



Ricucitura Roveredo

Consiglio Comunale del 11 luglio 2018

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Breve istoriato



- 1998: il Consiglio federale decide lo spostamento dell'autostrada in galleria per consentire la ricucitura del paese e di creare un luogo di riferimento per la collettività.
- 2012: Definizione delle principali questioni urbanistiche, strutturali e infrastrutturali nell'ambito di un memorandum d'intesa tra le autorità federali, cantonali e comunali.
- 2014: La popolazione approva la pianificazione locale che prevede la costruzione delle piazze pubbliche, del parco e dell'edificazione sul sedime autostradale, approvata dal Governo nel 2015
- 2016: la circonvallazione del paese di Roveredo con l'A13 è ultimata.
I lavori di demolizione delle infrastrutture autostradali sono tutt'ora in corso.
- 2016: la procedura per la scelta dell'investitore si conclude a febbraio con la scelta del progetto e dell'offerta del gruppo Roveredo VIVA, che fa capo alla Alfred Müller AG.
a giugno il progetto selezionato è stato esposto al pubblico e presentato in una serata pubblica.
- 2017: il 15 gennaio 2017, il Municipio e il Consiglio Comunale hanno sottoposto il progetto del gruppo "Roveredo VIVA" a votazione comunale consultiva, per chiedere alla popolazione l'autorizzazione a continuare le trattative con il gruppo selezionato, accettata, con una chiara maggioranza.
a novembre il Comune e l'investitore sottoscrivono un accordo di collaborazione e cooperazione definendo le fasi per giungere ad un progetto esecutivo e stabilendo le rispettive responsabilità
- 2018: I sedimi dismessi dell'autostrada nella tratta al centro del paese sono stati ceduti dalla Confederazione al Comune ad inizio giugno.
- 2019: l'impegno della Confederazione terminerà con i lavori di demolizione delle infrastrutture autostradali e con la rinaturalizzazione dei sedimi.

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Necessità dell'autorizzazione alla vendita



- La vendita di immobili per importi che superano l'importo di fr. 50'000.- soggiace all'autorizzazione da parte del Consiglio comunale.
(art. 23 cpv. 1 cifra 3 g dello Statuto)
La decisione del Consiglio comunale è soggetta al referendum facoltativo.
(art. 23 cpv. 2 dello Statuto)
- L'allestimento del progetto di costruzione definitivo avverrà dopo la crescita in giudicato del piano d'area e e l'autorizzazione alla vendita:
 - La **progettazione presuppone per l'investitore una spesa notevole**, giustificata solo se il Comune sarà effettivamente disposto a cedergli i terreni e i diritti necessari.
- in caso di autorizzazione alla vendita da parte del Consiglio comunale, (risp. della popolazione) il **contratto verrà sottoscritto solo dopo l'emanazione del piano di area** per il comparto del Centro paese e solo **dopo l'allestimento del progetto definitivo da parte dell'investitore**, per **vincolare l'investitore alla realizzazione di un progetto di costruzione** allestito sulla base del piano d'area vincolante realizzato dal Comune.

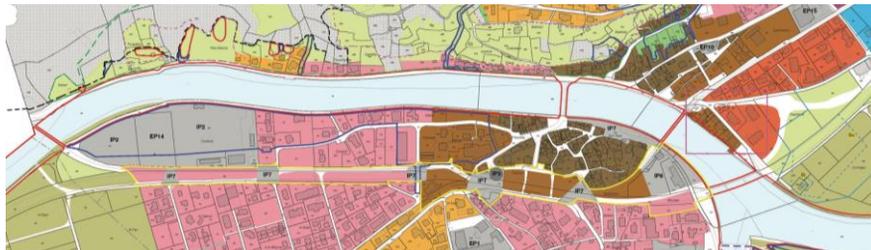
Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Aspetti pianificatori



Il concetto urbanistico con valore legale tramite la variante alla pianificazione locale del 2014:

- due ponti a est e a ovest e il riassetto dei quartieri insediati,
- spostamento della strada cantonale dal centro S. Antonio al comparto Vera;
- strada di collegamento fra i due ponti Triulzi e Sassello, strutturata da piazze pubbliche, di cui una principale Al Sant;
- zona residenziale da "Cioldina" all "Gufo" (non è prevista né la cessione né l'edificazione)
- tre aree edificabili inseriti in zona nucleo di nuova formazione nel centro
- costruzione di un autosilo sotterraneo ad uso misto pubblico-privato.
- Zona agricola all'esterno del perimetro edificato;
- **vincolo di un piano d'area** per garantire la creazione di un nuovo contesto urbano di qualità.



