

Ricevuto 2.5.2022



COMMISSIONE DELLA GESTIONE – Rapporto di minoranza sul MM no. 02/2022

Approvazione della vendita per un importo di CHF 160'000.00 di circa 72 mq del fondo no. 409 RFD Muralto (di proprietà del Comune di Muralto) alla società HOTEL BEAURIVAGE ET D'ANGLETERRE SA.

Il sottoscritto commissario della gestione dopo aver approfondito il messaggio municipale no. 02/2022 e i relativi allegati, partecipato a tutte le riunioni della commissione ed ispezionato i documenti posti in consultazione dei consiglieri comunali

formula all'attenzione del consiglio comunale le seguenti osservazioni:

1. Il sottoscritto commissario dopo aver interpellato sia il segretario che il capo tecnico comunale costata che l'incarto del messaggio no. 02/2022 è inesistente. In data 28.4.2022 la documentazione consultabile risultava essere unicamente quella dell'incarto del messaggio 12/2021 comprendente un unico foglio che precisa:

- che la documentazione visionabile è stata trasmessa dal segretario ai consiglieri comunali
- che il progetto di dettaglio non è consultabile in quanto non inoltrato nella forma della domanda di costruzione.

Pertanto per approfondire il messaggio municipale 02/2022 ai consiglieri comunali e ai commissari della gestione è stato fornito unicamente quanto scritto nel messaggio municipale con relativi allegati. Gli incontri avuti con il capo dicastero per lo studio del messaggio 12/2021 hanno tuttavia rilevato esserci della corrispondenza che non figura riposta nell'incarto della documentazione consultabile.

2. Non v'è chi non veda come agli atti non è stato depositato, per consulto dei consiglieri comunali, il decantato progetto sviluppato dall'imprenditore. Nessun consigliere comunale può dunque affermare di essere stato formalmente messo nella condizione di poter analizzare ed approfondire, anche a mezzo di un'idea massimale, quanto indicato nella premessa del messaggio municipale 2/2022 e meglio:

- "il lustro" che desidera dare il promotore a tutto il comparto a mezzo del nuovo edificio a contenuti misti";
- gli interessanti contenuti urbani che l'esecutivo individua nella nuova costruzione, ma che non sono riportati né tantomeno descritti nel messaggio no. 02/2022;
- "l'inserimento paesaggistico della futura struttura così come la proposta di valorizzazione del nucleo storico a confine con il ventilato nuovo complesso edilizio".

3. Un descrittivo a parole, che certo non è vincolante e tanto meno è stato appurato essere realizzabile, dato che non è stata depositata una domanda di costruzione, a mezzo dell'uso del condizionale indica che *"la struttura che verrebbe edificata sul mappale No. 325 RFD darebbe ampio respiro ai vicoli storici esistenti e permetterebbe la valorizzazione, mediante allargamento della piazzetta dell'imbocco Vicolo dei Ness"*. Precisando più sotto che *"l'arretramento del futuro complesso rispetto agli esistenti edifici, costituirebbe una vera boccata di ossigeno per tutta la zona"*.

Il vantaggio prospettato, ossia quello dell'ampio respiro ai vicoli, è in completa antitesi con quanto indicato nel vigente piano regolatore e nelle sue norme di applicazione che specificatamente conseguono per quella zona l'obiettivo di preservare, senza concessioni di modifiche, il nucleo storico del Burbaglio. Un nucleo che trova la sua caratteristica proprio con la vicinanza degli edifici e quindi le strette viuzze.

4. Se in denegata ipotesi si ritiene di poter soprassedere alla palese carenza informativa nel merito dell'effettivo sviluppo edilizio del part. 325 RFD di Muralto, certo non si può non considerare ciò che il messaggio municipale no. 2/2022 indica a riguardo delle richieste avanzate dal promotore. A pagina 3 del messaggio viene palesato che *"in cambio dell'allargamento della citata piazzetta, il nuovo proprietario del sedime Bau Rivage chiede la possibilità di usufruire di una piccola striscia fronte lago."*

La richiesta pervenuta al Municipio, da parte del promotore, è dunque quella di poter far uso e non quella di poter comprare la piccola striscia fronte lago!

Una volontà che ben collima con quanto hanno sicuramente avanzato tutti gli altri proprietari direttamente confinanti con il particellare 409 RFD di Muralto, ma non certo con l'obiettivo perseguito dal messaggio municipale no. 2/2022.

Agli atti non è presente il progetto di mutazione dal quale tutti i consiglieri comunali possono realmente capire: la superficie dello scorporo alienata e la sua destinazione nell'ambito della pianificazione territoriale presente e futura.

Si osserva infatti che il particellare no. 409 RFD di Muralto non ha attribuzione di zona a piano regolatore. Tuttavia l'allegato 2 del messaggio municipale, in maniera palese ed in contrasto con il piano regolatore vigente, indica specificatamente che lo scorporo, oggetto della vendita, verrà edificato per una non meglio precisata coerenza di inserimento del nuovo complesso edilizio.

