MM N° 15/2016 concernente l'esproprio formale del part. 1311 RFD, la richiesta di un credito di fr. 385'000.00 per l'esproprio e operazioni annesse, la richiesta di un credito di progettazione di fr. 30'000.00 per la trasformazione del sedime a giardino pubblico

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 3 maggio 2016

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

il part. 1311 RFD di Minusio, comprendente il terreno che porta l'appellativo popolare "giardino Dazio", è ubicato in zona centro paese a margine del centro commerciale Borenco e omonimo posteggio pubblico, a confine con la Via San Gottardo.

Il sedime - di proprietà Dazio Gottardo, Corrado e Stefano - ha un'estensione di 440 m² e negli ultimi 30 anni è stato oggetto di differenti proposte pianificatorie con conseguenti procedure ricorsuali giunte sino al Tribunale cantonale amministrativo e l'allora Tribunale della pianificazione e terminate solo con l'approvazione del vigente Piano regolatore (PR).

Secondo l'attuale PR il fondo in oggetto è iscritto nel "Piano delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico EP/AP" con specifica destinazione a giardino pubblico.

Giunto ad un accordo con i proprietari, con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di credito per il trapasso di proprietà e per l'allestimento di un primo progetto per la trasformazione dell'attuale sedime in spazio pubblico.

1. CRONISTORIA

La pianificazione del mappale ubicato in centro paese é stata oggetto in passato di un contenzioso.

Nel gennaio 1984 il Comune di Minusio si è dotato di un nuovo PR, approvato dal Consiglio di Stato con decisione dell'11 gennaio 1984.
Secondo detto PR il part. 1311 RFD, sito in zona centro paese, di proprietà Dazio, è stato iscritto in zona R5.

Successivamente, con risoluzione del Consiglio comunale del 28 / 29 settembre 1987, in ambito di una proposta di variante, la proprietà in esame è poi stata riservata alla zona EAP (zona per edifici ed attrezzature d'interesse pubblico) a scopo di posteggio pubblico.
La variante è stata impugnata dai proprietari ma il ricorso è stato respinto e di conseguenza la modifica di PR è stata approvata.

Nel 1988 i proprietari hanno inoltrato una domanda di costruzione per l'edificazione di uno stabile abitativo con uffici e negozi, postulando il reinserimento del fondo in zona edificabile, con l'impegno a procedere ad una costruzione ad ubicazione vincolata.
Nel 1990 il Municipio dava quindi incarico al pianificatore di studiare una variante di PR che rendesse nuovamente edificabile il part. 1311 RFD, tuttavia con una costruzione ad ubicazione vincolata (porticato).
La decisione era dovuta al fatto che con l'allora soltanto prevista ma oggi realizzata costruzione di posteggi pubblici presso il sedime del vecchio cimitero, nelle immediate adiacenze, il fabbisogno di parcheggi pubblici nella zona sembrava soddisfatto.
Nel 1993 il Consiglio comunale di Minusio ha adottato la citata variante (MM N° 16/1992).
Il Consiglio di Stato non é entrato nel merito della variante ai fini di una sua approvazione ma ne ha sospeso l'esame in attesa di un'impostazione urbanistica definitiva di tutta la Via San Gottardo in un contesto generale coerente, con riferimento altresì ad uno studio promosso dalla Commissione intercomunale dei trasporti nell'ambito della riorganizzazione viaria a Minusio e Muralto.
Studio poi sviluppato nell'ambito dell'ultima revisione di PR.
Il contenzioso è rimasto quindi sospeso per parecchio tempo e in pratica sino alla decisione 9 luglio 2008 del Consiglio di Stato che ha approvato il nuovo PR di Minusio, disponendo in pari tempo l'abrogazione del PR previgente e successive varianti.

Il nuovo PR prevede l'assegnazione del part. 1311 RFD alla zona AP/EP con funzione di giardino pubblico.

I precedenti contenziosi legati al part. 1311 RFD sono stati conseguentemente stralciati dai ruoli, senza particolari costi a carico del Comune di Minusio.

2. VALUTAZIONE PERITALE

Ultimato il procedimento giudiziario, le parti hanno avviato una libera trattativa nell'intento di raggiungere un accordo bonale omnicomprensivo per la compravendita del part. 1311 RFD.

Il Municipio ha dato quindi incarico all'ing. Gianfranco Sciarini, già perito del Tribunale di espropriazione, di valutare l'esatto valore del terreno.