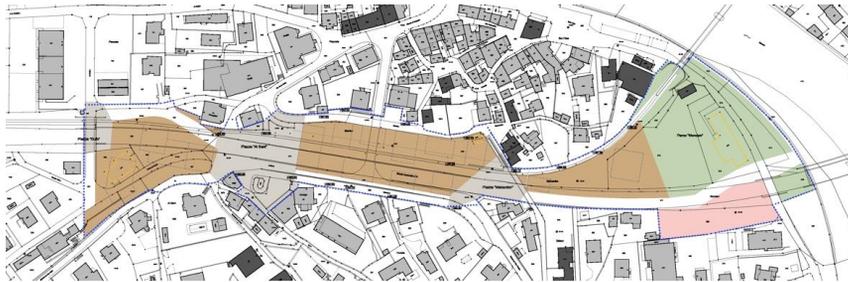
Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Il piano d'area ricucitura centro (1)



Definisce i vincoli del contratto con il diritto pubblico e lega l'investitore:

- tre aree edificabili inseriti in zona nucleo di nuova formazione;
- di due importanti aree pubbliche, "Piazza Al Sant" e "Piazza Marcanton";
- parco pubblico di ca. 6000 m² in zona "Mondan" fino alla Moesa;
- zona residenziale R3 di ca 2600 m² (vedi Messaggio al CC acquisto per fr. 50.-/m²), non è prevista l'edificazione).

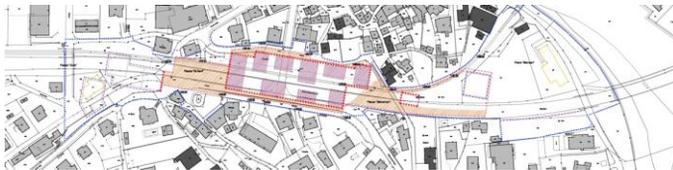


Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

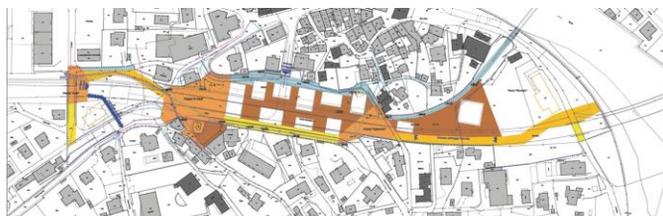
Il piano d'area ricucitura centro (2)



- Definisce la dimensione degli edifici e la loro posizione
 - Linee di allineamento e arretramento degli edifici
 - Progetto di riferimento per la qualità urbanistica



- Definisce le aree accessibili al pubblico e alla mobilità
 - Diritti di passo pedonale, piste ciclabili e piazze regolate quali zone d'incontro
 - Accessi ai posteggi interrati, accessi per fornitori, posteggi in superficie



Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

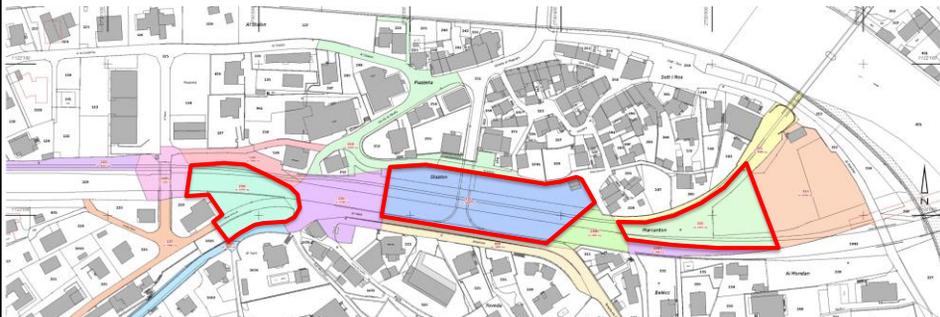
Oggetto della vendita



Viene autorizzata la vendita dei fondi,
secondo la mutazione n. 845 del 25 giugno 2018

