

**M.M. no. 44 concernente una rettifica di confini/permuta nel comparto ex azienda gas e la concessione di un credito di fr. 60'000.—per la delimitazione del nuovo confine e lo spostamento dell'accesso al centro ingombranti**

Locarno, 21 aprile 2010

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Onorevoli Signori Presidenti e Consiglieri Comunali,

**Premessa**

Il piano regolatore per il Settore 4 (PR.SE4), adottato dal vostro Consiglio con risoluzione del 1 settembre 1997 e successivamente parzialmente approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione 3073 del 26 giugno 2001, assegna i fondi dell'ex azienda del gas e della ditta Pharmanalytica SA, alla zona dell'Isolino, comparto B3, e meglio come alla scheda grafica numero 2 inserita nell'apparato normativo di questo piano regolatore. Nel comparto sono possibili attività di servizio, attività produttive nonché utilizzazioni residenziali, con altezza massima delle costruzioni fino a 21 metri rispettivamente fino ad una quota massima di metri 219.00 msm, con un IS massimo dello 1.6 e una superficie libera da costruzioni di almeno il 40%.

Tra le indicazioni particolari per il comparto B3 figura quella relativa al riordino fondiario tra le proprietà del Comune e della Pharmanalytica SA e meglio tra le particelle 5445 RFD e 1861 RFD.

Segnaliamo che il piano del traffico non prevede una strada di collegamento tra Via Serafino Balestra e Via della Posta, che vada a separare i due fondi confinanti.

La ditta Pharmanalytica SA è una azienda che opera nel settore della ricerca farmaceutica e fa parte del gruppo Novartis. Il complesso è nato nel 1937 come Chemie Lautenberg Cie e durante gli oltre 70 anni di vita ha cambiato più volte denominazione e società di appartenenza passando da Selectochimica a Wander Chimica SA fino alla Pharmanalytica SA che appartiene al 100% alla Novartis Pharma AG. Il suo ruolo attuale all'interno del gruppo Novartis è di assoluta importanza. A Locarno viene infatti verificata la stabilità dei prodotti farmaceutici della casa madre e vengono sviluppati e convalidati i metodi analitici successivamente trasferiti ai siti di produzione Novartis. Un ruolo fondamentale, per i successi della Pharmanalytica SA, viene svolto dal personale: nel complesso lavorano ca. 100 persone di cui 18 con formazione universitaria (farmacista, biologo, chimico) e 57 laboratoristi in chimica e periti chimici, oltre allo "staff" amministrativo. La formazione tecnica del personale è obbligatoria e costantemente aggiornata, sovente effettuata a Basilea, per cui si richiedono anche buone conoscenze della lingua tedesca e inglese.

Si tratta in definitiva di un centro d'eccellenza a livello europeo nel campo specialistico dell'analitica farmaceutica, con ottime prospettive di sviluppo anche per il prossimo futuro.

### **Nel merito**

Negli scorsi mesi tra il Municipio e la Pharmanalytica SA sono intervenuti i primi contatti in vista dell'attuazione di quanto previsto dalla scheda grafica del PR Settore 4. La Ditta Pharmanalytica é interessata all'operazione del riordino fondiario in quanto intende riorganizzare gli accessi alla sua proprietà e la logistica interna. Questo bisogno é legato anche al costante sviluppo della sua attività nell'ambito della casa madre. Da parte nostra anche il Comune é interessato a questa operazione, del resto espressamente prevista dal PR, che permetterà in futuro un utilizzo più razionale del fondo. Facciamo notare inoltre che il confine attuale risulta inadeguato anche in relazione alle costruzioni presenti e alla sua attuale utilizzazione. La strada esistente, in cattive condizioni, si trova infatti a cavallo dei due fondi e non permette una chiara delimitazione degli spazi.

In base a queste trattative é stato dato pertanto incarico al Geometra revisore di circondario di elaborare una proposta di rettifica dei confini tramite una permuta alla pari tra il fondo del Comune e quello della Ditta Pharmanalytica SA. La permuta prevede pertanto la cessione rispettivamente l'acquisizione di 386 mq e meglio come risulta dall'annesso piano di mutazione.

L'attuazione di questa rettifica dei confini comporta la soppressione del campo stradale di collegamento tra Via della Posta e Via Serafino Balestra e di alcuni parcheggi pubblici sul lato nord di detto collegamento stradale, nonché una riduzione della superficie accordata in uso accresciuto alla beneficiaria del diritto di superficie per se stante e permanente al mappale no. 5497 RFD Locarno (Ditta Belcar SA), adibita a piazzale di deposito per le auto usate.

Tra i due fondi sarà eseguita una nuova opera di cinta che prevede uno zoccolo sormontato da una recinzione metallica. La spesa per questa nuova opera di cinta verrà suddivisa tra le parti in ragione di un mezzo ciascuno, ritenuto che in futuro la manutenzione spetterà integralmente alla Ditta Pharmanalytica SA.

