COMUNE
SERRAVALLE

Messaggio

Municipale 07/2024

Credito di CHF 480'000.-

per l’acquisizione dei terreni ZAIC

Risoluzione municipale 311/2024
del 17 settembre 2024

Consiglio comunale
17 dicembre 2024

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di CHF 480'000.- iva inclusa per l'acquisizione dei terreni necessari all'istituzione della Zona artigianale d'interesse comunale (ZAIC) in località Bulastro, all'entrata del Comune giungendo da Biasca, lungo la strada cantonale.

1. **Premessa e cronistoria**

In considerazione del fatto che il tema della ZAIC è stato al centro dell'attenzione del Municipio e del Consiglio comunale per oltre 40 anni, durante i quali molte cose sono cambiate, riteniamo utile ripercorrere brevemente una breve cronistoria, anche per offrire una panoramica informativa ai più giovani e ai neoeletti.

- 1980 - La prima proposta di adozione del Piano Regolatore (PR) da parte del Municipio dell'allora Comune di Malvaglia include l'istituzione di una zona artigianale. La proposta viene bocciata dal Consiglio comunale che tuttavia adotta un emendamento per l'inserimento di una zona artigianale in zona "Campaccio".
- 1989 – La stessa non viene accettata dal Consiglio di Stato (CdS) in fase di approvazione in quanto si trova in contrasto con le leggi superiori (Piano Direttore, Legge conservazione del territorio agricolo).
- Trascorrono oltre vent'anni di dibattito - Nonostante la bocciatura iniziale, l'idea di creare una zona artigianale continua a essere discussa a livello politico, con particolare attenzione all'ubicazione della zona.
- Marzo 2004 - Il Municipio di Malvaglia presenta il messaggio municipale no. 204, proponendo la creazione di una Zona Artigianale d'Interesse Comunale in località Bulastro, con un'estensione di ca. 20'200 mq. La proposta prevede l'acquisizione del terreno da parte del Comune per metterlo a disposizione delle attività artigianali.
- 29 novembre 2004 - Il Consiglio comunale adotta la variante del PR per l'istituzione della ZAIC.
- Febbraio 2006 - Il CdS approva la variante relativa alla ZAIC.
- Estate-Autunno 2007 - Il Municipio avvia i primi incontri con i proprietari dei terreni interessati per discutere tempi e modalità di realizzazione. Le trattative si arenano a causa dell'impossibilità di accordarsi sul prezzo dei terreni, ritenuto eccessivo dal Municipio.
- Periodo di sospensione - A seguito delle difficoltà nelle trattative e del processo di aggregazione, l'iniziativa è sospesa per alcuni anni, pur rimanendo una priorità per il Comune.

- Gennaio 2012 - Entra in vigore la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), che sostituisce la Legge d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio. L'art. 81 della Lst stabilisce che i Comuni possono acquisire terreni destinati a una nuova zona edificabile d'interesse comunale al "valore precedente l'attribuzione alla zona edificabile", viene pertanto proposto il prezzo stabilito dalla Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR).
- 1 giugno 2018 - Il Municipio presenta al Consiglio comunale il Messaggio municipale no. 32, richiedendo l'approvazione di un credito di CHF 170'000.- per l'acquisizione dei terreni necessari all'istituzione della ZAIC.
- 13 agosto 2018 - Il Municipio presenta un'istanza per l'avvio di una procedura di espropriazione formale dei terreni necessari alla ZAIC. Il Tribunale d'espropriazione offre un'indennità superiore per i terreni stabilita sulla base di nuove indicazioni della Sezione dell'agricoltura.
- Alcuni proprietari contestano l'offerta e, poiché anche l'udienza di conciliazione si conclude senza successo, presentano opposizione.
- 16 febbraio 2021 - Il Tribunale di espropriazione emette una decisione sulla procedura fissando un nuovo prezzo. Alcuni proprietari presentano ricorso al TRAM sulla decisione del Tribunale.
- 27 aprile 2022 - Il TRAM annulla la decisione del Tribunale di espropriazione e rimanda l'incarto per un nuovo giudizio.
- 7 dicembre 2022 - Il Tribunale di espropriazione sottopone alle parti il piano dei prezzi, calcolato sulla base delle transazioni nella regione tra il 2000 e il 2006; le parti non sollevano osservazioni.
- 4 ottobre 2023 Viene formalizzato un accordo conciliativo con i proprietari residui ricorrenti.

