

**Messaggio municipale no. 12/2010 accompagnante la richiesta di un credito fr. 7'600'000 per l'acquisto di un terreno al mappale no. 472-1 RFD Bioggio di proprietà della Comunione ereditaria [REDACTED]; situato in zona Cavezzolo**

Al Consiglio Comunale di Bioggio

Signor Presidente,  
signore Consiglieri comunali,  
signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione la concessione di un credito per l'acquisto del mappale 472-1 RFD di Bioggio, di 16'074 mq di proprietà della Comunione ereditaria composta da [REDACTED] situato in zona Cavezzolo.

Questo messaggio è del tutto eccezionale. Eccezionale sia per l'entità del credito richiesto, ma anche e, soprattutto, per le importanti circostanze che motivano la richiesta di compera del terreno ed il particolare momento di presentazione della proposta alla vostra lodevole attenzione.

### **1. Premessa di fondo**

L'area industriale e artigianale del Basso Vedeggio è una delle zone del Cantone Ticino che ha vissuto nell'ultimo decennio e vive tuttora uno dei maggiori sviluppi edilizi ed economici, con la nascita di molte nuove attività lavorative e la creazione di numerosi posti di lavoro. È infatti una regione molto attrattiva e con un potenziale di crescita tuttora importante. Per garantire che questo sviluppo prosegua nell'interesse generale e di quello dei diretti interessati, nel 2007 i Municipi di Agno, Bioggio e Manno hanno istituito un apposito gruppo di lavoro con il compito di individuare e studiare le misure necessarie a tale scopo. L'iniziativa ha suscitato l'interesse delle autorità cantonali e della Confederazione, che hanno assicurato ai nostri Comuni un sussidio importante per l'elaborazione di un progetto modello del Basso Vedeggio. L'obiettivo dello studio in atto è di promuovere condizioni quadro che favoriscano le evoluzioni positive e nello stesso tempo fronteggino e risolvano i problemi che inevitabilmente emergono in situazioni simili, quali il crescente traffico e il degrado ambientale. Non si tratta di operare stravolgimenti, bensì di promuovere miglorie dal profilo della mobilità con la realizzazione di infrastrutture per il traffico pubblico e privato, della qualità dell'assetto urbano, della disponibilità e accessibilità di spazi verdi e aree di svago. Il tutto anche pensando che si è già confrontati e lo si sarà a breve con importanti opere e meglio:

- per i trasporti pubblici - rete tram del Luganese con navetta Molinazzo-Bioggio – Lugano-City e Molinazzo-Bioggio – Manno/Cadempino, ristrutturazione infrastrutture di Lugano Airport;
- per la mobilità – galleria Vedeggio - Cassarate, circonvallazione Agno – Bioggio con i collegamenti stradali idonei per le aree industriali dei diversi Comuni e i lavori di importante risanamento del tracciato autostradale progettati dall'USTRA;
- per la sicurezza e la salvaguardia dell'ambiente – la sistemazione adeguata del letto e dell'argine del Fiume Vedeggio dalla foce a Taverne.

### **1.1. Collaborazioni e NPV**

Il Comune come si diceva, anche in collaborazione con Agno e Manno ha reagito, a livello regionale, con lo studio generale del Nuovo Polo del Vedeggio (NPV) e con l'istituzione di una procedura con un mandato di studio in parallelo per l'allestimento di un Masterplan per l'area Cavezzolo, e relativa richiesta, approvata dal Consiglio comunale in dicembre u.s., di un credito di Fr. 200'000.--. Per quest'ultimo tassello si richiamano per intero i contenuti del MM 31/09 e si puntualizzano alcuni importanti passaggi che richiamano l'importanza strategica della zona e meglio:

"L'area del "Cavezzolo" è indicata nel progetto pianificatorio comprensoriale "NPV - Nuovo Polo Vedeggio" del marzo 2009, promosso dai Comuni di Agno, Bioggio e Manno quale comparto strategico, nel quale concentrare in modo mirato le risorse e gli sforzi per una nuova pianificazione territoriale".

