



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 2/2012

Richiesta di un credito di fr. 70'000.00 per l'urbanizzazione della particella n. 587 RFD Aurigeno ed eventuale acquisizione di uno scorporo dal Patriziato di Aurigeno da anettere alla stessa nonché autorizzazione alla successiva messa in vendita del fondo e destinazione del ricavato per effettuare ammortamenti straordinari

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

nel comparto denominato "Ciapom di Sopra" nella località dei Ronchini di Aurigeno sono sorte negli ultimi anni diverse costruzioni, alcune delle quali attualmente ancora in fase di completamento.

Recentemente, un privato proprietario ha richiesto con una certa urgenza l'adesione del Comune alla creazione della strada coattiva prevista dal Piano Regolatore di Aurigeno per collegare i mappali 587, 588, 589, 1414, 1420 e 1451 alla strada di servizio del comparto.

Il Municipio, dopo aver analizzato la richiesta, ha deciso di dare il proprio benestare e di assumere il compito di promuovere l'operazione che prevede, oltre alla costruzione della strada, anche l'allacciamento delle particelle alla rete delle canalizzazioni e dell'acquedotto e l'estensione della strada di servizio del comparto per formare il necessario raccordo con la coattiva.

L'Ufficio tecnico comunale ha quindi proceduto ad allestire un progetto che è stato presentato a tutti i proprietari delle particelle coinvolte. Questi ultimi, ad eccezione del Patriziato di Aurigeno che dovrà sottoporre l'incarto al proprio legislativo (segnaliamo comunque che l'Ufficio patriziale è favorevole), hanno già tutti dato il proprio benestare.

Il preventivo complessivo di quest'opera è di ca fr. 110'000.00, così composto:

- | | |
|--|---------------|
| • Pavimentazione, posa canalizzazioni e condotte | fr. 42'000.00 |
| • Opere da idraulico | fr. 10'000.00 |
| • Espropri, nuove terminazioni, iscrizioni | fr. 45'000.00 |
| • Progetto e direzione lavori (Comune - UT) | fr. 10'000.00 |
| • Diversi e imprevisti | fr. 3'000.00 |

I costi di urbanizzazione a carico del Comune sono preventivati in fr. 35'000.00 ai quali vanno aggiunti fr. 7'000.00 per opere di interesse pubblico per la posa di strutture dell'acquedotto comunale (il totale viene arrotondato a fr. 45'000.00).

Il fondo n. 587 si trova nel comparto edificabile e ha una superficie di ca 650 mq (tenuto conto che ca 38 mq vengono ceduti per la costruzione della strada e andranno a formare la coattiva). Il Municipio ritiene che, vista anche la sua vicinanza con la strada cantonale, questo fondo non potrà in futuro essere destinato all'assolvimento di scopi pubblici. Per questa ragione, preso atto delle buone esperienze registrate con la vendita di alcuni fondi nelle frazioni di Maggia e, più recentemente, a Giumaglio, il Municipio è orientato a mettere in vendita la particella in questione in modo da favorire l'insediamento di un'abitazione primaria (due, in caso di un possibile eventuale frazionamento del mappale), nell'ambito di un'azione di promozione dell'alloggio a famiglie con

redditi modesti. In quest'ultimo caso, il prezzo di vendita verrebbe fissato in un minimo di fr. 180.00 al mq.

A questo importo verrebbero poi aggiunti i costi di urbanizzazione sopportati dal Comune, oggetto del presente credito, che potrebbero quindi essere interamente recuperati.

La procedura di concorso per la vendita sarà stabilita mediante apposita ordinanza municipale, sulla falsa riga di quanto già effettuato a Maggia e Giumaglio.

D'intesa con il Patriziato di Aurigeno, allo scopo di predisporre un migliore assetto edificatorio del comparto, siamo in trattativa per effettuare un diverso frazionamento dei fondi in modo da creare, con la proprietà comunale (587) e quella del Pio Legato Sale - amministrato dal Patriziato - (588), tre particelle di uguali dimensioni. Le stesse verrebbero poi messe in vendita contemporaneamente. Per questo motivo, se l'operazione dovesse andare a buon fine, viene richiesto al legislativo di autorizzare l'acquisizione dal Patriziato di Aurigeno uno scorporo di terreno di ca 100 mq per aumentare leggermente la superficie della proprietà comunale. Il Patriziato verrebbe indennizzato al valore di mercato (si ipotizza un massimo di fr. 250.00/mq).

Non essendo il fondo allocato a bilancio, l'operazione si chiuderà con un cospicuo utile patrimoniale (ca. fr. 130'000.00). Per questo motivo, il Municipio propone che venga effettuato un ammortamento straordinario dei beni patrimoniali per la cifra corrispondente nell'anno cui saranno concluse le operazioni.

Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:

1. E' concesso un credito di fr. 45'000.00 da destinare alla copertura delle spese di urbanizzazione della particella n. 587 RFD Aurigeno e per le opere di competenza dell'Azienda Acqua Potabile.
2. E' autorizzata la cessione di uno scorporo di terreno di ca 38 mq del mappale n. 587 RFD Aurigeno per la formazione di una proprietà coattiva con i particellari 588/589/1414/1420/1451.
3. E' concesso un credito di fr. 25'000.00 per l'eventuale acquisizione dal Patriziato di Aurigeno (Legato Sale) di uno scorporo di terreno di ca 100 mq della particella n. 588 da aggiungere alla n. 587 in modo da permettere la creazione di tre particelle edificabili (2 comunali e 1 patriziale) di uguali dimensioni.
4. E' autorizzata la vendita della particella n. 587 RFD Aurigeno, o delle due particelle risultanti dal frazionamento del suddetto fondo, al prezzo minimo di fr. 180.00/mq. Al prezzo di vendita verranno aggiunte le spese anticipate per l'urbanizzazione.
5. Il Municipio è autorizzato a effettuare, nell'anno in cui verrà realizzata la vendita, un ammortamento straordinario dei beni patrimoniali a bilancio (conti 123.01 e 123.02) per la cifra corrispondente all'utile realizzato dall'operazione.
6. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dall'approvazione dello stesso da parte del competente Dipartimento.

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:
Aron Piezzi

Il Segretario:
Luca Invernizzi