



Messaggio Municipale no. 12/2024 concernente l'acquisto del fondo part. no. 246 RFD di proprietà dello Stato del Cantone del Ticino e l'acquisizione a titolo gratuito del fondo part. no. 769 RFD

Signora Presidentessa,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale, vi sottoponiamo la richiesta di credito per l'acquisto della particella 246 RFD, di proprietà dello Stato del Cantone Ticino. Il credito richiesto include anche il costo delle spese notarili, dei relativi piani e procedure di lottizzazione e ogni altra iscrizione a Registro fondiario. L'obiettivo del Municipio è di sfruttarne maggiormente le potenzialità e la posizione all'interno del comparto cittadino, garantendo nel contempo la massima flessibilità.

1. Premessa

Diversi anni fa alcuni consiglieri comunali hanno inoltrato una mozione con la quale chiedevano al Municipio di valutare il futuro assetto del centro civico tramite una pianificazione ad hoc per potenziare le specifiche funzioni sociali e urbanistiche cui è preposto.

Riteniamo che il concetto espresso allora è tuttora attuale. Nel frattempo si è proceduto all'acquisto della casa ex Tamagni (attualmente adibita ad attività di Associazioni locali e regionali nell'appartamento sito al piano superiore dell'autorimessa del piano terreno) e in un secondo tempo nel 2014 si è pure acquistato il mapp. 204 proprietà ex Berri-Baggi.

Momentaneamente il Municipio ha esteso lo studio di riorganizzazione territoriale adiacente al Centro civico, studiando delle soluzioni nell'area comparto cimitero e nelle sue adiacenze. In particolar modo si rammenta che in via dell'Asilo 1 (mapp. 245) si trova una palazzina di proprietà comunale.

In posteggi siti al mapp. 246 sono fondamentali e vengono utilizzati per questa importante area che comprende anche l'Istituto scolastico e in particolare la sala dei congressi. In questo contesto è logico e utile rispondere con questo messaggio ai quesiti che la realtà progettuale propone:

1. Acquisizione di area di posteggio, situata in posizione nevralgica tra la Monda, il centro civico e il cimitero e le sue adiacenze.

Di conseguenza:

con questo atto consolidiamo la proprietà in questione e ci garantiamo nel futuro, al di là di qualsiasi politica pianificatoria regionale/cantonale dei posteggi.

2. Semplificazione delle proprietà con un riordino fondiario. Ne consegue una gestione semplificata del sedime no. 769 (passaggio di proprietà da Cantone e Comune – riordino fondiario), su proposta del Cantone.

Le trattative per l'acquisto del sedime 246 RFD, e la cessione gratuita del sedime 769 RFD hanno portato alla formulazione del presente messaggio municipale (accordo delle parti – 14 giugno 2024, Ufficio del demanio cantonale).

2. La part. 246 e 769 RFD (di proprietà dello Stato del Cantone Ticino)

Il comparto del centro civico, nel quale è inserita anche la part. 769 RFD, si estende su di una zona a valenza residenziale che raggruppa diverse funzioni pubbliche rilevanti per il Comune di Muralto, la casa comunale in primis, le scuole, il centro congressi, ecc.

La politica messa in atto in questi ultimi 40 anni ha permesso di completare, mediante acquisto a tappe, il raggruppamento dei sedimi facenti parte del centro civico. Ciò che non è di proprietà del Comune appartiene oggi alla Fondazione Schüller o alla Fondazione Nessi, Enti con i quali il Municipio dialoga, perseguendo obiettivi comuni.

3. Obiettivo del Municipio

Con l'acquisto del mapp. 246 RFD, il Comune di Muralto in qualità di proprietario, acquisisce un'area pregiata. Per rendere l'intera area maggiormente attrattiva saranno necessari importanti investimenti nei prossimi anni.

In annesso:

1. Estratto planimetrico comprendente l'attuale composizione proprietaria del centro civico:

part. 200 (Casa comunale), 201, 202, 203, 204, 207 e 240 di proprietà del Comune di Muralto;

part. 236,237,242,243,244 e 524 di proprietà della Fondazione Hans e Ellen Schüller;

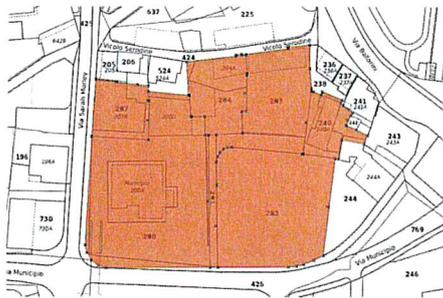
part. 241: Fondazione Ugo Nessi;

part. 205 e 206: altri privati.

