

Petizione popolare Un Cher per Rorè

ARCHIVIO N.

43.04

Lettera accompagnatoria

ROVEREDO				
R	18 SET 2017 ^{2014/2599}			
E				

Lodevoli Municipio e Consiglio Comunale,

la petizione popolare è stata sottoscritta da 507 cittadini.

Lanciata sullo scomparso Pont di Sospir il 14 di agosto scorso, vista l'urgenza, si è limitata temporalmente ad un solo mese, lasciando scoperte molte zone del paese e molti nuclei famigliari; non è stata una campagna sistematica a tappeto, ma piuttosto basata sull'impegno spontaneo di cittadini in giro per il paese, nonché esercenti che si sono offerti come punti di raccolta. Ha ottenuto un successo tale da far presupporre che in un lasso di tempo più ampio il numero di firme sarebbe stato ancor più elevato. Va inoltre considerato che molti cittadini, pur condividendo la petizione, non l'hanno sottoscritta per motivi di riservatezza. Per questo motivo si può presupporre che in occasione di una prossima votazione popolare decisionale i sostenitori supereranno il numero delle firme raccolte.

Ciò dimostra senza ombra di dubbio che un'importante fetta della popolazione chiede di elaborare un progetto centrato sugli spazi pubblici liberi dal traffico, in alternativa al progetto in trattativa con l'immobiliare zugana Alfred Müller AG. La votazione consultiva del 15 gennaio 2017 è stata oltretutto caratterizzata da elementi di disinformazione da parte dell'esecutivo:

- il **“buco pieno di rovi lasciato da Ustra (besciolee)”** non esiste;
- il **“non versamento dei 4 milioni di franchi come indennizzo da parte di Ustra senza un progetto di ricucitura”** era in realtà legato alla sola realizzazione della strada di quartiere e delle piazze;
- la **“casa anziani”** ai Mondan è in realtà una palazzina con appartamenti di standard superiore per persone autosufficienti, che potrebbero essere affittati a chiunque;
- si diceva che **“quanto offre Alfred Müller corrisponde ad un valore di circa 7'050'000 franchi (2,5 milioni per piazze e strada, 1,5 milioni per usufrutto di spazi privati, 2,5 milioni per 80 posteggi nell'autosilo, 0,55 milioni per offerta in contanti)”**. Tuttavia gli spazi privati ad uso pubblico non possono essere calcolati come un guadagno e attribuiti al patrimonio comunale in quanto di proprietà di Alfred Müller e con costi di gestione per la manutenzione a carico del Comune. I cittadini, per posteggiare nel nuovo autosilo dovranno pagare e i proventi finiranno nelle casse della Alfred Müller AG. Questa non pagherà neppure le tasse sugli utili a Roveredo bensì nel canton Zugo, quindi il Comune non avrà alcun vantaggio economico. In realtà l'offerta di Alfred Müller per le opere pubbliche e l'offerta in contanti ammonta a circa 3 milioni, al quale vanno sottratti quasi **1,5 milioni di ulteriori costi** (vedi tabella di calcolo allegata), indispensabili per realizzare la vendita dei terreni. Quindi al netto il Comune incassa circa 1.5 milioni di franchi.

L'attuale sedime di 10000 metri quadrati è stimabile, ora che l'autostrada non c'è più, a 800 franchi al metro quadro (valore di 8 milioni di franchi). In questo modo **svenderemmo** il terreno all'incredibile cifra di circa **169 FRANCHI AL METRO QUADRO** (vedi calcolo allegato), **togliendo inoltre la possibilità alle generazioni future di disporne liberamente.**

Nonostante tutto ciò, la nostra speranza rimane comunque di giungere ad un dialogo costruttivo tra le parti. Se ciò non avvenisse, l'indizione di un *referendum* sulla decisione di vendita dei terreni in centro paese è sin d'ora certa e doverosa, poiché rappresenterebbe in pratica **la prima votazione popolare decisionale e con valore legale sul tema della ricucitura nonché unica seria occasione di dibattito popolare.** Dibattito che a nostro avviso sarebbe stato bene avviare fin dall'inizio, promosso dalle istituzioni politiche e non da un gruppo di cittadini. Approfittiamo quindi dell'occasione per segnalare alcune criticità nel progetto di Alfred Müller, così che risulti più chiara l'alternativa che proporremo di seguito:

