

MM no. 71 concernente una richiesta di credito di fr. 2'950'000.-- per l'acquisto di alcuni terreni di proprietà dello Stato del Canton Ticino e di fr. 50'000.--per la progettazione del nuovo centro logistico dei servizi tecnici del Comune e una variante al Piano Regolatore Particolareggiato del Quartiere Morettina (PRP.QM)

Locarno, 29 agosto 2007

Consiglio Comunale

LOCARNO

Signori Presidente e Consiglieri,

1. Premesse

Il contenuto di questo messaggio può apparire in controtendenza rispetto a quanto presentato anche di recente. Infatti, già con la vendita del mappale no. 1589 (terreno ex-ingombranti) avevamo evidenziato l'intenzione del Municipio di mettere progressivamente sul mercato delle proprietà che non servono all'assolvimento di compiti di spettanza dell'ente pubblico. Analogamente si è proceduto con il sedime ubicato in Piazza Castello e, sicuramente, si continuerà in futuro, a seconda delle esigenze e delle valutazioni che verranno svolte nei prossimi anni.

Questa scelta di fondo non deve però essere applicata in termini assoluti, come forse avveniva in passato, quando si escludeva a priori l'alienazione di fondi comunali, ma deve considerare le mutate esigenze del servizio pubblico, per rapporto ai compiti che gli vengono assegnati.

A queste considerazioni di ordine generale si aggiungono degli elementi contingenti, di cui si dirà in seguito, che hanno condotto il vostro Municipio a proporre l'acquisto di addirittura 3 terreni di proprietà dello Stato del Cantone Ticino.

2. Le esigenze logistiche dei servizi comunali

Nel messaggio allestito in occasione della vendita del mappale no. 1589, ma anche in quelli inerenti gli ultimi due preventivi, ci eravamo espressi in merito alla possibilità di riorganizzare gli spazi destinati alle esigenze di vari servizi comunali (Ufficio tecnico, Ufficio Sport, Azienda acqua potabile, Servizio segnaletica), all'interno dell'ampia area che ospitava l'officina del gas. Dopo una prima valutazione sul fabbisogno di superfici e volumi, l'Ufficio tecnico ha formulato un concetto che prevedeva la ristrutturazione del capannone esistente e la costruzione di uno nuovo, con dimensioni analoghe. In più, venivano ridefiniti i contenuti degli altri edifici esistenti sul fondo e si aggiungevano delle tettoie per il ricovero dei vari veicoli.

Grazie a ciò, si potevano integralmente liberare il terreno summenzionato, l'intero isolato dell'ex-macello e il terreno a ovest dello stadio, attualmente occupato da un vecchio prefabbricato. Gli spazi da rimpiazzare possono essere così riassunti:

Genere	Situazione attuale
Uffici	146 mq
Spogliatoi e servizi	157 mq
Spazi di lavoro chiusi	646 mq
Spazi di lavoro coperti	187 mq
Depositi e magazzini chiusi	1674 mq
Depositi e magazzini coperti	437 mq
Depositi e magazzini aperti	2400 mq
Aree di sosta veicoli coperte	389 mq
Aree di sosta veicoli aperte	180 mq
Spazi di manovra e disimpegno	1500 mq
Centro ingombranti	1875 mq
Area di lavaggio	180 mq (aperta)

Si tratta di superfici indicative, ma che permettono di farsi un'idea delle esigenze attuali e della possibilità, tramite una disposizione più razionale delle strutture e degli spazi, di concentrare il tutto su di un'area meno vasta. Tuttavia, l'investimento richiesto è stato inizialmente stimato in ca. fr. 2,5 Mio, pur adottando delle scelte votate al risparmio e cercando di limitarsi alle opere indispensabili. Il Municipio ha quindi deciso una pausa di riflessione, poiché non c'era il convincimento che questa fosse la scelta giusta, ritenuto che non vi sono dubbi sulla necessità di ammodernare e riorganizzare tutto il settore logistico della nostra amministrazione. Alle perplessità di ordine economico si sono aggiunte quelle di tipo urbanistico, quando il Municipio ha preso visione delle conclusioni del concetto urbanistico fatto elaborare il comparto dell'ex-macello. Infatti, la valorizzazione di questo fondo presuppone pure un certo discorso pianificatorio riferito alle aree immediatamente circostanti, specie sul fronte sud del suo perimetro. Ci siamo resi conto che non era possibile mantenere appena a ridosso di un futuro complesso residenziale di standing medio - alto un insieme di strutture e magazzini, parzialmente risalenti ad una cinquantina di anni or sono (e oltre).