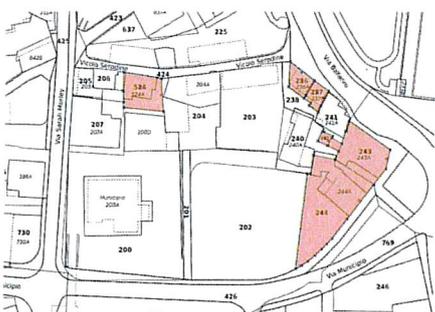
part. 238 comproprietà coattiva (part. 236/237/203/240);

Estratto planimetrico:

COMPARTO CENTRO CIVICO



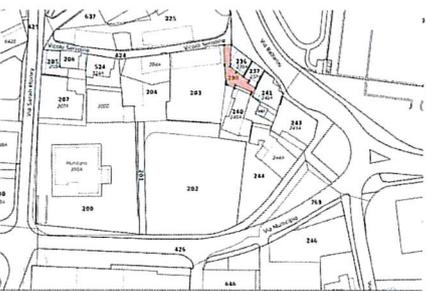
Proprietà comunale



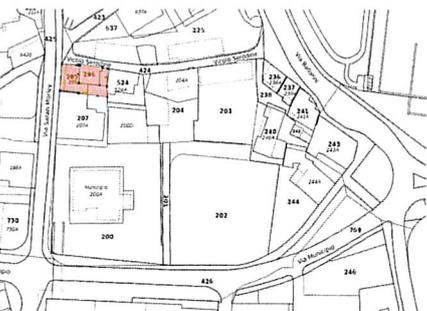
Proprietà Fondazione Schüller



Proprietà Fondazione Ugo Nessi

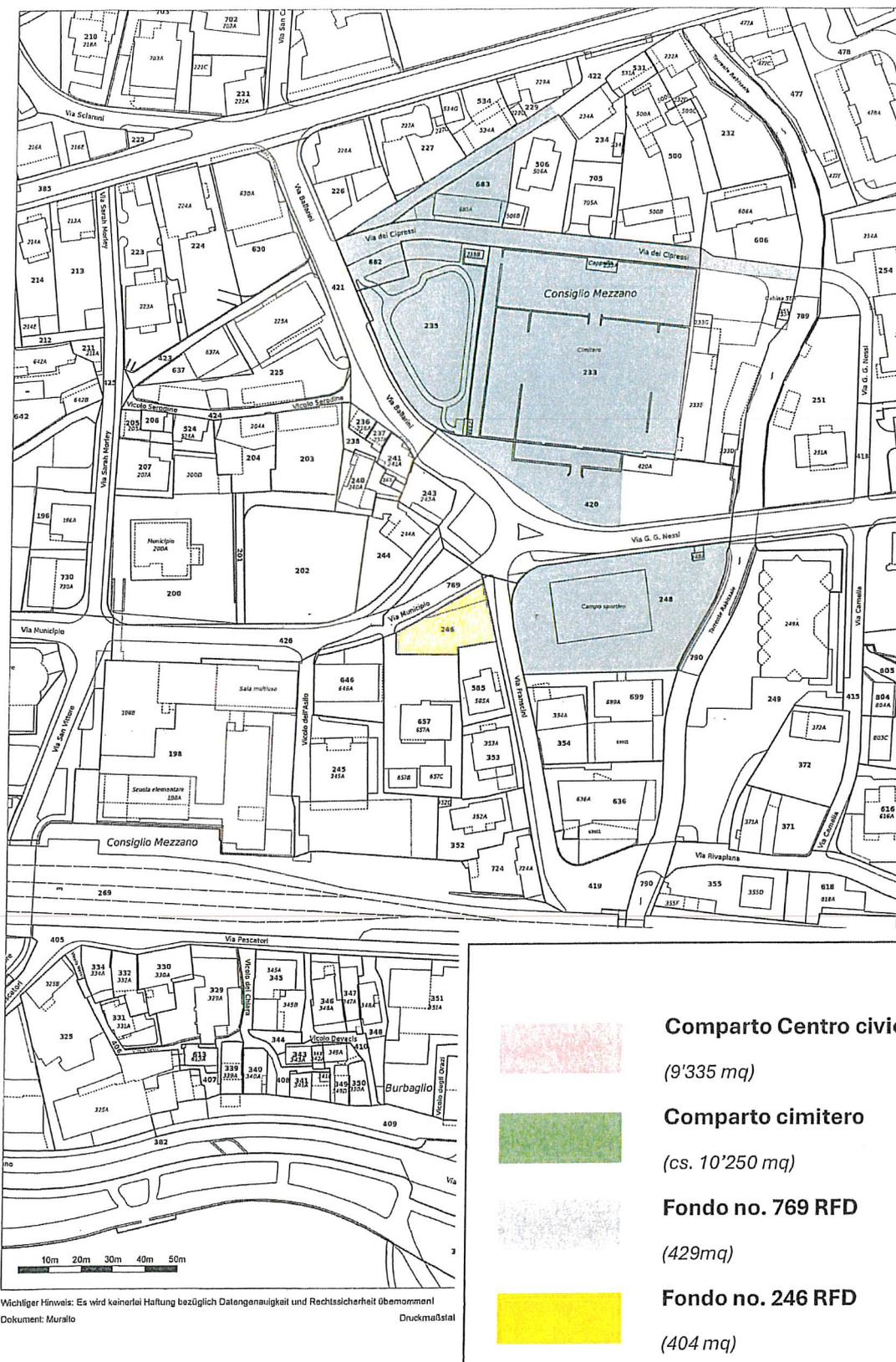


Comproprietà coattiva (part.236_237_203_240)



