



comune di gordola

Dicastero amministrazione

messaggio municipale no. 1295

***Permuta terreno
mappali 366, 367, 368, 369 e 373 RFD
Variante di poco conto di piano regolatore***



MM. no. 1295

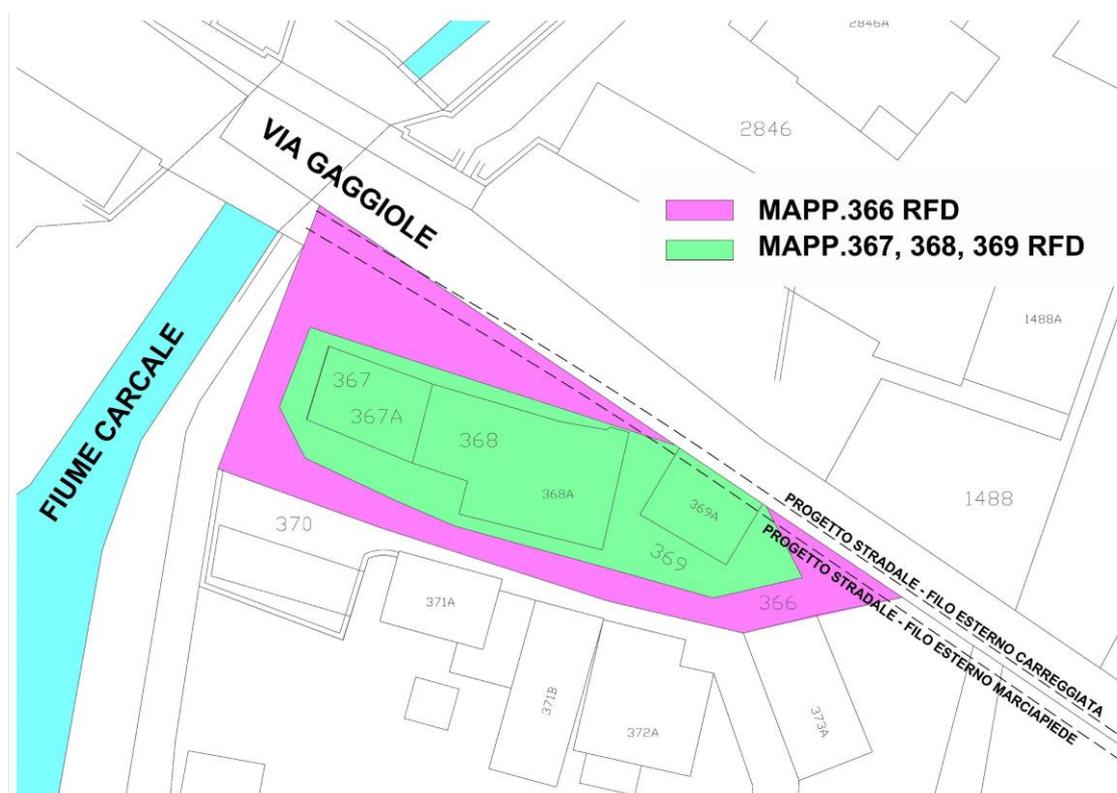
**Permuta terreno
mappali no. 336, 367, 368, 369 e 373 RFD
Variante di poco conto di piano regolatore**

Egregio signor Presidente,
Gentili Signore e Signori Consiglieri Comunali,

INTRODUZIONE

I mappali 367, 368, 369 RFD si presentano attualmente come un piccolo isolato di vecchi edifici situati all'interno delle aree residenziali di carattere moderno delle Gaggiole, gli stessi sono assegnati da PR alla zona NV – Nuclei Vecchi.

Gli stabili si compongono di alcune abitazioni contigue e da uno stallino. La situazione urbanistica risulta scomposta in quanto gli stabili rimangono un gruppo di fabbricati delimitati a monte dalla Via Gaggiole e contornati da una stradina di proprietà comunale che prendendo origine dalla strada cantonale ad ovest del mappale no. 367 RFD, si dilunga a valle degli edifici ricollegandosi poi, attraverso uno sterrato, con la strada cantonale a est del mappale no. 369 RFD.



