



Comune di Roveredo

Amministrazione comunale – Centro regionale dei servizi – 6535 Roveredo
Tel. 091 820 33 11 – Fax 091 820 33 12 – Email: cancelleria@roveredo.ch

Archivio: 43.04
Incarto: 2014.2599

6535 Roveredo, 28 giugno 2018

**MESSAGGIO N. 74/2015-2018
del Municipio e della
Commissione di gestione e revisione
al Consiglio comunale
per la trattanda n. 5 della seduta del 11 luglio 2018**

concernente:

**LA VENDITA DEI FONDI N. 230, 317 E 315 RF DI ROVEREDO ALLA ALFRED
MÜLLER AG PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RICUCITURA
DEL NUCLEO DEL PAESE**

Esame e approvazione

1. Breve istoriato

Il 13 agosto 1998 il Consiglio federale ha deciso lo spostamento dell'autostrada in galleria allo scopo di consentire la ricucitura del paese e di creare un luogo di riferimento per la collettività e uno spazio pubblico funzionale che risolva nel contempo le problematiche viarie e di collegamento fra le varie parti del centro abitato.

I lavori di circonvallazione del paese di Roveredo con l'A13 sono stati ultimati nel 2016. I lavori di demolizione delle infrastrutture autostradali lungo il vecchio tracciato sono tutt'ora in corso. L'impegno della Confederazione termina con i lavori di demolizione delle infrastrutture autostradali e con la rinaturalizzazione dei sedimi.

I sedimi dismessi dell'autostrada nella tratta al centro del paese sono stati ceduti dalla Confederazione al Comune ad inizio giugno 2018.

2. Aspetti pianificatori

Per definire come riempire il vuoto lasciato dall'autostrada sono stati costituiti diversi gruppi di lavoro (PARR 1 e PARR 2) che hanno coinvolto tutti gli enti comunali, cantonali e federali interessati alla ricucitura del comparto. Sulla base di una pianificazione test svolta nel 2010 le autorità federali, cantonali e comunali hanno stabilito già nel 2012, nell'ambito di un memorandum d'intesa, come risolvere le principali questioni urbanistiche, strutturali e infrastrutturali. Tale accordo definisce in particolare:

1. la formazione di nuovi accessi stradali attraverso due ponti a est e a ovest e il riassetto dei quartieri insediativi, oltre allo spostamento della strada cantonale dal centro S. Antonio al comparto Vera;
2. la costruzione di una strada di collegamento fra i due ponti Triulzi e Sassello, strutturata da piazze pubbliche, di cui una principale Al Sant e riassetto dei quartieri insediativi contigui;
3. al centro nuove aree edificabili con costruzione di un autosilo sotterraneo ad uso misto pubblico-privato.

Tale concetto urbanistico ha assunto valore legale tramite la variante alla pianificazione locale approvata in votazione popolare il 1. giugno 2014. Di modo che attualmente la pianificazione locale presenta le seguenti caratteristiche:

il piano delle zone del Comune di Roveredo suddivide l'area liberata dall'autostrada in varie zone di utilizzazione. All'esterno del perimetro edificato il sedime è semplicemente qualificato come agricolo. Dalla zona "Cioldina" sino alla zona "Gufo" i fondi sono per l'essenziale stati inseriti in zona residenziale. Il Comune intende conservare gli stessi in vista dell'edificazione futura e al momento non è prevista né la cessione né tantomeno l'edificazione degli stessi. Nel cosiddetto comparto centro, ossia dall'area "Gufo" fino al comparto "Mondan" sono previsti tre distinti blocchi inseriti in zona nucleo di nuova formazione. Gli stessi risultano separati dalla formazione di due importanti aree pubbliche, "Piazza Al Sant" e "Piazza Marcanton". Infine in zona "Mondan", fino alla Moesa, è prevista la realizzazione di un parco pubblico di ca. 6000 m². In zona Ai Mondan è infine stata liberata dalla presenza dell'autostrada un'ulteriore area di ca 2600 m², ora inserita in zona residenziale R3, che in base ad accordi separati con la Confederazione è destinata ad essere ceduta al Comune per fr. 50.- il m². Per l'acquisizione di tale area è stato recentemente presentato un Messaggio al Consiglio comunale tendente ad ottenere l'autorizzazione d'acquisto. Anche per tale zona non è prevista nell'immediato alcuna edificazione e si prevede la sua conservazione nelle mani del Comune per bisogni futuri.