Visto il lungo trascorrere del contenzioso, l'indagine peritale è risultata assai lunga e complessa.
Si é reso necessario recuperare le decisioni pianificatorie e le varie decisioni dei Consessi comunali e cantonali nonché quelle scaturite dai ricorsi per definire innanzitutto il valore della proprietà bloccata sul mercato immobiliare a fine ottobre 1987 allorquando il Consiglio comunale ebbe a votare la variante di PR che decideva una destinazione del fondo a zona AP/EP.
Il valore del mappale dev'essere fatto risalire all'epoca del blocco edilizio (1987) e aggiunti; da quel momento al giorno dell'acquisto si conteggiano gli interessi semplici maturati al tasso ufficiale riconosciuto dal Tribunale federale nel caso dell'espropriazione.

Non avendo sufficienti e rappresentativi esempi di compravendita in quegli anni, il valore del terreno è stato calcolato con il metodo del calcolo a ritroso, tenuto conto della geometria della particella, delle distanze a confine, delle altezze e degli indici edificatori richiesti dalle Norme di attuazione dell'allora PR in vigore (dal 1984).

Attraverso uno specifico calcolo che tiene conto dei costi a nuovo per l'edificazione del fondo, e i possibili redditi, il valore del terreno all'anno 1987 è risultato di fr. 177'600.00.

Per il calcolo finale dell'indennità di espropriazione sono stati poi aggiunti gli interessi semplici maturati fino a giugno 2012, data della perizia, al tasso ufficiale riconosciuto dal Tribunale federale, pari a fr. 190'198.65.

Tenuto conto degli interessi nel frattempo maturati fino alla stesura del presente messaggio per un totale di altri fr. 12'362.66, il prezzo complessivo al 30 aprile 2016 risulta quindi di fr. 380'161.30, pari a circa fr. 865.--/m².
Prezzo al m² assolutamente in linea con la stessa situazione di base ad un prezzo di mercato odierno.

3. RETTIFICA DEI CONFINI E TRAPASSO DI PROPRIETÀ

Con scritto del 29 maggio 2015 i sig.ri Dazio hanno accettato la perizia Sciarini e di conseguenza la cifra d'indennizzo proposta nella perizia.

In virtù del chiaro indirizzo pianificatorio contenuto nel vigente PR il Municipio propone di autorizzare la sottoscrizione di un accordo bonale che prevede la cessione a titolo oneroso a favore del Comune del part. 1311 RFD di 440 m².

L'ammontare del credito richiesto corrisponde al prezzo di compravendita, comprensivo degli interessi, degli onorari e dei costi legali fino alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale.

Con l'accordo preliminare sottoscritto dal rappresentante legale dei proprietari avv. Flavio Magri in data 29 maggio 2015, il Comune è autorizzato a procedere all'atto di permuta per il tramite di un notaio.

a) I costi della rettifica vengono così stimati:		
> allestimento del piano di mutazione (IVA escl.)	*fr.*	*850.00*
> atto notarile e iscrizione a Registro fondiario	*fr.*	*2'500.00*
> tasse diverse	*fr.*	*500.00*
Totale (arrotondato), IVA incl.	*fr.*	*4'500.00*
b) Acquisizione proprietà, part. 1311 RFD	*fr.*	*380'161.30*
Totale rettifica confini e acquisizione terreno	***fr.***	***385'000.00***

3.1 INCIDENZA FINANZIARIA DELL'ESPROPRIO

L'art. 164b LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziare di un simile investimento:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:
> a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
> a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
> a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate.
A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono a giugno 2015 con un tasso d'interesse fisso dello 0.67 % (durata 4 anni).

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio sono contemplate nel PF 2012 / 2016.
Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio.

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

d) Impatto economico

- tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito 0,61 - 0,80 %
- tasso d'interesse considerato 2,50 %
- tasso d'ammortamento nuova LOC - terreni * 0,5 % / 10 %
- tasso d'ammortamento considerato (preventivo) 25 %

*(*ammortamento sul valore residuo, art. 12Rgfc)*

Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 385'000.00	Ammortamento di esercizio 0.50 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	385'000.00	1'925.00	1'925.00	383'075.00	9'625.00
5°	377'357.56	1'886.79	9'529.23	375'470.77	9'433.94
10°	368'017.49	1'840.09	18'822.60	366'177.40	9'200.44
15°	358'908.60	1'794.54	27'885.95	357'114.05	8'972.71
20°	350'025.16	1'750.13	36'724.97	348'275.03	8'750.63
25°	341'361.60	1'706.81	45'345.21	339'654.79	8'534.04
30°	332'912.48	1'664.56	53'752.09	331'247.91	8'322.81

Annotiamo che l'entità dei costi accessori all'esproprio formale (tasse di giustizia, costi geometra, interessi, ecc.) risulta da una semplice stima.