#### **1.1.2. Il comparto della zona Cavezzolo**

Il comparto è tuttora caratterizzato da una presenza sparsa di attività artigianali - industriali medio - piccole ; nella parte alta si mischiano con vecchi insediamenti residenziali e con attività commerciali recenti.

Oltre alla prospettiva di importanti progetti industriali e commerciali, sono prevedibili profonde trasformazioni dell'assetto territoriale e di occupazione di superfici a seguito della circonvallazione stradale Agno – Bioggio con i relativi raccordi alla rete locale, del nuovo tracciato FLP e della navetta Molinazzo – Centro Lugano con la relativa fermata d'interscambio e la diramazione per Manno, e del posteggio P+R di Molinazzo.

Scopo di un "Masterplan" in questo contesto e in vista di tali trasformazioni è quello di disporre di un progetto urbanistico che sappia indirizzare la progettazione degli interventi trasportistici in modo tale che non penalizzino, anzi sostengano lo sforzo pianificatorio di creare un nuovo quartiere urbano con funzioni miste e qualificate, quale prolungo del centro dell'abitato di Bioggio".

### **1.2 Per concretizzare i progetti**

La concretizzazione di progetti di pianificazione e salvaguardia del territorio rimane comunque sempre più difficile se non si dispone di determinati atout. Il territorio non edificato, infatti, si riduce a vista d'occhio e la messa in atto di misure pianificatorie di salvaguardia risulta purtroppo raramente efficace – o comunque soggetta a procedure estremamente laboriose e penalizzanti sia per l'ente pubblico che per i proprietari direttamente coinvolti.

Il Municipio ritiene che oltre a misure di tipo pianificatorio (quale l'istituzione di zone di pianificazione) sia importante, per salvaguardare gli interessi pubblici e disporre di spazi di manovra in funzione degli sviluppi prospettati e di eventuali necessità di ricomposizione particellare, cogliere le occasioni che si presentano per acquisire direttamente dei fondi. A maggior ragione questo convincimento è maturato nel contesto di aree strategiche per lo sviluppo del Comune o per la salvaguardia di interessi preponderanti a livello paesaggistico o di uso pubblico.

L'acquisizione di un terreno di valore presuppone però un mandato politico chiaro da parte del Consiglio comunale, mandato che permetta al Municipio di concretizzare di fatto le intavolate trattative con la necessaria ratifica da parte del legislativo.

## **2. La situazione intervenuta**

La Comunione ereditaria composta da [REDACTED] proprietari del fondo in oggetto, a seguito della pubblicazione del Piano cantonale di utilizzazione dei sedimi per il progetto stradale per la circonvallazione Agno – Bioggio (PUC) che toccava anche il loro terreno e a cui avevano fatto opposizione, avevano richiesto ed ottenuto un primo incontro con l'Esecutivo comunale.

In questo primo incontro avevano già espresso e palesato la loro intenzione che sarebbero stati disposti a vendere il sedime. Già in quell'occasione si era convenuto che il Municipio avrebbe valutato l'eventuale acquisto e se del caso sottoposto un'offerta.

In sede di Municipio si erano quindi iniziate le prime discussioni interne sull'importante opportunità d'acquisto diretto, da parte del Comune, di un terreno in chiara zona strategica e si è deciso di dare mandato ad un perito per l'allestimento di una stima immobiliare per determinare il prezzo che avremmo potuto offrire.

Le trattative, partite tranquille e che avrebbero dovuto portare ad una proposta concreta, con un Messaggio municipale all'attenzione del Consiglio comunale, hanno avuto una brusca, quanto inattesa, accelerazione in quanto la Comunione ereditaria, proprietaria del fondo, aveva nel frattempo ricevuto delle offerte da parte di privati. Evidentemente qualche privato imprenditore, che aveva già pure "fiutato" l'interessante opportunità e occasione di acquisizione di un importante fondo attualmente in zona industriale e che assumerà ulteriore valore con i progetti in atto, ha cercato di "scavalcare" il Comune.