5. Il mancato allestimento del progetto di mutazione, elemento indispensabile per conseguire la vendita dello scorporo del part. 409 RFD di Muralto, inficia qualsiasi valutazione immobiliare.

La palese dimostrazione è indicata al punto 5.1 della valutazione immobiliare dell'arch. Bruno Buzzini. Il metodo valutativo da applicare varia a dipendenza delle possibilità edificatorie date per il particellare oggetto dell'analisi.

Nella fattispecie l'architetto Buzzini precisa di aver applicato, per sua valutazione immobiliare, il metodo del valore di reddito ritenuto che la transazione è la permuta di superfici occupate per aree pubbliche!

Il messaggio municipale no. 2/2022 avanza la richiesta di approvazione per la vendita e non la permuta di una superficie pari a circa 72mq del part. 409 RFD di Muralto.

Appare pertanto più che discutibile la decisione assunta, indicata al punto 2 del messaggio municipale 2/2022, di far nuovamente capo alla perizia allestita dell'arch. Buzzini, del 12.5.2021, senza chiedere un suo aggiornamento o quantomeno una presa di posizione del perito.

Il messaggio di maggioranza della commissione della gestione evidenzia perplessità sull'importo di vendita proposto. Una perplessità che trova di fatto risposta nel vizio formale metodologico non conseguito dal perito, ma bensì dall'esecutivo che assume, per la proposta di alienazione, il valore stabilito da una perizia immobiliare fatta allestire per la permuta di superfici di aree pubbliche e non per la vendita dello scorporo del part. 409 RFD di Muralto una celata possibilità edificatoria abbozzata sulla planimetria dell'allegato 2.

6. L'art. 76 LOC distingue i beni comunali in amministrativi e patrimoniali. L'art. 177 cpv 1 LOC definisce i beni amministrativi come beni che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico del comune. Tali beni sono di principio inalienabili.

La norma precisa tuttavia la possibilità di alienazione di scorpori di terreno che non hanno utilità prevedibile.

L'art. 178 LOC indica che i beni patrimoniali possono essere alienati purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

L'indiscutibile interesse collettivo è quello di salvaguardare il piano regolatore vigente che vede il particellare no. 409 RFD di Muralto privo di possibilità edificatorie.

Mal si comprende pertanto, la richiesta avanzata da questo messaggio municipale, di alienare uno scorporo di terreno del particellare 409 RFD con il celato intento, rappresentato nell'allegata planimetria, di renderlo edificabile. Non si può che ravvisare, così facendo, l'avvio di un'infinita

diatriba tra i confinanti che identificano una mancata sicurezza nel diritto. Un contendere che bloccherà per anni il progetto edilizio sul part. 325 RFD scoraggiando certamente anche il promotore.

Il progetto preliminare per la sistemazione viabilistica del lungolago di Muralto, presente nella documentazione relativa al messaggio municipale 11/2021 rispettivamente 01/2022, presentato anche alla popolazione con specifica conferenza pubblica, include l'intero particellare 409 RFD di Muralto nel progetto di rivalutazione del lungolago senza esclusione di superfici. Pertanto non vi è più motivo di dubitare che lo scorporo del particellare no. 409 RFD, oggetto dell'alienazione, non ha utilità prevedibile. È infatti considerato parte integrante del progetto di rivalutazione.

Se nella denegata ipotesi si ritiene comunque perseguibile il fine della vendita di circa 72 mq del part. 498 RFD bisogna quantomeno rispettare l'art. 180 cpv 1 LOC che prevede l'alienazione per pubblico concorso. Le norme infatti prevedono che solo in casi eccezionali, per esempio rettifiche di confine, la trattativa avviene in maniera diretta.

Il messaggio Municipale 2/2022 non entra per nulla nel merito di questi importanti aspetti che regolano l'alienazione dei beni comunali. Non fornisce ai consiglieri comunali giustificazioni nel merito della proposta di procedere per trattativa diretta e tantomeno ne sottolinea: il vantaggio d'utilità pubblica, la necessità di vendita e l'impiego del ricavo ottenuto.

Per porre rimedio al degrado ed abbandono del particellare no. 325 RFD di Muralto, denunciato sia nel messaggio di maggioranza che nel messaggio municipale, è sufficiente applicare quanto previsto dell'art. 36 delle norme di attuazione del piano regolatore di Muralto.

In virtù di questa specifica norma è improponibile accogliere la richiesta di vendita di parte di un bene comunale con la giustificazione che l'alienazione appare necessaria per porre rimedio ad uno stato di degrado che incide sulla riqualifica della zona.

Pertanto

In considerazione delle osservazioni indicate nel presente rapporto il sottoscritto commissario della gestione inviata a risolvere:

il rifiuto del messaggio municipale no. 02/2022 in tutti i suoi punti

Ringrazio per l'attenzione

Muralto, 2 maggio 2022



Bibiano Monotti