



M E S S A G G I O N o 27 / 2013

Approvazione di una rettifica di confini, di un diritto di passo pubblico, di un diritto di passo pedonale e di posteggio relativo ai mappali No 164 - 442 - 443 - 155 Rfd di Muralto + cessione del fondo 162 Rfd di Muralto al Comune di Muralto

Signor Presidente,
Signore Signori Consiglieri,

1. Premessa - Istoriatò

Da anni l'ex palazzo PPT (sito sul mappale No 164 Rfd Muralto), poi diventato sede della centrale telefonica Swisscom, è ormai una costruzione vuota, fatta eccezione per alcuni locali di carattere tecnico o magazzini, affittati a terzi in attesa di una destinazione finale dell'immobile.

Nel 2006, la società Rosetabor VII SA acquistava il sedime e l'immobile e, dopo aver valutato le possibili opzioni di intervento, decideva di procedere abbattendo l'edificio esistente e creando, al suo posto, un nuovo complesso abitativo di 39 appartamenti. L'iter si concretizzava con il rilascio della licenza edilizia, avvenuto in data 29 ottobre 2012. I lavori dovrebbero iniziare tra alcuni mesi.

La particella Fondo 162 Rfd di Muralto (il triangolo di terreno che si situa prima dell'incrocio tra Via Mariani e Via Ticino), pure ex proprietà Swisscom e ora appartenente a Rosetabor VII SA, viene da tempo utilizzata quale area di sosta e posteggio pubblico pur essendo di proprietà privata.

Il Comune, da parte sua, aveva già in passato manifestato interesse per un possibile accordo con i proprietari dei fondi in questione, al fine di:

- permettere, a confine della part. 164, un allargamento di Via d'Alberti e una migliore immissione del traffico e del flusso pedonale all'incrocio con Via Ticino e Via Buetti;
- entrare formalmente in possesso di uno scorporo di terreno (part. 162) sul quale esiste un diritto di superficie a favore del Comune e che viene pertanto già oggi utilizzato a scopi pubblici. Questa particella costituirebbe un interessante area per garantire al Comune l'ottimizzazione dei flussi di traffico e i passaggi dei pedoni.

La tematica sopra indicata è tornata d'attualità con il passaggio di proprietà, la volontà di edificare una nuova struttura abitativa e, no da ultimo, l'introduzione della Zona 30 km/h che prevede, proprio in quella zona del Comune, parecchie modifiche dal punto di vista della gestione del traffico.

2. I principi dell'accordo con la Rosetabor VII SA

Per una migliore comprensione e facile lettura degli accordi relativi ai sedimi vi rimandiamo alle planimetrie allegate, al Piano di Mutazione No 7'439 e agli annessi estratti dal registro fondiario definitivo.

Una delegazione del Municipio di Muralto ha intrapreso, con i nuovi proprietari, le trattative per il passaggio, possibilmente a titolo gratuito o a costo limitato, della part. 162 Rfd Muralto nonché di una striscia di terreno dalla part. 164 Rfd Muralto al fine di permettere l'allargamento di Via D'Alberti.

In seguito ad alcuni incontri con i proprietari privati si poi giunti al seguente accordo di principio, che costituisce il succo della risoluzione che vi sottoponiamo per approvazione:

- Rosetabor VII SA si è detta disposta a cedere gratuitamente al Comune la part. 162 Rfd Muralto;
- Rosetabor VII SA si è detta disposta a cedere, sempre gratuitamente, uno scorporo di terreno della part. 164 Rfd Muralto (che tecnicamente avverrà mediante una costituzione di servitù personale di diritto di passo pubblico) al fine di permettere l'allargamento di Via D'Alberti (vedi anche Piano di Mutazione No 7439 allegato);
- Il Comune, da parte sua, si impegna a cedere a Rosetabor VII SA 3 posteggi ed un passo pedonale situati sul sedime ex Dazio, part. No 155 Rfd Muralto e ad assumere tutte le spese legali riguardanti gli atti notarili che dovranno essere allestiti per i passaggi di proprietà;
- quale conseguenza dell'accordo verranno cancellate alcune servitù superate dagli eventi che non hanno più ragione di essere e che trovate, per esteso, nel dispositivo di risoluzione.