A questo punto il Municipio ha dovuto accelerare i tempi e ha offerto, sulla base della perizia che stimava il valore del terreno a Fr. 475.— il mq, Fr. 7'500'000.— che equivale a ca. Fr. 466.60 al mq. Dopo serrate trattative i proprietari del mappale 472-1. si sono, infine, dichiarati disposti ad una celere cessione dell'intera particella ad un prezzo di Fr. 7'200'000.-- al netto di tutte le imposte e tasse relative al fondo e di tutte le spese notarili e di registro relativi alla transazione. Il prezzo complessivo a carico del Comune non supererà Fr. 7'560'000.--, pari a Fr. 470.— il mq, prezzo che è ritenuto congruo in relazione alla destinazione che il sedime ha attualmente e, soprattutto, che avrà a medio termine con gli sviluppi pianificatori della zona. Il prezzo è anche ritenuto favorevole se si compara con le ultime transazioni effettuate nelle aree industriali del Comune.

Il Municipio, facendo i classici "salti mortali", ha quindi chiuso le trattative, giungendo ad un accordo di massima, per una compravendita per la quale si chiede oggi l'assenso del Legislativo comunale – vedi bozza contratto di compravendita allegato -.

### **3. Impatto finanziario**

La situazione finanziaria del Comune si può definire, oggettivamente, buona e l'operazione che si presenta, non va certo ad intaccare questo positivo quadro. Evidentemente il Comune non ha però a disposizione tutta la liquidità necessaria e dovrà, per pagare direttamente ed interamente il terreno, accendere un prestito. Il terreno acquistato sarà inserito nei beni patrimoniali del Comune, in quanto si tratta di un bene alienabile. Si potrà decidere una volta terminata la pianificazione della zona se rivenderlo, permutarlo o concederlo in diritto di superficie.

Se a fronte di questo attivo di sicuro valore verrà acceso un prestito di Fr. 7'500'000.-- della durata di 5 anni (durata della zona di pianificazione) il costo per interessi dovrebbe aggirarsi, alle condizioni attuali di mercato, attorno al 2%, ciò che comporterebbe un onere di ca. Fr. 150'000.— annui. Trattandosi di un bene patrimoniale il cui valore commerciale dovrebbe aumentare non sono da prevedere degli ammortamenti.

Pertanto, se il Comune opta per l'operazione descritta il costo del terreno lieviterà al termine dei 5 anni a meno di fr. 520.— per mq, un prezzo che già oggi potrebbe essere ritenuto interessante per un acquisto in zona e che i valori sono destinati a salire.

#### 4. Conclusioni

Il municipio intende quindi acquistare dai proprietari il mappale 472-1- RFD Bioggio completo. L'operazione, come si precisava, potrebbe permettere al Comune di avere un terreno, in una zona interessante e sempre più pregiata, da destinare, come detto, a diversi importanti impieghi di pubblica utilità o di scambio o vendita successiva a terzi.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, invitiamo questo lodevole Consiglio comunale, con la preventiva accettazione della clausola d'urgenza, ritenuta la situazione, a voler **risolvere**:

1. Il Municipio di Bioggio è autorizzato a procedere all'acquisto della particella No. 472-1 RFD di Bioggio di proprietà della Comunione ereditaria composta da [REDACTED]
2. A tale scopo viene concesso un credito di Fr. 7'600'000.—.
3. Il credito è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2010.