In questo contesto, ci è giunta nella primavera del 2006 la proposta dell'Autorità cantonale per l'eventuale acquisto del mappale no. 5932 RFD Locarno (proprietà ex-Nessi), ubicato in zona Morettina e attualmente affittato dalla ditta Regusci SA. Si tratta di un terreno avente una superficie complessiva di 7601 mq, dei quali ca. 2500 mq occupati da capannoni. Il Municipio, dopo una prima verifica da parte dell'Ufficio tecnico comunale, ha subito intuito le potenzialità di questa ubicazione ed ha quindi avviato delle trattative per giungere all'acquisto. Infatti, il terreno:

- Ha una forma e una dimensione idonee allo scopo
- Dispone già di una serie di strutture ed impianti utili per i nostri servizi
- È inserito in zona artigianale
- È facilmente raggiungibile

- Si trova a poca distanza dal CPI e quindi dalla sede amministrativa dei vari servizi coinvolti
- È ben collocato pure in relazione alle esigenze dell'Azienda acqua potabile, poiché in vicinanza dei pozzi alla Morettina
- Non presenta particolari conflitti con le altre destinazioni esistenti
- Si trova in vicinanza di altre strutture pubbliche di vario genere

L'offerta conclusiva, presentata alla fine dello scorso mese di novembre ammonta a fr. 2'276'200.— e si basa su di un prezzo di fr. 200.--/mq per il terreno (sicuramente vantaggioso rispetto ad altri fondi con caratteristiche analoghe) e di un valore, secondo una perizia commissionata a suo tempo dal Cantone in fase espropriativa, di fr. 756'000.— per gli stabili esistenti. Nel corso del mese di dicembre l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali ci ha comunicato che avrebbe proceduto con la richiesta di estinzione della demanialità, quale presupposto all'alienazione. In data 6 marzo 2007 è stato licenziato l'apposito messaggio governativo, il relativo rapporto porta la data del 19 giugno 2007 e il Gran Consiglio l'ha votato nella sua seduta del 26 giugno.

Il terreno è attualmente affittato, per cui sono già stati avviati dei contatti con la ditta in questione per trovare un accordo che permetta al Comune di usufruire al più presto del sedime, una volta concluse le trattative per l'acquisto. Ci rendiamo conto che il trasferimento in altro luogo di una simile attività non è evidente, ma prima di intraprendere dei passi giuridici formali, che richiedono comunque tempi più lunghi, cercheremo di raggiungere una soluzione concordata. Intanto, l'investimento svolto è comunque garantito dall'affitto che sarà incassato fino a quando la ditta manterrà l'attuale sede. Ciò significa che la spesa legata all'acquisto del fondo è ampiamente coperta dal canone di locazione.