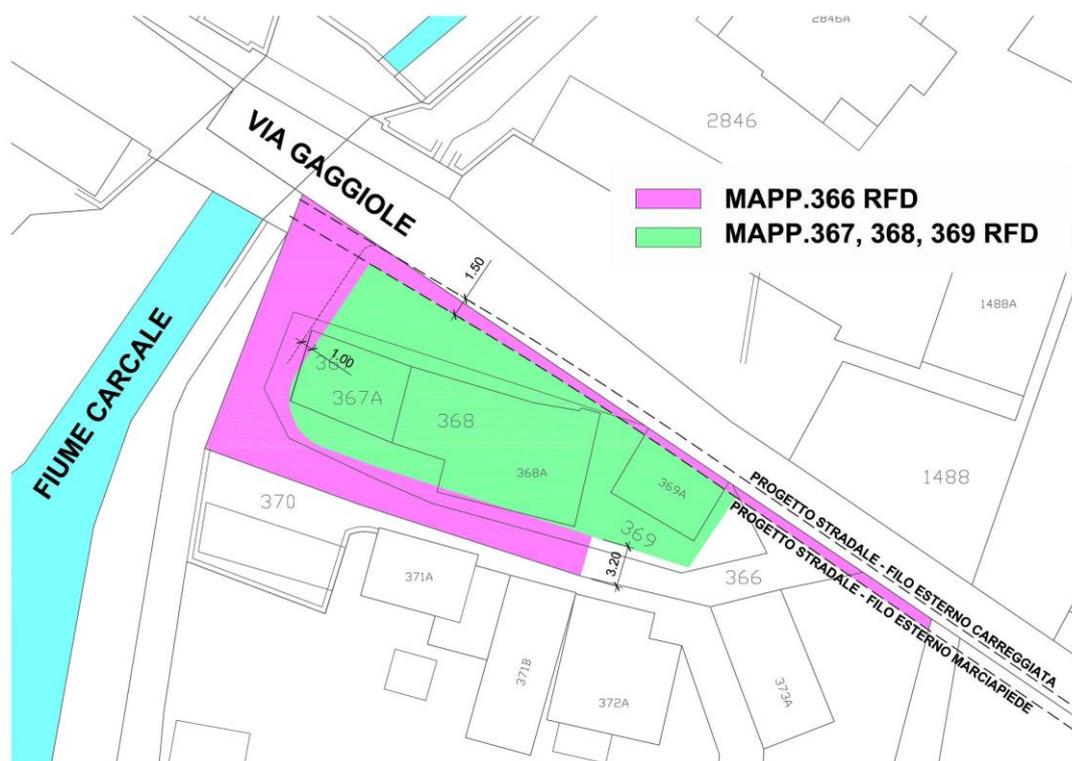


Il Comune di Gordola, coordinatamente con i servizi cantonali preposti, ha elaborato un progetto per la sistemazione di un tratto di Via Gaggiole che in corrispondenza dei mappali 366, 367, 368, 369, 373, prevede la realizzazione di un marciapiede con larghezza costante di m 1,50 e la demolizione dello stallino sito al mappale 369 RFD.

In occasione del progetto stradale il Municipio ha voluto analizzare la situazione nel suo complesso, giungendo alla conclusione che la sistemazione della strada cantonale rappresenta anche l'occasione per la risistemazione, mediante piccoli accorgimenti, della stradina comunale.

Va segnalato che il proprietario dei mappali no. 367, 368 e 369 ha presentato una domanda di costruzione preliminare dalla quale è emersa la complessa e difficoltosa edificazione dei sedimi; tale istanza ha marcato che un'edificazione è possibile soltanto con la demolizione dei fabbricati esistenti e con una riorganizzazione del perimetro dei terreni.

Sulla base di uno studio preliminare elaborato dall'Ufficio tecnico comunale, è risultato che la possibilità di sistemare la stradina comunale, oltre che tecnicamente possibile, può essere ottenuto solo attraverso uno scambio di proprietà tra il Comune e il proprietario dei mappali 367, 368, 369 373 RFD.



Questa soluzione comporta una riorganizzazione razionale dei mappali, per la quale è necessaria la permuta tra i sedimi comunali e privati, subordinatamente alla permuta, si rivela necessario adottare una variante di poco conto di piano regolatore.

SITUAZIONE DEL MAPPALE No. 366 RFD

Il mappale 366 RFD, di proprietà del Comune di Gordola ha una superficie di 297 m², nel Piano del traffico e delle attrezzature d'interesse pubblico in vigore è qualificato quale superficie di circolazione prevalentemente pedonale e meglio come sentieri, viottoli, percorsi pedonali.