la costruzione di 9 palazzine con circa 70 appartamenti nel cuore del paese

- non ricucirebbe affatto il paese, ma lo taglierebbe nuovamente, creando una barriera visiva ancor più ingombrante della N13 tra i nuclei storici di Piazzeta e Toveda; si tratta di grandi corpi estranei, che non dialogano con l'esistente e appaiono fuori contesto;
- non appare una reale necessità, viste le importanti edificazioni in San Giulio, in Sant'Antonio e altre minori (che offriranno circa 100 nuovi appartamenti entro pochi mesi) e sulla scorta delle recentissime notizie sugli appartamenti sfitti in Svizzera e soprattutto in Ticino (+34,7% rispetto al 2016);
- innescherebbero ulteriori spese comunali come ad esempio l'ampliamento della nuovissima scuola dell'infanzia e delle scuole elementari; tutti i servizi in generale saranno gravati da maggiori costi di gestione.

le decine di esercizi commerciali al pianterreno delle palazzine

- verosimilmente sulla scorta di quanto accade a Roveredo da decenni a questa parte – e non solo a Roveredo - rimarrebbero in buona parte difficili da affittare; se si insediassero inoltre andrebbero a ledere gli interessi degli esercizi commerciali già presenti in una piccola realtà di paese.

l'autosilo privato sotto il quartiere residenziale

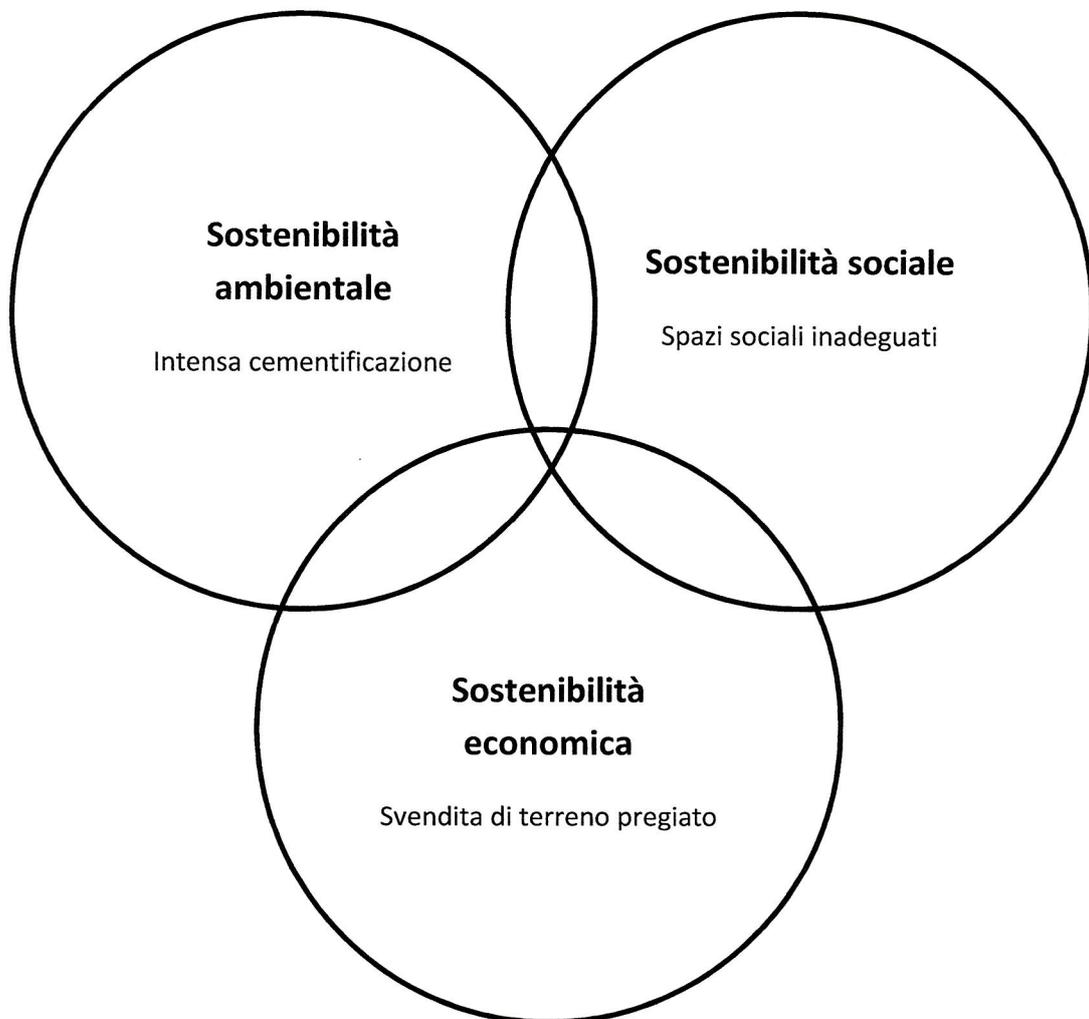
- non procurerà vantaggi economici al Comune; dell'intero progetto immobiliare, la realizzazione dell'autosilo appare come l'unico spunto interessante, a patto che sia il comune a realizzarlo, soddisfacendo le proprie esigenze di togliere le macchine dal centro e ammortizzandolo con la riscossione dei canoni di posteggio;

