



Tegna, 19 novembre 2020
Ris. Mun. 591/2020

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12/2020

Richiesta di credito di Fr. 140'000.00 per l'acquisto del terreno necessario alla realizzazione della palestra comunale sul mappale no. 337 RFD (sezione Verscio) di proprietà del Patriziato Generale delle Terre di Pedemonte e Auressio

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

uno degli obiettivi e investimenti più importanti contenuto nello Studio aggregativo del 24 marzo 2011 per l'unione dei tre ex Comuni di Tegna Verscio e Cavigliano in Terre di Pedemonte è l'inserimento, nel polo sportivo di Verscio, di una palestra multifunzionale comunale. Lo studio aggregativo riteneva questo investimento di "priorità A" vista l'effettiva necessità di poter disporre di una palestra di standard superiore e per rispondere in modo adeguato alle necessità scolastiche e anche di altra natura (vedi punto 4.6 e 4.8.1 – studio citato). Questo passo rientra nel concetto di rivalorizzazione e potenziamento del centro sportivo esistente a Verscio.

Come sappiamo, la decisione di inserire la struttura educativa/sportiva nel comparto era già stata presa dall'allora Comune di Verscio ed inserita nel Piano Regolatore. Il nostro Comune ha quindi ripreso quanto già tracciato da Verscio, senza rimettere in discussione la scelta di fondo, ritenendo di non allungare ulteriormente dei tempi già lunghi, cercando di rispondere adeguatamente alle aspettative dei cittadini e dell'istituto scolastico comunale. Ci si era limitati a precisare i contenuti di questa zona AP-EP con l'inserimento, oltre alla palestra, anche di un rifugio di protezione civile.

L'iter, iniziato nel 2016, ha già permesso al legislativo di esprimersi più volte a favore di questo progetto stanziando anche risorse con decisioni specifiche sui temi:

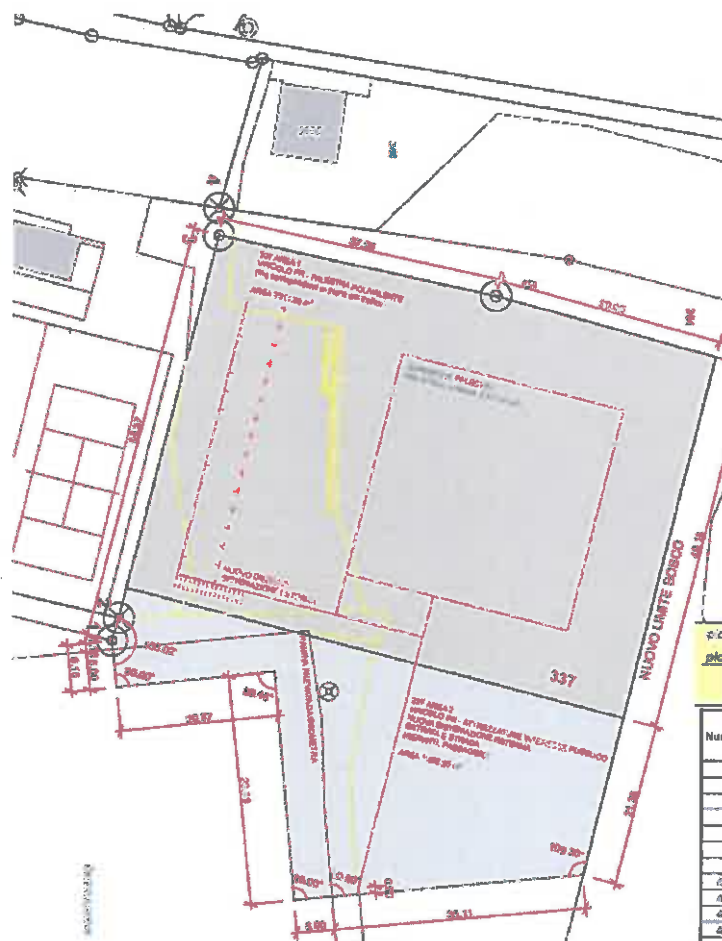
- concorso di progettazione palestra (MM10/2016)
- modifica di Piano Regolatore da "palestra" a "palestra e rifugio Pci" (MM 4/2017)
- prima fase di progettazione palestra (MM14/2018)
- progettazione definitiva (MM21/2019)

Con la progettazione definitiva è stato affinato il dimensionamento e posizionamento della struttura e sono state definite le necessità di spazi esterni complementari a servizio della palestra.

