



Municipio

Cugnasco,
15 febbraio 2011

Risoluzione municipale
3946 – 14.2.2011

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 63

Richiesta di un credito d'investimento di complessivi Fr. 87'000.- da destinare all'acquisto della particella no. 4502 RFD, di m² 7'049, ubicata alle Gerre di Sotto, in territorio del Comune di Locarno, di proprietà dei signori Ermanno e Graziano Barera

Signora Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

in data 7 febbraio 2011 i Signori Ermanno e Graziano Barera hanno ritornato al Municipio, debitamente controfirmato, l'impegno di vendita della particella no. 4502 RFD, di m² 7'049 ubicata in località al Porto, Gerre di Sotto. L'allegata dichiarazione di impegno è da considerare a tutti gli effetti quale parte integrante del Messaggio municipale.

Data la concessione del credito da parte del Legislativo, e data la decorrenza infruttuosa dei termini di ricorso e di referendum, **l'acquisizione della particella in oggetto potrà senz'altro rappresentare un importante tassello in vista degli ulteriori passi da compiere per la realizzazione del Centro sportivo al Porto.** Entrando infatti il Comune in possesso anche di questo terreno, per la realizzazione dell'infrastruttura, che in base all'ultimo progetto di massima prevede l'utilizzo di una superficie globale di ca. 23'000 m², Cugnasco-Gerra, e l'Associazione sportiva Riarena, potrebbero mettere a disposizione - cfr. l'allegata planimetria - un'area di oltre 26'000 m² così composta:

➤ fondo no. 4501 RFD, proprietario Comune di Cugnasco-Gerra	m ² 10'615
➤ fondo no. 4502 RFD di proprietà Barera	m ² 7'049
➤ fondo no. 4503 RFD dell'Associazione sportiva Riarena	m ² 8'450
Totale	m² 26'114

1. L'acquisizione della proprietà Barera / breve istoriato

Anni 1996/2008

L'acquisizione della particella di cui al presente messaggio è stata oggetto, sin dalla ripresa nel 1996, ad opera del Municipio di Locarno, del discorso relativo alla realizzazione di un Centro sportivo in località al Porto, di diversi incontri e scambi di corrispondenza con i proprietari. Le trattative, su incarico dei rappresentanti dei Comuni inizialmente interessati all'esecuzione del Centro vennero condotte, segnatamente negli anni dal 1996 al 1998, dall'allora Municipio di Gerra Verzasca.

Già a quel momento - si richiamano in particolare la nutrita corrispondenza ed i verbali degli incontri del 18 novembre 1996 e 14 aprile 1997 - la posizione dei signori Barera era risultata estremamente chiara e ferma nel senso che la eventuale cessione della loro proprietà avrebbe potuto avere luogo unicamente attraverso una permuta di terreno. Permuta di terreno per la quale, cadute alcune iniziali proposte, furono in un secondo tempo interessati anche i Comuni di Locarno e di Cugnasco, ma che in definitiva non venne mai realizzata. Ciò, va sottolineato, nonostante il fatto che lo stesso Municipio di Locarno, con lettera del 27 febbraio 1998, avesse dichiarato l'adesione di principio a mettere a disposizione un proprio sedime sito in Via Sassariente.

Circa questo primo progetto, promosso come sopra anticipato dal Municipio di Locarno, vogliamo molto sinteticamente ricordare, anche perché abbiamo ragione di ritenere che questo aspetto andrà ulteriormente affrontato in altra sede, che:

- ✓ *il programma ed i contenuti di quello che era stato denominato come “Centro sportivo intercomunale al Porto” erano stati promossi dal Municipio di Locarno in collaborazione con i Comuni di Cugnasco, Gerra Verzasca e Lavertezzo – che ha comunque ben presto abbandonato il discorso – e con il coinvolgimento dell'Associazione sportiva Riarena e della Società atletica Vis Nova;*
- ✓ *il progetto di massima, sulla cui base nel 1999 il Consiglio comunale di Locarno ha adottato la variante di Piano Regolatore della Città di Locarno, territorio sul Piano di Magadino, inerente il Centro sportivo intercomunale “Al Porto”, (cfr. rapporto di Pianificazione dello Studio Dionea S.A. dell'aprile 1998) prevedeva:*
 - 1) *la realizzazione di tre campi da calcio di cui due con misure “regolari” ed uno con dimensioni di circa ml. 40 x 80 idoneo per partite categorie scolari E+F; campi da calcio di cui avrebbe in parte usufruito anche il FC Locarno (rapporto Dionea a pag. 5);*
 - 2) *attrezzature per l'atletica quali la pista corsa 100 m, pista per salto in lungo / triplo, pedana per salto in alto, pedane per peso, disco/martello, giavellotto;*
 - 3) *nuovi spogliatoi e parcheggi.*

Ad ulteriore completazione di questa parte di istoriato può ancora essere osservato come, dall'anno 2000 innanzi, e sino all'inizio del 2005, tutto il discorso legato alla realizzazione del Centro sportivo intercomunale al Porto, per diverse ragioni che non riteniamo di dover qui approfondire, aveva subito una brusca frenata. Nel corso del 2005, il tema, con ridimensionati intendimenti per quanto attiene al progetto, è comunque stato riproposto e ridiscusso (cfr. in particolare il verbale dell'incontro del 7 aprile 2005). In quell'occasione infatti, oltre a prendere atto del nuovo progetto di massima e del preventivo dei costi presentati da parte dell'ASR, ed a discutere della questione del compenso agricolo, venne affrontato per la prima volta, quanto meno a livello verbale, segnatamente da parte dei Sindaci di Gerra Verzasca e di Cugnasco, anche l'aspetto della ripartizione delle spese tra quelli che ancora erano, a quel momento, i tre Comuni interessati alla costruzione del Centro.

Sino alla costituzione del “nuovo” Comune di Cugnasco-Gerra, la questione della proprietà Barera non è tuttavia più stata oggetto di ulteriori trattative ufficiali con i diretti interessati.

Dopo la nascita del Comune di Cugnasco-Gerra e, nel corso del mese di giugno 2008, la costituzione a tutti gli effetti del Municipio, le negoziazioni con i signori Barera, ed in particolare con il signor Graziano Barera quale loro rappresentante, sono state riallacciate con un primo colloquio in data 28 novembre 2008. Nuovamente, riprendendo quanto già scaturito nella riunione che aveva avuto luogo oltre 10 anni prima, il 14 aprile 1997, da parte dei proprietari della particella no. 4502 RFD venne ribadito che la cessione del loro sedime, sito in località al Porto, avrebbe potuto concretizzarsi solo attraverso una permuta. Da allora e sino all'atto conclusivo che sottoponiamo alla vostra approvazione, si sono succeduti ulteriori cinque incontri con i proprietari; incontri inframmezzati da lettere, prese di posizione, proposte e controproposte di permuta e richieste di informazioni a questo o quel servizio dello Stato. Non va infatti tra l'altro dimenticato che, con la decisione governativa no. 977 del 1° marzo 2000 relativa alla approvazione della variante di Piano regolatore della Città di Locarno, territorio sul Piano di Magadino, inerente il Centro sportivo intercomunale "Al Porto", il terreno di proprietà dei Signori Barera, dal profilo pianificatorio, è passato da terreno in zona agricola a terreno in zona AP-EP (attrezzature ed edifici di interesse pubblico). Questa "nuova" situazione ha in particolare richiesto, sia nella fase iniziale, sia in quella conclusiva delle trattative, alcune verifiche o approfondimenti supplementari legati:

- ⇒ alla determinazione del valore da attribuire alla particella sino al momento in cui faceva parte della zona agricola, e a conoscere quale potrebbe risultare il valore attuale in zona AP-EP (lettere del 2 dicembre 2008 al DFE, Sezione dell'agricoltura e del 13 gennaio 2009 al DT, Sezione dello sviluppo territoriale),
- ⇒ alla questione di sapere se, per l'acquisto della proprietà da parte del Comune, trattandosi di un fondo precedentemente in zona agricola e tutt'ora lavorato da un agricoltore, dovevano comunque ancora venire adempiute le condizioni e assolte le procedure stabilite dalla Legge sul diritto fondiario rurale (lettera del 28 ottobre 2010 e sollecito del 29 novembre 2010 al DFE, Sezione agricoltura).

