



MUNICIPIO DI MURALTO

6600 MURALTO

Muralto, 14 luglio 2023

M E S S A G G I O N o 0 8 / 2 0 2 3

Approvazione della vendita per un importo di CHF 235'000.00 di circa 72mq del fondo n. 409 RFD Muralto (di proprietà del Comune di Muralto) alla società HOTEL BEAURIVAGE ET D'ANGLETERRE SA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio, sottopone nuovamente al Consiglio comunale la richiesta di cessione di una superficie (sotto forma di vendita) di proprietà comunale adiacente all'Hotel Beau Rivage.

Il Messaggio qui riproposto riprende per la maggior parte quanto già indicato nel precedente scritto municipale, con la sostanziale differenza che viene qui proposta la semplice vendita del sedime, il cui importo è stato aggiornato dalla perizia presentata dall'arch. Buzzini in data 16.05.2023.

1. Introduzione - premessa

La proprietà al mappale n. 325 RFD Muralto Hotel Beau Rivage, da anni inutilizzata, abbandonata a sé stessa e di conseguenza fatiscente, è stata di recente acquistata da un imprenditore che ha manifestato la propria intenzione di ridare lustro a tutto il comparto, mediante la costruzione di un nuovo edificio a contenuti misti (commerciale e residenziale).

Per chi conosce la zona del Lungolago, questa struttura rappresenta oggi (oltre che un brutto biglietto da visita per la popolazione locale e per i turisti) l'ultimo tassello incompiuto di un lungolago che ha visto di recente interventi edificatori di valorizzazione; basti pensare all'intervento di edificazione alberghiera sul sedime ex Rosa Seegarten.

Nel corso degli anni abbiamo assistito ad alcune proposte edificatorie sul sedime del Beau Rivage, che sono state anche oggetto di esame preliminare informativo, sempre incompiute e che costituivano, a tutti gli effetti, una pura speculazione edilizia, incurante del contesto urbano in cui la stessa andava ad inserirsi.

Risale ad alcuni mesi orsono il contatto con una persona che si è innamorata della zona e che, dopo aver sondato le possibilità edificatorie, ha deciso di acquistare il sedime e di presentare all'esecutivo un concetto di sviluppo non solo per una possibile nuova costruzione, ma anche per interessanti contenuti urbani.

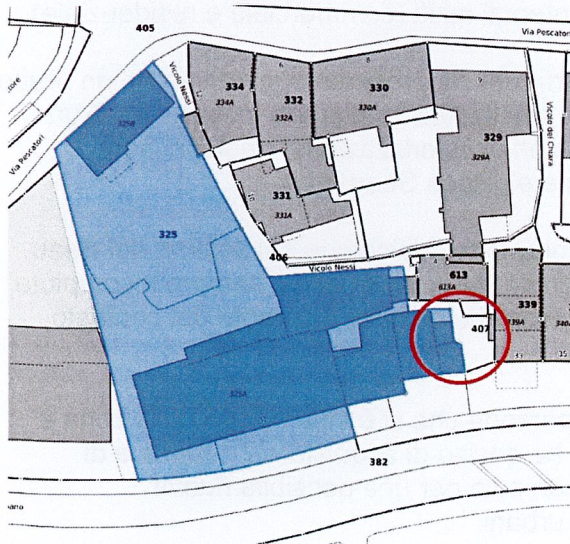
Il concetto sviluppato dall'imprenditore, che sostanzialmente non desidera edificare un complesso di puro reddito, ma che ha dimostrato di avere a cuore l'inserimento paesaggistico della futura struttura, è subito piaciuto allo scrivente esecutivo in quanto, in

aggiunta all'edificazione, era presente anche una proposta di valorizzazione del nucleo storico a confine con il ventilato nuovo complesso edilizio.

In pratica, la struttura che verrebbe edificata sul mappale No 325 RFD darebbe ampio respiro ai vicoli storici esistenti e permetterebbe la rivalorizzazione, mediante allargamento, della piazzetta all'imbocco del Vicolo dei Nessi, dove ora sorgono due fatiscenti strutture (vedi planimetria No 1, parte evidenziata in viola e visione d'assieme in cui la citata piazzetta viene evidenziata con un cerchio rosso).

In tal senso, l'arretramento del futuro complesso rispetto agli esistenti edifici, costituirebbe una vera e propria boccata di ossigeno per tutta la Zona.