Abbiamo quindi ora gli elementi per regolare la situazione di proprietà fondiaria con i proprietari, ossia il Patriziato Generale delle Terre di Pedemonte e Auressio.



Il fabbisogno di terreno comprende la parte indicata a Piano Regolatore "AP-EP palestra e rifugio comunale" quantificata in circa 3'300m², oltre ad una porzione di terreno antistante (e indicata a PR come "AP-EP campi da calcio") necessario per le attività di movimento all'esterno e la circolazione di circa 1'400m², pertanto i metri da acquisire saranno circa 4'700m². Questa porzione di terreno verrà staccata dal grande fondo patriziale mappale 337 RFD e verrà creata una nuova particella di proprietà comunale. L'esatta dimensione verrà definita dal geometra al momento dell'allestimento del piano di mutazione.



L'Esecutivo ha fatto allestire una perizia sul valore commerciale della porzione del fondo al mappale 337 RFD di Verscio dal quale sarà necessario staccare lo scorporo di terreno necessario alla nuova struttura pubblica. L'Arch. Bruno Buzzini, già perito del Tribunale Espropriazioni, in data 27.04.2018 ha valutato il valore del terreno in Fr. 25.69/m². Il Municipio ha proposto al Patriziato una cifra di acquisto di Fr. 26.00 al m².

Da notare che questa somma si basa sul principio del confronto con transazioni equivalenti, nella fattispecie l'acquisto di una parcella a scopo AP/EP in precedenza non edificabile, e nel recente passato una transazione simile è avvenuta a Tegna per parte del sedime del parco giochi.



Il Patriziato, in data 29 ottobre 2020, ha sottoposto al proprio legislativo la proposta di cessione al Comune di 4'700 m² circa al prezzo di Fr. 26.00 al m², proposta accolta a grande maggioranza, si attende dunque la crescita in giudicato della decisione.

Per poter concludere l'accordo è dunque necessario che il vostro consesso si esprima a sua volta confermando l'esito delle trattative con il Patriziato dando il via libera a questo acquisto.

Confidiamo che questo versamento consenta finalmente al Patriziato di navigare in acque più tranquille dal profilo finanziario, permettendogli di ritrovare una certa capacità progettuale nel gestire il vasto territorio di sua proprietà, affinché la realizzazione di interventi di valorizzazione possa diventare una costante per quest'ente di diritto pubblico nei prossimi anni.

Vi sottoponiamo dunque la richiesta di credito così composta:

Credito richiesto:

acquisto sedime palestra	ca. 3'311,00 m ²	Fr. 26.00/m ²	Fr. 86'086.00
acquisto terreno complem.	ca. 1'402.00 m ²	Fr. 26.00/m ²	<u>Fr. 36'452.00</u>
Totale	ca. 4'713.00 m ²		Fr. 122'538.00
Spese geometra, notarili e di registro fondiario per il trapasso della proprietà (stima)			Fr. 15'000.00
Totale credito			Fr. 137'538.00
Arrotondamento			Fr. 2'462.00
<u>Totale credito</u>			<u>Fr. 140'000.00</u>



Sulla scorta delle informazioni indicate in precedenza, a disposizione per qualsiasi ulteriore ragguaglio, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato il credito di Fr. 140'000.00 per l'acquisizione di circa 4'700m² a Fr. 26.00 al m² di terreno di proprietà del Patriziato Generale delle Terre di Pedemonte e Auressio comprensivo delle spese per il trapasso del fondo, i metri esatti verranno definiti dal geometra in base alle misurazioni.
2. Viene conferita procura al Municipio per espletare tutte le formalità richieste dalla procedura relativa all'acquisto.
3. Il Municipio è autorizzato a contrarre un prestito per il finanziamento dell'investimento alle migliori condizioni di mercato.
4. Il credito decade, se non utilizzato, entro 3 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:  Il Segretario: 



Fabrizio Garbani Nerini Guido Luminati

Il presente messaggio è demandato:

- alla Commissione della Gestione (art. 26 ROC)