La risposta a quest'ultima richiesta da parte della Sezione dell'agricoltura, del 9 dicembre 2010, precisa "... che i fondi ubicati intermente in zona AP-EP non comprendenti edifici o impianti agricoli facenti parte di un'azienda agricola, non sottostanno ai disposti della LDFR". A titolo del tutto informativo aggiungiamo che alla prima domanda la Sezione dell'agricoltura aveva per contro risposto di non essere competente in merito e che quella dello Sviluppo territoriale, sollecitata telefonicamente, consigliava in definitiva di fare capo ad un perito per stabilire il valore della particella.

2. Conclusioni

Come si è più volte e in più occasioni avuto modo di indicare le trattative con i signori Barera, o con il loro rappresentante, sono risultate, e per diverse ragioni, parecchio impegnative e portate innanzi con la consapevolezza, da parte del Municipio, che l'inasprimento delle stesse e l'eventuale conseguente avvio di una procedura espropriativa avrebbe inevitabilmente comportato un rilevante e insostenibile allungamento dei tempi necessari per l'entrata in possesso della particella di cui si propone in questa sede l'acquisto. Quanto precede tenendo tra l'altro conto del fatto (cfr. risposta 31 agosto 2010 all'interpellanza Ronchetti del 2 agosto 2010) che sino ad un certo momento nemmeno si sapeva, con precisione, chi sarebbe stato l'esecutore dell'opera e, pertanto, quale dei due Esecutivi, tra quelli di Cugnasco-Gerra e Locarno, avrebbe dovuto dare seguito a questa formalità; formalità l'avvio della quale presuppone inoltre, in ogni caso, almeno la concessione della licenza edilizia e quindi, nella fattispecie, sostanzialmente anche l'approvazione del progetto e preventivo definitivo e la concessione del credito di costruzione per l'esecuzione dell'opera.

Il Municipio considera l'accordo raggiunto con i signori Barera un equo compromesso: da un canto l'importo corrisposto ai proprietari rispetta il principio giuridico che *“L'indennità deve comprendere tutti i pregiudizi derivanti all'espropriato in seguito alla estinzione o alla limitazione dei suoi diritti”* (articolo 11 della Legge cantonale di espropriazione - LEspr); d'altra parte, l'accordo bonale permette al Comune di entrare in possesso del terreno necessario alla realizzazione dell'opera, evitando, come già indicato, di dover far capo ad una lunga e laboriosa procedura di espropriazione. Quindi, attraverso questo documento, si esprime un sentito ringraziamento ai signori Barera per aver compreso e assecondato le serie intenzioni dell'ente pubblico.

A conclusione del presente messaggio, ribadito che l'acquisto del terreno Barera rappresenta senz'altro un importante tassello in vista degli ulteriori impegnativi passi ancora da compiere per la realizzazione del Centro sportivo, si vuole, ancora e prima di tutto, sottolineare che contrariamente a quanto sostenuto in modo arbitrario e fuorviante dai promotori/sostenitori del referendum contro la decisione del Consiglio comunale del 13 dicembre 2010 concernente l'ampliamento del Centro scolastico comunale, segnatamente l'approvazione del progetto e del preventivo, la concessione del credito d'investimento di Fr. 9'050'000.- e la ratifica del sorpasso di spesa di Fr. 105'866.- intervenuto durante la fase di progetto, la stessa non dipende in ogni caso dalla mancanza di volontà del Municipio o dal fatto che l'opera non sia finanziariamente sostenibile per il Comune.

