

MESSAGGIO MUNICIPALE Nr 11/2005

PER LA VENDITA PARZIALE DELLA PARTICELLA MAPP 111 A SCOPO DI EDIFICAZIONE DI RESIDENZE PRIMARIE

On. Presidente,
On. Consiglieri comunali,

il Comune di Novaggio aveva a suo tempo acquistato i terreni corrispondenti all'attuale mappale 111 per edificare il centro scolastico. Parte di questo terreno si estende a valle dell'attuale edificio scolastico nell'area che un tempo era utilizzata come vigneto e cava di sabbia.

Questa superficie è stata sistemata a gradoni con il materiale di scavo asportato per fare posto ai rifugi della Protezione civile. L'attuale utilizzazione è limitata al pascolo e a una periodica pulizia delle sterpaglie. L'esposizione del pendio è rivolta verso sud con vista che spazia in direzione del lago di Lugano. L'allacciamento alle varie infrastrutture (accessi, acqua, canalizzazioni, ecc.) è garantita al confine della particella.

La superficie complessiva di questa parte del mappale 111 è di 1859 mq ed è inclusa nell'area residenziale del Piano regolatore con un indice di sfruttamento del 0.5 ciò che permette una superficie utile lorda (abitabile) di 930 mq, lo spazio necessario e sufficiente per almeno 4 unità abitative destinate a ospitare famiglie.

Come indicato nelle planimetrie e sezioni allegate il sedime in questione permette di edificare delle abitazioni su una linea corrispondente alla curva di livello 612 (allo scopo di non togliere la vista agli edifici scolastici) e di inserire un'autorimessa e deposito comuni nella parte confinante con la strada comunale.

Su questo allineamento è possibile definire almeno 4 lotti edificabili di circa 300 mq l'uno e una parte coattiva di 550 mq per l'autorimessa e gli spazi comuni.

Partendo da un ipotesi di prezzo del terreno di fr 175 al mq si potrebbe vendere ogni lotto (incluso ¼ di comproprietà della parte coattiva) per circa 80'000 fr l'uno.

Sulla base di queste indicazioni, in considerazione della forte domanda di terreno edificabile, il Municipio ritiene opportuna una corretta valorizzazione di questo comparto edificabile secondo i criteri seguenti:

- la vendita dei singoli lotti è vincolata all'uso di residenza primaria,
- l'edificazione deve avvenire entri due anni dall'acquisto,
- hanno la priorità gli acquirenti che dimostrano di soddisfare i due criteri precedenti e che sono già residenti nel Comune o che dimostrano di avere avuto uno stretto legame con il nostro villaggio,
- il contratto di compravendita contiene un diritto di prelazione o di ricupera del terreno e dell'edificio a favore del Comune nel caso in cui non venisse rispettato l'uso a residenza primaria.

Per la raccolta delle richieste di acquisto verrà pubblicato un bando e le scelte saranno fatte dal Municipio tenendo conto dei criteri appena citati e di eventuali altre garanzie che dovessero rendersi necessarie.

Con questa operazione il Comune contribuirebbe concretamente alla non tesaurizzazione di terreni edificabili e urbanizzati, realizzerebbe un ricavo straordinario di almeno fr 320'000.— e avrebbe alcuni contribuenti in più.

Si chiede al Consiglio Comunale di **decidere**:

1. il Municipio è autorizzato a vendere mq 1859 quale superficie parziale del Mapp 111 come dai piani allegati;
2. la vendita deve avvenire a un prezzo corrispondente ad un ragionevole valore di mercato del terreno edificabile;
3. l'aggiudicazione dei singoli lotti deve avvenire secondo i criteri citati nel presente messaggio;
4. il contratto di compravendita deve contenere un diritto di prelazione e di recupera a favore del Comune .

Con stima.

MUNICIPIO DI NOVAGGIO

Il Sindaco

Felice Campana

Il segretario

Franco Rodigari

Novaggio, 8 novembre '05
Ris. Mun. No 3268

Allegati (planimetrie, sezioni, calcolo degli indici e relazione tecnica)