superficie totale: 9'892 m²

- n. 230, di 2'269 m²,
- n. 317, di 4'903 m²,
- n. 315, di 2'719 m²,



Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Estratto fondo no. 230 RF

UFFICIO DEL REGISTRO FONDIARIO DEL CIRCONDARIO DEL MOESANO
Centro Regionale dei Servizi
6535 Roveredo
E-Mail: registro.fondario-roveredo@bluewin.ch

Tel. 091/827'1443
Fax. 091/827'3754

Estratto dal registro fondiario

Registro fondiario Roveredo

Proprietario(i)

Comune Politico di Roveredo, 6535 Roveredo GR
compera 15.04.1981 documento 74.ro, ricomposizione
particolare 28.06.2018 documento 778

Immobile no. 230 (registro fondiario cantonale)

piano 2, Al Sant
2'269 m², superficie totale
altro rivestimento duro
28.06.2018 Documento 778

Menzioni

Mutazione di progetto
23.03.2017 documento 397, 28.06.2018 documento 778

Mutazione di progetto
23.05.2018 documento 623, 28.06.2018 documento 778

Mutazione di progetto
28.06.2018 documento 778

Annotazioni

Limitazione del diritto di disporre ai sensi art. 42 e 43 LFE
04.09.2014 documento 382.ro, 28.06.2018 documento 778

Servitù e oneri fondiari

nessuna iscrizione

Diritti di pegno

nessuna iscrizione

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Estratto fondo no. 317 RF

UFFICIO DEL REGISTRO FONDIARIO DEL CIRCONDARIO DEL MOESANO
 Centro Regionale dei Servizi Tel. 091/827'14'43
 6535 Roveredo Fax: 091/827'37'54
 E-Mail: registro.fondario-roveredo@bluewin.ch

Estratto dal registro fondiario

Registro fondiario Roveredo

Proprietario(i)

Comune Politico di Roveredo, 6535 Roveredo GR
 cessione 30.05.2018 documento 647, ricomposizione
 particellare 28.06.2018 documento 778

Immobile no. 317 (registro fondiario cantonale)

piano 3, Stazion
 4'903 m², superficie totale
 Autorimessa/magazzino no. d'ass. 231.131C
 strada, sentiero, altra humosa, marciapiede, altro rivestimento duro, prato, campo
 28.06.2018 Documento 778

Menzioni

Mutazione di progetto
 23.03.2017 documento 397, 28.06.2018 documento 778

Mutazione di progetto

23.05.2018 documento 623, 28.06.2018 documento 778

Mutazione di progetto

28.06.2018 documento 778

Annotazioni

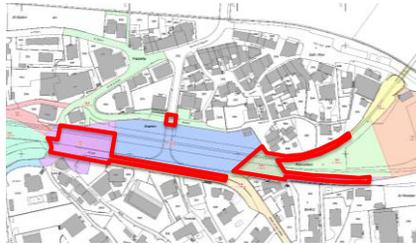
Limitazione del diritto di disporre ai sensi art. 42 e 43 LFE
 04.09.2014 documento 382.ro, 28.06.2018 documento 778

Servitù e oneri fondiari

20180628
 Diritto: diritto di sporgenza
 per autoilo sotterraneo
 Scadenza 28.06.2068
 a carico fondo no. 234, 276, 319, 320, 3096, 3097
 28.06.2018 documento 778

Diritti di pegno

nessuna iscrizione



Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Estratto fondo no. 315 RF

UFFICIO DEL REGISTRO FONDIARIO DEL CIRCONDARIO DEL MOESANO
 Centro Regionale dei Servizi Tel. 091/827'14'43
 6535 Roveredo Fax: 091/827'37'54
 E-Mail: registro.fondario-roveredo@bluewin.ch