Ovviamente, non ci sarà possibile effettuare un trasferimento senza una serie di lavori di adattamento delle strutture esistenti. Pensiamo soltanto alla creazione di un'officina e di un lavaggio veicoli, oltre all'inserimento di spogliatoi e servizi per il nostro personale. Vi sarà poi da sostituire una serie di lastre di copertura contenenti amianto. Del progetto è stato incaricato il nostro Ufficio tecnico, che dovrà però avvalersi della collaborazione di alcuni specialisti, per i cui onorari vi viene richiesto un credito di fr. 50'000.--. L'incarico affidato comprende pure la verifica sulla possibilità di inglobare nella struttura anche un magazzino della Protezione civile. Infatti, i dirigenti del Consorzio ci hanno già interpellato negli scorsi mesi per ricercare delle sinergie di spazi e di servizi che sarebbero utili per entrambi gli enti. Il Municipio ha già dato il suo assenso di massima, anche considerando l'applicazione di un adeguato canone d'affitto e una ripartizione proporzionale dell'investimento complessivo. A proposito di quest'ultimo, il Municipio ha dato mandato ai tecnici di contenere la spesa entro un limite di circa fr. 700'000.--.

Complessivamente, i terreni liberati grazie a questa operazione superano i 17'000 mq e si trovano in zone con potenzialità di edificazione particolarmente interessanti. Possiamo affermare in tutta tranquillità che si tratta di un vero e proprio investimento, con ricadute molto positive per la Città.

3. La variante di Piano regolatore

Il mappale no. 5932 RFD-Locarno è inserito per circa la metà nella Zona artigianale del Piano Regolatore Particolareggiato del Quartiere Morettina (PRP.QM), mentre la restante parte è assegnata all'Area per gli impianti del traffico. Infatti, al momento dell'allestimento del concetto pianificatorio (1989), mancavano ancora dei dati di progetto precisi per quanto attiene all'estensione dello svincolo stradale in corrispondenza dell'uscita del tunnel. Il Cantone aveva quindi chiesto di disporre di un certo margine di sicurezza, in attesa degli studi di approfondimento in corso a quel momento.

Si tratta ora di adattare lo strumento pianificatorio alla situazione effettiva riscontrabile sul terreno, con una semplice modifica del supporto cartografico del PRP.QM e segnatamente del Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni (v. allegato). Il limite della Zona artigianale viene a collimare sui lati est e nord con il confine della particella. Una modifica analoga aveva già interessato la zona del Quartiere Campagna, lungo la via San Jorio, dove c'era stata una traslazione della carreggiata, con conseguente ampliamento dell'area edificabile. In quel caso, vista la superficie inferiore ai 2000 mq, si era operato con una variante di poco conto (art. 41 LALPT). Nel caso che ci concerne invece la superficie è maggiore, per cui viene utilizzata la procedura ordinaria. L'incarto è stato appena trasmesso a Bellinzona per l'esame preliminare (art. 33 LALPT) e contiamo di ricevere riscontro nelle prossime settimane.

4. Le aree di parcheggio

Gli altri due terreni che intendiamo acquisire sono attualmente destinati a posteggio. Il primo è il mappale no. 1643 RFD Locarno, ubicato in via Appiani, dietro la Collegiata di S. Antonio. Il terreno ospita un parcheggio pubblico con 43 posti auto e un centro per la raccolta differenziata dei rifiuti. La superficie complessiva è di 1594 mq e nel Piano Particolareggiato del Centro Storico è inserito nella zona di ristrutturazione (Ri), con una menzione quale posteggio. Va anche detto che la particella è gravata da un onere di superficie sotterraneo, con limitazione della costruzione, visto che si trova sopra la galleria stradale Mappo – Morettina.

Il Comune aveva ottenuto nel 1995 una concessione d'uso speciale per gestire il parcheggio ed il centro di raccolta. La tassa annuale versata ammonta a fr. 40'000.--, importo rimasto sino ad ora invariato.

Nella sua decisione di acquisto, il Municipio ha tenuto conto dei seguenti aspetti:

1. in caso di mancato acquisto, il Cantone avrebbe venduto ad altri il terreno, costringendoci a cercare una collocazione alternativa per il centro di raccolta;
2. un posteggio pubblico in questa posizione, pensando anche ai futuri sviluppi viari di questo quartiere, appare estremamente importante;
3. il Comune acquisisce comunque un terreno che, pur con certe limitazioni, è potenzialmente edificabile;
4. l'incasso annuale dei parcheggi raggiunge delle cifre interessanti per rapporto al prezzo d'acquisto concordato.

