



MM N° 34/2017 concernente la richiesta di un credito complessivo di fr. 55'000.00 per l'acquisizione di uno scorporo di terreno di 128 m² (part. 4264 RFD) necessario alla realizzazione di un passaggio pubblico pedonale nella tratta di sentiero Via alla Riva / Nucleo di Rivapiana (zona San Quirico)

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 29 agosto 2017

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale una richiesta di credito d'opera per l'acquisizione del terreno necessario alla realizzazione di una tratta di sentiero comunale tra Via alla Riva e il nucleo Rivapiana in zona Villa San Quirico.

1. PREMESSA

Negli ultimi anni il Comune si è impegnato su più fronti a favore della mobilità lenta: introduzione di zone 30 km/h, corsie preferenziali per biciclette, pedoni e realizzazione di marciapiedi.

Il nostro centro urbano è stato interessato da numerose nuove edificazioni: queste hanno reso necessario l'avvio di trattative con i privati per completare nuove tratte di marciapiede.

Com'è stato il caso in recenti richieste di credito, ogni qualvolta si presenta l'occasione il Municipio promuove la costruzione di nuovi percorsi pedonali.

Il completamento di sentieri comunali rientra quindi pure in questa casistica.

Nel caso concreto della trasformazione del Ristorante Campagna a Rivapiana, è dato l'interesse per definire in modo concreto un passaggio pedonale esistente, ma non ufficialmente iscritto a Registro fondiario.

2. PROGETTO

Nell'ambito del rilascio della licenza edilizia per la ristrutturazione dell'edificio al part. 1481 RFD (Ristorante Campagna a Rivapiana), il Municipio - facendosi interprete delle future esigenze di percorso pedonale nel quartiere - ha trattato la cessione del terreno privato necessario alla realizzazione del sentiero comunale previsto a Piano regolatore a confine con la proprietà comunale "Villa San Quirico".



L'intervento sul fondo citato interessa solamente l'edificio esistente; la parte di terreno a valle, circa 700 m², viene al momento preservata da qualsiasi genere d'intervento edilizio.

Diversamente da quanto previsto dal Piano regolatore, oggi il collegamento pedonale riva / Nucleo Rivapiana percorre la parte a ovest del terreno in esame.

Oltre a consolidare un diritto di passo, l'acquisizione del sedime necessario (una striscia di circa 65.00 x 2.00 ml) permetterà di separare fisicamente la proprietà della villa da eventuali future edificazioni che potrebbero sorgere sul terreno a lato e, come previsto a Piano regolatore, disporre di un sentiero comunale alternativo direttamente a confine con Villa SanQuirico, ciò in previsione anche di future nuove destinazioni della proprietà pubblica.

Nel rispetto di quanto previsto a Piano regolatore, si è giunti ad un accordo con il proprietario del fondo per la cessione dello scorporo necessario ad un prezzo di fr. 400.00/m².

Prezzo quest'ultimo stabilito recentemente in altre simili situazioni in cambio del mantenimento degli indici edificatori "indice di sfruttamento (IS)" e "indice di occupazioni (IO)".

Per preservare la proprietà pubblica, la trattativa ha anche stabilito un onere superiore quanto al rispetto delle distanze a carico del fondo privato.

Al momento il Municipio si limita ad acquisire la superficie necessaria al futuro sentiero e rinuncia a mettere in opera qualsiasi intervento.

Ciò sarà eventualmente oggetto di una richiesta di credito separata; nel frattempo si mantiene il collegamento pedonale esistente.

3. RETTIFICA DEI CONFINI E TRAPASSO DI PROPRIETÀ

Per il frazionamento del fondo originale part. 1481 RFD è stato allestito il piano di mutazione N° 21780 del 24 maggio 2017.

4. INDICAZIONE DEI COSTI

<i>a) I costi della rettifica vengono così stimati</i>		
> allestimento del piano di mutazione	<i>fr. 850.00</i>	<i>+ IVA</i>
> atto notarile e iscrizione a Registro fondiario	<i>fr. 2'000.00</i>	<i>+ IVA</i>
> tasse diverse	<i>fr. 500.00</i>	<i>+ IVA</i>
Totale costi di rettifica (arrotondato), IVA incl.	<i>fr. 4'000.00</i>	
<i>b) Acquisizione proprietà, part. 4264 RFD (m² 128 a fr. 400.00/m²)</i>	<i>fr. 51'200.00</i>	
Totale rettifica confini e acquisizione terreno	<i>fr. 55'000.00</i>	



5. CONTRIBUTI DI MIGLIORA

Come per casi analoghi già citati nella premessa, ritenuto l'interesse generale dell'opera (urbanizzazione di base), il Municipio ritiene di prescindere dall'imposizione di contributi.

6. INCIDENZA FINANZIARIA DELL'OPERA

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 finanziarie 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 al mese di giugno 2017 con un tasso d'interesse fisso dello 0,35 %.

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

Le opere oggetto del presente messaggio non sono contemplate nel PF 2017-2020. Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio per lo stesso periodo.



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 0,35 %
- tasso d'interesse considerato 2,50 %
- tasso d'ammortamento nuova LOC - opere del genio civile* 10 % / 25 %
- tasso d'ammortamento considerato (preventivo) 12 %

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

Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 55'000.00	Ammortamento di esercizio 12.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	55'000.00	6'600.00	6'600.00	48'400.00	1'375.00
5°	32'983.24	3'957.99	25'974.74	29'025.26	824.58
10°	17'406.31	2'088.76	39'682.45	15'317.55	435.16
15°	9'185.87	1'102.30	46'916.44	8'083.56	229.65
20°	4'847.67	581.72	50'734.05	4'265.95	121.19
25°	2'558.27	306.99	52'748.72	2'251.28	63.96
30°	1'350.08	162.01	53'811.93	1'188.07	33.75

7. CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale a stanziare un credito di fr. 55'000.00 per l'acquisizione del fondo part. 4264 RFD con destinazione a sentiero comunale.



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

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito complessivo di fr. 55'000.00 per l'acquisizione di uno scorporo di terreno di 128 m² (part. 4264 RFD) necessario alla realizzazione di un passaggio pubblico pedonale nella tratta di sentiero Via alla Riva / Nucleo di Rivapiana (zona San Quirico).
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2017 alla gestione investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi settembre 2017) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

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

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annesso:
> piano di mutazione

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

Comune di **MINUSIO**
CdL: 1.428.1059

Mutazione no. **21780**
Piano originale no. 10
No. controllo

Piano di mutazione

annesso all'atto di frazionamento

STATO ATTUALE		NUOVO STATO		Proprietario
Particella No. Sub.	Superficie Mq.	Particella No. Sub.	Superficie Copertura del suolo Mq.	
1481	261 46 37 58 2456 2858	1481	261 46 37 58 2328 2730	Società a responsabilità limitata: MENDASSET LIMITED, Larnaca (Cipro)
	AI 4264		128	
	DAL 1481 +	4264	128	Società a responsabilità limitata: MENDASSET LIMITED, Larnaca (Cipro)

2858

2858

N.B.: Validità per l'iscrizione a Registro Fondiario: 30 giorni data.

Il geometra revisore: ing. Carlo Martinoni

Iscrizione Registro Fondiario:

Scala 1:500

Locamo, 24 maggio 2017