la Piazza al Sant

- non sarà una vera piazza di grandi dimensioni (adatta per esempio a manifestazioni culturali, sportive, musicali...), perché si trova presso un nodo viario cruciale per il paese, in cui si incontrano tre strade principali; da notare che nell'opuscolo informativo di Alfred Müller la Piazza al Sant non è mai raffigurata con le automobili che transitano al suo interno, se non nella pagina del piano viario, dove si percepisce appena; dopo un'attenta analisi del progetto anche i camminamenti tra le palazzine difficilmente possono essere qualificati come "spazi pubblici";
- storicamente il "**Piazal dela Stazion**" (vedi foto sotto) aveva forma allungata est-ovest e aveva un carattere aggregante;



In estrema sintesi tale progetto **non risponde a nessuno dei tre criteri di SOSTENIBILITÀ.**



Sul tema della ricucitura sono già stati indetti due bandi di concorso. L'alternativa che ci apprestiamo ad esporre ha maggiori affinità con un progetto del primo bando, noto come **"Studio Pedrozzi" (Progetto Una Roveredo 2020)**, in cui si intendeva trasformare *"il taglio autostradale in uno spazio pubblico di aggregazione e movimento, capace di diventare elemento strutturante e di riferimento per l'intero paese"*, scegliendo per le alberature *"il rovere"* per conferire *"un ulteriore elemento di caratterizzazione del paese"*. Un grande allargamento cinto da alberi denominato *"Piazza Stazione"* avrebbe funto da **cuore del paese**.

