



## COMUNE DI MORCOTE

### Messaggio municipale no. 851

concernente la richiesta di un credito straordinario di fr. 909'000.— per:

1. l'acquisizione mediante espropriazione dei mappali:

- no. 709 e di parte del mappale no. 713 RFD di Morcote di proprietà privata (fr. 261'300.-- interessi e spese compresi)
- no. 711 e 715 RFD Morcote di proprietà dello Stato (fr. 43'700.--spese comprese)

2. l'acquisizione mediante l'esercizio di un diritto di compera dei mappali no. 710 e 712 RFD di Morcote di proprietà privata (fr. 604'000.-- spese comprese)

---

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

Con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di credito di fr. 909'000.-- per l'acquisizione delle particelle necessarie per l'edificazione dell'autosilo sommerso di Garavello.

L'utilità pubblica per l'acquisizione di queste particelle è sancita dal piano regolatore comunale che prevede un apposito vincolo AP EP per la costruzione di un autosilo sommerso.

Con sentenza del 27 febbraio 2008, nel frattempo cresciuta in giudicato, il Tribunale cantonale amministrativo ha sostanzialmente confermato la licenza edilizia rilasciata dal Municipio per la realizzazione dell'autosilo.

Con la presentazione di questo primo messaggio s'intende quindi dare avvio alle procedure realizzative dell'autosilo di Garavello.

La prima fase riguarda:

- 1) l'acquisizione dei sedimi necessari alla realizzazione del portale d'accesso
- 2) la richiesta di un credito necessario per la formazione di una società anonima a capitale pubblico, che si occuperà di allestire i bandi di concorso per la costruzione dell'autosilo e di pianificare la gestione finanziaria dell'intero investimento.

Conclusa questa fase, una volta conosciuto l'esito del concorso e valutato l'onere finanziario dell'intera operazione, il Consiglio Comunale dovrà pronunciarsi sull'aumento di capitale della società, necessario per poter realizzare l'autosilo.

Vista la complessità dell'intero investimento, il Municipio ha deciso di operare suddividendo l'intera procedura in due parti distinte, così da permettere al Consiglio Comunale di potersi esprimere con cognizione di causa avendo a disposizione tutte le informazioni necessarie.

Per l'acquisizione delle particelle no. 709 ,713, 711 e 715 si procederà con l'esproprio, mentre per i restanti mappali è stato concordato il prezzo di vendita con i proprietari, motivo per cui l'acquisto avverrà con la sottoscrizione di un contratto di compravendita.

**Particelle da acquisire mediante espropriazione (proprietà private):**

<b>Mappale</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Superficie da espropriare (mq)</b>	<b>Valore di stima</b>	<b>Perizia di Stima</b>	<b>Prezzo</b>
709	17	17	Fr. 6.--	Fr. 6'000.--	Fr. 6'000.--
713	474	300	Fr. 247'776.-- (Valore abitazione fr. 180'000.--)	Fr. *230'000.--	Fr. 195'000.--
Interesse a partire dal 2002					Fr. 50'300.--
Spese legali e di trapasso					Fr. 10'000.--
<b>Totale</b>					<b>Fr. Fr. 261'300--</b>

\* calcolata su una superficie di mq 354 corrispondente al prato

Con i proprietari di questi 2 mappali non é stato possibile raggiungere a tutt'oggi un accordo sul prezzo di vendita, motivo per cui dopo l'approvazione di questo credito, verrà aperta formalmente una procedura d'espropriazione presso il competente Tribunale cantonale. Quale prezzo di acquisizione abbiamo indicato quello contenuto nella perizia del 25 settembre 2002 dell'Ufficio Cantonale di stima aumentato dei relativi interessi. Nel caso in cui si dovesse trovare un accordo con i proprietari, il Municipio procederà all'acquisto dei sedimi a trattativa privata. In tal caso sarà sottoposto a questo Legislativo un messaggio per la richiesta di un eventuale credito supplementare.

