



Al
Consiglio comunale
del comune di Cadempino
6814 Cadempino

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 12/2017

**ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 3'200'000.— PER
L'ACQUISTO DEI MAPPALI N° 49 E 50 DI PROPRIETA' DEI SIGNORI
MONTORFANI ANTONIO E MIRIAM**

(Risoluzione municipale n° 313 dell'11 settembre 2017)

Signor Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale abbiamo il piacere di sottoporre alla vostra cortese attenzione, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di Fr. 3'200'000.— per l'acquisto dei mappali n° 49 e 50 di proprietà dei signori Montorfani Antonio e Miriam.

Le proprietà in oggetto si situano nel comparto della Stazione FFS di Lamone-Cadempino sul quale i due esecutivi stanno operando con una pianificazione di settore finalizzata alla modifica e valorizzazione dei contenuti dello stesso. In questo senso il poter disporre in proprietà di un numero "significativo" di particelle, segnatamente nel comparto direttamente a ridosso della stazione FFS (nucleo centrale), renderebbe il progetto di valorizzazione fattibile e particolarmente interessante da un punto di vista di contenuti edificatori.

Con l'acquisto dei sedimi, i proprietari intendono cessare l'attività dell'esercizio pubblico per la fine del corrente anno. In questo senso il Municipio di Cadempino ha mostrato la sua disponibilità ad acquistare la stessa.

L'Esecutivo ha fatto elaborare dall'arch. Massimo Civelli una perizia immobiliare di parte per determinare il prezzo di mercato dei fondi in modo da poter sottoporre ai proprietari, per il tramite del rappresentante legale avv. Luca Baretta Piccoli, la proposta d'acquisto del Comune corrispondente a un importo complessivo di Fr. 2'250'000.— (mappale n° 49 di m² 534 e mappale n° 50 di m² 1531).

In data 28 agosto 2017 è giunta conferma scritta da parte dell'avvocato sulla volontà dei proprietari di vendere le particelle n. 49 e 50 RFD Cadempino al Comune.

Parallelamente alla trattativa di acquisizione dei fondi il Municipio a dato mandato all'ufficio tecnico comunale di valutare possibili utilizzi durante il periodo di pianificazione-attuazione del programma PAL 3 per la zona "Nodo intermodale-stazione FFS Lamone-Cadempino".

La possibilità concreta di provvisoriamente destinare il fondo a posteggio Park&Rail è risultata quella più sostenibile da un punto di vista del contenuto (deve durare un periodo massimo di 15 anni) e finanziario (deve autofinanziarsi e ammortizzare il costo d'acquisto). Giova, infatti, ricordare come nel documento PAL 3 è pianificato in zona stazione Lamone-Cadempino un P&R da massimo 200 stalli.

Questa eventualità è già stata approfondita con la Divisione dello sviluppo e della pianificazione del territorio, in particolare con il direttore dott. De Gottardi, che ha espresso il suo parere positivo riservando chiaramente l'approvazione formale della proposta alla presentazione di un progetto secondo la Legge sulle strade (LStr).

Come precedentemente scritto l'operazione diventerebbe interessante da un punto di vista finanziario con la costruzione e gestione del parcheggio provvisorio P&R, per altro ben visto anche dalle FFS che attualmente ne possono mettere a disposizione solo una quarantina. Di seguito andiamo a indicare i parametri e il calcolo di redditività annuo elaborato dal Municipio:

- posti auto previsti – ca. 70;
- occupazione giornaliera – ca. 80%, previsto 5 giorni su 7, considerate 48 settimane;
- costo giornaliero come P&R FFS – Fr. 12.—/giorno.

Considerando i parametri sopraindicati si ottiene un ipotetico incasso di ca. Fr. 161'280.—/annui che, al netto di costi di gestione (pulizia e manutenzioni varie), può cifrarsi in ca. Fr. 150'000.—/annui. Riportati su di un periodo di ca. 15 anni garantirebbe di per se la copertura del costo di acquisto del fondo.

La realizzazione del P&R provvisorio sui fondi n. 49 e 50 RFD Cadempino necessiterà in ogni caso delle seguenti procedure:

1. acquisto del fondo dopo approvazione del credito da parte del Consiglio comunale;
2. domanda di costruzione per la demolizione del fondo (licenza edilizia);
3. progetto stradale per il nuovo P&R provvisorio con relativi accessi;
4. appalto demolizione stabile (dopo crescita in giudicato della licenza edilizia);
5. appalto opere di pavimentazione (dopo conclusione iter secondo LStr).

La procedura di approvazione e realizzazione dovrebbe durare nel complesso ca. 18 mesi e riteniamo pertanto che il possibile P&R provvisorio potrebbe essere pronto verso la metà dell'anno 2019.