A proposito di quest'ultimo punto, le trattative con il Cantone hanno condotto alla definizione di un prezzo di fr. 400.--/mq, il che significa che l'importo complessivo

raggiunge fr. 637'600.--. Il prezzo della transazione è ampiamente coperto dalle entrate del parcheggio che sono aumentate nel corso degli anni.

Da ultimo, nel contesto della vendita di ulteriori proprietà, il Cantone ci ha proposto l'acquisto del mappale nr. 5361 RFD Locarno, ubicato vicino alla gola del fiume Maggia, appena sotto la via Bastoria a Solduno. Si tratta di una parte del posteggio pubblico, dove si trova anche un centro di raccolta differenziata dei rifiuti. La superficie è di 588 mq e la sua destinazione a piano regolatore è appunto quella di posteggio pubblico. Attualmente non è a pagamento. Il prezzo concordato è di franchi 40.--/mq, per un totale di fr. 23'520.--. Si tratta di un importo modesto e del resto il suo acquisto risolve anche al meglio una situazione fondiaria piuttosto anomala, con l'accesso alla parte di posteggio già di nostra proprietà che passa su questo fondo.

Riassuntivamente gli acquisti immobiliari sono quindi i seguenti:

Part. no. 1643 RFD Locarno	Fr. 637'600.
Part. No. 5361 RFD Locarno	Fr. 23'520.
Part. No. 5932 RFD Locarno	Fr. 2'276'200.

Al costo d'acquisto vanno inoltre aggiunti per tutti e tre i mappali le spese notarili, le tasse di iscrizione a registro e eventualmente del geometra revisore per un ammontare complessivo di circa Fr. 11'000.-

5. Considerazioni finali

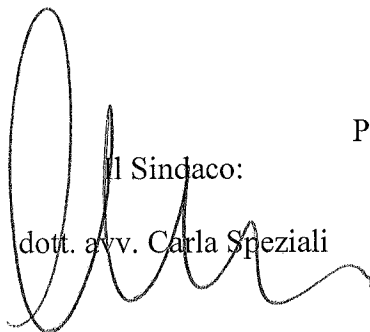
Come abbiamo già anticipato, il trasferimento delle varie attività descritte al punto 2 del messaggio permetterà di liberare dei terreni attualmente sfruttati in modo poco razionale e con notevoli potenzialità di sviluppo. Pensiamo in particolare ai mappali nr. 40 (ex-macello) e nr. 5445 (ex-gas), con una superficie complessiva di oltre 17'000 mq. L'intenzione dichiarata è quella di mettere in vendita a tempo debito il sedime dell'ex-macello, per il quale stiamo facendo allestire una modifica della relativa scheda grafica del PR, sulla scorta delle risultanze del concetto urbanistico elaborato lo scorso anno. Proprio grazie a questo interessante studio, ci è stato possibile comprendere l'importanza di liberare anche l'area ex-gas per rendere più attrattivo l'altro terreno e per spuntare quindi condizioni più vantaggiose per il Comune al momento della sua alienazione. Il Municipio è quindi convinto che, oltre a risultare completamente autofinanziata, l'operazione di acquisto che vi proponiamo con il presente messaggio avrà delle ripercussioni positive anche sul medio-lungo termine.

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

1. è concesso un credito di fr. 2'950'000.-- per l'acquisto delle part. no. 1643, 5932 e 5361 RFD Locarno di proprietà dello Stato del Canton Ticino. Il credito sarà iscritto al conto no. 500.10 "terreni amministrativi".
2. è concesso un credito di fr. 50'000.-- per la progettazione del nuovo centro logistico dei servizi tecnici del Comune. Il credito sarà iscritto al conto 503.10 "edifici amministrativi".
3. è adottata la variante al Piano regolatore particolareggiato del Quartiere Morettina (PRP.QM), concernente la Zona artigianale e il Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni è modificato come agli allegati grafici;
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

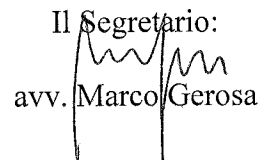
Con ogni ossequio.

