



Comune
di Collina d'Oro

Messaggio municipale

n. 088/2023

**Stanziamiento di un credito di CHF 455'000.00 per
l'acquisto delle particelle no. 316, 317 e 494 RFD
Collina d'Oro (sezione Gentilino)**

Risoluzione municipale
n. 877/2023
28 agosto 2023



Città dell'energia

Collina d'Oro
risplende di energia

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale, ci preghiamo sottoporvi la richiesta del credito complessivo di CHF 455'000.00 necessario all'acquisto delle particelle no. 316, 317 e 494 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino). I fondi in questione si trovano al civico no. 102 di Riva Cantonetto, nella sezione di Gentilino. Essi, hanno una superficie di complessivi 7'635 m² (valore di stima ufficiale CHF 455'370.00) e sulle particelle no. 316 e 317 RFD, è presente una casa di vacanza che è stata attualmente messa in locazione dai suoi proprietari.

Istoriatò

Il Piano regolatore del 1974 prima e poi quello del 1994, tuttora in vigore, dell'ex Comune di Gentilino, indica:

- un vincolo di diritto pubblico che interessa le part. no. 317 e 494 RFD Collina d'Oro, sezione Gentilino, che sono inserite in Zona per Attrezzature ed Edifici di interesse pubblico (AP/EP); mentre la part. no. 316 RFD è stata per contro inserita in Zona di protezione della natura (Zp 1 B).



Fig. 01: estratto piano delle zone PR in vigore

Questi vincoli di pianificazione sono stati messi in atto dall'ex Comune di Gentilino, conscio del valore naturalistico e paesaggistico di questo comparto, suscettibile di essere valorizzato ad uso della popolazione, nell'ottica di realizzare una zona di balneazione ed una passeggiata a lago in zona Cantonetto a Gentilino. In quest'ottica, l'allora Comune di Gentilino avviò uno studio nel 2003, finalizzato alla realizzazione di una zona balneabile e nel contempo, avviò una trattativa bonale con la comunione ereditaria eredi Emilia Ballinari, per l'acquisizione dei citati fondi.

Dopo un fitto scambio di corrispondenza, l'allora Municipio di Gentilino, quale ultima offerta, propose un importo di CHF 350'000.00 per l'acquisto delle part. no. 317 e 494 RFD. Purtroppo, indipendentemente dal prezzo offerto, un componente della comunione ereditaria, non dette la sua adesione, per cui il rappresentante legale della comunione ereditaria invitò il Comune ad avviare la procedura di espropriazione materiale.

Tribunale di espropriazione

I comproprietari delle part. no. 316, 317 e 494 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino), hanno promosso nel 2005 la procedura di espropriazione materiale che si è conclusa con il ritiro dell'istanza, in occasione dell'udienza del 19.10.2021, che si è svolta presso il Tribunale di espropriazione (Tespr) di Lugano.

Nell'occasione, il Presidente del tribunale ha spiegato al rappresentante legale degli espropriati, i motivi per i quali l'istanza era infondata e nel contempo, ha sostanzialmente rinnovato la proposta che fu fatta già nel luglio 2012 dal Presidente di allora e ciò, consiste nella formalizzazione di un accordo espropriativo che prevede il trapasso al Comune di Collina d'Oro delle part. no 316, 317 e 494 RFD Collina (sezione Gentilino), al prezzo di CHF 440'000.00 e sulla scorta di questa valutazione:

- per le costruzioni che sorgono sulle part. no. 316 e 317 RFD, oltre ad una parte di terreno complementare, il Tribunale ha stimato un valore di CHF 158'760.00;
- per il rustico sito sulla part. no. 494 RFD è stato stimato un valore di CHF 5'000.00 Tutte le altre superfici di terreno oggetto della domanda, sono state stimate in CHF 30.00 al metro quadrato (m²), mentre per il terreno adiacente la spiaggia è stato valutato in CHF 250.00 al m² per complessivi CHF 265'690.00. Complessivamente per acquisire le part. no. 316, 317 e 494 RFD, il Tribunale di espropriazione, transitivamente, e per consentire alle parti di perfezionare la trattativa, ha stimato un'indennità complessiva di CHF 429'450.00, arrotondata a CHF 440'000.00 in occasione dell'udienza del 19.10.2021.