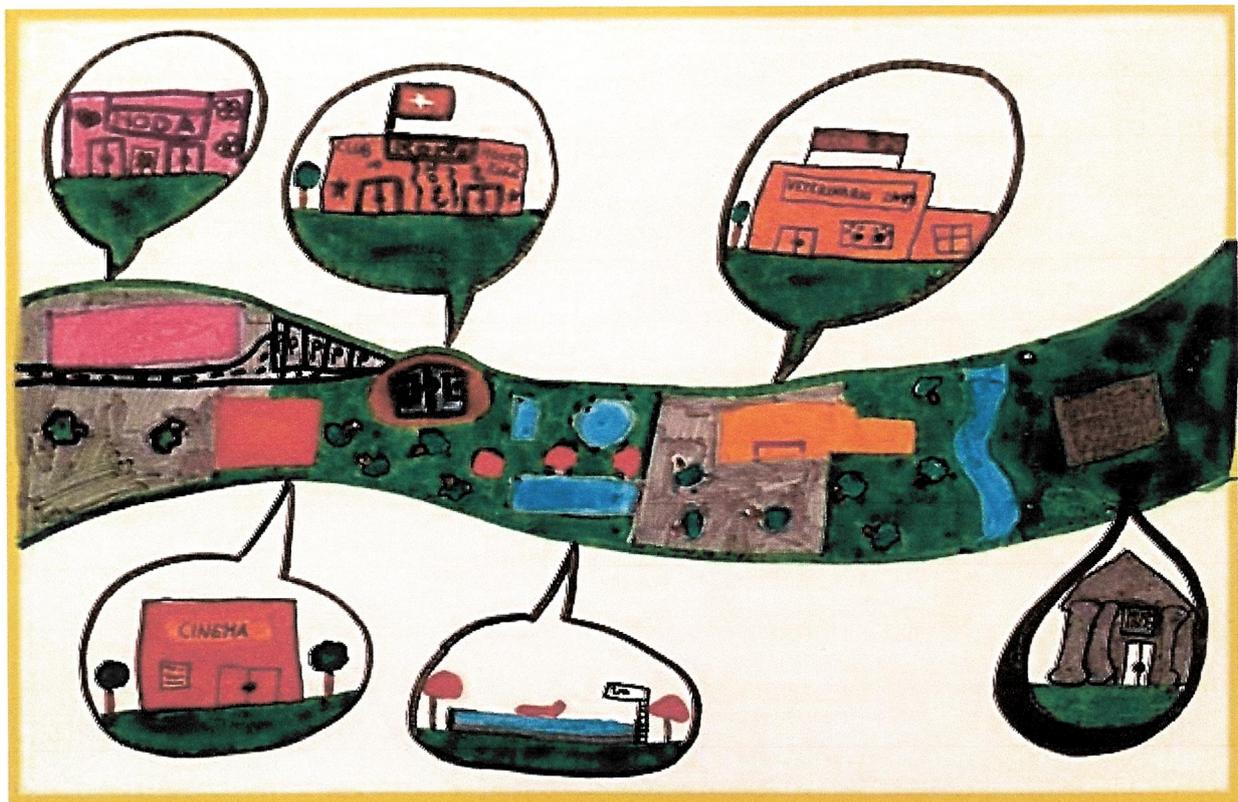
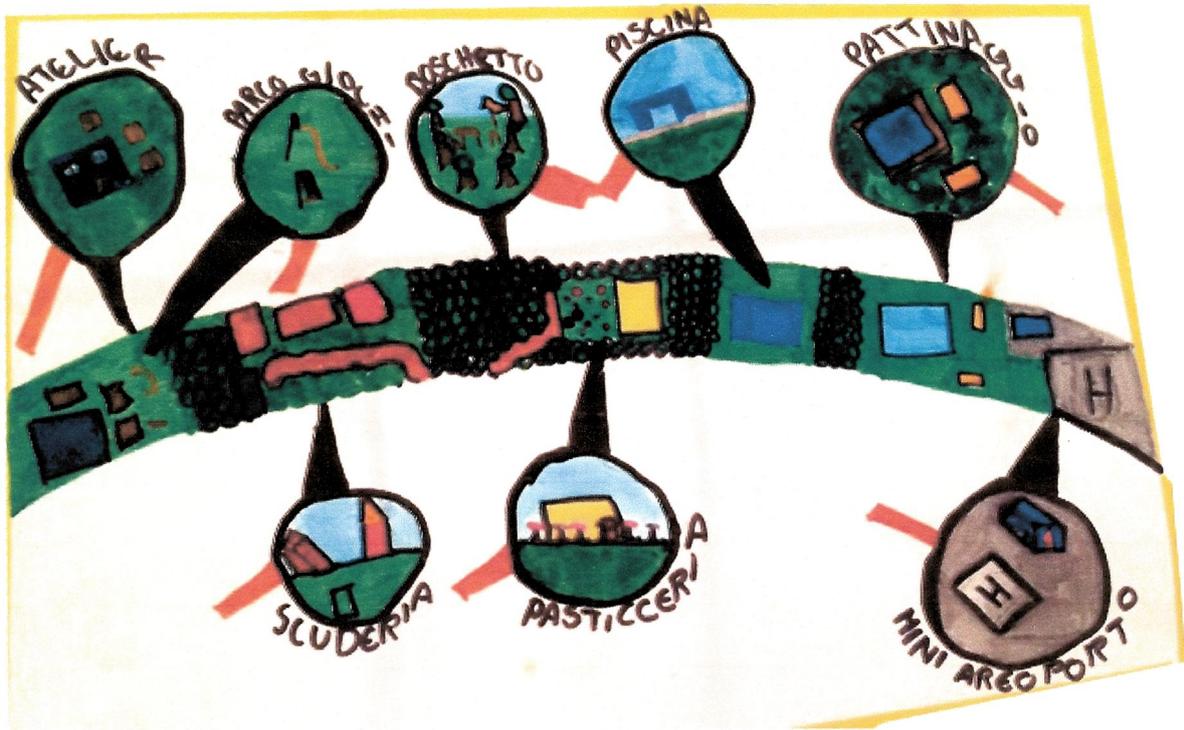
Sulla scorta di quanto detto finora (raccolgendo anche spunti e idee durante la raccolta delle firme) ecco a linee generali una proposta alternativa di ricucitura.