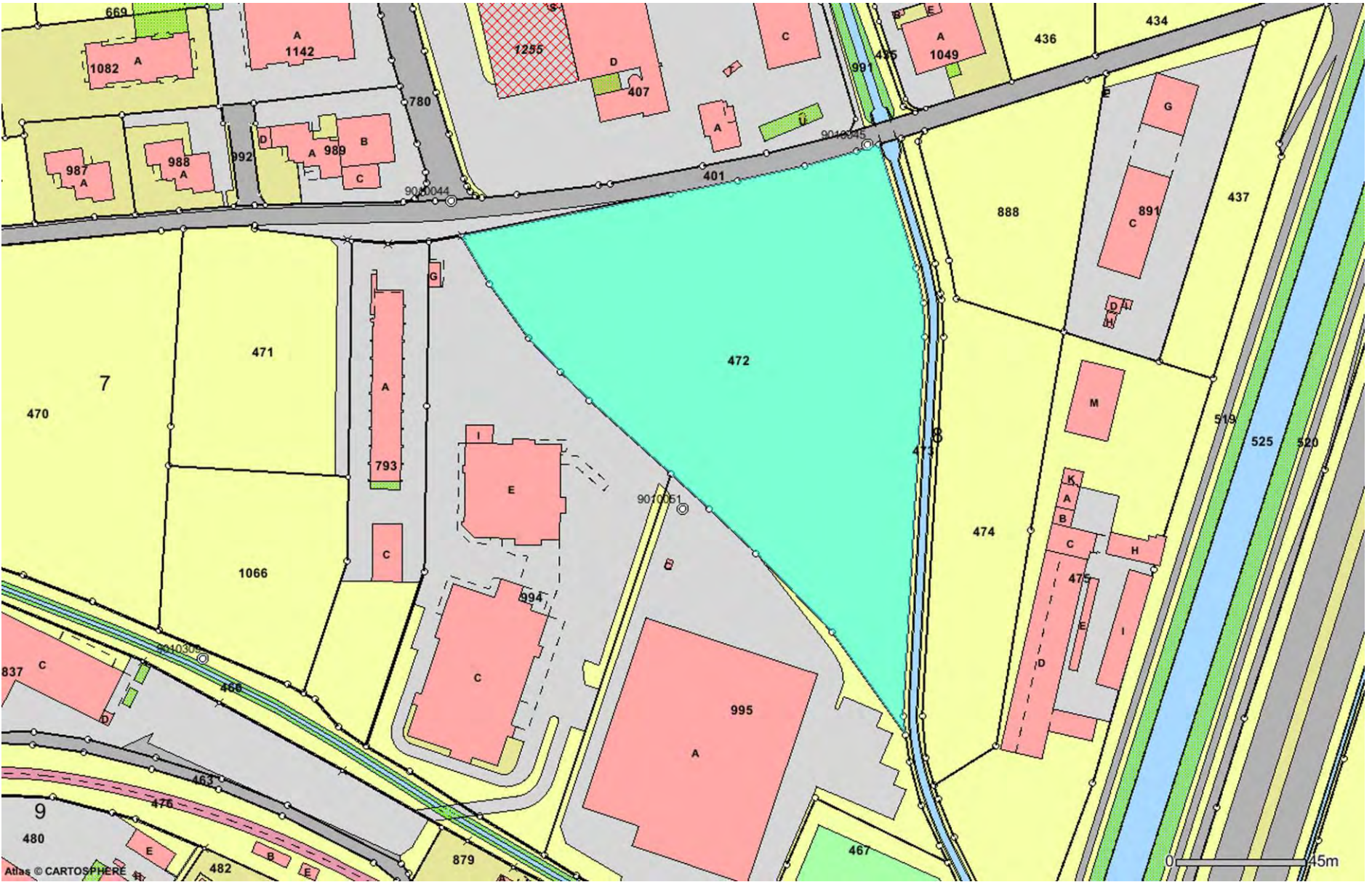
Con stima e cordialità

Per il Municipio

<p>Il sindaco:</p>  <p>Mauro Bernasconi</p>	 <p>COMUNE DI BIOGGIO</p>	<p>Il segretario:</p>  <p>Massimo Perlasca</p>
--	--	--

RM. no. 533/10 del 19 aprile 2010.

Allegati: - estratto mappa



Allegato 1: estratto mappa