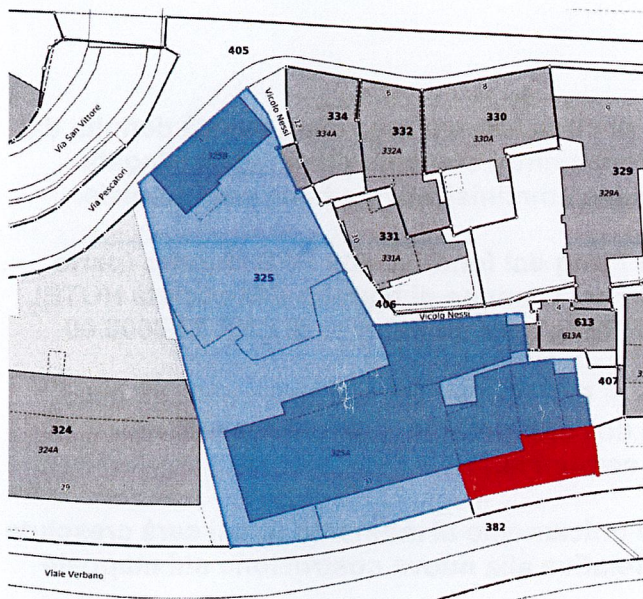
Planimetria No 1



In cambio dell'allargamento della citata Piazzetta, il nuovo proprietario del sedime Beau Rivage chiede la possibilità di usufruire di una piccola striscia fronte lago (là dove ora sorge il porticato dell'ex Hotel) al fine di poter disporre di un sedime che si allinei e dia continuità con le strutture attualmente esistenti (pensiamo ad esempio all'adiacente "la Palma") e con il confine stradale del mappale n. 325 RFD Muralto.

Per meglio comprendere il concetto di cui sopra, basti osservare il fondo nel suo complesso (vedi planimetria No 2) e si comprenderà come la parte evidenziata in rosso dia uniformità e permetta di conseguenza la proposta di una costruzione più coerente.

Planimetria No 2



2. La vendita del terreno – calcolo dell'indennizzo a favore del Comune

Per la vendita del terreno, che sostituisce quanto inizialmente prospettato (permuta) abbiamo fatto capo alla perizia già commissionata in occasione del precedente messaggio all'arch. Bruno Buzzini, persona competente in materia, tra l'altro anche membro del Tribunale di espropriazione cantonale.

Il documento redatto dall'arch. Buzzini in data 16.05.2023 (parte integrante del presente messaggio municipale) espone un valore della superficie ceduta pari a CHF 233'512.00, importo che viene qui arrotondato a CHF 235'000.00.

3. Conclusioni

Lo scrivente esecutivo ribadisce nuovamente come questa operazione possa gettare le basi per un'edificazione logica e coerente nel nucleo storico di Muralto e che essa costituisca uno dei tasselli per il rilancio dell'intero Lungolago, unitamente ai lavori di riqualifica che nel corso dei prossimi anni verranno adottati.

Sottolineiamo anche il fatto che l'opportunità che ci viene oggi offerta da un imprenditore che ha manifestato la propria volontà di voler edificare soprattutto per riqualificare la zona e non per una mera speculazione edilizia è unica e, forse, irripetibile.

Tenuto conto di quanto sopra menzionato, invitiamo il Lodevole consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1. È approvata la trasformazione di circa 72mq (l'area esatta verrà definita dal geometra al momento del frazionamento) come da planimetria allegata (parte evidenziata in rosa) da bene amministrativo a bene patrimoniale.**
- 2. È approvata la vendita di circa 72mq dal fondo n. 409 RFD Muralto (parte evidenziata in rosa) di proprietà del Comune di Muralto alla società HOTEL BEAURIVAGE ET D'ANGLETERRE SA per un importo di CHF 235'000.00**
- 3. Viene data delega al Municipio di Muralto per trattare tutti i dettagli della vendita e per la sottoscrizione dell'atto notarile, conformemente alla decisione presa dal Consiglio comunale.**
- 4. La vendita verrà conclusa se e unicamente al momento in cui sarà cresciuta in giudicato la licenza edilizia relativa alla nuova costruzione sul mappale part. n. 325 RFD Muralto.**

Con la massima stima.

Per il Municipio di Muralto
Il sindaco:  segretario: 
Dott. Stefano Giaroli Ilc. dec. Luca Frascina



VA PER PREAVVISO ALLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Allegati:

Allegato 1 - Valutazione immobiliare arch. Bruno Buzzini del 16.05.2023