PROPOSTA ALTERNATIVA DI RICUCITURA

- i terreni del comparto centrale non vanno venduti, ma conservati per le generazioni future; al limite esiste la formula del diritto di superficie;
- l'atto di ricucire i nuclei storici di Piazzèta e di Toveda secondo noi avverrebbe creando un grande spazio pubblico di incontro, socializzazione e di circolazione pedonale, o comunque mobilità lenta, ma non creando un nuovo quartiere residenziale;
- lo spazio pubblico si comporrebbe di una piazza con spazi verdi e spazi ricreativi (strutture di svago e di valorizzazione del centro per tutte le generazioni);
- la piazza potrebbe essere delimitata con nuove costruzioni che forniscano servizi (come ad esempio il centro medico, del quale si discute da tempo);
- la piazza deve essere libera dal traffico (già ora i collegamenti ripristinati da Ustra appaiono dei dopponi, il paese possiede già un sistema viario in grado di aggirarla);
- l'idea dell'autosilo di proprietà comunale al di sotto della piazza risulterebbe vantaggioso; pedonalizzando Piazzèta e il ponte attuale (come già si discuteva pochi anni fa) e accedendo a Roveredo dai due futuri ponti Sassello e Mondan, gli accessi dell'autosilo seguirebbero la direzione est-ovest; rinunciando invece alla pedonalizzazione di Piazzèta e alla costruzione di nuovi ponti, l'entrata sarebbe a Nord, accanto alla Banca Raiffeisen;
- disponendo dei terreni della striscia autostradale a est e ovest del centro paese, il Comune si trova in una posizione privilegiata per autofinanziare una tale opera pubblica (autosilo con sopra una piazza); a questo punto anche l'esproprio della parcella privata in zona Mondan appare superflua, permettendo un ulteriore risparmio al Comune.
- non da ultimo l'esigenza di un nuovo centro sportivo (piscina, tennis, campeggio...) dopo ben 10 anni dalla sua demolizione rimane viva tra la popolazione; bisognerebbe creare le condizioni ideali per la sua realizzazione in tempi ragionevoli.

Ci sentiamo inoltre in linea con quanto hanno espresso i nostri giovanissimi cittadini, quando in occasione del secondo bando di concorso sono stati invitati ad immaginare con dei disegni una possibile ricucitura per Roveredo. In sostanza zone di svago, zone verdi e servizi. Ecco alcuni esempi:



Vi invitiamo quindi a riflettere su quanto esposto nelle pagine precedenti.

Se deciderete di sospendere temporaneamente le trattative con l'immobiliare zugana per portare a votazione anche questo progetto alternativo **noi rispetteremo la decisione del popolo senza ulteriori opposizioni.**

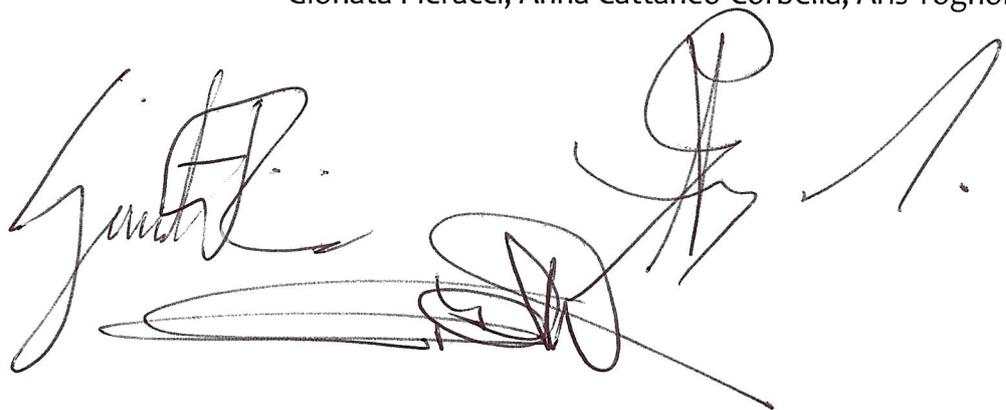
Se invece deciderete di proseguire e si giungerà ad un referendum per noi sarà importante continuare il dibattito pubblico in corso, per informare al meglio i cittadini prima della votazione. Anche in questo caso, dopo il *referendum*, **noi rispetteremo la decisione del popolo senza ulteriori opposizioni.**

