il passare del tempo, vi sono stati frequenti cambiamenti di destinazione della struttura che hanno portato a una modifica parziale dei suoi contenuti. Oggi sono presenti perlopiù attività di carattere commerciale (negozi), amministrativo (uffici), nonché depositi e magazzini delle ditte insediate. Questi cambiamenti di attività da artigianale a commerciale all'interno della struttura hanno avuto come conseguenza diretta un progressivo aumento del fabbisogno di posteggi.

SITUAZIONE FONDO NR. 417 RFD GRAVESANO

Nel corso degli anni i proprietari dello stabile hanno cercato di ovviare al problema sistemando e allargando lo spiazzo già utilizzato a lato dell'edificio, creando un'area supplementare da utilizzare come posteggio. Questi lavori di ampliamento, inizialmente senza autorizzazione, interessano parte del fondo di proprietà comunale (fondo nr. 416 RFD). Il Municipio, dopo aver sospeso i lavori e verificato la situazione, ha deciso di non concedere alcuna autorizzazione e di tollerare provvisoriamente la presenza di questi posteggi, in attesa di una variante di PR che permettesse di risolvere in modo definitivo la problematica. Questo uso provvisorio tollerato non compromette diritti di interesse pubblico o privati e ha consentito di "gestire" una situazione che poteva degenerare, fermo restando che la situazione avrebbe dovuto essere regolamentata con una variante di piano regolatore, in modo da evitare future situazioni caotiche.

Da sottolineare che anche le Autorità cantonali, consci della problematica che le attività del Centro necessitassero di più parcheggi di quelli approvati con la prima licenza, hanno a loro volta tollerato la situazione, anche in considerazione della proposta di variante del Piano Regolatore volta a sanare la problematica.



Situazione attuale fondi nr. 416 e nr. 417 RFD Gravesano (foto da Google Earth)
Sono visibili gli spazi (sterrato) occupati giornalmente dalle auto del Centro Danas.

Premesso che l'offerta di posteggi di un insediamento privato è una questione che esula dai compiti di un Ente pubblico, il Municipio, sentito anche il parere del pianificatore, ha ritenuto giustificata una variante di PR in quanto i seguenti criteri erano soddisfatti:

- Le attività odierne dell'insediamento dimostrano un fabbisogno supplementare di posteggi rispetto a quanto previsto inizialmente con la domanda di costruzione;
- La realizzazione di una variante PR persegue una soluzione sostenibile dal profilo paesaggistico con una riorganizzazione concentrata e ordinata dei posteggi privati;
- Non vi è un aumento della zona edificabile, nella misura in cui l'eventuale ampliamento della zona AR può essere compensata con un dezonamento di pari superficie.

Questi criteri, come vedremo, sono tutti stati soddisfatti.

Dal Rapporto di Pianificazione del 2018 del nostro consulente (Planidea SA), si legge infatti che:

Prima condizione (fabbisogno posteggi)

Dal calcolo effettuato dal fabbisogno eseguito nell'ambito del piano di indirizzo risulta che il fabbisogno di posteggi con le nuove attività è aumentato di ca. 20 posti auto rispetto al fabbisogno calcolato per la situazione iniziale approvata, mentre l'offerta di posteggi è stata modificata.