L'intera area edificabile liberata dall'autostrada, in particolare il cosiddetto comparto centro, soggiace in base alla pianificazione locale al vincolo dell'elaborazione di un piano d'area che garantisca la creazione di un nuovo contesto urbano di qualità, cioè nuovi spazi progettati integrati al contesto esistente.

3. Procedura di selezione di un investitore

Il comparto del centro si caratterizza per la sua ampiezza e per la necessità di fungere da spazio funzionale in grado di risolvere le problematiche viarie e di collegamento fra le varie parti dei quartieri coinvolti. Esso esige inoltre un progetto globale di qualità in grado di garantire l'integrazione nel tessuto esistente e la sua realizzazione nei tempi più brevi possibili. Tali caratteristiche hanno portato il Municipio ad escludere la possibilità di procedere ad una ricucitura a tappe, che avrebbe rischiato di compromettere l'omogeneità del progetto e sicuramente ritardato l'ultimazione della ricucitura stessa. Per tale motivo il Municipio ha optato per una procedura di ricerca di un investitore in grado di proporre un progetto di alta qualità e di realizzare lo stesso in tempi brevi. Il 30 settembre 2015 sono quindi stati invitati i sei potenziali investitori, che in precedenza avevano spontaneamente dimostrato interesse alla ricucitura, alla presentazione di un progetto completo sulla scorta di un descrittivo degli oneri elaborato dal Comune e alla presentazione di un'offerta finanziaria per la cessione dei terreni da edificare con le costruzioni private.

Tale fase di selezione si è conclusa il 12 febbraio 2016 con la presentazione dei tre progetti da parte di tre distinti gruppi di investitori. Essi sono stati valutati da uno speciale gruppo di accompagnamento multidisciplinare incaricato dal Municipio, che ha valutato i progetti in base ai seguenti criteri: qualità urbanistica e progettuale, offerta finanziaria e soddisfazione degli auspici del Comune.

La valutazione del gruppo di accompagnamento incaricato dal Comune ha indicato il progetto e l'offerta del gruppo Roveredo VIVA, che fa capo alla Alfred Müller AG quale investitore, come quello che in generale rispondeva meglio ai requisiti posti dal Comune.

4. Coinvolgimento della popolazione e autorizzazione a continuare le trattative.

Il Progetto selezionato è stato presentato al pubblico tramite esposizione e illustrazione dello stesso nell'ambito di una serata pubblica.

In seguito, 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. La richiesta è stata accettata, con una chiara maggioranza a favore della prosecuzione delle negoziazioni.

5. Inizio della collaborazione fra il Comune e l'investitore

Il 10 novembre 2017 il Comune e l'investitore hanno sottoscritto un accordo di collaborazione e cooperazione nel quale definivano le fasi necessarie per giungere ad un progetto esecutivo e stabilivano le rispettive responsabilità esecutive nell'ambito di tali fasi.

Come previsto da tale accordo l'investitore ha compiuto i primi approfondimenti urbanistici e le necessarie valutazioni di mercato, mentre il Comune ha allestito un progetto preliminare di piano d'area per il comparto del Centro del paese che tiene conto del progetto dell'investitore.

6. L'oggetto della vendita, i fondi n. 230, 317 e 315 RF di Roveredo

In seguito alla recente cessione al Comune dei terreni appartenenti alla Confederazione nel perimetro al centro, il Comune risulta in sostanza proprietario dell'intera area al centro del paese di ca 25'000 m² a partire dalla Moesa in zona Ai Mondan sino alla zona Gufo, cui dovrebbero presto sommarsi (in caso da accettazione dell'acquisto da parte del Consiglio comunale) gli ulteriori 2'600 m² di terreno residenziale R3 in zona Ai Mondan citati in precedenza (cifra 2) e che resteranno di proprietà del Comune.