Estratto dal registro fondiario

Registro fondiario Roveredo

Proprietario(i)

Comune Politico di Roveredo, 6535 Roveredo GR
 espropriazione 05.03.2018 documento 260, compera 05.03.2018 documento 261,
 ricomposizione particellare 28.06.2018 documento 778

Immobile no. 315 (registro fondiario cantonale)

piano 3, Al Mondan, Marcanton
 2'719 m², superficie totale
 prato, campo
 28.06.2018 Documento 778

Menzioni

Mutazione di progetto
 23.03.2017 documento 397, 28.06.2018 documento 778

Mutazione di progetto

23.05.2018 documento 623, 28.06.2018 documento 778

Mutazione di progetto

28.06.2018 documento 778

Annotazioni

Limitazione del diritto di disporre ai sensi art. 42 e 43 LFE
 04.09.2014 documento 382.ro, 28.06.2018 documento 778

Servitù e oneri fondiari

nessuna iscrizione

Diritti di pegno

nessuna iscrizione

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

La controprestazione per la vendita



- Vendita alla Alfred Müller AG, al prezzo di **fr. 2'276'431.-** così composto:
- l'investitore verserà al Comune un **importo netto di fr. 550'000.-** per la cessione dei tre terreni di 9'892 m² (fondi n. 230, 317 e 315 RF) destinati alla costruzione degli edifici privati;
- costruirà e consegnerà in proprietà al Comune **le opere pubbliche di urbanizzazione e infrastrutturali** direttamente attinenti all'edificazione privata **per il valore di fr. 1'726'431.**
- L'investitore costruirà **80 parcheggi sotterranei** ad uso pubblico, per un costo a suo carico di almeno. fr. 2.5 milioni ca., ed edificherà in zona Mondan ca. **15 appartamenti per anziani**, due opere di evidente interesse pubblico senza costi a carico del Comune.
- Un **diritto di passo pedonale a favore della collettività su min. 40% sul fondo n. 317**, così da garantire un'area accessibile al pubblico fra le piazze Al Sant e Marcanton.
- Un **diritto di passo pedonale a favore della collettività** sul fondo n. 315 per garantire un'area pubblica di collegamento pedonale fra il parco pubblico in zona Mondan e piazza Marcanton.

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Condizioni del contratto (1)



da integrare in modo giuridicamente vincolante nel contratto di compravendita

L'acquirente s'impegna a **edificare i fondi acquistati e a realizzare un progetto globale** per l'intero comparto costituito dai fondi n. 230, 320, 317, 3096, 315, 3097, 530 (parte), 234 (parte), 319 (parte) e 275 (parte) sulla base del piano d'area del Comune di Roveredo in via di allestimento e del progetto presentato al Comune di Roveredo dal gruppo "Roveredo VIVA" il 12 febbraio 2016

e a rispettare la seguente tempistica minima:

- **Deposito della domanda di costruzione per la parte pubblica a carico dell'investitore e per la parte privata**
1 anno dalla crescita in giudicato dall'approvazione del piano d'area
- **Conclusione della parte pubblica I (autosilo, strade e piazze sistemazione grezza)**
3 anni dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia e 2 anni dopo la consegna dei sedimi.
- **Conclusione della parte privata fuori terra**
5 anni dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia
- **Conclusione della parte pubblica II (pavimentazione definitiva e arredo urbano)**
1 anno dopo l'abitabilità del primo edificio della parte privata.