Il Sindaco:
dott. avv. Carla Speziali



Per il Municipio

Il Segretario:
avv. Marco Gerosa



Allegati:

- estratti Registro fondiario
- estratti Mappa catastale
- Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni del PRP.QM
- Rapporto di pianificazione

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alle Commissioni della gestione e del piano regolatore.

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO
Ufficio dei Registri del distretto di LOCARNO

Comune: LOCARNO

Numero fondo: 1643

Superficie totale: m² 1594

Ubicazione: Via Appiani

Numero piano: 30

Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

a m² 1'150 piazzale

b m² 444 galleria stradale sotterranea

PROPRIETA'

REPUBBLICA E CANTONE TICINO

Modo di acquisto

RETTIFICA CONFINE, DG 18529/22.11.1993

ESPROPRIAZIONE, DG 18530/22.11.1993

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

A) O. SUPERFICIE SOTTERRANEO - GALLERIA STRADALE, CON LIMITAZIONE COSTRUZIONE -

a favore RF di LOCARNO part. 23

DG 18452/13.11.1989, DG 18531/22.11.1993, DG 21831/21.12.1995,

DG 20533/30.09.1996, DG 22317/28.10.1996, DG 2706/10.02.1997,

DG 7566/28.04.1997

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO

DG 13926/01.09.1999

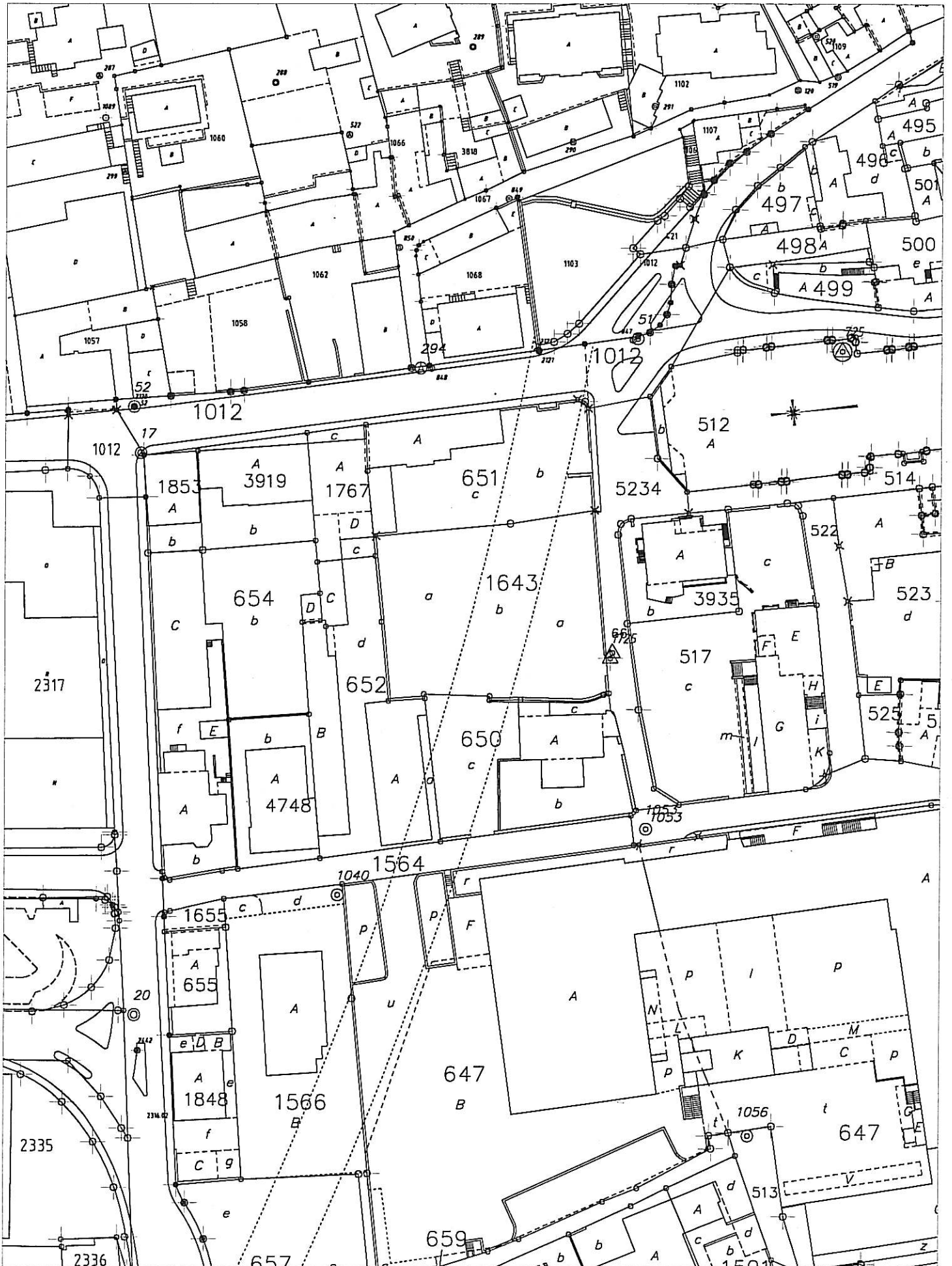
Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