Proprietari privati

2. Estratto planimetrico dei comparti citati nel presente messaggio municipale:



La part. 246 RFD ha una superficie totale di 404 m2
 La part. 769 RFD ha una superficie totale di 429 m2

Come indicato nella premessa di questo messaggio, la part. 246 RFD rappresenta per il Comune un importante tassello strategico per poter permettere, in futuro, uno sviluppo coerente e profilato dell'intero centro civico e del suo quartiere.

Pensiamo che la politica di acquisizione delle proprietà adiacenti al centro del Comune, effettuata nei decenni passati, è stata sicuramente lungimirante in un'ottica di sviluppo e di pianificazione degli spazi comunali. Riteniamo pertanto che anche questo sedime si inserisca perfettamente nel solco della visione strategica iniziata parecchie legislature orsono e che questo esecutivo intende proseguire.

4. Incidenza finanziaria

4.1. Acquisto part. no 246 RFD Muralto

Acquisto part. no. 246 RFD	CHF 250'000.00	
Spese notarili, tasse di iscrizioni, ecc	CHF 10'000.00	
Totale acquisto		CHF 260'000.00

Questo credito non figura nel Piano delle opere degli investimenti 2023-2026 del Comune.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 1.5 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito del presente messaggio è legato ad un'area di posteggio, dove vi sono attualmente 11 stalli, che rientrano sotto la categoria zona a disco, in base al quale va stabilita la durata e l'ammontare dell'ammortamento. Nel caso specifico si prevede il rifacimento dell'asfalto fra 10 anni.

In applicazione delle nuove basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

Tipologia	Importo netto	Durata	Periodo di ammortamento	Ammortamento annuo
Investimento	CHF 260'000.00	10	2025-2035	26'000.00

Per quanto riguarda i costi d'interesse, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i 10 anni di circa CHF 26'000.00.

In sintesi; si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo, periodo massimo 2025-2035) CHF 26'000.00

5. Conclusioni

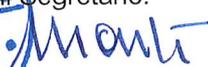
Alla luce delle precedenti considerazioni vi invitiamo a risolvere quanto segue:

1. E' stanziato un credito di CHF 260'000.00 per l'acquisto del fondo part. no. 246 RFD Muralto di proprietà dello Stato del Cantone del Ticino. Il credito sarà iscritto al conto 5100 "terreni";
2. E' approvata l'acquisizione a titolo gratuito del fondo part. no. 769 RFD Muralto, di proprietà dello Stato del Cantone del Ticino;

3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 
Dott. Stefano Gilardi  Werther Monti

Allegato:

- Lettera dell'Ufficio del demanio e dell'Aeroporto cantonale, Bellinzona 14 giugno 2024
- Estratto dal RF, Mappa, situazione

Per preavviso

- Commissione della gestione

telefono +41 91 814 26 40
fax +41 91 814 25 29
e-mail dt-sg.ud@ti.ch
web www.ti.ch/sai

Via Franco Zorzi 13
6501 Bellinzona

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali
Sezione amministrativa immobiliare

persona
incaricata Roberto Russo

**Ufficio del demanio e dell'Aeroporto cantonale
6501 Bellinzona**

telefono +41 91 814 26 18
e-mail roberto.russo@ti.ch

AI
Municipio del Comune di Muralto
Via Municipio 3
6600 Muralto

Bellinzona 14 giugno 2024

Ns. riferimento 3.156.0455

Vendita fondi n. 246 e 769 RFD di Muralto

Signor Sindaco,
Signore e Signori Municipali,

preso atto della vostra comunicazione del 25 maggio 2024 con la quale rinnovate il vostro interesse per l'acquisizione dei fondi in oggetto, vi comunichiamo che la nostra offerta del 13 maggio 2019 è confermata alle medesime condizioni di seguito ricapitolate:

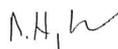
- fondo n. 246 fr. 250'000.- a corpo;
- fondo n. 769 cessione gratuita;

- le spese notarili, dei relativi piani e procedure di lottizzazione e ogni altra iscrizione a Registro fondiario saranno a vostro carico.

Nel caso foste intenzionati a procedere con l'acquisizione dei fondi vi chiediamo di comunicarcelo entro il **30 luglio 2024**.

Con i migliori saluti.

UFFICIO DEL DEMANIO
E DELL'AEROPORTO CANTONALE
Il Capo ufficio:


Firmato digitalmente da De Nigris
Antonio C.TW98E
Data: 2024.06.14 07:33:18 -02'00'

ing. A. De Nigris


Firmato digitalmente
da Russo Roberto
HKRCBR
Data: 2024.06.14
08:02:52 +02'00'

arch. R. Russo