Con questa operazione, che sicuramente concorrerà a migliorare la situazione nel comparto in questione, si prevede, da parte nostra, la riorganizzazione dell'accesso al centro di raccolta dei rifiuti riciclabili e ingombranti in attesa che prossimamente possa essere realizzato il nuovo Eco-Centro sul terreno ex Nessi recentemente acquistato dallo Stato, e per il quale é in atto una vertenza con l'attuale inquilino (Regusci SA) in merito alla proroga della locazione. L'entrata avverrà da via della Posta, di fianco all'attuale centro di quartiere per i rifiuti riciclabili che a volte pone dei problemi di gestione. Sarà quindi l'occasione per riorganizzare anche la disposizione dei contenitori ivi collocati, garantendo nel contempo la videosorveglianza dell'accesso al centro ingombranti, tramite l'impianto esistente.

Per motivi di natura tecnica le attuali sottostrutture presenti nelle aree oggetto di permuta ( pozzo perdente, condotte, ecc.) potranno essere mantenute fino la momento in cui non dovessero risultare in contrasto con le future utilizzazioni dei fondi. Si procederà per

contro al taglio della vegetazione esistente, se dovesse creare disturbo. Per il resto, il terreno sarà consegnato nello stato attuale.

A livello di tempistica, la Pharmanalytica SA sta già allestendo il progetto per la sistemazione dei suoi accessi e della logistica interna, con l'obiettivo di inoltrare al più presto la domanda di costruzione.

Il preventivo di spesa per la nostra quota parte di recinzione e per l'adattamento degli accessi al centro di raccolta dei rifiuti riciclabili e ingombranti è il seguente:

Quota parte per la nuova recinzione tra i due fondi	29'800.—
Spostamento entrata al centro ingombranti	
• <i>Demolizione parte asfalto e ripristino sedime</i>	2'500.—
• <i>Rifacimento accesso stradale</i>	14'000.—
• <i>Spostamento cancello</i>	8'000.—
• <i>Recinzione lato via della Posta</i>	4'000.—
Totale	28'500.—
Diversi e imprevisti	1'700.—
<b>TOTALE (IVA inclusa)</b>	<b>fr. 60'000.—</b>

Le spese riguardanti la realizzazione della permuta (notarili, piano di mutazione e di iscrizione) sono suddivise dalle parti in ragione di un ½ ciascuno.

### Conclusioni

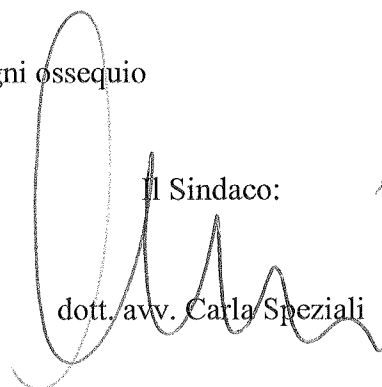
Alla luce di quanto precede riteniamo che questo intervento, del resto già auspicato dal PR.SE4, vada a beneficio di entrambe le parti e consideri adeguatamente l'interesse della Pharmanalytica SA volto a mantenere e sviluppare le sue attività nel nostro Comune in un contesto fondiario e logistico migliore rispetto all'attuale.

Per tutti questi motivi vi invitiamo pertanto a risolvere:

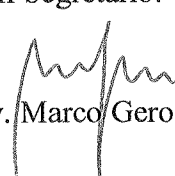
1. È autorizzata la rettifica confini tra le particelle 1861 e 5445 RFD Locarno tramite una permuta alla pari di 386 mq.
2. Le spese notarili e di trapasso sono a carico delle parti in ragione un ½ ciascuno.
3. È stanziato un credito di Fr 60'000.-- quale quota parte per la realizzazione delle opere di cinta e per la sistemazione dell'accesso al centro ingombranti. L'importo è iscritto al conto no. 503.10 "investimenti su costruzioni edili"

4. A norma dell'art. 13 cpv. e LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con ogni ossequio

Il Sindaco:  
  
dott. avv. Carla Speziali

Per il Municipio

Il Segretario:  
  
avv. Marco Gerosa

*Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione*

**Allegato:** piano di mutazione no. 25791

# Piano di mutazione

annesso all'atto di rettifica confini

## PROPRIETARI DIVERSI

STATO ATTUALE				Sup. ceduta	NUOVO STATO				
Particella		Proprietario	Superficie Mq.		Particella		Copertura del suolo	Proprietario	
No.	Sub.				No.	Sub.			Mq.
1861	A	Società anonima: Pharmanalytica SA, Locarno	473	386	1861	A	473	fabbricato	Società anonima: Pharmanalytica SA, Locarno
	B		568			B	568	fabbricato	
	C		34			C	34	fabbricato	
	D		251			D	251	fabbricato	
	E		35			E	35	fabbricato	
	F		60			F	60	fabbricato	
	G		12			G	12	fabbricato	
	H		14			H	14	fabbricato	
	I		73			I	73	fabbricato	
	K		18			K	18	fabbricato	
	l		3878			l	3800	piazzale	
	m		805			m	525	prato	
	n		361			n	361	prato	
	o		12786			o	13144	incolto	
			19368				19368		
5445	A	Comune di Locarno	156	386	5445	A	155	edificio	Comune di Locarno
	B		243			B	245	edificio	
	C		227			C	232	edificio	
	D		455			D	457	edificio	
	e		430			NE	8005	superficie a rivestimento duro superficie humosa	
	f		7583						
			9094				9094		

28462

28462

**N.B.:** Validità per l'iscrizione a Registro Fondiario: 30 giorni data.

Il geometra revisore: ing. Luca Rossetti

Iscrizione Registro Fondiario:

Locarno, 24 febbraio 2010

Scala 1:1000

