



Brione s/Minusio, 26 maggio 2015

**COMUNE di
BRIONE s/MINUSIO**

Messaggio municipale n° 469

**Richiesta di un credito di Fr. 33'000.—
destinato all'acquisizione della superficie necessaria
per eseguire l'ampliamento della piazza di giro in via alla Costa**

Ris. mun.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
206	26 maggio 2015	Opere pubbliche	GESTIONE / OPERE PUBBLICHE

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, la richiesta di un credito di Fr. 33'000.— destinato all'acquisto della superficie di terreno necessaria per eseguire l'ampliamento della piazza di giro in via alla Costa.

1. Cenni storici e pianificatori.

La variante pianificatoria che definisce l'ampliamento della piazza di giro nella parte conclusiva di Via alla Costa è stata approvata dal Consiglio di Stato, unitamente al Piano del traffico, con Risoluzione governativa n° 908 dell'8 febbraio 2011.

Con la propria decisione, il Governo cantonale ha messo fine ad una lunga e travagliata procedura iniziata nel lontano 2004, quando lo stesso Consiglio di Stato non aveva approvato l'inserimento in zona edificabile del mappale n° 115 RFD ed aveva respinto la proposta comunale di realizzare un posteggio pubblico sul medesimo fondo.

La strada di servizio in località Costa serve infatti la zona a monte della piccola area edificabile, mentre a valle l'accesso è possibile, in maniera limitata, direttamente dalla strada cantonale Brione-Contra. La limitata estensione della zona edificabile e il basso indice di sfruttamento non avrebbero più giustificato un vincolo di posteggio pubblico in quella zona. E' però stato ritenuto importante mantenere la possibilità di manovra per veicoli fino a 7.80 m di lunghezza, i quali devono poter disporre di una piazza di giro sufficientemente dimensionata.

La soluzione adottata a livello pianificatorio, che prevede di ampliare la piazza di giro esistente, estendendola a parte dei mappali n° 115 e 117 RFD di proprietà del signor Peter Schrackmann, è dunque frutto di una lunga e laboriosa trattativa che tiene conto sia degli interessi del singolo cittadino che degli interessi della collettività.

2. La procedura d'acquisizione immobiliare.

Il 24 febbraio 2014, il proprietario delle due particelle sulle quali grava il vincolo pianificatorio, ha chiesto al Municipio, come di suo diritto, di allestire il piano di mutazione annesso all'atto di rettifica dei confini e del contratto di cessione immobiliare.

La procedura è poi rimasta sospesa per oltre un anno a causa dell'inoltro, da parte del signor Schrackmann, di una domanda di costruzione per l'edificazione di un'autorimessa sul fondo al mappale n° 117 RFD che il Municipio ha autorizzato solo di recente ponendo la condizione che la stessa rispetti una distanza di 3 m dal nuovo limite ampliato della piazza di giro.

Dal piano di mutazione allestito il 20 aprile 2015 dal geometra revisore, ing. Carlo Martinoni (vedi documento allegato), risulta che l'ampliamento della piazza di giro necessita di una superficie totale di 69 mq, di cui 31 mq appartenenti alla particella n° 115 RFD (inserita in zona agricola) e 38 mq appartenenti alla particella n° 117 RFD (inserita in zona edificabile estensiva - RE).

3. Il prezzo di compravendita.

Il signor Peter Schrackmann ha proposto al Municipio un prezzo di Fr./mq 750.-- per la cessione della superficie edificabile e di Fr./mq. 15.-- per la cessione della superficie agricola.

Il valore venale delle superfici che interessano l'ampliamento della piazza di giro è stato verificato dall'arch. Bruno Buzzini di Muralto. Il Municipio intende infatti acquisire le aree necessarie in via bonale, escludendo la procedura espropriativa.