Nel luglio 2021 sono riprese le trattative, lunghe anche a causa degli impedimenti intercorsi nei due anni successivi e, che si sono concretizzate quest'anno per una cessione totale dei fondi. Nel mese di luglio 2023, il rappresentante legale ha confermato l'adesione di tutti i proprietari alla vendita delle part. no. 316, 317 e 494 RFD, per un importo di CHF 440'000.00. L'acquisto dei fondi avviene tramite un accordo bonale extra giudiziale e formalizzato da un contratto in forma di scrittura privata (atto di compravendita) che sarà poi iscritto per il trapasso di proprietà a registro fondiario.

All'importo per l'acquisto dei sedimi precitati vanno aggiunti CHF 15'000.00 per le spese notarili e di iscrizione del trapasso di proprietà a registro fondiario, per un totale complessivo di CHF 455'000.00.



Fig. 02: ortofoto situazione fondata, localita' Cantonetto (Gentilino)

Scenario futuro di intervento

Questo comparto possiede un'importante valenza paesaggistica, in relazione alla presenza dell'asta dei riali Cremignone e Piodella, della riserva naturale del Boschetto d'Agnuzzo e di un tratto ancora naturale della riva del lago Ceresio.

Le particelle no. 316, 317 e 494 RFD sono attualmente costituite da praterie pingui, gestite negli ultimi anni a pascolo, con alberature singole. Verso il confine nord, sulle particelle no. 312, 313, 539, 495 RFD (di proprietà del Comune di Muzzano), è presente una superficie boscata che caratterizza tutta la sponda sinistra attigua al riale Cremignone, costituita prevalentemente da ontani, frassini e platani.

Il Municipio, ha quindi commissionato uno studio nel 2022 inteso a valutare la riqualificata naturalistica e fruitiva di questo comparto, con l'intento di restituire alla popolazione l'intera superficie quale nuova area pubblica a lago. Successivamente, è stato poi elaborato un progetto di massima, in collaborazione con i Servizi cantonali preposti, definendo i contenuti e identificando eventuali possibilità di sussidio cantonale/federale.

Il progetto di massima (1 Fase) propone di realizzare un comparto a vocazione fruitiva di dimensioni interessanti all'interno del quale, si prevedono delle attività dedicate allo svago di prossimità, con percorsi e infrastrutture a basso impatto ambientale. Inoltre, quest'area sarà collegata ai percorsi pedonali adiacenti, garantendo, in questo modo, il collegamento tra la fascia collinare del Comune di Collina d'Oro e il lago. Al fine di evitare una frammentazione degli habitat, il progetto propone di dismettere il percorso pedonale esistente che corre lungo il tratto finale del riale Cremignone sino all'interno del boschetto (part. no. 313 e 539), convertendo l'area boschiva in un comparto a vocazione naturalistica e iscritta quale zona nucleo nel sito di anfibi di importanza nazionale.

Il nuovo comparto a vocazione fruitiva verrà a trovarsi di fatto tra due comparti a vocazione naturalistica: a ovest il boschetto al cui interno scorre il riale Cremignone, mentre, a est la grande area boschiva sul pendio che sale verso Montagnola.