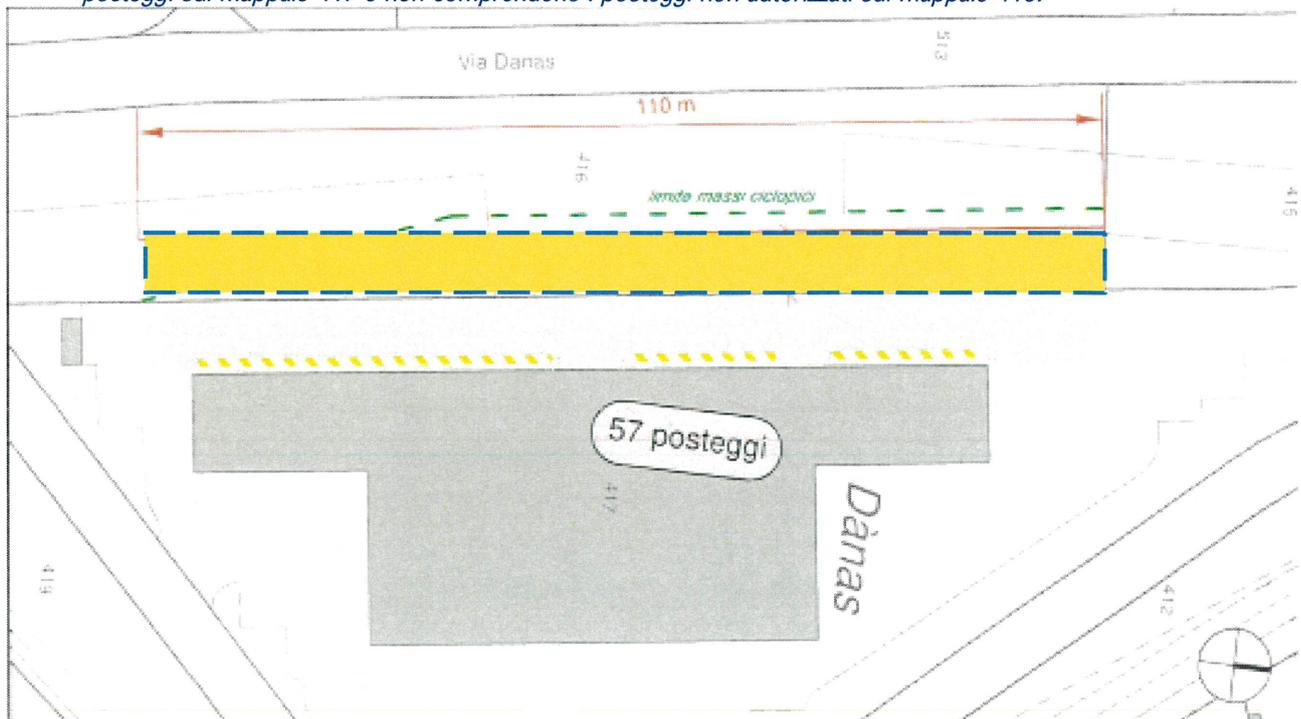
	fabbisogno	Offerta sul mapp. 417
Stato iniziale	Min 66 posti – max 94 posti	72 esterni + 20 interni
Stato attuale	Min 85 posti – max 118 posti	77 esterni *

Quindi se l'offerta iniziale era conforme al fabbisogno, l'offerta odierna, senza i posteggi supplementari provvisori sul mappale 416, è inferiore al fabbisogno. La prima condizione è verificata e la richiesta di ampliare l'offerta è in linea di principio giustificata. Pertanto può essere presa in considerazione la richiesta di formalizzare la cessione di parte della superficie di proprietà comunale, adeguandone la destinazione di zona (variante di PR).

Seconda condizione (organizzazione del posteggio)

La variante PR è giustificata se è possibile ottenere una riorganizzazione razionale dei posteggi. Infatti, oggi, nonostante quest'area sia stata oggetto di interventi di sistemazione, la situazione è tutt'altro che ordinata e i posteggi sono delimitati secondo un criterio poco razionale. (...). Dopo avere approfondito diverse opzioni, tenendo conto delle esigenze di circolazione interna e delle operazioni di carico/scarico nonché delle opere già realizzate (delimitazione con sassi ciclopici) si è giunti alla conclusione che la soluzione che soddisfa meglio le esigenze di riordino del posteggio sia quella di prevedere due strisce di posteggi con un ampio spazio centrale. Questa soluzione prevede la realizzazione di ca. 55-60 posti auto anziché i 28 autorizzati inizialmente. Ne consegue un'offerta complessiva di ca. 105-110 posti che soddisfa il fabbisogno di posteggi e una disposizione razionale e ordinata dei posteggi sul lato ovest, con efficiente circolazione interna. Anche la seconda condizione è rispettata. Il progetto di riorganizzazione dei posteggi dovrà essere oggetto di una regolare domanda di costruzione, dopo l'approvazione della variante.