Attualmente questa superficie si presenta verso la strada cantonale con un piazzale inutilizzabile, a est vi è un secondo accesso alla Via Gaggiole sterrato e non transitabile, verso ovest la stradina garantisce il raccordo carrabile ai mappali sottostanti, il che avviene con un calibro stradale inadeguato, reso possibile solo grazie a una servitù prediale iscritta a registro fondiario, gravante sul mappale 367 RFD a favore del Comune di Gordola quale diritto di passo veicolare.



Fatte queste premesse, il Municipio propone per approvazione quanto segue:

A) PROPOSTA DI PERMUTA

Per quanto attiene alla permuta da effettuare tra il mappale 366 RFD e 367, 368, 369, 373 RFD, sono state intavolate delle trattative bonali con il proprietario,

signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola

il quale ha sottoscritto un accordo di permuta con il Comune di Gordola, rappresentato dal Municipio; lo stesso è allegato al presente Messaggio Municipale, i cui contenuti sono qui riassunti:

1. Il Comune di Gordola, rappresentato dal Municipio, cede al signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola:
 - mq 106 (centosei) di sedime della particella no. 366 RFD (strada e piazzale), allo stato di fatto attuale, parte colorata in magenta, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
2. Il signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola, cede al Comune di Gordola:
 - mq 23 (ventitre) di sedime della particella no. 367 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in verde, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - mq 20 (venti) di sedime della particella no. 368 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in verde, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - mq 10 (dieci) di sedime della particella no. 369 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in verde, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - mq 5 (cinque) di sedime della particella no. 373 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in giallo, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - Inoltre a conguaglio e a compenso definitivo della permuta, sarà versata un'indennità pari a fr/mq 500.- (cinquecento) per i mq 48 (quarantotto) di terreno di differenza metrica a beneficio del mappale 368 e 373 RFD.
3. L'allegato progetto di mutazione, in scala 1:500, datato 1 ottobre 2014, allestito dal geometra revisore ing. Claudio Terribilini, Via Santa Maria 66, 6596 Gordola, è parte integrante del presente accordo.
4. Il Comune di Gordola rinuncia all'iscrizione della servitù prediale, di diritto di passo veicolare, gravante esclusivamente sui mappali 367, 368, 369 (DG 19987/30.11.1995).
5. Gli edifici esistenti siti ai mappali no. 367, 368 e 369 RFD, devono essere demoliti entro un congruo termine di 2 anni a far stato dall'approvazione della prevista domanda di costruzione.
6. L'adeguamento del tracciato stradale del mappale 366, resta a carico dei proprietari dei mappali 367, 368, 369 e 373 RFD.
7. L'esatta superficie permutata sarà stabilita dal piano di mutazione allestito dal geometra revisore al momento dell'iscrizione definitiva del trapasso di proprietà fondiaria.
8. Spese di frazionamento, mutazione, trapasso e iscrizione a carico del richiedente signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola, gli altri oneri come a rispettive leggi.
9. Spese relative alla modifica di piano regolatore specifica ai mappali 367, 368 e 369 RFD, sono poste a carico del comune di Gordola.
10. Il Municipio si riserva la ratifica e relativa approvazione del presente accordo da parte del Consiglio Comunale nel corso di una prossima seduta.

COSTI A CARICO DEL COMUNE

Acquisto di:	Fr.	29'000.00
mq 23 (ventitre) di sedime della particella no. 367 RFD		
mq 20 (venti) di sedime della particella no. 368 RFD		
mq 10 (dieci) di sedime della particella no. 369 RFD		
mq 5 (cinque) di sedime della particella no. 373 RFD		
considerato un valore del terreno di fr/mq 500.- (cinquecento)		

Spese di frazionamento, mutazione, trapasso e iscrizione e altri oneri come a rispettive Leggi (come da punto 8 della convenzione).	Fr.	0.00
---	-----	------

TOTALE COSTI

Fr.	29'000.00
------------	------------------

RICAVI A FAVORE DEL COMUNE

Vendita di:	Fr.	53'000.00
mq 106 (centosei) di sedime della particella no. 366 RFD		
considerato un valore del terreno di fr/mq 500.- (cinquecento)		

TOTALE COSTI

Fr.	53'000.00
------------	------------------

B) VARIANTE DI POCO CONTO DI PIANO REGOLATORE

La presente proposta di permuta è sorretta da un particolare interesse pubblico di riordino del contesto specifico urbano e catastale esistente, l'edificazione prospettata degli attuali mappali 367, 368, 369 RFD, sarà quindi possibile solo seguendo l'allineamento parallelo alla strada cantonale.