4. PROGETTO DI NUOVO GIARDINO PUBBLICO

Nel rispetto dell'indirizzo pianificatorio a PR e successivamente all'accordo di compravendita, il Municipio ha commissionato all'arch. Raffaele Cavadini, nell'ambito di un incarico parallelo per la sistemazione della piazzetta Lozanna, un progetto di fattibilità per capire le possibili trasformazioni del fondo a spazio pubblico.

Da una ricerca storica risulta come il sedime in questione sia sempre stato un fondo distaccato dalla proprietà principale situata a monte della Via San Gottardo e destinato a semplice giardino / orto.
L'area, delimitata da muri e cancellate, si presenta oggi in un apparente stato di abbandono.

L'idea dell'architetto, di cui vi alleghiamo un semplice estratto, è quella di ridare valore a questo sedime: è arredato a modo di piazza / giardino, protetto dalla Via San Gottardo e, con un orientamento verso ovest in direzione dell'ampio parcheggio pubblico, collegato pedonalmente al Centro commerciale Borenco attraverso l'esistente porticato.

Identificato il potenziale del terreno, l'idea dell'arch. Cavadini fornisce un primo spunto su come valorizzare questo spazio unico in centro paese.
Trattasi di un progetto di grande massima che fornisce al Municipio una possibile destinazione del fondo ma senza per questo vincolare altre soluzioni progettuali.

Il progetto è stato anche condiviso preliminarmente con la proprietaria del Centro commerciale Borenco, sig.ra Ilaria Merlini.
Alla luce delle prime reazioni il Municipio intende affinare il progetto considerato anche che, per una migliore valorizzazione dello spazio, questo non dovrà limitarsi al solo giardino Dazio ma potrà essere esteso a tutto il sedime pubblico, posteggio e porticato a lato.

Per questa fase di progettazione il Municipio chiede lo stanziamento di un primo credito di progettazione di fr. 30'000.00 (stima per progetto di massima e definitivo).

4.1 INCIDENZA FINANZIARIA DEL PROGETTO DI NUOVO GIARDINO PUBBLICO

L'art. 164b LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziare di un simile investimento:

a) <u>Oneri finanziari conseguenti all'investimento</u>

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:
> a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
> a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
> a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate.
A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono a giugno 2015 con un tasso d'interesse fisso dello 0.67 % (durata 4 anni).

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio sono contemplate nel PF 2012 / 2016.
Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio.

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

d) Impatto economico

- tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito 0,61 - 0,80 %
- tasso d'interesse considerato 2,50 %
- tasso d'ammortamento nuova LOC - attrezzature* 25 % / 100 %
- tasso d'ammortamento considerato (preventivo) 25 %

*(*ammortamento sul valore residuo, art. 12Rgfc)*

Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 30'000.00	Ammortamento di esercizio 25.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	30'000.00	7'500.00	7'500.00	22'500.00	750.00
5°	9'492.19	2'373.05	22'880.86	7'119.14	237.30
10°	2'252.54	563.14	28'310.59	1'689.41	56.31
15°	534.54	133.63	29'599.10	400.90	13.36
20°	126.85	31.71	29'904.86	95.14	3.17
25°	30.10	7.53	29'977.42	22.58	0.75
30°	7.14	1.79	29'994.64	5.36	0.18

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

R I S O L V E R E :

1. È autorizzato l'esproprio del part. 1311 RFD di proprietà Dazio Gottardo, Corrado e Stefano.

2. Per detto esproprio è concesso un credito complessivo di fr. 385'000.00 quale prezzo d'acquisto, comprensivo di interessi e spese annesse.

3. Al Municipio è concesso un credito di progettazione di fr. 30'000.00 per il progetto della trasformazione del part. 1311 RFD a piazza / giardino pubblico.