Data consultazione estratto: giovedì 30 agosto 2007, ore 13:30

© 1996-2007 Centro sistemi informativi
Jean-Claude Morinini, Locarno (Comune)

Città di Locarno

Mappale no. 1643 RFD Locarno, Scala 1:1'000



DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO
Ufficio dei Registri del distretto di LOCARNO

Comune: LOCARNO

Numero fondo: 5361

Superficie totale: m² 588

Ubicazione: Brughè

Numero piano: 53

Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

a m² 588 incolto

PROPRIETA'

REPUBBLICA E CANTONE TICINO

Modo di acquisto

RETTIFICA CONFINE, DG 3619/17.03.1986

RETTIFICA CONFINE, DG 3621/17.03.1986

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO

DG 13926/01.09.1999

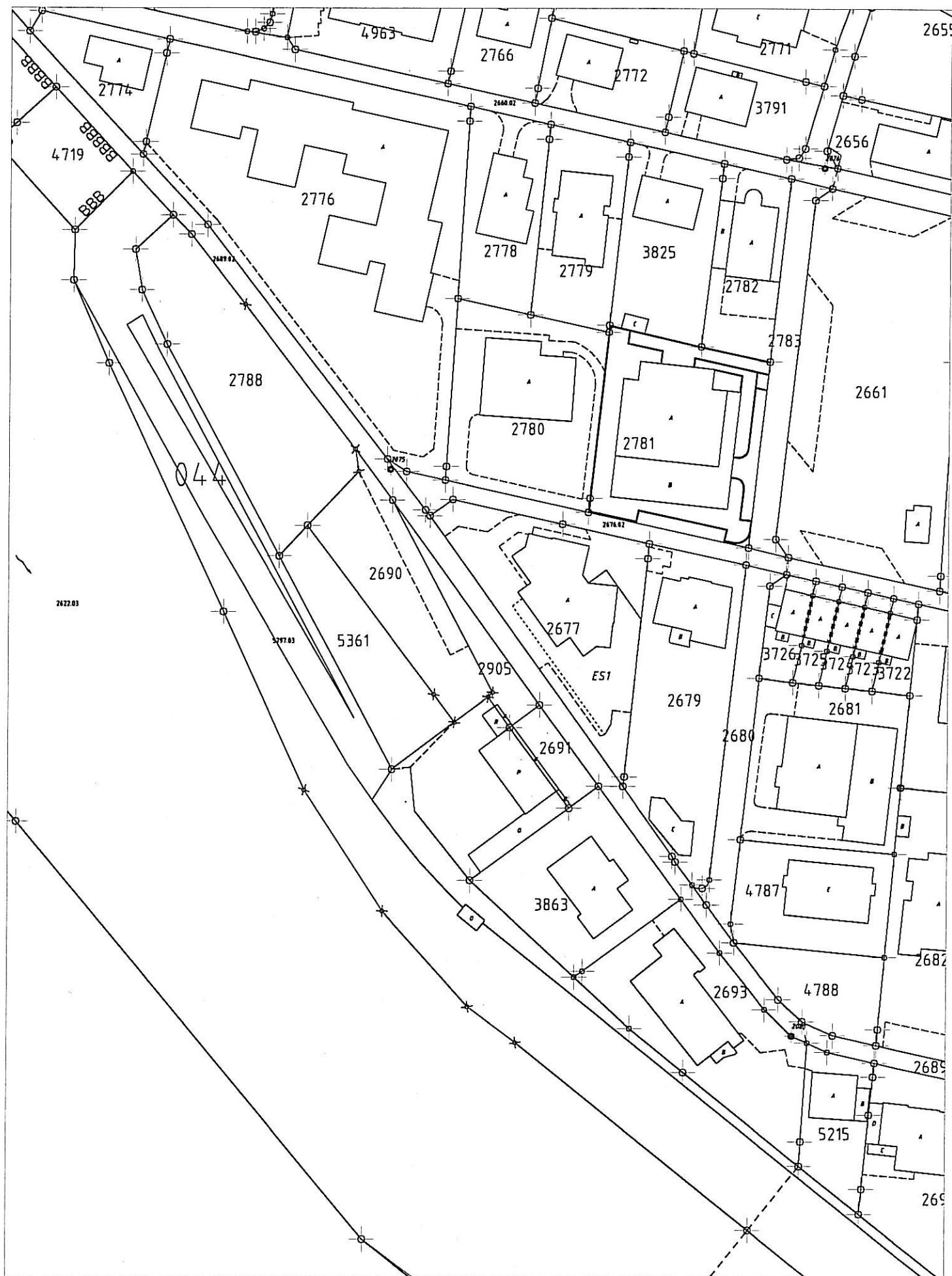
Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

Data consultazione estratto: giovedì 30 agosto 2007, ore 13:30

© 1996-2007 Centro sistemi informativi
Jean-Claude Morinini, Locarno (Comune)

Città di Locarno

Mappale no. 5361 RFD Locarno, Scala 1:1'000



DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO
Ufficio dei Registri del distretto di LOCARNO

Comune: LOCARNO

Numero fondo: 5932

Superficie totale: m² 7601

Ubicazione: Morettina

Numero piano: 11

Intavolazione nel SIFTI: DG 10509/16.06.2006

COPERTURA DEL SUOLO

c m² 5'035 piazzale

A m² 2'344 fabbricato

B m² 222 fabbricato

PROPRIETA'