Affinché ciò sia possibile, si rende quindi necessaria l'adozione di una variante di piano regolatore. Vista la consistenza della modifica si può adottare la procedura di approvazione secondo la procedura semplificata (variante di poco conto).

L'iter di approvazione, ai sensi degli art.34 e 35 LST, si limita all'elaborazione della modifica di poco conto e seguente pubblicazione, previo avviso anche personale ai proprietari e previa approvazione del Dipartimento, per trenta giorni presso la cancelleria comunale. La modifica entra in vigore con la crescita in giudicato.

Le spese relative alla modifica di piano regolatore specifica degli attuali mappali 367, 368 e 369 RFD, sono poste a carico del comune di Gordola (come da punto 9 della convenzione).

COSTI A CARICO DEL COMUNE

Elaborazione della variante di PR, comprensiva di: piani grafici, relazione di pianificazione, allestimento incarto definitivo e degli atti per la richiesta di approvazione dipartimentale.	Fr.	2'000.00
--	-----	----------

Incontri di coordinamento con UTC.	Fr.	500.00
------------------------------------	-----	--------

Costi di riproduzione atti.	Fr.	200.00
-----------------------------	-----	--------

Totale parziale

2'700.00

IVA 8 %.	Fr.	216.00
----------	-----	--------

TOTALE COSTI (tutti i costi indicati sono comprensivi dell'IVA)

Fr.	2'916.00
------------	-----------------

**RICAPITOLAZIONE DEI COSTI**COSTI A CARICO DEL COMUNE

A) PERMUTA TERRENO – ACQUISTO	Fr.	29'000.00
B) VARIANTE DI PIANO REGOLATORE	Fr.	2'916.00
TOTALE COSTI	Fr.	31'916.00
ARROTONDAMENTO	Fr.	32'000.00

RICAVI A FAVORE DEL COMUNE

A) PERMUTA TERRENO – VENDITA	Fr.	53'000.00
TOTALE RICAVI	Fr.	53'000.00

I costi d'investimento saranno dedotti dai ricavi.

Viste le motivazioni addotte, richiamati gli articoli 13 lettera h) LOC (competenza) e 61 cpv.2 LOC (maggioranza qualificata), si invita l'onorando Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1. Sono approvati gli accordi di permuta di terreno tra il mappale 366 e i mappali 367, 368, 369, 373, parte integrante del presente messaggio.**
- 2. E' stanziato un credito di fr. 32'000.-- per le spese di acquisto parziale dei sedimi 367, 368, 369 RFD e per i costi della variante di piano regolatore.**
- 3. E' approvata la vendita parziale del sedime 366 RFD per un ricavo complessivo di fr. 53'000.--.**
- 4. Il credito decade se non sarà utilizzato entro tre anni dalla cresciuta in giudicato della decisione.**

Con ossequio.

per il Municipio:

il Sindaco
fto. arch. A. Zuellig

il Segretario
fto. T. Stefanicki

Approvato con risoluzione municipale no. 3612 del 30 marzo 2015.
Va per esame alla Commissione della Gestione.

allegati: - A – Convenzione
- B – Piano di mutazione
- C – Documentazione fotografica



ALLEGATO A

CONVENZIONE

ACCORDO DI PERMUTA TERRENO

RISOLUZIONE MUNICIPALE no. 3074 del 20 ottobre 2014

fra il COMUNE di GORDOLA, rappresentato dal Municipio
e
il signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola

preso atto della trattativa intercorsa nel merito di una adeguata sistemazione della proprietà comunale (strada e piazzale) e della proprietà del richiedente, intesa ad effettuare una permuta fra i mappali 366 e 367, 368, 369, 373 RFD, di Gordola in località Monda;

ritenuto come alla presente proposta di permuta non si oppongono interessi privati, ma l'operazione è sorretta da un particolare interesse pubblico in considerazione al riordino del contesto specifico urbano e catastale esistente;

considerato come il Municipio ha approvato con risoluzione municipale no. 3074 del 20 ottobre 2014 il principio della proposta di permuta sotto riportata;

viste le trattative intercorse fra il Municipio e il diretto interessato;

fra il COMUNE di GORDOLA, rappresentato dal Municipio

e

il signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola

si conviene:

