



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE n. 3/2024

Richiesta di un credito di CHF 60'000.00 a copertura dei costi l'acquisto del sedime sul quale verrà realizzato un parcheggio pubblico sul mappale n. 66 RFD Moghegno

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

vi sottoponiamo per analisi ed approvazione il seguente messaggio.

PREMESSA

L'acquisto del sedime oggetto del presente messaggio permetterà la realizzazione del nuovo posteggio pubblico, previsto dal Piano Regolatore di Moghegno, sul mappale nr. 66 RFD, all'incrocio tra la Stráda dal Canál e la Stráda dala Valèscia (vedi zona indicativa in rosso).



La necessità di realizzare questo nuovo posteggio pubblico è data dalla scarsità di parcheggi nel nucleo di Moghegno; tale necessità è peraltro confermata dallo studio sul fabbisogno posteggi pubblici elaborato dallo studio d'Ingegneria Francesco Allievi di Ascona nel corso del 2018.

Il progetto del posteggio era stato presentato dal Municipio al Consiglio Comunale nel corso della seduta del 19.12.2019, ma non era stato avallato dalla maggioranza del legislativo e quindi l'opera non aveva potuto proseguire l'iter realizzativo (v. messaggio di allora, MM 20/2019).

Le ragioni dei contrari non erano legate al progetto in quanto tale, bensì alla volontà di affrontare il tema della mancanza di posteggi con un messaggio che contemplasse tutti i (3) posteggi pubblici di Moghegno, fattispecie cui l'esecutivo provvederà nei prossimi mesi una volta affinato il progetto globale affidato allo Studio Ing. Degiorgi.

Tuttavia, ritenuto che questi investimenti richiedono l'espropriazione di proprietà private per l'ottenimento di uno spazio adeguato alla realizzazione del nuovo parcheggio pubblico, l'attuale proprietario ha sollecitato a più riprese che il Comune proceda all'acquisto del terreno.

Si tratta di ca 150 mq al prezzo di CHF 350.00/mq per un totale di CHF 52'500.00.

Nel messaggio del 2019 il prezzo del terreno era stato fissato in CHF 300.00 al mq. Nel frattempo, il prezzo dei terreni nella zona è sensibilmente aumentato tanto che il proprietario non è più disposto a vendere sotto i CHF 350.00 al mq. Visto che si tratta di una superficie limitata, il Municipio ritiene che non valga la pena di affrontare una procedura espropriativa a causa dei costi elevati e per il rischio di non arrivare a ottenere un prezzo migliore.

A questi costi di acquisto andranno poi aggiunte le spese geometriche e di trapasso stimate in ca CHF 7'000.00.

FINANZIAMENTO

Come in uso in queste situazioni, il finanziamento di un posteggio pubblico avviene attraverso più canali. In primis vengono utilizzati in parte i contributi sostitutivi per posteggi contenuti nell'apposito fondo costituito nel bilancio comunale. Inoltre, la giurisprudenza impone di contribuire al finanziamento anche attraverso il prelievo di contributi di miglioria, in genere in una forchetta tra il 30% e il 60%, essendo la costruzione di un posteggio un'opera d'urbanizzazione di carattere generale.

La costruzione di posteggi viene pertanto considerata come un'opera di urbanizzazione tale da giustificare il prelevamento dei contributi. Sentenze del Tribunale Federale dimostrano infatti che i valori dei fondi edificabili aumentano quando le possibilità di posteggio esistono nelle vicinanze. Sulla determinazione esatta, per quanto di competenza del Consiglio comunale, si dirà meglio al momento in cui sarà presentata al legislativo la richiesta concernente il credito d'opera per i posteggi pubblici di Moghegno.

In questa fase si intende semplicemente informare il Consiglio comunale sul fatto che le spese di acquisto del terreno sul quale verrà realizzato il suddetto posteggio rientrano nella spesa determinante per la quantificazione dei contributi in base all'art. 6 cpv 1 LCMI e che pertanto l'importo sarà ripreso nel credito complessivo che sarà sottoposto in seguito al legislativo.

CONCLUSIONI

La costruzione di questo nuovo posteggio pubblico è un'opera indispensabile, innanzitutto per sopperire alla mancanza di posteggi nella zona del nucleo di Moghegno. L'acquisizione anticipata del terreno vincolato a PR è quindi un'operazione pienamente giustificabile, in un contesto di continuo aumento del prezzo dei terreni edificabili.

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

- 1. E' approvato un credito di CHF 60'000.00 a copertura dei costi per l'acquisto del terreno necessario alla costruzione del futuro posteggio al mappale nr. 66 RFD sezione Moghegno.**
- 2. E' autorizzato il prelievo dei contributi di miglioria nella percentuale del 30% inerenti i costi di acquisto del terreno necessario per la realizzazione del posteggio in questione.**
- 3. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla data di approvazione dello stesso da parte del legislativo.**

Con la massima stima.

Il Sindaco
Andrea Sartori

Per il Municipio:



Il Segretario
Luca Invernizzi