L'indagine di mercato eseguita dall'arch. Buzzini ha confermato l'attendibilità dei prezzi proposti. Il costo per l'acquisizione delle superfici necessarie per eseguire l'ampliamento della piazza di giro è dunque il seguente:

Particella n° 117 RFD - edificabile:	mq 38,00 x Fr./mq 750.--	=	Fr. 28'500.—
Particella n° 115 RFD - agricola:	mq 31,00 x Fr./mq 15.--	=	Fr. 465.—

Costo totale per l'acquisizione del terreno:	Fr. 28'965.—
---	---------------------

4. Il preventivo di spesa

Alla spesa necessaria per acquisire il terreno, bisogna aggiungere i costi della perizia immobiliare, del geometra revisore per la mutazione catastale e del notaio per le pratiche di cessione immobiliare.

Il preventivo di spesa che ne consegue è dunque il seguente:

Acquisizione del terreno:	Fr. 28'965.—
Perizia immobiliare:	Fr. 950.—
Geometra revisore:	Fr. 1'500.—
Notaio e spese d'iscrizione a RF:	Fr. 1'500.—
Arrotondamento:	Fr. 85.—

Totale preventivo di spesa:	Fr. 33'000.—
------------------------------------	---------------------

5. Considerazioni finali

Una volta acquisiti i fondi, l'ampliamento della piazza di giro potrà essere concretizzato. Le opere previste vi saranno tuttavia illustrate con un nuovo messaggio municipale. Eventuali ulteriori informazioni potranno essere chieste al Tecnico comunale, presso il quale è depositato l'intero incarto.

Per concludere, considerato quanto precede e restando a vostra completa disposizione per fornirvi ogni ulteriore informazione in merito, il Municipio invita quindi l'Onorando Consiglio comunale a voler

RISOLVERE

1. **E' concesso un credito di Fr. 33'000.-- destinato all'acquisto della superficie di terreno necessaria per eseguire l'ampliamento della piazza di giro in Via alla Costa.**
2. **E' approvata la proposta di rettifica dei confini tra le particelle n° 115 e 117 RFD appartenenti al signor Peter Schrackmann e la particella n° 690 RFD appartenente al Comune di Brione s/Minusio, che prevede l'estensione della piazza di giro per una superficie totale di 69 mq, di cui 31 mq appartenenti alla particella n° 115 RFD e 38 mq appartenenti alla particella n° 117 RFD.**
3. **La spesa è da addebitare al ramo investimenti, voce 070.500.100.**
4. **Il credito decade se non è utilizzato nel termine di due anni dalla sua approvazione.**

Con la massima stima.

Per il Municipio:

<p>Il Sindaco: <i>A. Ferriroli</i></p>		<p>Il Segretario: <i>G. Cavalli</i></p>
--	---	---

Allegati: - progetto di mutazione 1:250.

PROGETTO di mutazione

annesso all'atto di rettifica confini

STATO ATTUALE				Sup. ceduta	NUOVO STATO				
Particella		Superficie	Proprietario		Particella		Superficie	Copertura del suolo	Proprietario
No.	Sub.	Mq.			No.	Sub.	Mq.		
115	a	740	SCHRACKMANN Peter Niklaus, 21.10.1949	31	115	NE	822	superficie a rivestimento duro e humosa	SCHRACKMANN Peter Niklaus, 21.10.1949
	b	113							
		853	AL 690 -						
117	a	474	SCHRACKMANN Peter Niklaus, 21.10.1949	38	117	C NE	126 1389 1515	Edificio superficie a rivestimento duro, humosa e boscata	SCHRACKMANN Peter Niklaus, 21.10.1949
	b	36							
	c	126							
	d	296							
	e	522							
	f	99							
	1553	AL 690 -							
690	a	98	COMUNE DI BRIONE s/Minusio	31 38 2	690	NE	169	superficie a rivestimento duro	COMUNE DI BRIONE s/Minusio
			DAL 115 +						
			DAL 117 +						
			Correzione per accertamento superficie +						

2504

2506

Il geometra revisore: ing. Carlo Martinoni