Riguardo alle trattative con Locarno si segnala l'ennesimo incontro avvenuto il 27 gennaio 2011 con una rappresentanza di quell'Esecutivo composta dal Municipale avv. Caroni e dal capo tecnico ing. Enghelhardt; incontro volto a cercare di avvicinare le rispettive posizioni e nel quale sono state nuovamente formulate proposte di riparto delle spese d'investimento, di realizzazione e di gestione dell'opera. A giorni, il Municipio attende una chiara e conclusiva definizione della posizione della Città, che permetterà di sbloccare le successive fasi volte alla concretizzazione del centro, in particolare, in questo momento, di quella di progettazione. Su questo aspetto il Municipio di Cugnasco-Gerra potrebbe se del caso essere disponibile ad entrare nel merito dell'eventualità di anticipare la richiesta del credito d'investimento di progettazione – formulando successivamente una precisa proposta in tal senso al Consiglio comunale – ma unicamente al momento in cui si disporrà di una chiara, consolidata e definitiva presa di posizione dell'Esecutivo della Città di Locarno sull'intero progetto.

3. Relazione con il programma di legislatura e il piano finanziario

L'acquisto del terreno per la realizzazione dell'opera in discussione, rientra nelle previsioni formulate dal Piano finanziario 2010-2014, segnatamente:

	Totali	2010	2011	2012	2013
Oneri	Fr. 3'050'000	Fr. 50'000	Fr. 750'000	Fr. 2'250'000	
Finanziamento	2'000'000				2'000'000

La volontà dell'Esecutivo di conseguire l'acquisizione del terreno e la progettazione dell'opera è pure confermata nel preventivo 2011 del Comune, che destina i seguenti importi:

- ⇒ Fr. 90'000.- per l'acquisto della proprietà,
- ⇒ Fr. 150'000.- per l'allestimento del progetto.

4. Calcolo dei costi e modalità di finanziamento

Di seguito si riprendono i termini finanziari dell'accordo raggiunto con i signori Barera:

- *prezzo d'acquisto: $m^2 7'049 \times Fr. 10.-/m^2 = Fr. 70'490.--$*
- *indennità onnicomprensiva (cfr. punto 1 dell'accordo) Fr. 14'682.--*

per un totale di Fr. 85'172.-. Inoltre, si è stimato in circa Fr. 1'800.- l'onorario per la stipulazione del contratto di compravendita e l'iscrizione a Registro fondiario, ragione per cui l'impegno totale assunto dal Comune per l'acquisizione della proprietà ammonta a Fr. 87'000.-.

5. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Evidentemente l'acquisto del terreno, su un investimento globale di circa 3 milioni di franchi, rappresenta un onere decisamente contenuto (meno del 3%).

Pertanto, la valutazione finanziaria globale del carico dell'investimento sulla gestione corrente verrà effettuata nel messaggio con il quale il Municipio chiederà l'approvazione del progetto e del preventivo e lo stanziamento del relativo credito d'investimento.

6. Aspetti formali e procedurali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della gestione (articolo 172 della Legge organica comunale - LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del seguente dispositivo di deliberazione (punti 1-2-3) è necessario il voto affermativo della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio, pari ad almeno 13 voti favorevoli (articolo 61 cpv. 2 LOC). Per l'approvazione dei punti 4 e 5, è sufficiente la maggioranza semplice (articolo 61 cpv. 1 LOC).

Collisione di interesse: nessun Consigliere si trova in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

PROPOSTA DI DECISIONE

Si invita il Consiglio comunale a voler approvare le proposte relative al presente Messaggio municipale, deliberando come segue:

- 1. È deciso l'acquisto dai signori Ermanno e Graziano Barera della particella no. 4502 RFD, ubicata in territorio del Comune di Locarno-Gerre di Sotto, di complessivi m² 7'049, alle condizioni negoziate dal Municipio e contenute nell'accordo datato 25 gennaio 2011, documento che si dà per qui integralmente riportato ed è parte integrante della risoluzione del Consiglio comunale.**
- 2. Al Municipio è concesso il relativo credito d'investimento di Fr. 87'000.-.**
- 3. Il credito concesso è contabilizzato nel conto degli investimenti del Comune, Dicastero Cultura e tempo libero, Servizio Sport.**
- 4. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2011.**
- 5. Il Municipio è incaricato di svolgere tutte le procedure relative all'acquisto della proprietà di cui al punto 1. del presente dispositivo.**

