



Comune di Breggia
CH • 6835 Morbio Superiore

Confederazione Svizzera
Repubblica e Cantone Ticino

MM no. 06/2017
Ris.mun. 1115/2017

Breggia, 12 aprile 2017

MESSAGGIO MUNICIPALE ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 850'000.00 PER L'ACQUISTO DEI MAPPALI NO. 100 E 102 RFD DI BREGGIA-FRAZIONE DI MORBIO SUPERIORE

Signor Presidente,
Signore/i Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio Comunale per approvazione la richiesta di un credito per l'acquisto di 2 sedimi attualmente di proprietà privata, ubicati nella frazione di Morbio Superiore, come riportato nella planimetria annessa (documento 1).

PREMESSA

Innanzitutto ci preme sottolineare tre aspetti che devono opportunamente essere considerati nell'ottica di una corretta valutazione di questo messaggio.

1. Il Municipio di Breggia, sin dall'aggregazione dell'ottobre 2009, si è attivato per la ricerca di una confacente ubicazione per l'edificazione del nuovo magazzino comunale, ritenuto che l'unica struttura a disposizione, quella nelle immediate vicinanze della Casa comunale di Morbio Superiore, non poteva e non può tutt'ora essere ritenuta idonea, in quanto a ridosso delle abitazioni del Nucleo, in contrasto con le vigenti norme pianificatorie e con una suddivisione degli spazi interni assolutamente non ottimale.
Alcune soluzioni ipotizzate, per motivi diversi e che qui non riteniamo necessario dover riprendere, non hanno sinora permesso di sviluppare e concretizzare un progetto definitivo.
2. I mappali 100 e 102 di Morbio Superiore sono ubicati in una situazione assolutamente privilegiata e strategica, a diretto contatto con la strada cantonale e nelle immediate vicinanze dell'area pubblica comunale. L'estratto piano di PR. (documento 2), chiarisce in modo inequivocabile il valore aggiunto determinato da questa possibile acquisizione.
3. Il susseguirsi nel corso degli anni di interventi edilizi sconnessi e in taluni casi privi di base legale, nonché lo stato di manutenzione generale delle strutture e dei sedimi ha pregiudicato fortemente l'inserimento armonioso del comparto nel contesto circostante, composto dallo spazio pubblico da un lato e dal Parco delle Gole della Breggia dall'altro. Anche sotto questo aspetto, un'eventuale entrata in possesso dell'Ente pubblico permetterebbe una riqualifica volta a migliorare sotto tutti i punti di vista il comparto in oggetto.

SITUAZIONE ATTUALE

Vi rimandiamo per i dettagli alle schede di sommarione allegate (documenti 3 e 4), che riportano pure il valore di stima dei due fondi.

Nella pubblicazione dell'Ufficio esecuzione e fallimenti (FU.054/2016 del 08.07.2016) viene indicato un valore di stima peritale (del solo mappale no.100 RFD) di Fr. 780'000.00.

Municipio

T: +41 91 695 20 20
F: +41 91 695 20 29
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura uffici

lunedì-venerdì 08.00-12.00
mercoledì 16.00-18.00

Ufficio Tecnico

Sede Caneggio

T: +41 91 695 20 25
F: +41 91 684 11 25
info@comunebreggia.ch
www.comunebreggia.ch

Apertura ufficio

lunedì 08.00-11.30
martedì 08.00-11.30
mercoledì 16.00-18.00
giovedì 08.00-11.30

Nella tabella che segue riassumiamo le caratteristiche dei 2 mappali interessati.

<u>Tipo di copertura del suolo</u>	<u>Mappale 100</u>	<u>Mappale 102</u>
Edificio A	109	
Edificio B	113	
Altro in duro	77	
Campo-prato	1'230	903
Bosco	2'077	734
Superficie totale	3'606	1'637

EVOLUZIONE DELLA TRATTATIVA

Dopo le vicissitudini che hanno caratterizzato lo scorso anno la gestione dell'ex Osteria del Sole, con la conseguente chiusura definitiva dell'esercizio pubblico, negli scorsi mesi una Società immobiliare si è vista aggiudicare le due proprietà, che ora rimette in vendita.

Il Municipio si è dunque attivato e ha intrapreso una trattativa per giungere ad un accordo finanziario che potesse essere ritenuto soddisfacente per entrambe le parti.

Il prezzo di vendita è infine stato concordato e stabilito in Fr. 850'000.00, riservata evidentemente la decisione definitiva che sarà adottata dal Legislativo e la susseguente crescita in giudicato della medesima.