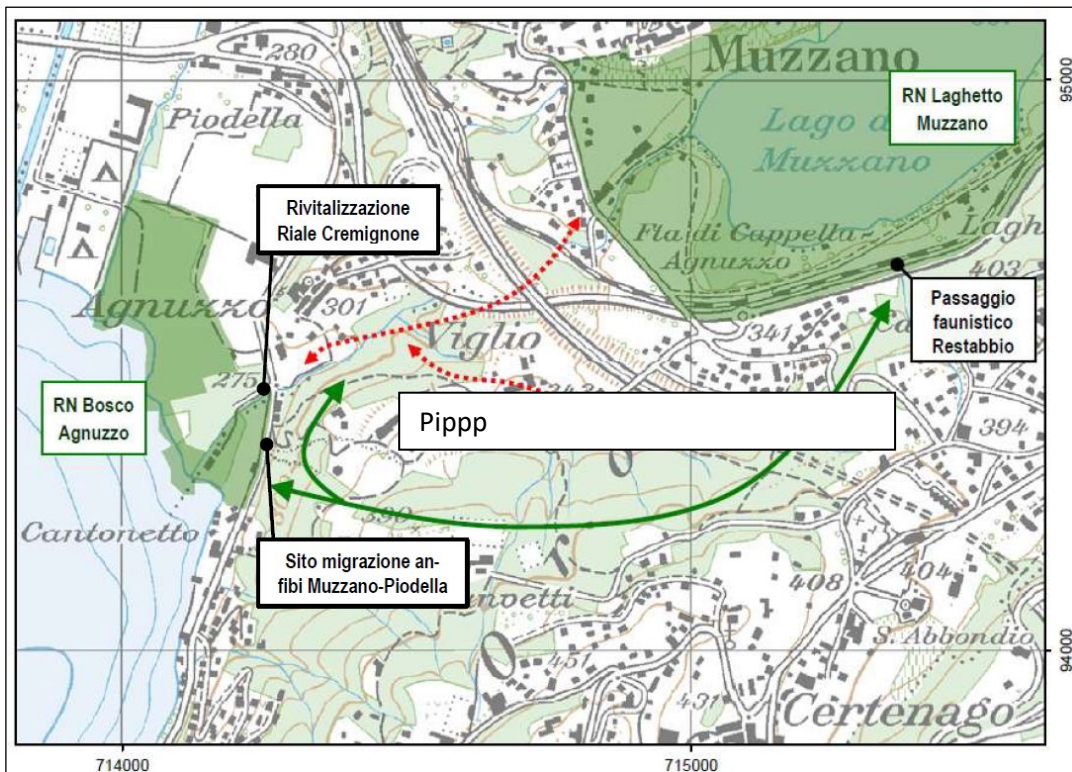


Fig. 03: comparto naturalistico

Come già accennato sopra, dal profilo dei contenuti naturalistici, il comparto in oggetto è interessante soprattutto per la presenza del sito anfibio e riserva naturale Bosco d'Aguzzo, uno dei rarissimi tratti ancora naturali della riva del lago Ceresio, e dal suo collegamento ecologico, per il tramite del bosco in località Canveti-Viglio, con la riserva naturale del laghetto di Muzzano

Gli obiettivi del progetto possono essere così riassunti e suddivisi:

Aspetti naturalistici

- preservare la riserva naturale;
- valorizzare la zona di protezione della natura;
- canalizzare il pubblico, in modo da mantenere alcune zone al riparo dal disturbo antropico;
- non compromettere il nuovo passaggio di anfibi in progetto (camere ritenzione n. 21 e 22 CMAPS).

Aspetti paesaggisti e di fruizione

- valorizzare l'area affinché possa essere sfruttata tutto l'anno dalla popolazione locale;
- conferire agli edifici presenti ubicati sulle part. no. 316 e 317 un'utilizzazione di tipo pubblico.

Aspetti legati alla mobilità lenta/traffico

- messa in rete dell'area, con la rete sentieristica pedonale esistente del comparto;
- creazione di posti auto.



Fig. 04: planimetria concettuale progetto

Gli interventi di valorizzazione includono anche delle opere sui fondi dei mappali no. 313 e 539 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino), di proprietà del Comune di Muzzano che sarà coinvolto nell'ambito del progetto definitivo e dopo aver perfezionato l'acquisto dei terreni in discussione. Inoltre, è prevista la creazione di un nuovo torrente (in fase di progettazione) da parte del Consorzio di manutenzione opere di arginature del Pian Scairolo e Collina) che attraverserà trasversalmente l'area a vocazione fruitiva e fungerà da collegamento tra i due comparti a vocazione naturalistica, attraverso il nuovo sottopasso per la piccola fauna all'altezza della strada cantonale. Il riale fungerà da limite della riserva naturale, garantendo un ampio spazio libero per lo svago a sud del medesimo, lungo il quale si propone un nuovo percorso che si collega verso il lago al percorso pedonale esistente a ovest.

Quest'intervento è finalizzato per mitigare gli effetti degli eventi alluvionali che interessano le camere di ritenzione nr. 21 e 22 che raccolgono le acque meteoriche gravanti un bacino imbrifero con un'estensione di 4.7 ettari. In caso di forti precipitazioni, la canaletta in cemento (mezzo tubo) che corre parallelamente lungo la strada cantonale, non è in grado di smaltire correttamente le acque che si riversano sul campo stradale e poi ruscellano verso i fondi situati a valle.