2. **Informazioni tecniche**

L'area interessata dall'acquisizione, vincolata nel PR quale ZAIC, evidenziata nella planimetria allegata, occupa una superficie di mq 20'200. La zona comprende interamente i mappali di proprietà privata 1698, 1699, 1700, 1702, 1707 e parzialmente anche i mappali 1703, 1708, 1709.

Le linee guida della ZAIC sono indicate nelle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) della sezione di Malvaglia che prevedono all'art. 35bis:

La zona artigianale d'interesse comunale interessa un'area in località "Bulastro" per la quale fanno stato le seguenti prescrizioni:

a) dal profilo edificatorio:
- è permessa la costruzione d'edifici a carattere artigianale poco molesto;
- il Municipio può concedere il permesso per l'installazione di depositi a cielo aperto per il materiale necessario all'attività dell'azienda, a condizione che gli stessi siano mantenuti in stato decoroso e ordinato. Tale concessione potrà essere revocata, qualora questa condizione non fosse rispettata;
- il grado di sensibilità (art. 43 OIF) stabilito per la zona è il grado III. Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 42 NAPR;
- l'indice di occupazione massimo del complesso della zona non dovrà oltrepassare il 50%;
- l'altezza massima è di m. 10.00;
- per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 39;
- il verde, le distanze (da confine e tra edifici) e le altre indicazioni di carattere urbanistico necessarie (p. es. allineamenti, tipologia edilizia, ecc.) saranno stabilite dal piano di quartiere;

b) dal profilo giuridico dovranno essere elaborati un piano di quartiere ed un "Regolamento" da presentare, al più tardi, con l'istanza relativa al primo intervento da realizzare nell'area. Il regolamento dovrà essere approvato dal Consiglio comunale.
- Il piano di quartiere deve fornire le indicazioni principali circa le modalità d'urbanizzazione, di parcellazione e d'edificazione, le distanze, la linea di allineamento degli edifici lungo la strada cantonale, ecc.;
- il "Regolamento" deve contenere i dati circa l'attribuzione dei sedimi ed i loro costi, le modalità temporali ed economiche di realizzazione, ecc.

3. **Prossimi passi**

Dopo l'acquisto dei terreni vincolati, il Municipio avvierà trattative con gli affittuari attualmente presenti all'interno nella ZAIC.

Nel frattempo si è già attivato con gli studi di ingegneria Gianora e Baumer per una valutazione geologica e un aggiornamento dei costi di urbanizzazione del comparto.

Parallelamente con l'aiuto dell'ERS-BV si sta attivando per avviare il processo di analisi del fabbisogno e identificare i potenziali interessati ad occupare la zona.

Una volta definito il quadro completo sottoporrà al legislativo la necessaria richiesta di credito per la fase realizzativa compreso il relativo regolamento di applicazione.

3. **Informazioni finanziarie**

A conclusione del lungo iter espropriativo, il costo a carico del Comune per l'acquisizione delle proprietà ammonta a CHF 463'700.-. All'importo vanno aggiunte le spese legali e di iscrizione all'ufficio registri correlate alla procedura di trapasso proprietà.

Per il finanziamento di questa operazione si valuterà se far capo ai mezzi proprio o ad un finanziamento esterno a dipendenza della situazione della liquidità disponibile al momento del pagamento.

4. **Aspetti procedurali**

Il presente messaggio municipale è demandato per competenza alla commissione delle costruzioni e alla commissione della gestione. Il rapporto dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

Per l'approvazione è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 13 voti, art.61 cpv.2 LOC).
La risoluzione è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

5. Conclusioni

In considerazione dei prezzi ora definitivi e della persistente necessità di una zona artigianale per sostenere lo sviluppo economico del Comune, chiediamo al Consiglio comunale di approvare il presente credito per procedere con l'acquisizione dei terreni necessari alla realizzazione della ZAIC.

