



Servizi amministrativi
CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.torricella-taverne.ch

Torricella-Taverne, 18 dicembre 2008

Messaggio municipale

No. 28/2008

che accompagna la richiesta di alienazione delle particelle No. 721 e 1545 RFD di Torricella.

RM. No.	31
Data	19 gennaio 2009
Dicastero	Diversi
Per esame alle Commissioni delle petizioni e della gestione	

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

In occasione d'incontri sul cantiere per la realizzazione di alcune case unifamiliari in località Rainedo di fuori, il Municipio è stato sollecitato a valutare l'eventualità di promuovere l'alienazione della particella No. 721 nella forma indicata attraverso la copia del piano di mutazione allegato. Nella stessa zona il Comune è pure proprietario della strada particella No. 1470. In effetti, il Piano regolatore approvato il 17 marzo 2008, inserisce le particelle menzionate nella zona edificabile R2. Il Municipio, non escludendo a priori l'eventualità della vendita della proprietà, destinata dal Piano regolatore all'edificazione di stabili abitativi, ha promosso l'allestimento di un piano di mutazione per un riordino fondiario tale da assegnare e garantire anche in futuro al Comune la proprietà della strada pubblica alla particella No. 1470 RFD, avente le caratteristiche imposte dal Piano regolatore a tal genere di percorso. Per le strade SS2 il Piano regolatore prevede una larghezza di ml. 3.00 + ml 1.50 di marciapiede, per complessivi ml. 4.50.

Dopo aver promosso tale adattamento della mappa, e quindi la garanzia di proprietà sulla strada, si può affrontare il discorso della destinazione futura della porzione di terreno comunale alla particella No. 721 RFD. Come anticipato, detto fondo è inserito nella zona edificabile R2, destinata ad ospitare insediamenti residenziali estensivi. La destinazione assegnata alla proprietà dal PR parrebbe presupporre che la proprietà privata della stessa possa fornire migliori garanzie di raggiungimento degli obiettivi fissati dalla pianificazione locale.

Il Municipio chiede quindi al Consiglio comunale l'autorizzazione a trasferire fra i beni patrimoniali del Comune la particella No. 721. RFD di ca. mq 1500. Tale premessa è

**Servizi amministrativi**

CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.torricella-taverne.ch

indispensabile ai fini dell'avvio delle operazioni di vendita giacché i beni amministrativi, fra i quali è annoverata ora la particella, sono inalienabili a norma dell'articolo 177 LOC.

Il Municipio chiede altresì l'autorizzazione a vendere, al miglior offerente, mediante la pubblicazione di un bando di concorso, la particella No. 721 RFD di Torricella-Taverne, di ca. mq 1500, ad un prezzo non inferiore a Fr. 350.00 il mq. A giustificazione dell'ammontare del prezzo minimo richiesto, il Municipio comunica che la particella, situata a ridosso dell'autostrada, ha una conformazione tale da rendere difficile l'insediamento esteso su tutta la proprietà ed è attraversata da una linea d'alta tensione. Le peculiarità della particella fanno sì che il valore di stima ufficiale dell'immobile raggiunga appena il 75% di quello attribuito a proprietà comprese nella stessa zona, in situazioni migliori. In quest'ottica, si può pensare che se il prezzo medio per operazioni di compra vendita di terreni nel Comune si aggira attorno a Fr. 400.00 il mq, il prezzo che si può pretendere nella fattispecie va rapportato di conseguenza.

D'altronde, a vantaggio dell'insediamento in corrispondenza della superficie che s'intende alienare va annoverata l'intenzione del Municipio di promuovere il rifacimento completo della strada comunale, che consentirà un servizio ineccepibile a beneficio della nuova zona oggetto d'insediamenti.

Con lettera 6 dicembre 2008, un cittadino interessato ha chiesto la vendita della particella No. 1545 RFD di Torricella – Taverne. Quest'ultima, di proprietà del Comune è addossata alla proprietà del richiedente. L'assenza di manutenzione del fondo l'ha trasformato in un bosco che procura disagi all'interessato. Egli intende acquistare la particella per garantirne la pulizia dal bosco e la manutenzione successiva. Anche la particella 1545 fa parte della zona edificabile R2, è ubicata lungo l'autostrada ed è attraversata da una linea dell'alta tensione. Rispetto alla particella No. 721, la particella No. 1545 ha lo svantaggio della forma, che la rende meno facilmente utilizzabile a scopo d'insediamento. L'accesso, attraverso una strada comunale inutilizzata ed ormai deperita, per il recupero della quale, almeno a breve termine, non sono previsti interventi, rappresenta un altro elemento di svalutazione dell'immobile.

Anche in questo caso il Municipio chiede di trasferire fra i beni patrimoniali del Comune la particella No. 1545. RFD di mq 867 mq. Sulla base di questa premessa, il Municipio chiede inoltre l'autorizzazione di alienare la particella in questione, attraverso l'apertura di un concorso pubblico che stabilisca la vendita per un prezzo minimo pari a Fr. 300 il mq.

Con l'adozione del Piano regolatore, il Comune di Torricella-Taverne ha definito la destinazione delle particelle No. 721 e 1545 RFD di Torricella – Taverne che può compiersi meglio attraverso l'alienazione delle stesse a beneficio di cittadini del Comune.

**Servizi amministrativi**

CH-6808 Torricella
Telefono 091 935 75 10
www.toricella-taverne.ch

Tutto ciò premesso, il Municipio chiede al Consiglio comunale di deliberare:

1. Il Municipio è autorizzato ad iscrivere il trasferimento delle particelle No. 701 e 1545 RFD di Torricella Taverne fra i beni patrimoniali del Comune registrati a bilancio, procedendo per contro alla cancellazione degli stessi beni dal novero dei beni amministrativi.
2. Il Municipio è autorizzato a procedere all'alienazione delle particella No. 721 e 1545 RFD, attraverso la pubblicazione di un bando di concorso che stabilisca per la particella No. 721, il pagamento di un prezzo minimo di Fr. 350.00 il mq. e per la particella No. 1545 un prezzo minimo pari a Fr. 300 il mq.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Antonello Gatti**Remo Signorelli**