1. Il Comune di Gordola, rappresentato dal Municipio, cede al signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola:
 - - mq 106 (centosei) di sedime della particella no. 366 RFD (strada e piazzale), allo stato di fatto attuale, parte colorata in magenta, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
2. Il signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola, cede al Comune di Gordola:
 - mq 23 (ventitre) di sedime della particella no. 367 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in verde, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - mq 20 (venti) di sedime della particella no. 368 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in verde, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - mq 10 (dieci) di sedime della particella no. 369 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in verde, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - mq 5 (cinque) di sedime della particella no. 373 RFD, allo stato di fatto attuale, parte colorata in giallo, così come da allegato piano di progetto di mutazione allestito con data 03.11.2014.
 - Inoltre a conguaglio e a compenso definitivo della permuta, sarà versata un'indennità pari a fr/mq 500.- (cinquecento) per i mq 48 (quarantotto) di terreno di differenza metrica a beneficio del mappale 368 e 373 RFD.

3. L'allegato progetto di mutazione, in scala 1:500, datato 1 ottobre 2014, allestito dal geometra revisore ing. Claudio Terribilini, Via Santa Maria 66, 6596 Gordola, è parte integrante del presente accordo.
4. Il Comune di Gordola rinuncia all'iscrizione della servitù prediale, di diritto di passo veicolare, gravante esclusivamente sui mappali 367, 368, 369 (DG 19987/30.11.1995).
5. Gli edifici esistenti siti ai mappali no. 367, 368 e 369 RFD, devono essere demoliti entro un congruo termine di 2 anni a far stato dall'approvazione della prevista domanda di costruzione.
6. L'adeguamento del tracciato stradale del mappale 366, resta a carico dei proprietari dei mappali 367, 368, 369 e 373 RFD.
7. L'esatta superficie permutata sarà stabilita dal piano di mutazione allestito dal geometra revisore al momento dell'iscrizione definitiva del trapasso di proprietà fondiaria.
8. Spese di frazionamento, mutazione, trapasso e iscrizione a carico del richiedente signor Lanini Ivano, Via Mulini 8, 6596 Gordola, gli altri oneri come a rispettive leggi.
9. Spese relative alla modifica di piano regolatore specifica ai mappali 367, 368 e 369 RFD, sono poste a carico del comune di Gordola.
10. Il Municipio si riserva la ratifica e relativa approvazione del presente accordo da parte del Consiglio Comunale nel corso di una prossima seduta.

per il Municipio:

il Sindaco
arch. A. Zuellig

il Segretario
T. Stefanicki

il proprietario del mappale no. 446 RFD:

signor Lanini Ivano



ALLEGATO B

PIANO DI MUTAZIONE

Piano di mutazione

MENZIONE: MUTAZIONE DI PROGETTO CON DEMARCAZIONE DIFFERITA (Art. 126 ORF)

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.		
366	NE	297	Vedi iscrizione a U.R.		366	NE	260	superficie a riv. duro	Vedi iscrizione a U.R.
			DAL 367 + 23						
			DAL 368 + 1						
			DAL 368 + 19						
			AL 368 - 66						
			DAL 369 + 5						
			DAL 369 + 5						
			DAL 373 + 5						
			AL 373 - 40						
			Correzione per accertamento superficie + 11						
367	A B c	51	Vedi iscrizione a U.R.						
		15							
		31							
		97	AL 366 - 23						
			AL 368 - 74						
368	A b	125	Vedi iscrizione a U.R.		368	A B NE	176	edificio edificio superficie a riv. duro	Vedi iscrizione a U.R.
		56							
		181	DAL 366 + 66						
			AL 366 - 1						
			AL 366 - 19						
			DAL 367 + 74						
	DAL 369 + 61								
	Correzione per accertamento superficie + 6								
						368			

369	A b	41	Vedi iscrizione a U.R.								
		52									
		93	AL	366	-						5
			AL	366	-						5
		AL	368	-	61						
			AL	373	-	22					
373	A b	60	Vedi iscrizione a U.R.			373	A NE	60 260	edificio superficie humosa e riv. duro	Vedi iscrizione a U.R.	
		203									
		263	DAL	366	+						40
			DAL	369	+						22
		AL	366	-	5	320					

931

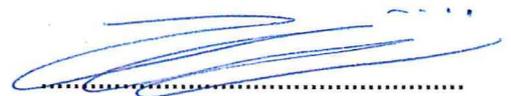
948

N.B.: Validità per l'iscrizione a Registro Fondiario: 30 giorni data.