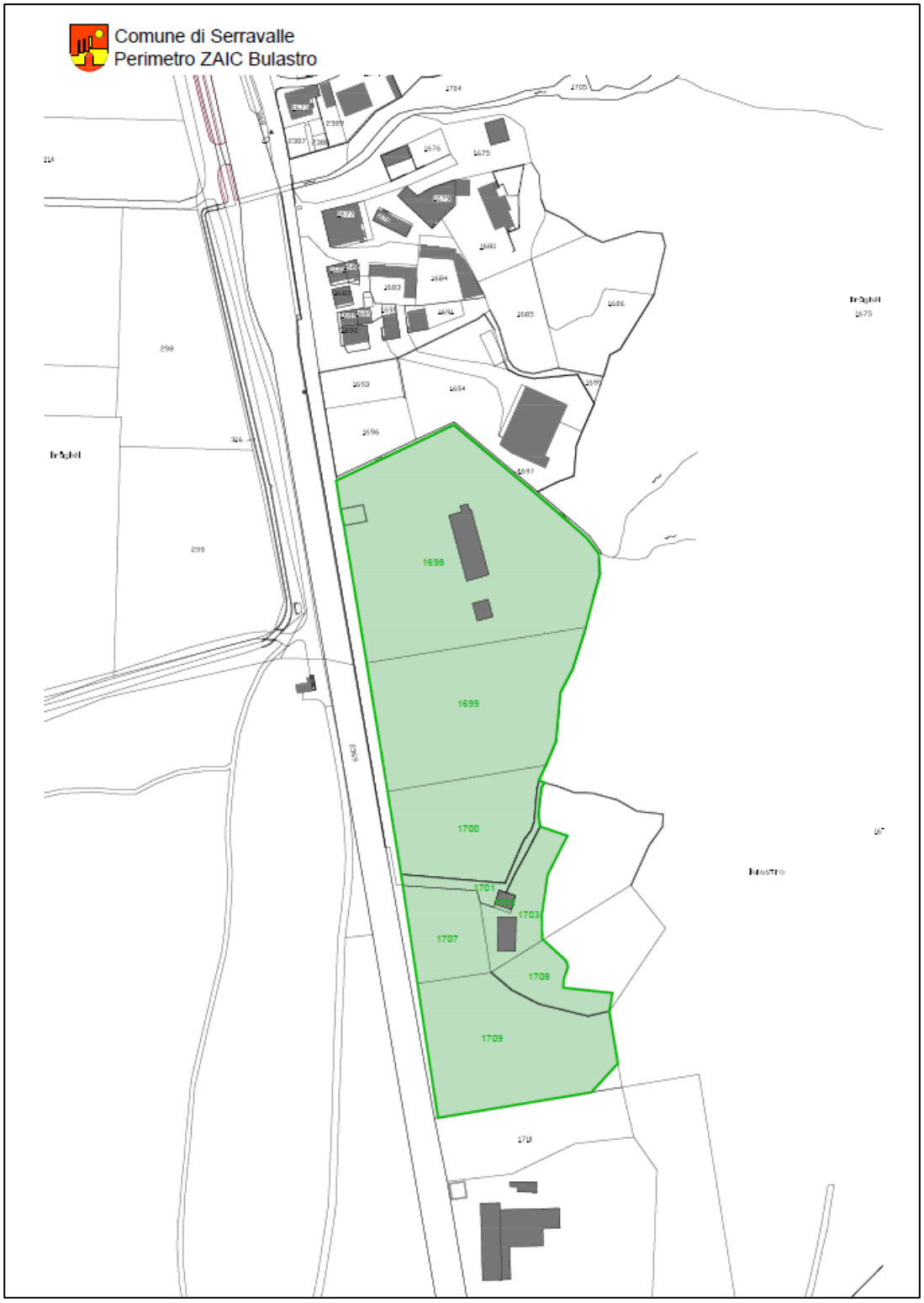
Il Municipio è a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà necessitare in sede di esame e discussione del presente messaggio.

In considerazione di quanto sopra esposto, si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 480'000.- per l'acquisizione dei terreni necessari all'istituzione della Zona artigianale d'interesse comunale (ZAIC) in località Bulastro, frazione di Malvaglia.
2. La spesa è registrata nella gestione investimenti e ammortizzata in conformità alle disposizioni della Legge organica comunale e al Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
3. 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	La segretaria
Venti Pascal	Thoma Tiziana

Allegato: Planimetria