

## RAPPORTO

della Commissione della gestione al Consiglio Comunale  
per la seduta del 20 marzo 2012

### MESSAGGIO MUNICIPALE N. 2/2012

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 70'000 PER L'URBANIZZAZIONE DELLA PARTICELLA N. 587 RFD AURIGENO ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DI UNO SCORPORA DAL PATRIZIATO DI AURIGENO DA ANNETTERE ALLA STESSA NONCHÉ AUTORIZZAZIONE ALLA SUCCESSIVA MESSA IN VENDITA DEL FONDO E DESTINAZIONE DEL RICAVALTO PER EFFETTUARE AMMORTAMENTI STRAORDINARI**

---

Signor Presidente, care colleghe, cari colleghi,

La Commissione della Gestione, riunitasi unitamente alla Commissione Edilizia il 29 febbraio 2012, alla presenza del signor Sindaco Aron Piezzi e del municipale signor Patrik Arnold, ha esaminato i diversi elementi del messaggio municipale. Alcuni approfondimenti sono stati poi svolti con il signor Giulio Ferrari dell'UTC.

#### A. URBANIZZAZIONE

La particella n. 587 RFD della frazione di Aurigeno si trova nella zona edificabile dei Ronchini ed è parte di un complesso di particelle edificabili prive ad oggi di un accesso stradale, ma previsto a PR. Considerate le necessità di alcuni privati si rende necessaria la creazione della summenzionata strada, che andrà quindi a beneficio dell'intero complesso di particelle.

Il Comune, in qualità di proprietario di una particella, è quindi chiamato ad esprimersi sull'adesione o meno all'operazione, infatti la strada in questione non sarà di proprietà comunale, bensì sarà una comproprietà coattiva<sup>1</sup> con gli altri proprietari dei fondi. Va infine segnalato che con la creazione della strada di accesso verranno anche posate le sottostrutture adibite alle canalizzazioni e all'acquedotto.

Il preventivo complessivo ammonta a CHF 110'000.— Il contributo a carico del Comune, e così per ogni altro proprietario, è stato calcolato in considerazione:

- del reale usufrutto della strada coattiva, ossia valutando la superficie e un fattore di distanza e sottraendo il valore del terreno messo a disposizione per la realizzazione della strada (quest'ultimo calcolato al valore di mercato pari a CHF 250.—/mq per 41.55 mq): totale **CHF 29'744.—**
- degli specifici interventi sulle canalizzazioni e l'acqua potabile: totale **CHF 4'910.—**

<sup>1</sup> Ossia una forma particolare di comproprietà, non esplicitamente prevista dal CCS, costituita tramite la convenzione tra comproprietari di vincolare la comproprietà di un determinato fondo alla proprietà di altri fondi, così che la quota di comproprietà del primo segua il destino dei secondi.

Inoltre per il Comune sono da computare CHF 6'725.—per l'AAP in merito a opere non specifiche alla strada in questione.

## B. VENDITA

In merito all'eventuale acquisizione di uno scorporo della particella 588 del Patriziato di Aurigeno e relativa parcellazione della particella comunale 587 con lo scopo di promuovere l'insediamento di abitazioni primarie la CdG fa osservare quanto segue.

- Il linea di principio la politica volta a incentivare le abitazioni primarie quale promozione dell'alloggio a famiglie con redditi modesti è condivisa dalla commissione. Anche se in forma parziale, i dati raccolti in merito sono positivi.
- In questo caso particolare ci si pone però la questione seguente: essendo i Ronchini sprovvisti di un'area svago tipo parco giochi, e considerato lo sviluppo dell'intero comparto, ci s'interroga se è appropriata la vendita proposta o se non è il caso di conservare questo terreno quale fondo destinato ad una permuta con un eventuale altra particella sulla quale poter instaurare quanto citato (da una prima analisi superficiale si ritiene infatti la particella 587 poco idonea ad un parco giochi).
- Qualora si procedesse alla vendita menzionata la commissione ritiene di dover adattare il prezzo minimo citato nel messaggio municipale; si propone un prezzo minimo di CHF 190.—/mq, così da tener in considerazione il reale valore di mercato che attualmente si attesta a circa CHF 250.—/mq. Si tratta quindi di una riduzione del 24% comparabile a quanto già avvenuto ad esempio a Giumaglio, in cui la riduzione era circa del 20%. Da notare che al prezzo del terreno verranno aggiunti i costi di urbanizzazione e di creazione delle due particelle. Co questa operazione il valore indicativo di vendita si attesta a circa CHF 270.—/mq che, considerata l'urbanizzazione, si avvicina (+5%) al prezzo di mercato.  
Nell'ottica di eventuali future azioni di promozione all'alloggio, si invita il Municipio a stabilire il prezzo minimo di vendita tenendo in considerazione il valore di mercato unitamente ad un tasso di agevolazione fissato.  
Facciamo osservare che l'esperienza svolta finora mostra che il prezzo di vendita corrisponde al prezzo minimo stabilito.

## C. CONCLUSIONI

In conclusione la CdG ritiene opportuno procedere celermente all'urbanizzazione, mentre per quanto riguarda l'aspetto della vendita la CdG invita il Municipio a chinarsi dapprima sulla problematica del parco giochi, e risolta tale questione (non necessariamente la sua realizzazione, ma almeno la sua pianificazione) a procedere alla vendita.  
Da notare che, visti gli ingenti costi di urbanizzazione per l'acquirente il prezzo pagato corrisponde circa al prezzo di mercato e non si può quindi parlare di promozione all'alloggio ma di un'operazione volta a mantenere sul mercato il terreno comunale.

Infine facciamo notare che l'utile a favore del Comune nel caso di vendita corrisponde a CHF 117'750.—.

Fatte le considerazioni sopra esposte, la Commissione della Gestione invita il Consiglio Comunale a voler emendare il messaggio municipale e risolvere come segue:

1. **È concesso un credito di CHF 45'000.— da destinare alla copertura delle spese di urbanizzazione della particella n. 587 RFD Aurigeno e per le opere di competenza dell'AAP.**
2. **È 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. **Subordinatamente a quanto esposto nelle conclusioni, è autorizzata la vendita della particella n. 587 RFD Aurigeno, o delle due particelle risultanti dal frazionamento del suddetto fondo (vedi punto 4.), al prezzo minimo di CHF 190.—/mq. Al prezzo di vendita verranno aggiunte le spese anticipate per l'urbanizzazione.**
4. **È concesso un credito di CHF 25'000.— per l'eventuale acquisizione dal Patriziato di Aurigeno (Legato Sale) di uno scorporo di ca. 100 mq della particella n. 588 RFD da aggiungere alla n. 587 in modo da permettere la creazione di tre particelle edificabili (2 comunali e 1 patriziale) di uguali dimensioni.**
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.**

Per la Commissione della gestione

La presidente:



Coduri Elena

Il relatore:

Ferrari Christian



I commissari:


Binsacca Daniele



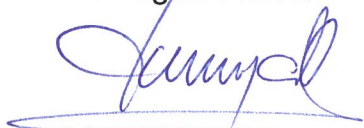
Bottoni Daniele



Franscioni Gianni



Fumagalli Fausto



Garzoli Giacomo



Frazione	Valore di mercato	Sussidi TI %	Sussidi TI	Valore totale senza sussidi TI	Promozione alloggio %	Prezzo solo terreno	Costi urbanizzazione	Costi creazione parcelle	Prezzo totale
Giumaglio	225	0%	0	225	20%	180	0		180
Maggia	260	31%	80	180	0%	180	50		230
Ronchini	250	0%	0	250	24%	190	47	33	270