Prima di completare la trattativa, l'Esecutivo ha avuto modo di interpellare in via preliminare e interlocutoria la Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento del territorio per verificare le diverse implicazioni in materia pianificatoria e edilizia (PUC-Parco delle Gole della Breggia e PR. locale), ottenendo conferma che a livello cantonale viene valutato positivamente l'interessamento del Comune, sia per il risanamento ambientale dell'area, sia per un futuro utilizzo a scopo pubblico della proprietà. I competenti Uffici cantonali collaboreranno dunque con il Comune per il consolidamento pianificatorio di questa pregiata superficie, in relazione al preannunciato spostamento del magazzino comunale e degli spazi ad esso necessari, nonché alle esigenze del PUC.

INTENDIMENTI DEL MUNICIPIO

Il Municipio di Breggia non ha evidentemente ancora avuto a disposizione il tempo necessario per sviluppare un progetto di massima completo, atto a presentare la destinazione futura sia degli spazi presenti all'interno dello stabile esistente, sia del terreno annesso. A questo proposito è giunto alla conclusione che l'utilizzo e la destinazione futura dell'edificio e dei sedimi possa avvenire in due distinte tappe.

TAPPA 1

Qualora, come auspicato, da parte del Consiglio Comunale verrà concesso il credito oggetto del presente messaggio, il Municipio intende innanzitutto risolvere la problematica che interessa la sede del magazzino comunale, usufruendo della superficie coperta già a disposizione al livello inferiore del manufatto che, proprio in ragione della sua posizione leggermente decentrata, permette di evitare disturbi alle abitazioni circostanti e emissioni moleste.

Una prima valutazione effettuata dal nostro Ufficio tecnico attesta una metratura utile disponibile pari a ca. 180 mq, che garantirà, dopo alcuni interventi interni, di disporre di vani attrezzati e adeguati per il deposito dei macchinari, delle attrezzature e del materiale in dotazione alla nostra squadra operai, nonché il ricovero dei veicoli di servizio.

Se del caso, senza particolari interventi edili, si potrebbe pure prevedere la riapertura del ritrovo pubblico, affidandolo in gerenza, per rimettere a disposizione, come auspicato in più occasioni dalla nostra popolazione, un punto di ritrovo e di incontro per la collettività.

Di particolare interesse anche la possibilità di poter usufruire del piazzale sterrato con accesso diretto dalla strada cantonale, da anni utilizzato come area di parcheggio privata al servizio dell'ex esercizio pubblico, se del caso con l'inserimento anche della piazza di raccolta dei rifiuti (impregiudicate le valutazioni in corso da parte dell'apposita Commissione municipale).

Oltre quanto indicato, risulta per il momento prematuro proporre altre soluzioni, che potranno ulteriormente essere valutate con la collaborazione dei Gruppi politici.

TAPPA 2

Con il previsto trasferimento del magazzino comunale viene rimessa a disposizione del Municipio la costruzione attualmente occupata dal medesimo e posizionata all'ingresso del piazzale/parcheggio della Casa comunale, che potrà dunque essere destinata ad altri scopi di pubblica utilità.

Ci permettiamo sottolineare al riguardo come il nostro Comune

- non dispone ancora di locali per una corretta e confacente organizzazione dell'archivio comunale,
- è tutt'ora aperta la riflessione per avere a disposizione un'adeguata ubicazione della sede dell'Ufficio Tecnico comunale,
- anche la Biblioteca comunale potrebbe trovare posto all'interno di questo edificio, permettendo eventualmente di abbandonare l'attuale immobile ex COOP, che presenta evidenti segni di vetustà.

I temi e i progetti in discussione sono pertanto numerosi e tutti degni di attenzione e di ulteriore sviluppo, per poter offrire alla cittadinanza servizi sempre migliori e interventi sul territorio sempre più qualificati e mirati alla sua salvaguardia e rivalorizzazione.

A questo proposito sarà premura del Municipio presentare, nell'ambito della TAPPA 2, un progetto unico nei contenuti che coinvolga tutti gli edifici pubblici attigui alla Casa comunale di Morbio Superiore (sede amministrativa – attuale magazzino – stabile ex COOP – stabile ex Osteria del Sole).

FINANZIAMENTO DELLA TAPPA 1

Nel Piano Finanziario di recente adozione è inserito un importo di Fr. 1'050'00.00 per la sola edificazione del nuovo magazzino comunale. Questa cifra di per sé non considera l'eventuale costo di acquisto del terreno.

Per entrare in possesso dei mappali no. 100 e 102 di Morbio Superiore è richiesto un importo di Fr. 850'000.00.

Rimangono pertanto ancora a disposizione Fr. 200'000.00 per gli interventi più urgenti e necessari per l'inserimento del magazzino comunale nella costruzione esistente e per l'eventuale risanamento puntuale dei locali al piano strada (ritrovo pubblico). Al riguardo e per presentare nel dettaglio le modalità di questo successivo intervento, seguirà da parte del Municipio la presentazione di uno specifico messaggio municipale.

