



Novaggio, 12 marzo 2019

### Messaggio Municipale 7 – 2019

Relativo alla richiesta di un credito di Fr. 63'000.-- per l'acquisizione del terreno sito sul mappale 224 RFD di Novaggio di proprietà della COOP Società Cooperativa di Basilea.

Ris. Mun.	14208
Data	26.03.2019
Per analisi alla commissione della gestione, delle opere pubbliche e delle petizioni	

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

#### 1. Premessa

Il Municipio sottopone alla vostra attenzione la proposta d'acquisto del terreno Coop sito al mappale 224 RFD di Novaggio, inserito nelle norme d'attuazione del piano regolatore (in seguito NAPR) nel tramite dell'articolo 54 che prevede quanto segue;

1. Il mapp. no 224 è vincolato per la realizzazione di un centro COOP
2. Altezza massimo alla grande: 4 m misurabile dalla strada cantonale. L'indice di occupazione massima è del 35%. L'indice di sfruttamento massimo è dello 0.5.
3. Il tetto deve essere a falde ed avere una pendenza compresa tra il 30% ed il 40%. Non sono ammessi tetti piani. La copertura sarà in tegola o coppi di colore rosso.
4. Per ogni 30 mq di superficie utile lorda destinata a negozio o per ogni dipendente è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme VSS 641.050.
5. Le logge son ammesse. Esse possono essere ad arco se in sintonia con il vecchio nucleo. La loro superficie non deve essere conteggiata nell'indice di sfruttamento.
6. I materiali di finitura sono quelli tradizionali. Non permessi i materiali lucidi.
7. I parapetti devono essere in muratura, legno, ferro e a forme semplici.
8. Le colorazione sono quelle comprese tra il giallo ed il rosso siena. Sono escluse le tonalità forti ed il bianco. I colori devono essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Municipio.
9. Le aperture devono essere del tipo rettangolare, con il lato maggiore verticale, ad eccezione delle logge. Le chiusure ammesse sono: gelosie, avvolgibili, tende veneziane (non in colore alluminio e non lucide).
10. La linea di arretramento verso la strada cantonale è di ml. 4.00, misurata dal bordo esterno del campo stradale.

11. La distanza minima dell'edificio dal confine è di ml. 3.50.
12. L'edificazione deve avvenire entro 3 anni dall'entrata in vigore del nuovo PR.
13. Grado di sensibilità al rumore: II.

La società COOP non ha edificato, come sancito dal cpv. 12 del art. 54, entro 3 anni dall'entrata in vigore nel nuovo PR e di conseguenza ha perso il diritto di costruzione.

Il tema è stato fatto presente alla società COOP, dal Municipio di Novaggio in molteplici occasioni durante gli ultimi anni chiedendo una loro presa di posizione in merito, la società, vista l'impossibilità di usufruire del loro terreno, hanno deciso di formulare una proposta d'acquisto, a favore del Comune di Novaggio, al prezzo di Fr. 150.- mq con validità fino al 31.12.2014. Tenendo in considerazione che il mappale, da scheda di sommarione (vedi allegato), conta 1'296 mq l'offerta totale si fissava a Fr. 194'400.-.

Il Municipio si è da subito dimostrato interessato ad aprire una discussione e a fine 2014 si richiedeva alla Società Coop di voler rivalutare al ribasso la loro offerta.

Le trattative si sono prolungate per diversi anni con incontri e scambi epistolari. A fine 2018 il Municipio è riuscito a rilanciare le trattative che hanno portato alla proposta in tema del presente Messaggio Municipale.

Il Municipio ha condiviso, nel mese di marzo 2019, il progetto con la Commissione della Gestione e la Commissione delle Opere pubbliche, che anche se a titolo non vincolante, hanno condiviso l'avanzamento delle trattative dando il loro benestare al Municipio di procedere alla presentazione del Messaggio Municipale nella seduta successiva del Consiglio Comunale.

## **2. Descrizione del progetto**

Il primo passo del Municipio, presentato con il presente Messaggio, è potersi muovere con una certa urgenza per concludere la trattativa d'acquisto con la Società COOP.

In seguito all'acquisizione il Municipio sta valutando diverse idee per l'utilizzo del fondo. Il primo passo sarà, obbligatoriamente, una variante del piano regolatore per trasformare il fondo 224 dalla zona attualmente in vigore alla zona attrezzature pubbliche (AP).

Parallelamente, nel mese di marzo 2019, il Municipio si è incontrato con il Dipartimento del territorio e l'ufficio della mobilità per valutare l'idea di creare il nodo intermodale per il trasporto pubblico (poste) sul citato fondo, sgravando il parcheggio attualmente utilizzato dal traffico del trasporto pubblico e potendo di conseguenza recuperare circa 20 parcheggi. In ogni caso la destinazione finale del mappale 224 verrà condivisa con il legislativo.

### 3. Preventivo dei costi d'acquisizione

Il Preventivo dei costi è basato sulla comunicazione della Società COOP dove indicano il prezzo offerto (Fr. 60'000.-) precisando che vista la situazione poco chiara, con particolare riferimento alla destinazione ad hoc del fondo quale zona a destinazione commerciale vincolata secondo la NAPR e tenuto conto delle lungaggini e del dispendio che una procedura di espropriazione potrebbe comportare, è disposta a cedere la particella nel tramite di un normale atto di compra vendita.

Il costo globale dell'operazione, con l'aggiunta delle spese notarili e amministrative si situa a Fr. 63'000.-.

### 4. Conclusioni

Come argomentato in apertura, il Municipio di Novaggio sostiene il progetto presentato e pertanto, visto quanto sopra esposto, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler

#### **RISOLVERE**

1. È concesso un credito di Fr. 63'000.- per l'acquisizione del mappale 224 RFD di Novaggio.
2. Il Municipio è l'organo competente per la suddivisione in singoli crediti d'impegno.
4. L'ammortamento avverrà secondo i disposti della LOC.
5. Il credito sarà iscritto a Bilancio nei Beni amministrativi del Comune.
5. Ai sensi dell'art. 13 cpv 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni.

Con stima.

  
Il Sindaco  
Romani Paolo

PER IL MUNICIPIO

  
COMUNE DI  
NOVAGGIO

  
Il Segretario  
Negri Igor