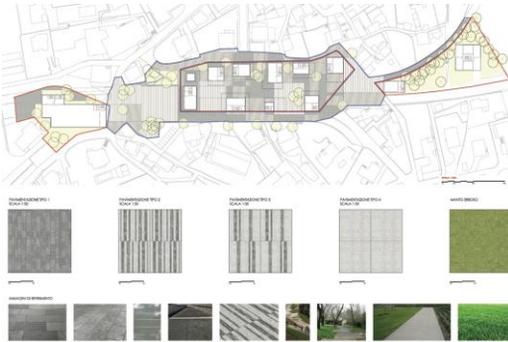
Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Condizioni del contratto(2)



da integrare in modo giuridicamente vincolante nel contratto di compravendita

Compensazione con opere di urbanizzazione strettamente connesse con il progetto dell'acquirente nel comparto "Al Sant - Marcanton":



- pavimentazione in granito di parte delle piazze, 1'826 m²
- pavimentazione in calcestruzzo con granulato di pietra naturale di varie colorazioni di parte delle piazze, del tratto di strada e dei percorsi pedonali, 3'424 m²
- verde aiuole, 316 m²
- alberi, 22 pz
- fontane, 1 pz.

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

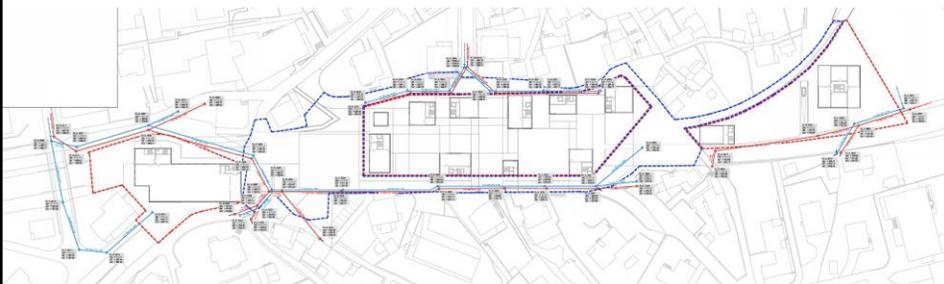
Condizioni del contratto (3)



da integrare in modo giuridicamente vincolante nel contratto di compravendita

Compensazione con opere infrastrutturali strettamente connesse con il progetto dell'acquirente nel comparto "Al Sant - Marcanton":

- fornitura e posa acquedotto, 473 ml
- fornitura e posa canalizzazioni DN 500, 417 ml
- fornitura e posa canalizzazioni DN 200, 213 ml
- fornitura e posa condotte per l'illuminazione, 455 ml



Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Condizioni del contratto (4)



da integrare in modo giuridicamente vincolante nel contratto di compravendita

- **tipologia degli appartamenti diversificata** per favorire una struttura sociale equilibrata (per età, reddito, struttura familiare);
- nessuna singola tipologia di appartamento può superare il 35% del totale;
- nuove residenze secondarie non sono possibili a meno che siano sfruttate nel quadro di forme d'alloggio strutturate. (OASec 2012);
- Da un **minimo del 20%** fino ad un **massimo del 50%** delle superfici di progetto sono da destinare ad attività commerciali o di servizio.



Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Condizioni del contratto (5)



da integrare in modo giuridicamente vincolante nel contratto di compravendita

- Realizzare e mantenere **80 posti auto ad uso pubblico nell'autosilo sotterraneo** per la durata di almeno 40 anni. L'acquirente sarà proprietario dell'autosilo e gestore di tutti i posteggi
- gestione degli 80 posti auto di diritto comunale:
 - 50 posti per abitanti del nucleo al **costo massimo di fr. 1'500.- annui**;
 - 30 posti per uso saltuario con **tariffa oraria massima di fr. 1.-**

(Prezzi indicizzati all'indice nazionale dei prezzi al consumo)



Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Condizioni del contratto (6)



da integrare in modo giuridicamente vincolante nel contratto di compravendita

- Costruzione di almeno 15 appartamenti per anziani autosufficienti.



- **diritto di passo pedonale** a favore della collettività su di una superficie minima corrispondente al 40% della partic. n. 317,
- **diritto di passo pedonale** a favore della collettività sulla partic. n. 315 per garantire il collegamento pedonale fra il parco pubblico in zona Mondan e piazza Marcanton.

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG

Proposta in Consiglio comunale (2)



***Il Municipio propone
e la Commissione di gestione e revisione
preavvisa favorevolmente
la vendita dei terreni
alla Alfred Müller AG
per la realizzazione
del progetto Ricucitura nucleo del paese.***

Roveredo 11 luglio 2018-AT/FG