IN ENTRAMBI I CASI SARÀ LA PRIMA VOLTA CHE LA POPOLAZIONE POTRÀ ESPRIMERSI IN MANIERA DECISIONALE, CON VALIDITÀ LEGALE, SU UNA QUESTIONE STORICAMENTE TANTO ECCEZIONALE, CHE CONDIZIONERÀ LA VITA DEL PAESE PER INTERE GENERAZIONI A VENIRE.

Porgiamo i nostri più distinti saluti.

Movimento Un Cher per Rorè

Gionata Pieracci, Anna Cattaneo-Corbella, Aris Tognola



Allegato: Calcolo finanziario della SVENDITA ad Alfred Müller AG

Calcolo finanziario della SVENDITA ad Alfred Müller AG

- Quanto incassa il Comune da Alfred Müller?

Offerta di Alfred Müller per le opere pubbliche (importi stimati dall'offerente e non valori reali)
Versamento in contanti per l'acquisto di 10'000 mq di pregiato terreno

2'500'000 CHF
540'000 CHF

Totale incasso LORDO del Comune 3'040'000 CHF

- Perdite e costi per il Comune generati dal progetto Alfred Müller

Acquisto terreno di ca. 1'000 mq "Roverstand/Mondan" (stima esperto Comune) 450'000 CHF
Perdita per mancato incasso dei posteggi pubblici esistenti Piazzal de la Stazion (ca. 20'000 CHF / anno) 400'000 CHF
Mancato incasso perimetro 40% privato / 60% pubblico 500'000 CHF
Concessione di 80 posteggi privati in autosilo e incasso privato (quantificato invece dal Comune in 2'500'000 CHF!) 0.0 CHF

Totale perdita a carico del Comune 1'350'000 CHF

Quindi:

Totale incasso NETTO del Comune 1'690'000 CHF

Tuttavia il valore di stima attuale (valore di mercato) di 10'000 mq di terreno in centro Paese senza più l'autostrada equivale a

8'000'000 CHF

800 fr/m²

Se cediamo per sempre ad Alfred Müller questi 10'000 mq ricavando 1'590'000 CHF, ciò significa che stiamo SVENDENDO il cuore del paese all'incredibile valore di

169 fr/m²

perdendo così ben 6'650'000 CHF di potenziale guadagno.



Un Cher per Rorè

Petizione popolare

Lodevoli Municipio e Consiglio Comunale,

i sottoscritti cittadini di Roveredo

Esprimono:

forte perplessità per quanto riguarda il processo decisionale adottato dal Municipio nell'ambito della ricucitura, che non ha in alcun modo consentito alla popolazione di poter scegliere **più varianti**.

Rifiutano:

uno **sfruttamento intensivo ed eccessivo dei terreni** lasciati liberi dall'autostrada A13 che ha diviso per mezzo secolo il Paese.

Evidenziano:

una **carente comunicazione da parte del Municipio** al momento della votazione consultiva e dopo il sì scaturito dalle urne per proseguire le trattative con l'immobiliare Alfred Müller AG.

Affermano:

la sistemazione attuale del sedime autostradale da parte di USTRA consente di prendere finalmente **visione del territorio** e di elaborare progetti che diano al centro paese un valore aggiunto. L'opportunità di ricostruire il cuore del paese e di riorganizzare il piano viario dev'essere **condivisa con la cittadinanza**.

Chiedono:

- **l'immediata sospensione delle trattative** nel caso in cui l'accordo con l'immobiliare Alfred Müller AG risultasse vincolato da onerose **penali**;
- di **non procedere per il momento alla vendita dei terreni in centro paese**;
- di **elaborare un progetto** che preveda la creazione di una **GRANDE PIAZZA libera dal traffico in centro paese, con spazi verdi e spazi ricreativi a beneficio della comunità e delle generazioni future**.