I costi dell'acquisizione e della sistemazione del fondo possono essere così riassunti:

A. Acquisto delle particelle 49 e 50 RFD Cadempino	Fr. 2'250'000.—
B. Costi notarili, tasse di bollo e iscrizione RC	Fr. 50'000.—
C. Demolizione stabile	Fr. 185'000.—
D. Costruzione posteggio provvisorio (secondo norme VSS)	Fr. 575'000.—
E. Oneri di progettazione (progetto, amianto, traffico, ecc.)	Fr. 110'000.—
F. Diversi	Fr. 30'000.—
Costo totale a carico del Comune	<u>Fr. 3'200'000.—</u>

L'acquisto degli immobili, i quali non figurano nel Piano finanziario, non comporterà gravi oneri finanziari (ad eccezione degli ammortamenti ordinari) considerate le risorse a disposizione del Comune in quanto la spesa sarà coperta dalla liquidità.

Sulla scorta di quanto esposto, invitiamo il Consiglio comunale a voler così risolvere:

1. Al Municipio è accordato un credito di Fr. 3'200'000.— per l'acquisto dei mappali n° 49 e 50 di proprietà dei signori Antonio e Miriamo Montorfani.
2. Il credito è da iscrivere nel conto degli investimenti, beni amministrativi della gestione comunale.
3. Il credito decade se non è utilizzato entro il 31.12.2019.

Con osservanza.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

M. Lehner

Il Segretario:

R. Sorci

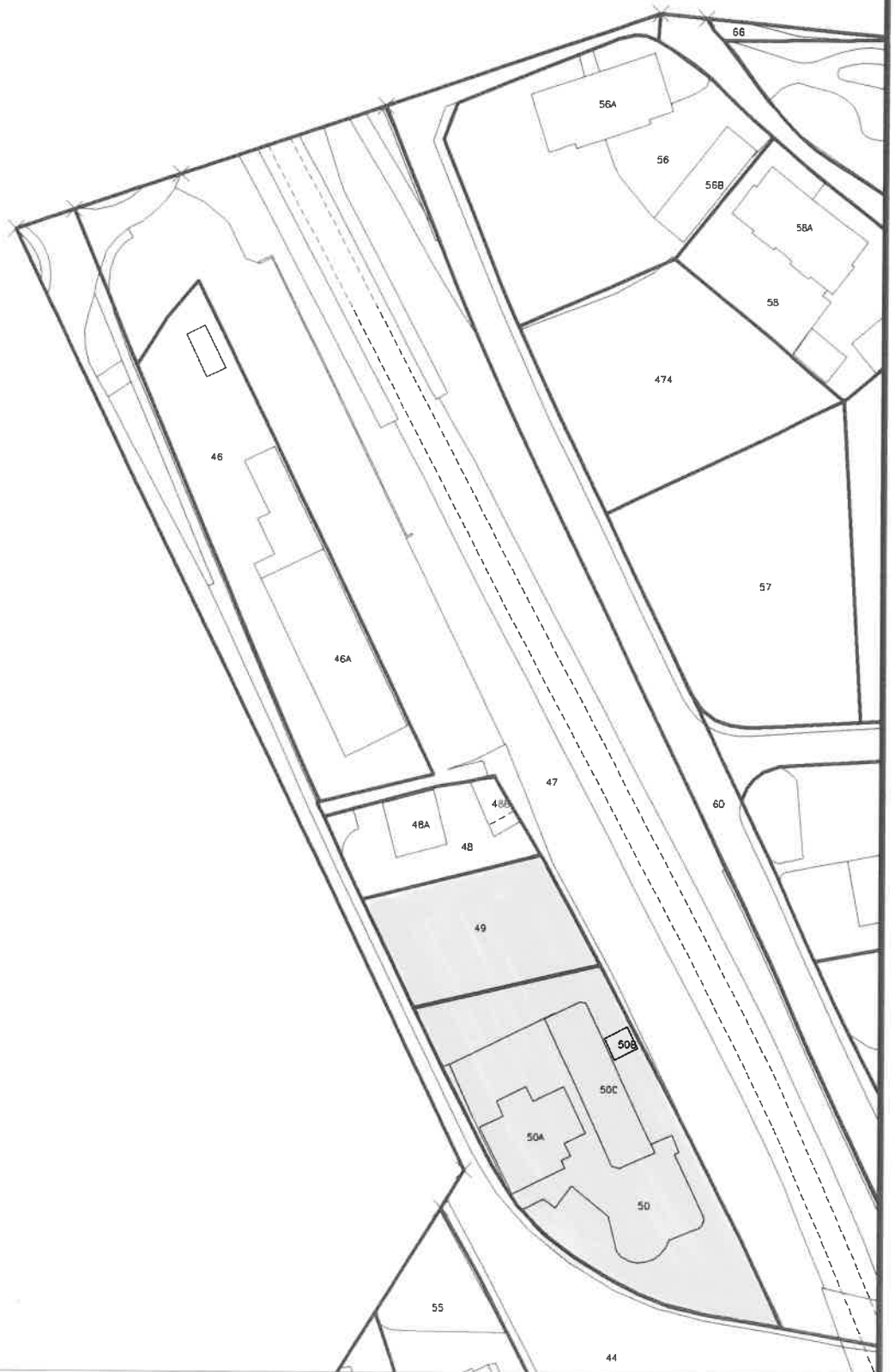


Allegato

- planimetria

*Commissione incaricata dell'esame e del rapporto:
- gestione e edilizia*

Comune di Cadempino



scala 1 : 1000