REPUBBLICA E CANTONE TICINO

Modo di acquisto

FRAZIONAMENTO, DG 10509/16.06.2006

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO

DG 13926/01.09.1999

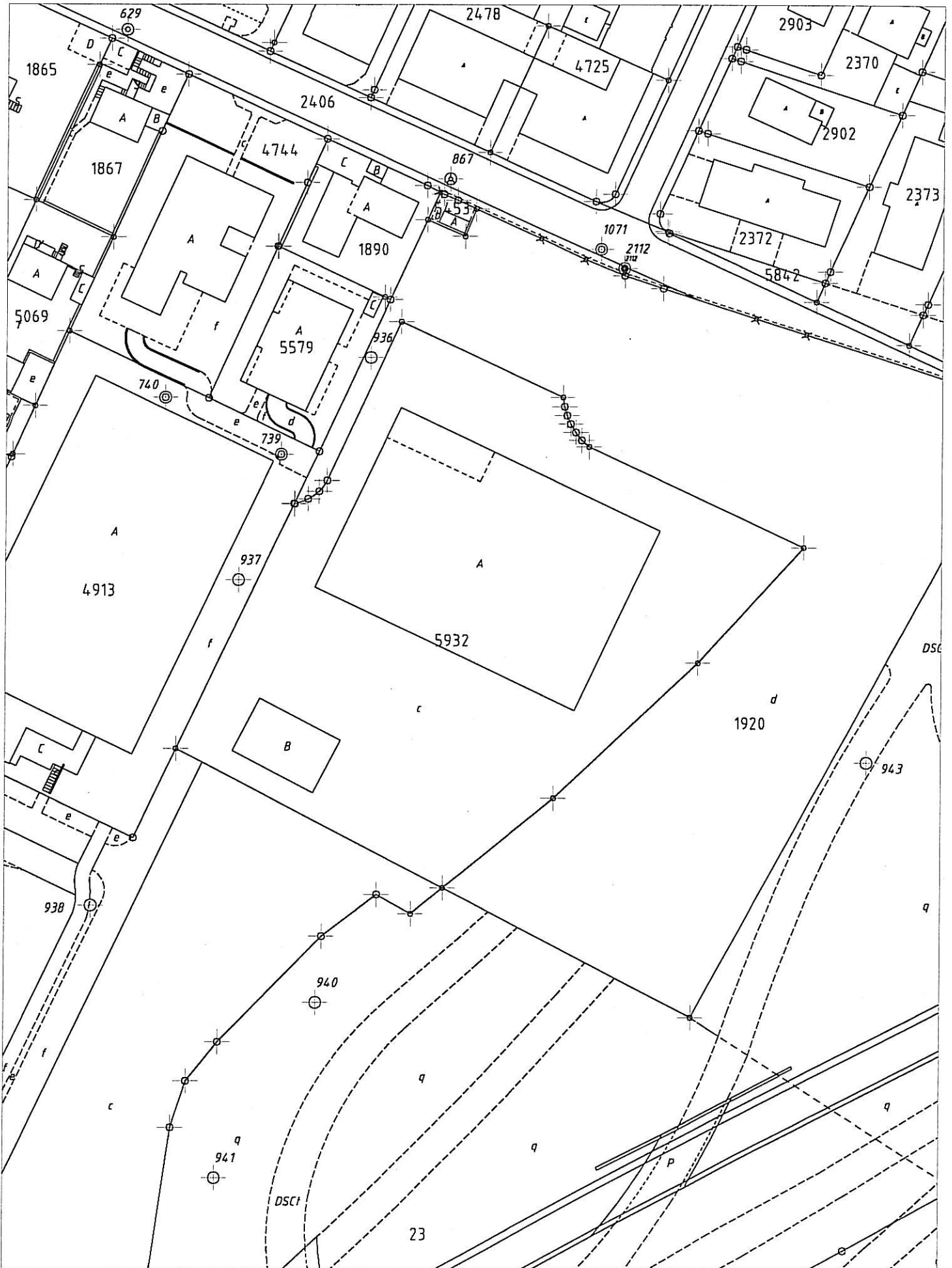
Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

Data consultazione estratto: giovedì 30 agosto 2007, ore 13:30

© 1996-2007 Centro sistemi informativi
Jean-Claude Morinini, Locarno (Comune)

Città di Locarno

Mappale no. 5932 RFD Locarno, Scala 1:1'000



Piano regolatore particolareggiato del quartiere Morettina

Variante al mappale no. 5932 RFD Locarno / Zona artigianale est

Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni

Scala 1:2'000

Situazione attuale



Legenda:

- Perimetro del PRP
- Zona residenziale
- Zone artigianali
- Area per gli impianti di traffico
- Zona sportiva
- Area per attrezzature ed impianti pubblici
- Zona di protezione delle captazioni (indicativa)
- Linea di arretramento

Variante