PER IL MUNICIPIO

IL SINDACO

Luigi Gnesa

IL SEGRETARIO

Silvano Bianchi

Commissione incaricata per l'esame: Gestione

Allegati:

- planimetria
- accordo 25 gennaio 2011 con i signori Barera



Xmin = 713601, Ymin = 113866, Xmax = 713956, Ymax = 114341

Scala 1:2111

SIT ti © CSI - Centro di competenza SIT

10.2.2011



Signori
Ermanno e Graziano Barera
Via Cantonale 69
6516 Gerra Piano

Cugnasco,
25 gennaio 2011

Risoluzione municipale
3878 – 24.1.2011

Centro sportivo al Porto – Acquisto vostra proprietà, mappale no. 4502 RFD

Signori Barera,

il Municipio, con piacere, ha preso atto della lettera del 18 ottobre 2010 del signor Graziano Barera il quale ci informa che aderite alla proposta di vendere al Comune di Cugnasco-Gerra la particella no. 4502 RFD, di **m² 7'049**, ubicata alle Gerre di Sotto, nella località al Porto.

Al fine di poter compiere i passi successivi, segnatamente sottoporre la richiesta del credito per l'acquisto al Consiglio comunale, e richiamata la nostra lettera del 29 luglio 2010, di seguito precisiamo e completiamo le condizioni di vendita al Comune del fondo menzionato:

1. il prezzo d'acquisto del terreno è fissato in Fr. 10.- il m², per complessivi Fr. 70'490.-. Inoltre, a titolo e a tacitazione di altre inconvenienze, impianti e costruzioni accessorie esistenti sulla proprietà, è riconosciuta un'indennità onnicomprensiva a favore dei signori Barera di Fr. 14'682.-. L'importo totale versato ai signori Barera ammonta a **Fr. 85'172.-**;
2. la tassa sugli utili immobiliari (TUI) è a carico dei venditori;
3. sono a carico del Comune di Cugnasco-Gerra le spese notarili e di iscrizione a Registro fondiario;
4. nel caso di mancato inizio dei lavori entro 3 anni dall'acquisto del terreno (il termine decorre dall'iscrizione a Registro fondiario) i proprietari, dietro specifica richiesta scritta, potranno esercitare il diritto di retrocessione del terreno alle stesse condizioni definite mediante il presente accordo. In tal caso, le relative spese (notarili e di iscrizione a Registro fondiario) sono a carico dei signori Barera;
5. dal momento del trapasso a Registro fondiario, la manutenzione spetta al Comune di Cugnasco-Gerra;
6. con la firma dell'atto notarile di compravendita, cessa l'uso del terreno sottoforma di affitto da parte del signor Fabretti. I signori Barera sono tenuti a disdire tempestivamente (prima della firma dell'atto notarile) il relativo contratto con il signor Fabretti, informando contemporaneamente il Municipio di Cugnasco-Gerra.

Inoltre, sono riservate le decisioni di competenza del Consiglio comunale di Cugnasco-Gerra riguardo alla decisione di acquisto del terreno e alla concessione del relativo credito d'investimento.

In merito alla possibilità di visualizzare il progetto attualmente in nostro possesso, potete contattare il Segretario comunale.

Quale espressione della vostra adesione alle condizioni contrattuali menzionate sopra, vi chiediamo cortesemente di volerci ritornare – entro 10 giorni dal ricevimento della presente – copia della presente lettera firmata da ambedue i proprietari.

In seguito vi terremo informati in merito al proseguo della pratica.

Vi ringraziamo per la collaborazione e con l'occasione gradite i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

Luigi Gnesa

Silvano Bianchi

La presente annulla e sostituisce l'accordo del 9 dicembre 2010.