* Dati PPP forniti dai responsabili del Centro. Tutti i dati indicati si riferiscono esclusivamente ai posteggi sul mappale 417 e non comprendono i posteggi non autorizzati sul mappale 416.



Possibile riorganizzazione razionale dei posteggi.

*Zona interessata (tratteggiata in blu- sfondo giallo) fondo nr. 416 RFD dimensioni 110 m x 7,10 m
Superficie complessiva ca. 780 m2. (Possibilità di realizzare dai 55 ai 60 nuovi posteggi)*

Terza condizione (Bilancio SEF)

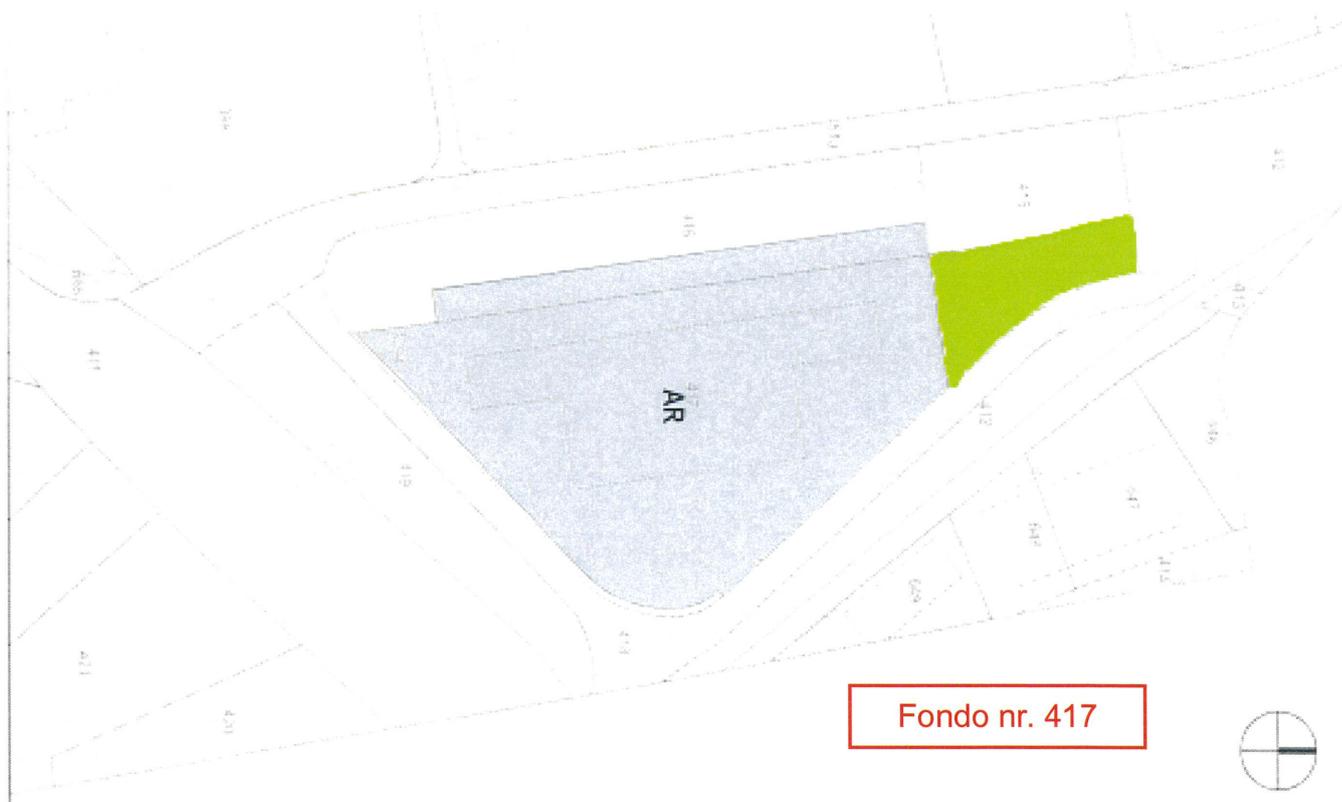
*Sulla base di queste considerazioni è possibile definire la superficie del terreno comunale che può essere ceduta ed attribuita alla zona AR. Si tratta di tratta di una striscia di ca. 110 m di lunghezza e 7.10 m di profondità, per una superficie complessiva di ca. 780 m². Questo ampliamento della zona AR deve essere compensato da un dezonamento di pari superficie, nel rispetto delle recenti modifiche della Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT). ** La superficie più adatta a tale scopo è l'area all'estremità nord del mappale 417 RFD. Anche la terza condizione è rispettata.*