N.B.: Le particelle 367 e 369 scompaiono.

Il geometra revisore: ing. Claudio Terribilini

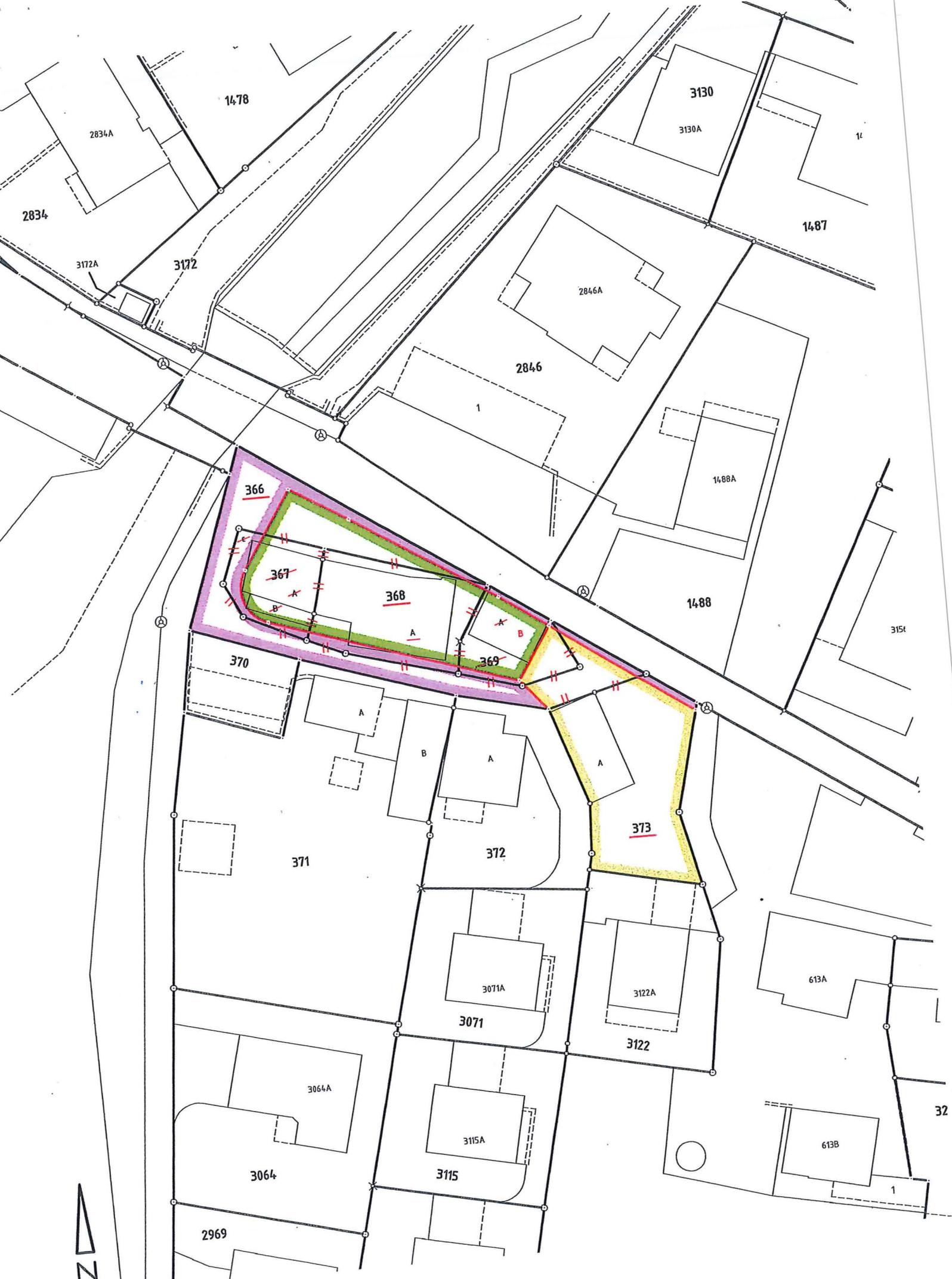
Iscrizione Registro Fondiario:



Scala 1:500

Gordola, 03 novembre 2014

1 : 500





ALLEGATO C

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA



