

M.M. no. 20 concernente la commutazione d'uso, la richiesta di alienazione e il cambiamento di destinazione pianificatoria della particella no. 1589 RFD Locarno

Locarno, 3 febbraio 2005

Consiglio Comunale
LOCARNO

Signori Presidente e Consiglieri,

1. Premesse

Con la presentazione del preventivo 2005 che prevede la chiusura dei conti a pareggio, il Municipio ha avviato concretamente la sua politica di risanamento finanziario della Città. Uno degli scopi principali è quello di riacquisire uno spazio di manovra adeguato per promuovere attivamente lo sviluppo della Città.

Per favorire una riduzione adeguata del debito pubblico che grava sulla gestione ordinaria in misura di circa 4,7 Mio/fr. annui sottoforma di interessi passivi, non possiamo basarci unicamente sul massiccio contenimento degli investimenti, ma occorre pure procedere alla vendita di alcune proprietà immobiliari che la città non ha in previsione di utilizzare direttamente nel prossimo futuro. Il discorso non è del tutto nuovo: già durante la precedente legislatura si era proceduto ad una prima analisi delle ricadute positive derivanti dalla vendita di alcuni terreni di proprietà del Comune, una ricchezza notevole situata in vaste aree edificabili di indubbio interesse per il settore privato.

Si tratta ora di concretizzare un primo atto formale, proponendo l'alienazione di una di queste superfici. Non è assolutamente intenzione del Municipio proporre una svendita di quelli che in molti chiamano "i gioielli di famiglia", ma piuttosto di valorizzare quelle aree che non sono destinate ad assolvere dei compiti di spettanza dell'ente pubblico. Il Comune ne beneficia più volte: al momento della vendita quando l'introito permetterà di ridurre il debito pubblico, in un secondo tempo quando il privato effettuerà il suo investimento, creando quindi un indotto economico; in un terzo tempo quando nuovi contribuenti accederanno alla struttura abitativa realizzata.

2. Commutazione d'uso ed alienazione

Di norma, quasi tutti i terreni di proprietà del Comune sono classificati quali beni amministrativi, perché servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico e di conseguenza sono formalmente inalienabili come previsto dall'art. 177 cpv. 2 LOC. Nel caso concreto, il fondo al mappale no. 1589 RFD Locarno, che come vedremo successivamente non sarà più utilizzato per scopi di diritto pubblico, deve essere oggetto di una decisione volta a modificarne la sua classificazione quale bene comunale e segnatamente da bene amministrativo a bene patrimoniale, sulla base di una decisione di competenza del vostro consesso (art. 13 lett. h) LOC e 9 lett. h) del Regolamento comunale). Sempre a norma dell'art. 13 lett. h) LOC, il legislativo deve rilasciare l'autorizzazione al Municipio per procedere alla successiva alienazione del fondo.

La stessa dovrà avvenire tramite pubblico concorso (art. 180 LOC e 97 del Regolamento comunale) ed in tal senso il Municipio ha già fatto esperire una perizia allo scopo di disporre di un valore di riferimento di mercato. Nel caso concreto, il pubblico concorso

costituisce il mezzo idoneo per ottenere, da un profilo finanziario, il maggior risultato possibile.

Tali modalità operative vennero d'altronde applicate con successo in occasione dell'alienazione della part. no. 4903 RFD Locarno, ovvero delle "Case popolari", susseguentemente alla vostra autorizzazione accordata con risoluzione del 17 maggio 1999 sul MM No. 105 del 29 marzo 1999.

Il terreno in questione si trova in via Balestra, all'interno di un quartiere che ha assunto una chiara vocazione residenziale e che presenta dei parametri di costruzione interessanti. La sua dimensione (2'980 mq) e la forma regolare, ne favoriscono l'utilizzo per scopi abitativi. Il valore a bilancio del fondo al 31 dicembre 2004 ammonta a fr. 207'000.-.

Attualmente, il sedime è occupato dal centro di raccolta dei rifiuti ingombranti, che viene trasferito proprio in queste settimane sull'adiacente terreno ex-Gas, da un deposito di materiale vario in dotazione all'Ufficio tecnico comunale e dal Servizio segnaletica della nostra Polizia comunale. Anche questi contenuti potranno essere trasferiti progressivamente sul terreno che ospitava l'officina del gas, del quale è previsto un riordino completo. Il mappale 1589 RFD Locarno non assolve dunque dei compiti d'interesse pubblico che non possano essere eseguiti altrove, magari in condizioni migliori rispetto alla situazione attuale. Ci consta infatti che le attività del centro ingombranti e del deposito comunale hanno arrecato un certo disturbo alle residenze sorte nelle immediate vicinanze, nuovamente a riprova del fatto che la vocazione di questo quartiere è mutata nel tempo. Il Municipio ritiene in definitiva che siano dati tutti i presupposti per procedere all'alienazione di questo fondo.

3. Variante di Piano Regolatore

Il mappale no. 1589 è assoggettato al regime pianificatorio del PR della Città di Locarno, Settore 4, approvato parzialmente con risoluzione governativa no. 3073 del 26 giugno 2001. Esso è inserito nel Piano delle zone quale *Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (APEP)*, e la sua destinazione è meglio specificata nel Piano del traffico e delle zone APEP con la dicitura *Centro di servizio*, il quale è attualmente costituito, come anticipato, dal Centro di raccolta per rifiuti ingombranti e dal deposito del Servizio segnaletica della Polizia comunale.

La variante prevede l'abbandono del vincolo quale *zona APEP*, e il contemporaneo inserimento del fondo in zona edificabile ovvero nella *Zona del Quartiere Nuovo*, che già circonda la proprietà, i cui parametri edificatori sono definiti dall'art. 12 NA PR Sett. 4 (IS 1.6; IO 60%).

Riassumendo le motivazioni che conducono alla variante di piano regolatore, possiamo dire che:

- Tale operazione è inserita nel contesto della razionalizzazione dei servizi pubblici, che si traduce nella concentrazione logistica dei servizi tecnici in uno spazio comune (sedime ex gas), che per situazione catastale (superficie e accessi), fondiaria (proprietà comunale) e pianificatoria (PR approvato) vi si presta.
- La modifica permette inoltre di togliere da una zona a carattere prevalentemente residenziale (il sedime confina infatti su 3 lati con la citata *Zona del Quartiere Nuovo*), un elemento di disturbo, non idoneo allo sviluppo della stessa a causa delle inevitabili ripercussioni sul vicinato legate al tipo di gestione delle superfici.

- La variante proposta risulta quindi ponderatamente commisurata agli aspetti gestionali dei servizi che l'Ente pubblico è chiamato ad assolvere, alle premesse pianificatorie che reggono il comparto in questione ed alle relative possibilità di sviluppo del territorio costruito e non.

Dal punto di vista formale la variante richiede le seguenti modifiche (v. allegati cartografici):

1. Modifica del Piano delle Zone
2. Modifica del Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

Queste modifiche sono state sottoposte per esame preliminare ai sensi della LALPT al Dipartimento del territorio alla fine dello scorso autunno e, considerata l'importanza della tematica nonché la sua perfetta congruenza con gli aspetti sviluppati nel capitolo precedente, sono già stati integrati nel presente messaggio municipale. Il Municipio è in attesa della risposta.

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

1. è autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale e l'alienazione della particella no. 1589 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale;
2. è adottata una variante del PR Sett. 4 del 1° settembre 1997 secondo i seguenti termini:
sono modificati il Piano delle zone ed il Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico del PR della Città di Locarno, Settore 4, nel senso che la part. no. 1589 RFD è assegnata alla zona edificabile del Quartiere Nuovo e meglio come alla rappresentazione cartografica allegata;
3. l'utile netto dell'alienazione è iscritto alla gestione ordinaria al capitolo 424 "Utili contabili su beni patrimoniali";
4. sono autorizzati ammortamenti straordinari di pari importo da registrare ai conti no. 332.01 "ammortamenti supplementari di beni amministrativi" e no. 333.01 "ammortamento disavanzi d'esercizio accumulati".

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

dott. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

Allegati: estratto Registro fondiario mappale no. 1589 RFD Locarno
estratto Piano delle zone PR.SE 4
estratto Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico PR.SE 4