*** La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente, se contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (secondo il principio del compenso).*

PIANO REGOLATORE

Al fine di regolamentare la situazione dei posteggi sul fondo nr. 416 RFD al servizio della zona AR, con il III. pacchetto di varianti del Piano Regolatore è stata proposta la seguente variante di PR, le cui motivazioni di interesse pubblico a sostegno della variante illustrate nel Rapporto di Pianificazione redatto nel 2018 giustificano la necessità di:

- scorporare una superficie di ca. 780 m² dal fondo nr. 416 RFD, originariamente indicata a PR come zona senza destinazione specifica;
- costituire di conseguenza un nuovo fondo, oppure attribuire questa superficie al fondo nr. 417 RFD, da attribuire alla zona AR;
- dezonare la medesima superficie del fondo nr. RFD 417 (zona AR) e attribuirla alla zona degli spazi liberi esclusiva (nuova destinazione che sostituisce la zona senza destinazione specifica, anche per i fondi a contatto di via Danas);
- procedere alla vendita diretta della suddetta superficie al Centro.

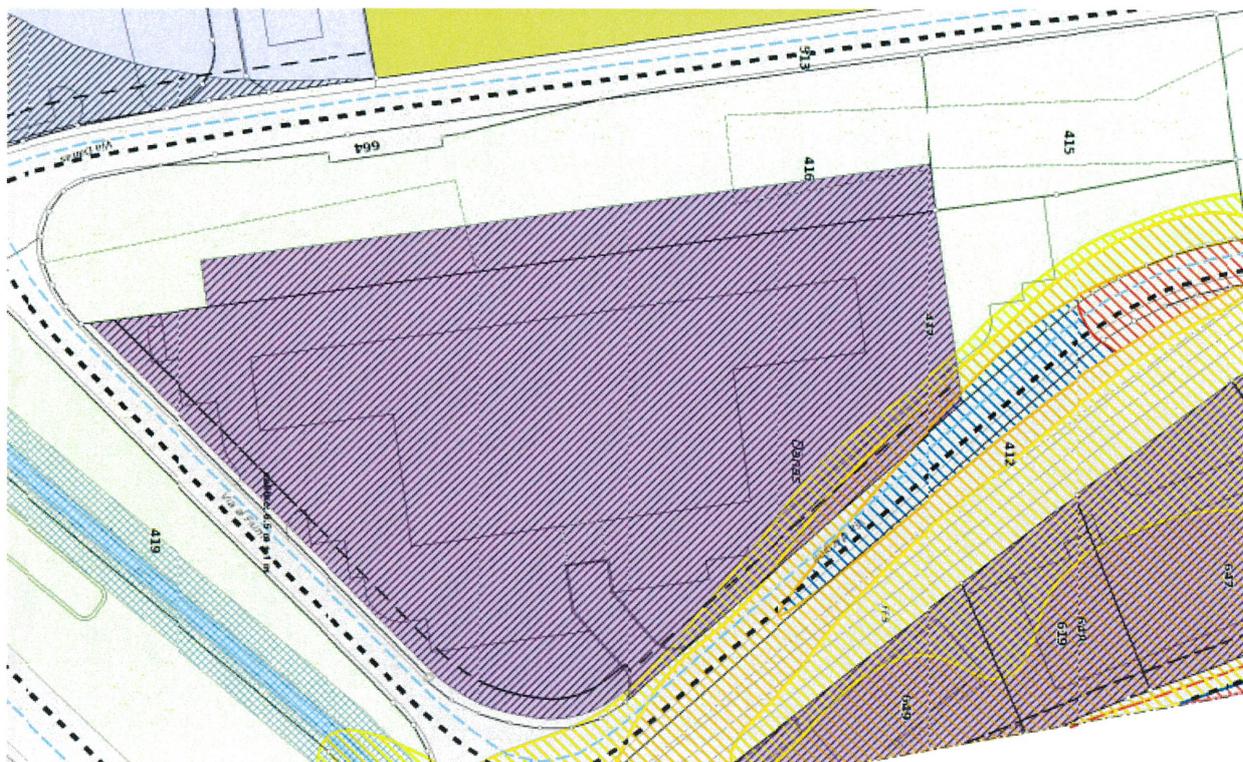


Le zone per il fondo nr. 417 RFD Gravesano secondo il PR in vigore.

La zona a destinazione AR (ora rinominata dal Consiglio di Stato "zona per il lavoro non intensivo" (Zlni) è marcata in violetto e mantiene anche con l'inglobamento di parte dal fondo nr. 416 RFD la superficie di 6'740 m².

In verde la zona dezonata di 780 m².

Con l'esclusione dell'ultimo punto, tutti i passaggi sopra elencati si sono concretizzati con la revisione e l'approvazione delle varianti del Piano regolatore nel gennaio 2023.



PR in vigore – estratto piano delle zone

Ora che l'approvazione della variante di PR è cresciuta in giudicato, è possibile concludere anche il passaggio mancante (vendita alla PPP Centro Danas) e procedere con la creazione di un nuovo fondo RFD risultante dal frazionamento del fondo nr. 416 RFD - operazione nel frattempo portata a termine dal nostro geometra (vedi piano di mutazione allegato) – e vendere questo nuovo fondo passando attraverso la commutazione da bene amministrativo a bene patrimoniale.