L'investimento complessivo stimato per la realizzazione delle opere di riqualifica richiamate dal progetto di massima (1 Fase) ammonta a circa CHF 309'300.00 (IVA inclusa), e la richiesta di credito sarà oggetto di un separato messaggio municipale. Quest'importo, è comprensivo anche dell'onorario per l'allestimento del progetto esecutivo, della direzione lavori, della gestione e cure di avviamento per un periodo di tre anni. Al momento, non è ancora quantificabile il finanziamento del Cantone relativo agli interventi volti alla valorizzazione dell'area boschiva, alla realizzazione di un margine boschivo di pregio e alla loro gestione (cure di avviamento su 3 anni), che sarà consolidato con la stesura del progetto definitivo. Dall'importo precisato sono escluse le opere di pertinenza del Consorzio per la sistemazione idraulica delle camere di ritenzione nr. 21 e 22 e la rivitalizzazione della tratta di scarico.

La valorizzazione dell'area verde dal punto di vista naturalistico e la presenza di un nuovo percorso che collega la collina con il lago, aumenteranno l'attrattività di questo comparto. Viene quindi facile ipotizzare che la futura destinazione degli edifici esistenti ubicati sulle part. no. 316 e 317 potranno essere destinati ad accogliere degli spazi pubblici (caffetteria e/o spazio didattico per attività espositive, biblioteca, ecc.).

Il nuovo contenuto degli edifici precisati sarà oggetto di uno studio separato e sviluppato in una seconda fase.

Iter procedurale

Come anticipato, l'intenzione del Municipio e dei proprietari è quella di concludere la compravendita al più presto. Dopodiché, saranno avviati i lavori per l'allestimento del progetto definitivo per la riqualifica di quest'area ed elaborato il relativo messaggio municipale all'attenzione del Consiglio comunale, per l'approvazione del progetto e richiesta del credito necessario all'esecuzione degli interventi.

Finanziamento / Incidenza sulla gestione corrente

Quest'investimento è stato previsto nella pianificazione finanziaria 2020/2024 allestita dal Municipio.

In applicazione alle nuove disposizioni e dei principi fissati dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento avviene secondo la tabella acclusa al messaggio (allegato "A"). Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri, definiti in base alle nuove normative, che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

La spesa sarà inserita nel conto di bilancio numero 1400.001.

Commissioni

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
	•		

L'incarto completo relativo al progetto di massima riguardante la riqualifica naturalistica e fruttiva attrezzature pubbliche in località Cantonetto, può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

Conclusione

Il Municipio è conscio del grosso impegno che si assume proponendo l'acquisto di questi terreni, ma ritiene che si tratti di un'occasione unica per creare un'oasi naturale e uno spazio pubblico di qualità all'interno del nostro Comune, nell'interesse dell'intera popolazione. In considerazione di quanto sopra, convinto della necessità di acquisire i tre fondi e richiamati gli art. 13 cpv. 1 lett. e) ed h) LOC, l'art. 42 cpv. 2 LOC invita codesto onorando Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 455'000.00 per l'acquisto delle particelle no. 316, 317 e 494 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino).
2. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere alla liquidità del Comune.
3. La spesa sarà iscritta al conto investimenti e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Per il Municipio


 Il Sindaco
 Andrea Bernardazzi


 Il Segretario
 Pietro Balerna



Allegati: tabella incidenza gestione corrente (allegato "A")
 rapporto fotografico
 planimetria progetto di massima

MM 088/2023 Stanziamento di un credito di CHF 455'000.00 per l'acquisto delle particellr no. 316, 317 e 494 RFD Collina d'Oro (sezione Gentilino)

Indicenza sulla gestione corrente:

					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
<u>Altri investimenti materiali: parte struttura</u>							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario							
0%	su	CHF	-	CHF	-	CHF	-
2. Costi assicurativi							
- assicurazione immobiliare							
0.00000%	su			CHF	-	CHF	-
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale							
0.40%	su	CHF	455'000	CHF	1'820	CHF	1'820
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile							
1.00%	su	CHF	455'000	CHF	4'550	CHF	4'550
TOTALE parte edificio e annessi					CHF 6'370	CHF 6'370	CHF 6'370
<u>Altri investimenti materiali: parte opere acquedotto</u>							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario							
3%	su			CHF	-	CHF	-
2. Costi assicurativi							
- assicurazione immobiliare							
0.54 ‰	su	CHF	-	CHF	-	CHF	-
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale							
5%	su	CHF	-	CHF	-	CHF	-
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile							
2.5%	su	CHF	-	CHF	-	CHF	-
TOTALE parte acquedotto					CHF -	CHF -	CHF -
<u>Mobilio e Installazioni</u>							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario							
3%	su			CHF	-	CHF	-
2. Costi assicurativi							
- assicurazione mobili							
0.52 ‰	su	CHF	-	CHF	-	CHF	-
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale							
5%	su	CHF	-	CHF	-	CHF	-
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile							
10.0%	su	CHF	-	CHF	-	CHF	-
TOTALE Mobilio e Installazioni					CHF -	CHF -	CHF -
TOTALE GENERALE					CHF 6'370	CHF 6'370	CHF 6'370

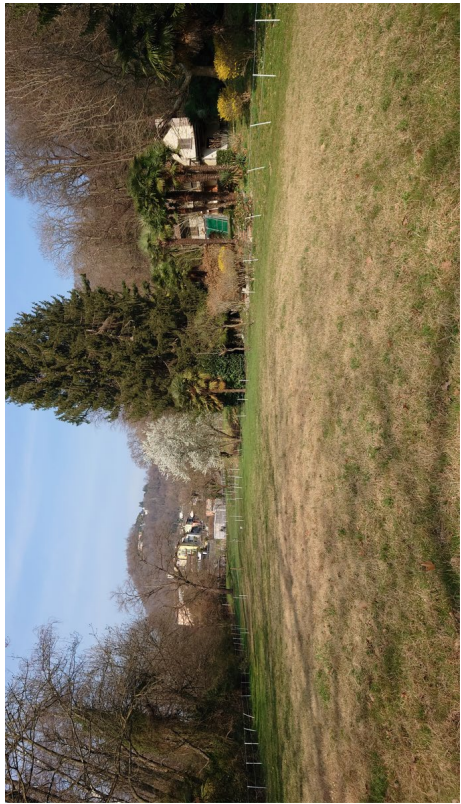
Commenti

3) Costi di manutenzioni calcolati per il mantenimento dello status quo

4) Ammortamento contabile in base ai tassi d'ammortamento previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (Rgfcc) per il nuovo piano contabile MCA2

Rapporto fotografico

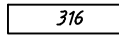
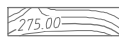



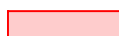


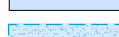







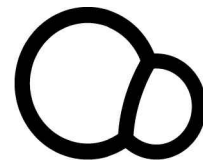


PLANIMETRIA DI INTERVENTO

SCALA 1:400

LEGENDA

-  316 Mappa catastale
-  275.00 Curve di livello - Quote altimetriche m/slm
-  Percorso pedonale esistente
-  Dismissione percorso pedonale
-  Percorso pedonale in calcestre rossastro (tipo Porfido Rosso di Cuasso al Monte; larghezza 2 m)
-  Percorso pedonale in truciolato di legno (larghezza 1 m) con bordura su in legno (pali di castagno scortecciato)
-  Passerella pedonale in legno (assito)
-  Tracciato riale (progetto esterno "Sottopassaggio faunistico e rivitalizzazione del torrente in località Cantonetto, camere CMAPS 21 e 22")
-  Zona umida
-  Area di riposo/incontro in ghiaie e materiale pietroso a granulometria variabile (ghiaia 8/16 mm, materiale alluvionale 30/60 mm, ciottoli 150/300 mm)
-  Panchina in sasso (tipo muro a secco) con copertura in legno (ca. 2.0 x 0.5 m, h 0.5 m)
-  Seduta in pietra (blocchi dim. ca. 1.0 x 0.8 m, h 0.5 m)
-  Siepe arbustiva (essenze autocone)
-  Albero alto fusto (essenze autoctone, adatte alla regione e stazione)



Oikos
Consulenza
e ingegneria
ambientale Sagl

Via Riale Righetti 20a
6503 Bellinzona
+41 91 829 16 81
info@oikos.swiss