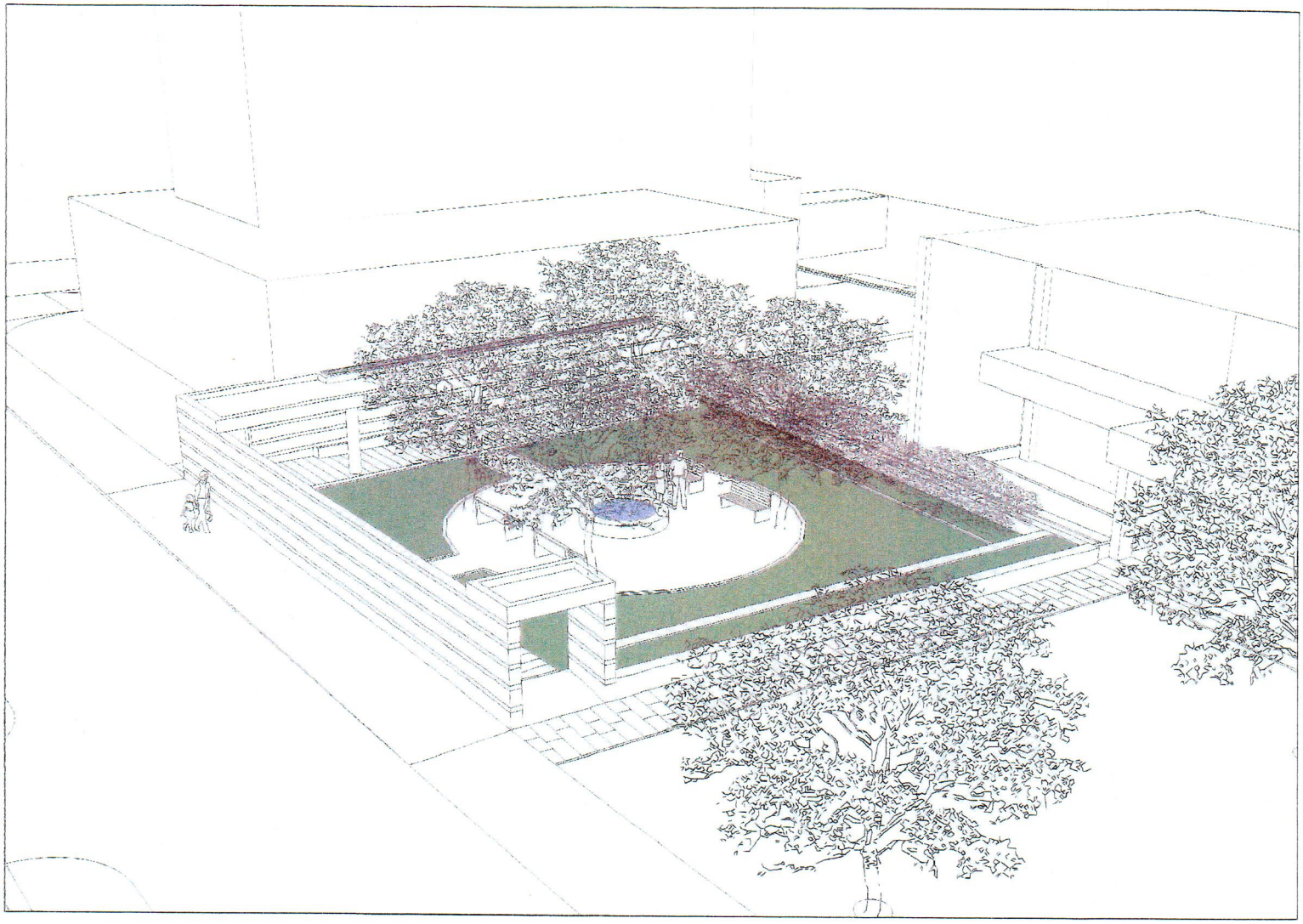
4. Gli importi di cui ai punti precedenti (indice dei costi al 30 aprile 2016) sono da indicare nel bilancio 2016 alla gestione investimenti e saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi; i crediti decadono se non utilizzati entro due anni dalla presente decisione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annessa:
> prospettiva progetto arch. Raffaele Cavadini

Va per esame e preavviso congiunto alle Commissioni dell'edilizia e della gestione

112	PROPRIETA' DAZIO - MINUSIO PROGETTO - PLANIMETRIA					
1	1:200	59,4/84	13.11.2015	PC	RAFFAELE CAVADINI ARCH. IUAV/FAS	6600 MURALTO