COMMUTAZIONE DI BENI AMMINISTRATIVI IN BENI PATRIMONIALI

Come indicato in entrata del presente messaggio, la commutazione di beni amministrativi in beni patrimoniali è regolata dagli articoli 13 – cpv.1 lett. h), 163 e 167 della LOC e all'articolo 43 del Regolamento comunale che recitano:

Articolo 13 LOC

¹ L'assemblea in seduta pubblica:

h) autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il **cambiamento di destinazione dei beni comunali.**

Articolo 163 LOC

Beni patrimoniali

² I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Articolo 167 LOC

Alienazioni. Locazioni

³ In casi eccezionali e quando al Comune non può derivare danno, il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

Articolo 43 ROC

Suddivisione

I beni comunali si suddividono in: a) beni amministrativi; b) beni patrimoniali.

Nel caso specifico si ritiene che non siano pregiudicati interessi collettivi.

La parte di superficie in discussione è già da tempo adibita a posteggi del Centro e non più a disposizione del Comune. Si consentirebbe inoltre di regolarizzare una situazione caotica che si trascina da anni e che allo stato attuale genera solo malumori e scontento: rammentiamo che molti concittadini sono fruitori del Centro e delle sue varie attività commerciali. In ultima analisi occorre ricordare anche il vantaggio economico – analizzato nel dettaglio nel prossimo paragrafo – che l'operazione comporta.

Per i motivi sopra esposti si chiede dunque al legislativo comunale di accettare la proposta di commutazione da bene amministrativo a bene patrimoniale del nuovo fondo nr. 684 RFD Gravesano (risultato dal frazionamento del fondo nr. 416 RFD) di proprietà del Comune, come indicato al punto 1. del dispositivo di risoluzione del presente messaggio.