Bisogna pure considerare come l'importante avanzo d'esercizio generato dalla gestione 2016, che ha ulteriormente consolidato il capitale proprio del nostro Comune, ci permette eventualmente di poter destinare una cifra anche superiore per l'attuazione di questa prima fase del progetto di ridefinizione nell'uso dello stabile ex Osteria del Sole e del terreno annesso. Valutazioni in questo senso saranno da effettuare nell'ambito dello specifico messaggio di cui sopra. La sostenibilità finanziaria dell'investimento è dunque garantita.

Ritenuto che gli altri interventi possono comunque essere attuati a tappe (TAPPA 1 e TAPPA 2), si potrà tenere in considerazione sia le diverse esigenze maturate nella discussione con i Gruppi politici, sia le disponibilità finanziarie del momento, che potranno essere evidenziate tramite un aggiornamento regolare del nostro Piano Finanziario.

Il Municipio ringrazia innanzitutto il Legislativo per il tempestivo esame del presente messaggio, riconoscendo che il tempo a disposizione dei Gruppi è risultato estremamente limitato, anche se evidentemente determinato dalle contingenze del momento e, sulla base di quanto sopra esposto, invita il Consiglio Comunale a voler

risolvere :

1. È concesso un credito di Fr. 850'000.00 per l'acquisto dei mappali no. 100 e 102 di Breggia-frazione di Morbio Superiore.
2. Il credito decadrà se non verrà utilizzato entro il 30.06.2018.
3. Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Comune.
4. Il credito sarà ammortizzato conformemente alle disposizioni di legge.
5. Nella misura del necessario, il Municipio è autorizzato ad aprire una linea di credito alle migliori condizioni di mercato.

Con la massima stima.

il Sindaco:

S. Gaffuri

PER IL MUNICIPIO

il Segretario:

M. Mombelli



**MESSAGGIO DEMANDATO PER COMPETENZA ALL'ESAME DELLA
COMMISSIONE DELLA GESTIONE E DELLA COMMISSIONE DELLE OPERE
PUBBLICHE**



Casa comunale e Asilo

Parco giochi

Chiesa

Ciós di Duninèi

Crosa

65

94

98

96

97

99

95

103

104

102

100

105

101

107

106

108

109

110

125

126

124

123



Comune		BREGGIA		Sezione		MORBIO SUPERIORE		Fondo No.		100							
Scheda No.		121		Pag.No.		Intestazione del fondo		Piano No.		1							
Volture								Nome locale		Valle							
Mut. No.	Intav. R.F.	a) Soc. a garanzia limit.: Pregi SAGL, Mendrisio						70 / 100		No. vecchia mappa / RT		373					
237	28-09-05	b) REDAELLI Giuseppe, 24.02.1935						30 / 100									
302	09-02-07																
SOMMARIO																	
Mutazioni confine e colture			Copertura del suolo e oggetti			Superficie m ²			ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE								
Mut. No.	Data	Sub. o num. seq.							Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto m ²	Stima oggetto CHF	O S S E R V A Z I O N I					
35	15-03-99	A	Edificio			109			Terreno complementare	525	50'073.00		1. Proprietà coattiva sulla part. 102				
61	20-03-01	B	Edificio			113			Terreno rimanente	3'081	609.00						
			Altra sup. a rivestimento duro			77			Tot. superficie fondo	-----	-----						
			Campo, prato, pascolo			1'230			1. Edif. principale	109	110'000.00						
			Bosco fitto			2'077			2. Edif. accessorio	113	'8'000.00						
						-----			Valore globale stima	-----	-----						
						3'606					168'682.00						
NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario																	
Misurazione ufficiale						EVENTO STIMA						02-12-2008		Segue: Scheda No:		Pag.No.	

Doc. 3

Comune BREGGIA		Sezione MORBIO SUPERIORE		Fondo No. 102
Scheda No. 123		Pag.No.		Piano No. 1
Intestazione del fondo		Nome locale Valle		
Volture Mut. No. Intav. R.F. 236 28-09-05 238 28-09-05		No. vecchia mappa / RT 111		
Proprietà coattiva Particella 100		O S S E R V A Z I O N I		
SOMMARIO		ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE		
Sub. o num. seq. Copertura del suolo e oggetti Superficie m ²		Tipo oggetto stimato Superficie oggetto m ²		Stima oggetto CHF
Campo, prato, pascolo Bosco fitto		Terreno rimanente Tot. superficie fondo Valore globale stima		654.00 ----- 654.00
Mutazioni confine e colture Mut. No. Data 35 15-03-99 62 16-03-01		903 734 ----- 1'637		1'635 ----- 1'635
Attenzione: stime in ricalcolo				
NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario				
DATA DI STAMPA GEOMETRA		Misurazione ufficiale		Segue: Scheda No.
		EVENTO STIMA		Pag.No.
		06-08-2004		4