I tre comparti edificabili in zona ampliamento nucleo (NN) da cedere all'investitore corrispondono alle partic. n. 230, di 2'269 m², n. 317 di 4'903 m² e 315 di 2'719 m², secondo la mutazione ufficiale n. 845 del 25 giugno 2018 pendente presso l'Ufficio del Registro fondiario, per un'area complessiva di 9'891 m². A tali fondi è attribuito un diritto di sporgenza nella forma di una servitù prediale sui fondi n. 234, 320, 319, 3096, 3097 e 275 appartenenti al Comune per la realizzazione dell'autosilo a uso misto pubblico e privato.

7. Il progetto del gruppo "Roveredo VIVA" e della Alfred Müller AG

Il progetto presentato dal gruppo che fa capo alla Alfred Müller AG è ormai ampiamente noto. Prevede la realizzazione di un grande autosilo ad uso misto pubblico e privato sotto i tre comparti edificabili e sotto le due piazze Al Sant e Marcanton, un'area prevalentemente commerciale nel comparto fra piazza Al Sant e piazza Gufo; un'area prevalentemente residenziale nel comparto fra Piazza Al Sant e piazza Marcanton e un edificio unico all'interno dell'area nel comparto destinato a rimanere prevalentemente verde fra piazza Marcanton e il parco ai Mondan. Il progetto si caratterizza per il fatto che comporta un grande spazio pubblico, pratico e di sicuro interesse, che il paese di Roveredo non ha mai avuto. Anche gli spazi privati non direttamente occupati dagli edifici, in particolare quelli fra "Piazza Al Sant" e "Piazza Marcanton" saranno "restituiti al pubblico", cioè destinati ad area pubblica di camminamento. Tale progetto e gli spazi pubblici urbani che esso prevede verrebbero completati a est dal Comune con la realizzazione del parco pubblico ai Mondan, costituito da spazi verdi, aree di svago, parco giochi e accesso al fiume. Di modo che al centro del paese, dalla Moesa fino alla piazza Al Sant, si creerebbe un grande spazio pubblico di qualità.

8. La controprestazione per la vendita dei fondi n. 230, 317 e 315 RF di Roveredo

Per la cessione dei tre terreni di 9'891 m² destinati alla costruzione degli edifici privati, l'investitore selezionato verserà al Comune un importo netto di fr. 550'000.-. Inoltre nell'ambito della realizzazione del suo progetto costruirà e consegnerà in proprietà al Comune quelle opere pubbliche di urbanizzazione e infrastrutturali direttamente attinenti all'edificazione privata. In base ai prezzi unitari che l'investitore si è impegnato a mantenere, il valore di tali opere è quantificato in fr. 1'726'431.-, di modo che il prezzo di acquisto del terreno ammonta a complessivi fr. 2'276'431.-. Fra le opere che l'investitore s'impegna a realizzare a favore del Comune vi sono in particolare:

- 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
- 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.

L'investitore si impegna inoltre a costruire 80 parcheggi sotterranei da destinare all'uso pubblico, per un costo a suo carico di min. ca. fr. 2.5 milioni, e a edificare in zona Mondan ca. 15 appartamenti per le esigenze degli anziani, realizzando in tal modo anche due ulteriori opere di evidente interesse pubblico senza costi a carico del Comune.

Il fondo n. 317 al più tardi al momento del rilascio della licenza edilizia verrà gravato da una servitù personale a favore del Comune di diritto di passo pedonale a favore della collettività su di una superficie minima corrispondente al 40%, così da garantire un'area pubblica di camminamento e collegamento fra le due piazze Al Sant e Marcanton, e i quartieri limitrofi. Contemporaneamente il fondo n. 315 verrà gravato da una servitù a favore del Comune di diritto di passo pedonale a favore della collettività per garantire un'area pubblica di collegamento pedonale fra il parco pubblico in zona Mondan e piazza Marcanton.

9. Necessità dell'autorizzazione alla vendita

L'art. 23 cpv. 1 cifra 3 g) dello Statuto comunale prescrive che la vendita di immobili per importi che sorpassano l'importo di fr. 50'000.- soggiace all'autorizzazione da parte del Consiglio comunale. In base all'art. 23 cpv. 2 dello Statuto la decisione del Consiglio comunale è soggetta al referendum facoltativo.

