

MM 657/2004
CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI
Fr. 470'000.- PER L' ACQUISTO DI PARTE DEL MAPPALÉ 1236
E LA PROGETTAZIONE DEL POSTEGGIO P2 A SEROCCA

Signor Presidente,
Signori Consiglieri comunali,

il "Rapporto di Pianificazione" allegato al messaggio inerente l'approvazione del Piano Regolatore (PR), riporta a pag. 84 un riassunto degli investimenti per fase di realizzazione. La fase I è circoscritta essenzialmente agli investimenti per l'acquisizione dei sedimi conseguenti all'istituzione dei vincoli nel PR.

Tra le varie opere figura il posteggio P2 a Serocca in corrispondenza della fermata della Ferrovia Lugano-Ponte Tresa (FLP). Tale posteggio è inteso quale struttura di interscambio per facilitare il trasferimento del traffico dalla gomma alla ferrovia.

Il Municipio, in alternativa alla procedura di espropriazione, ha da sempre privilegiato le trattative bonali, che nel caso oggetto del presente messaggio hanno avuto esito positivo con un accordo a soddisfazione di tutte le parti. Infatti l'accordo prevede la cessione di mq 1295 del mapp. 1236 e della quota di 2/4 della confinante coattiva del mapp. 1238 al prezzo forfetario di fr. 420'000.--.

Le spese di trapasso e legali, valutate in fr. 15'000.--, saranno assunte dal Comune.

L'accordo in pratica rispecchia quanto previsto dal PR con alcune modifiche dettate da contingenze locali. In effetti il PR si limita a porre un vincolo solo su parte del subalterno A, mentre l'accordo prevede, per ovvie ragioni di razionalizzazione, la cessione di tutto lo stabile ad eccezione della tettoia a sud.

Da notare che la demolizione totale dell'edificio comporta degli oneri sensibilmente inferiori alla variante che prevede solo la demolizione parziale, con conseguente necessità di ripristinare, per il rimanente, parte della struttura portante e della relativa facciata.

La necessaria correzione a livello pianificatorio é in corso di adozione, unitamente alle diverse varianti richieste dal Consiglio di Stato in occasione dell'approvazione.

Negli accordi bonali figurano in particolare la cessione degli indici di parte della coattiva al nuovo mappale e una deroga alla distanza dal confine.

Tale deroga verrà automaticamente a cadere al momento della demolizione dello stabile.

Secondo il PR il fondo è destinato alla creazione di un posteggio a disposizione degli abitanti della zona che usufruiscono della FLP, originariamente previsto per 40 vetture, e ora portato a 48.

Le modalità di accesso e le tariffe applicabili saranno determinate in funzione del riconoscimento dell'opera all'interno del PTL, con conseguenti aiuti o facilitazioni di ordine finanziario.

Il Municipio ha già sollecitato in tal senso la Divisione della Pianificazione del Territorio.

Il sedime è attualmente affittato da una falegnameria che si è dichiarata disposta a continuare il rapporto di locazione (ridotto in proporzione in quanto non sarà più agibile la tettoia esclusa dall'accordo).

Pertanto, in attesa dell'approvazione della citata variante e della successiva realizzazione, gli oneri derivanti dagli interessi passivi sono in pratica coperti.

Tuttavia, prima di ogni altra decisione di prolungo della locazione, occorrerà effettuare una valutazione dello stato di deperimento dei locali e una previsione di eventuali spese di manutenzione necessarie.

Nella misura in cui tali oneri potranno essere coperti dal canone di locazione la transazione risulterà neutra dal profilo finanziario.

L'investimento è già considerato nel piano delle opere allegato al preventivo 2005 e non comporta, almeno per il momento, altri oneri se non quelli relativi alla progettazione del posteggio e previsti in fr. 35'000.--. La progettazione del posteggio dovrà essere nel limite del possibile coordinata con quella della nuova stazione.

Ricapitolazione dei costi:

a) acquisizione sedimi	fr.	420'000.--
b) spese di trapasso e legali	fr.	15'000.--
totale spese di acquisizione	fr.	435'000.--
c) progettazione posteggio	fr.	35'000.--
totale crediti	fr.	470'000.--

* * * * *

Il Municipio, sentiti i rapporti delle commissioni della gestione e dell'edilizia, raccomanda venga ratificato:

- 1) *È concesso un credito di fr. 435'000.- per l'acquisto di parte del mapp. 1236 e di 2/4 della coattiva al mapp. 1238.*
- 2) *E' concesso un credito di fr. 35'000 per la progettazione del posteggio.*
- 3) *I crediti sono iscritti nei conti investimenti.*
- 4) *È dato mandato al Municipio di perfezionare gli accordi e di operare il trapasso.*
- 5) *È dato mandato al Municipio di adeguare nel contempo il PR secondo le risultanze delle trattative bonali.*
- 6) *Il credito decade se non è utilizzato entro 5 anni dalla sua approvazione.*

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Mauro Frischknecht

Flavio Piattini

Allegato: piano di situazione 1:500

MM approvato con risoluzione dell'8 novembre 2004

Agno, 8 novembre 2004