

**MESSAGGIO MUNICIPALE no.02/2016**  
**Acquisizione scorpori di terreno privato mappali 625/809/833 per allargamento**  
**Via Pian Gallina – mappale 578**  
**Richiesta di un credito per i costi di acquisizione di Fr.170'000.--**

AL  
CONSIGLIO COMUNALE  
6948 PORZA

6948 Porza, 3 febbraio 2016

**1. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE**

Signore, Signori Presidente e Consiglieri,

Via Pian Gallina, costituita dal mappale 578 di proprietà del Comune di Porza, è in sostanza una stradina carrabile di circa 2,50 ml di larghezza utile (in alcuni punti addirittura si raggiungono a malapena i 2 metri).

Sul posto, a chiunque transiti veicolarmente, questa situazione pare inverosimile, in quanto il campo stradale fruibile raggiunge nella zona centrale addirittura i 5 metri.

Questa situazione è resa possibile solo grazie alla disponibilità dei proprietari dei sedimi mappali 625/809/833, Signori Antonio Antorini e Rita Canonica Antorini, che all'atto dell'edificazione del loro sedime mappale 809 e successivamente del sedime mappale 833, hanno sempre concesso bonalmente il transito sulla loro proprietà in attesa dell'allestimento di un accordo di cessione al Comune che legalizzasse la situazione.

I tempi di allestimento di questo accordo si sono purtroppo dilungati negli anni causa la particolare situazione creatasi nel comparto di Pian Gallina. Tutti si ricorderanno senz'altro le vicissitudini legate al cantiere incompiuto del sedime mappale 730, che hanno impegnato il Municipio per anni prima di veder applicata la decisione di ripristino.

Oltre a ciò, da alcuni anni si attende la concretizzazione del progetto (non ancora pubblicato) delle AIL SA per la realizzazione di un importante bacino di filtraggio e accumulo acqua potabile che sorgerà sui sedimi 626/629 (la variante di PR è attualmente in fase finale di approvazione).

Il Municipio ha pertanto ritenuto necessario concretizzare il trapasso di proprietà onde legalizzare una prassi in essere da ormai troppo tempo.

## **2. SUPERFICI DA ACQUISIRE E COSTI CORRISPONDENTI**

La planimetria allegata a fine messaggio illustra nel dettaglio gli scorpori che si intendono acquisire.

Per quantificare commercialmente il valore degli scorpori in questione, il Municipio aveva a suo tempo dato incarico ad un perito esterno di allestire una valutazione commerciale in merito. Il documento, datato 2007, è stato aggiornato adeguando il valore di riferimento dei fondi edificabili, che attualmente si situano sui 1'500.-- Fr/m<sup>2</sup> per sedimi analoghi. Per quanto riguarda il piccolo scorporo in zona agricola è stato mantenuto il valore stimato dal perito di 20.-- Fr/m<sup>2</sup>.

Gli scorpori in questione sono inoltre già ora destinati a campo stradale, e il PPPG non ne permette in ogni caso (zona di arretramento stradale) nessun altro utilizzo edificatorio, per cui sono giustamente stati considerati dal perito esterno quale "terreno complementare" e quindi valutabili al 30% del valore edilizio pieno.

In data 25.01.16, il Municipio ha incontrato i Signori Antorini per trovare un accordo finale, il cui risultato è riassunto nella sottostante tabella:

<b>Mapp.</b>	<b>Superfici da piano mutazione</b>	<b>Costo</b>
625	m <sup>2</sup> 9 x 20.-- Fr/m <sup>2</sup> (area agricola equivalente)	180 Fr
809	m <sup>2</sup> 276 x 450.-- Fr/m <sup>2</sup> (30% del valore mercato x area edificabile complementare)	124'200 Fr
833	m <sup>2</sup> 73 x 450.-- Fr/m <sup>2</sup> (30% del valore mercato x area edificabile complementare)	32'850 Fr
	Totale	157'230 Fr
<b>Totale arrotondato e concordato</b>		<b>150'000 Fr</b>

Ai Signori Antorini è stato chiarito che, all'atto della sistemazione finale di Via Pian Gallina (che avverrà verosimilmente a conclusione dei lavori di costruzione del previsto impianto di filtraggio acqua potabile delle AIL SA), verranno prelevati i contributi di miglioria da tutti i proprietari interessati.

All'importo sopra esposto si dovranno aggiungere i costi relativi alle pratiche catastali e notarili, che stimiamo possano aggirarsi al massimo a Fr.20'000.-- (IVA inclusa).

Il totale preventivato (arrotondato) ammonta pertanto a **Fr.170'000.-- (IVA inclusa)**

L'Esecutivo ha ritenuto di richiedere un apposito credito, considerato il chiaro investimento descritto, necessario per completare un ulteriore importante tassello del piano viario comunale.

L'entità dell'investimento e le considerazioni di ordine finanziario, quale in particolare l'incidenza economica per il Comune, oneri conseguenti l'investimento (interessi e ammortamenti) sono sostenibili per la gestione comunale.

Con queste premesse chiediamo al Consiglio Comunale di voler

**risolvere:**

- **E' concesso al Municipio un credito di Fr.170'000.— (IVA inclusa) per l'acquisizione degli scorpori di terreno privato mappali 625/809/833 per allargamento di Via Pian Gallina – mappale 578, da addebitare al conto degli investimenti del Comune ed ammortizzato secondo i disposti delle norme della LOC;**
- **Il credito ha la validità di 2 anni dalla sua approvazione. Il finanziamento avverrà tramite la gestione corrente o con un prestito alle migliori condizioni di mercato;**
- **Il Municipio è autorizzato a procurarsi il credito. Gli eventuali contributi versati dai proprietari interessati andranno in diminuzione del credito concesso;**
- **Il Sindaco e Segretario comunale sono autorizzati e delegati a firmare tutti gli atti necessari per il perfezionamento del trapasso della proprietà;**
- **I crediti di investimento diventano esecutivi con la notifica alla SEL – Sezioni enti locali, come ai disposti dell'art.205 cpv.2 LOC;**
- **Il credito decade, in caso di mancato utilizzo, entro due anni dalla data di concessione da parte del Consiglio comunale, (art.13 cpv.3) LOC.**

Cordiali saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  
Franco Citterio

Il Segretario  
Walter De Vecchi

**Allegato:** planimetria

Va per esame e rapporto:

<input checked="" type="checkbox"/>	Commissione della gestione
<input checked="" type="checkbox"/>	Commissione dell'edilizia
<input type="checkbox"/>	Commissione delle petizioni e legislazione