L'allestimento di un progetto di costruzione definitivo potrà avvenire solo dopo la crescita in giudicato del piano d'area. Tale fase di progettazione presuppone per l'investitore una spesa notevole, che si giustifica solo se il Comune sarà effettivamente disposto a cedergli i terreni e i diritti necessari alla realizzazione del progetto. Nell'accordo di collaborazione e cooperazione è di conseguenza stato convenuto che la fase di autorizzazione alla vendita da parte delle competenti autorità comunali – cioè da parte Consiglio comunale e degli aventi diritto di voto in votazione popolare in caso di referendum facoltativo – sarebbe stata esperita il più presto possibile, non appena stabilite le caratteristiche tecniche delle opere pubbliche a carico dell'investitore.

Ciò premesso si sottolinea che in caso di autorizzazione alla vendita da parte del Consiglio comunale, rispettivamente della popolazione in caso di referendum, il contratto vero e proprio 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, così da vincolare l'investitore alla realizzazione di un progetto di costruzione allestito sulla base di un piano d'area vincolante realizzato dal Comune.

10. Proposta in Consiglio comunale

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

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

alla Alfred Müller AG, Neuhofstr. 10, 6340 Baar, al prezzo di fr. 2'276'431.-.

2) Condizioni da integrare in modo giuridicamente vincolante nel contratto di compravendita

- a. 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.

- b. Parte del prezzo di compravendita sarà compensato con opere di urbanizzazione e infrastrutturali strettamente connesse con il progetto dell'acquirente nel comparto "Al Sant - Marcanton", in particolare per la realizzazione delle seguenti opere:

- 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
- 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
- verde aiuole, 316 m²
- alberi, 22 pz
- fontane, 1 pz.

- c. La tipologia degli appartamenti offerti deve essere diversificata in modo tale da favorire una struttura sociale equilibrata (per età, reddito, struttura familiare). Nessuna singola tipologia di appartamento (per numero di locali) può superare il 35% del totale (per rapporto al numero totale di appartamenti realizzati).

Ai sensi dell'Ordinanza federale sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012, nuove residenze secondarie non sono possibili a meno che siano sfruttate nel quadro di forme d'alloggio strutturate. Da un minimo del 20% fino ad un massimo del 50% delle superfici di progetto sono da destinare ad attività commerciali o di servizio.

- d. Oltre ai posteggi pertinenti alle diverse utilizzazioni previste dal piano d'area proposto, sono da prevedere **80 posti auto ad uso pubblico nell'autosilo sotterraneo**.

Per quanto attiene la costruzione e la gestione della parte pubblica dell'autosilo, l'acquirente dovrà realizzare l'investimento e mantenere l'infrastruttura in corretto stato di funzionamento e ad assicurarne la necessaria manutenzione ordinaria e straordinaria per la durata di almeno 40 anni. L'acquirente sarà proprietario dell'autosilo e gestore di tutti i posteggi, con la garanzia per il Comune del diritto di utilizzare 80 posti auto quali posteggi pubblici e da riservare ai rimanenti utenti del quartiere, senza alcun onere aggiuntivo. La gestione degli 80 posti auto di diritto comunale deve avvenire nel modo seguente:

- massimo 50 posti possono essere affittati per qualunque durata di tempo, al costo massimo di fr. 1'500.- annui;
- i rimanenti 30 posti devono rimanere liberi per l'uso saltuario degli utenti ad una tariffa oraria massima di fr. 1.-.

Tali importi potranno essere indicizzati all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

- e. Dovrà essere realizzato un minimo di 15 appartamenti per anziani autosufficienti.
- f. A favore del Comune dovrà essere concesso un diritto di passo pedonale a favore della collettività su di una superficie minima corrispondente al 40% della partic. n. 317, così da garantire un'area pubblica di camminamento e collegamento fra le due piazze Al Sant e Marcanton, e i quartieri limitrofi. Contemporaneamente a favore del Comune dovrà essere concesso un 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.

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.

MUNICIPIO DI ROVEREDO

Il Sindaco: Alessandro Manzoni

La Segretaria: Tatiana Colotti

COMMISSIONE GESTIONE E REVISIONE

La Presidente: Katia Savioni

Il Segretario: Paolo Taddei