3. Conclusione - dispositivo

Il Municipio è dell'avviso che l'accordo con Rosetabor VII SA costituisca un'ottima operazione dal punto di vista della gestione del territorio in quell'area, soprattutto tenendo conto del fatto che, da anni, si cercava una soluzione confacente e che, prossimamente, si prevede l'adozione di una Zona 30 km/h per la quale l'adozione della presente trattativa costituisce un tassello fondamentale.

Quale controparte di una non indifferente cessione di terreno in nostro favore, il Comune si è detto disponibile a garantire l'usufrutto di 3 posteggi ed un diritto di passo pedonale sul sedime ex Dazio (part. 155 Rfd Muralto), come da piano di servitù annesso, nonché di assumersi tutte le spese notarili relative alle operazioni catastali.

Il dispositivo che segue e che occorre ratificare per intero, rappresenta il dettaglio e la formalizzazione giuridica dei principi sopra espressi, che verranno poi concretizzati in due atti notarili, uno riguardante la rettifica confini e uno relativo alla compravendita immobiliare con costituzione e cancellazione di servitù (prediali e personali)

Tenuto conto di quanto sopra indicato, invitiamo i Consiglieri comunali a voler risolvere:

1. È approvato il perfezionamento (senza il versamento di alcun conguaglio) della rettifica confini oggetto del piano di mutazione no. 7439, di data 21.05.2013, del geometra revisore ing. Antonio Barudoni di Muralto concernente il fondo part. no. 164 RFD Muralto.
2. È approvata la cessione del fondo part. no. 162 RFD Muralto, senza alcun compenso in denaro, al Comune di Muralto.
3. È approvata la costituzione della servitù personale di passo pubblico, a favore del Comune di Muralto ed a carico del fondo no. 164 RFD di Muralto, prevista dalla planimetria allegata 21.05.2013 del geometra revisore ing. Antonio Barudoni (tracciato evidenziato in celeste nella planimetria).
4. È approvata la costituzione di una servitù prediale di passo pedonale a favore del fondo part. no. 164 RFD di Muralto ed a carico del fondo part. no. 155 RFD di Muralto (di proprietà del Comune di Muralto), prevista dalla planimetria 21.05.2013 del geometra revisore ing. Antonio Barudoni di Muralto (superficie evidenziata in marrone chiaro nella planimetria).
5. È approvata la costituzione di una servitù prediale di posteggio a favore del fondo part. no. 164 RFD di Muralto ed a carico del fondo part. no. 155 RFD di Muralto (di proprietà del Comune di Muralto), prevista dalla planimetria 21.05.2013 del geometra revisore ing. Antonio Barudoni di Muralto (superficie evidenziata in verde nella planimetria).
6. È approvata la cancellazione delle seguenti 3 servitù che, a seguito delle succitate pattuizioni, sono superate dagli eventi e non hanno più alcuna ragione di essere:
servitù di passo pubblico a favore del Comune di Muralto ed a carico del fondo part. no. 164 RFD di Muralto (DG 7289/20.11.1974),
servitù di limitazione di costruzione in elevazione a favore del Comune di Muralto ed a carico del fondo part. no. 162 RFD Muralto (DG 7287/20.11.1974),
servitù e di uso a scopo giardini pubblici o parcheggi a favore del Comune di Muralto ed a carico del fondo part. no. 162 RFD Muralto (DG 7288/20.11.1974).
7. Tutte le spese notarili relative alle succitate operazioni catastali vengono saranno a carico del Comune.
8. Al Municipio è demandato il compito di sottoscrivere gli accordi succitato ed i relativi atti notarili che ne deriveranno a nome e per conto del Comune di Muralto.

Con la massima stima.

IL MUNICIPIO

Allegati:

- A. Piano di Mutazione no. 7439, di data 21.052013, del geometra revisore ing. Antonio Barudoni di Muralto
- B. Piano delle servitù (diritto di passo Pedonale e diritto di posteggio) relativo alle part. no. 164 e no. 155 RFD di Muralto
- C. Piano delle servitù (diritto di passo pubblico) relativo alla part. no. 164 RFD Muralto
- D. Estratto registro fondiario definitivo part. no. 162 RFD di Muralto
- E. Estratto registro fondiario definitivo part. no. 164 RFD di Muralto
- F. Estratto registro fondiario definitivo part. no. 442 RFD di Muralto
- G. Estratto registro fondiario definitivo part. no. 443 RFD di Muralto

VA PER PREAVVISO ALLA **COMMISSIONE DELLA GESTIONE**