ASPETTI FINANZIARI

Contributo Plusvalore immobiliare (LST)

Si precisa che la variante di PR prevede un cambiamento delle superfici di zona, senza aumento delle quantità edificatorie, quindi non genera un vantaggio rilevante ai sensi dell'art. 93 LST (cfr. cap. 2.2.4).

Ne consegue che questa variante non è soggetta a contributo di plusvalore immobiliare.

Con il dezonamento vengono infatti sottratti ca. 780 m² di superficie edificabile di zona artigianale (valore presumibile ca. CHF 500/m²) a cui va aggiunto il costo per l'acquisto del nuovo fondo (CHF 200'000).

Prezzo di vendita

Con i gestori del Centro era stato inizialmente concordato un prezzo di vendita per il suo valore commerciale di CHF 200'000 che determina un prezzo al m² di poco oltre CHF 150 (lettera del 17 aprile 2018).

È bene ricordare che prima della variante di PR la superficie di terreno sottratta al fondo nr. 416 RFD Gravesano era inserita in zona senza destinazione specifica, con un valore commerciale valutabile al massimo a CHF 10/m².

Come vedremo di seguito con il paragrafo dedicato all'alienazione, il prezzo di CHF 200'000 è da considerare corretto, tenuto conto che l'accesso al nuovo fondo potrà avvenire solo transitando dal fondo nr. 417 RFD Gravesano di proprietà della PPP Centro Danas.

Da ultimo si ricorda che tutte le spese derivanti dall'operazione di compravendita (legali e di iscrizione a RF) saranno assunte dalla parte acquirente, così come quelle di sistemazione del fondo a parcheggio.

ALIENAZIONE

L'articolo 167 LOC cpv. 1 disciplina le modalità per le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili, segnalando che devono essere fatte per pubblico concorso.

In casi eccezionali, quando al Comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il Municipio a procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

Nel caso in esame, come già accennato sopra, il nuovo fondo nr. 684 RFD Gravesano è accessibile unicamente transitando dal fondo nr. 417 RFD Gravesano di proprietà delle PPP Centro Danas e per questo motivo la trattativa di vendita è giustificata e limitata unicamente a quest'ultimi, dal momento che altri interessati non avrebbero quindi possibilità di accesso al nuovo fondo.

CONCLUSIONI

Con la presente richiesta si propone di risolvere definitivamente la questione del fondo nr. 417 RFD Gravesano, di proprietà delle PPP del Centro Danas, e questo grazie alla variante specifica di PR, che ha creato la base legale per procedere in questa direzione.

Proposta che contribuisce a regolamentare, ordinare e migliorare l'offerta posteggi del Centro, oltre che a rispondere a un reale fabbisogno delle attività presenti, e senza dimenticare il vantaggio economico che il Comune ne trae.

Per quanto esposto nel presente messaggio, si invita questo Onorando Consiglio comunale a voler

risolvere

1. È autorizzata la commutazione del fondo nr. 684 RFD Gravesano (risultante da un frazionamento del fondo nr. 416 RFD) di proprietà del Comune da bene amministrativo a bene patrimoniale (art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC);
2. È autorizzata la vendita diretta (articolo 167 cpv. 3 LOC) alla PPP Centro Danas del fondo nr. 684 RFD Gravesano al prezzo di CHF 200'000.
2.1 Tutte le spese derivanti dalla vendita (legali, notarili e di iscrizione) sono poste a carico dell'acquirente.
3. L'autorizzazione alla vendita decade entro 2 anni dalla decisione del Consiglio comunale (articolo 13 cpv. 3 LOC).

Con stima.

PER IL MUNICIPIO DI GRAVESANO

II SINDACO IL VICESEGRETARIO

M. Anghileri

L. Zappa



Allegati: Piano di mutazione frazionamento fondo nr. 416 RFD Gravesano

Per esame e rapporto

COMMISSIONE		
Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
X	X	