**Particelle da acquisire mediante espropriazione (proprietà del Cantone):**

<b>Mappale</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Superficie da Espropriare (mq)</b>	<b>Valore di stima</b>	<b>Prezzo</b>
711	10	10	Fr. 3'000.--	Fr. 3'000.--
715	1190	1190	Fr. 1'190.--	Fr. 35'700.--
Spese legali e di trapasso				Fr. 5'000.--
<b>Totale</b>				<b>Fr. 43'700.--</b>

Per quanto riguarda invece le particelle no. 715, di proprietà del Cantone, è stato valutato un importo di esproprio di fr. 30.-- il metro quadrato, mentre per la particella no. 711 è stato adottato come riferimento il valore di stima.

**Particelle da acquisire mediante l'esercizio di un diritto di compera**

Mappale	Superficie (mq)	Superficie da Espropriare (mq)	Valore di stima		Perizia di Stima	Prezzo concordato
710	13	13	Fr.	5.--		
712	111	111	Fr.	109'520.--	Fr. 350'000.--	Fr. 599'000.--
Spese legali e di trapasso						Fr. 5'000.--
<b>Totale</b>						<b>Fr. 604'000.--</b>

Con i proprietari dei mappali no. 710 e 712 è stato sottoscritto da parte del Municipio in data 15 giugno 2005 un diritto di compera di fr. 584'000.-- con scadenza il 31 dicembre 2006, successivamente prorogato fino al 31.12.2007 con l'aumento del prezzo di vendita a fr. 599'000.--.

Il 20 dicembre 2007 la scadenza del diritto di compera è stata prorogata fino al 31 dicembre 2008. Il prezzo di vendita è stato mantenuto a fr. 599'000.--. Quale pena convenzionale se non sarà esercitato il diritto di compera entro il 31 dicembre 2008 è stato fissato un importo di fr. 45'000.--, già versato dal Municipio.

Con i proprietari è stato pure stabilito che, previa autorizzazione da parte del Consiglio Comunale, a favore dei proprietari cedenti sarà costituito un diritto di ricupera nel caso in cui entro il 1° gennaio 2020 non dovessero essere cominciati i lavori di costruzione dell'autosilo di Garavello. Questo diritto della durata di 3 mesi, permetterà ai proprietari di rientrare in possesso del terreno al prezzo di fr. 584'000.--

Visto quanto sopra e restando a disposizione per qualsiasi informazione in merito, vi invitiamo a voler

### **risolvere:**

1. E' concesso un credito straordinario di fr. 909'000.-- per l'acquisizione delle particelle no 709, 713 (parte), 710, 712, 711 e 715 RFD Morcote (credito comprensivo degli interessi, delle spese legali e notarili), così suddiviso:
  - Fr 261'300.-- per l'acquisizione mediante espropriazione, dei mappali no. 709 e di parte del mappale no. 713 RFD Morcote, di proprietà privata.
  - Fr. 43'700.-- per l'acquisto, mediante espropriazione, dei mappali 711 e 715 di proprietà dello Stato.
  - Fr. 604'000.-- per l'acquisto mediante esercizio del diritto di compera già sottoscritto, dei mappali no. 710 e 712 RFD Morcote di proprietà privata.
2. Nel caso in cui il diritto di compera per l'acquisto dei mappali no. 710 e 712 RFD Morcote non dovesse essere esercitato entro il 31 dicembre 2008, il Municipio di Morcote è autorizzato al versamento ai proprietari di una penale di fr. 45'000.--.
3. A favore dei proprietari dei mappali no. 710 e 712 RFD Morcote viene istituito un diritto di ricupera del seguente tenore:

“Nel caso in cui entro il 1° gennaio 2020 non dovessero essere iniziati i lavori di costruzione dell'autosilo di Garavello, i proprietari dei mappali no. 710 e 712 RFD Morcote avranno il diritto, per il periodo di 3 mesi (dal 1° gennaio 2020 al 31 marzo 2020) di ricomprare i terreni ceduti al prezzo di fr. 584'000.--.”.

4. Il credito sarà iscritto nel conto investimenti del Comune, e i beni saranno iscritti nel capitolo beni amministrativi.
5. Il credito decade se non verrà utilizzato entro il 31.12.2010.

**PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:  
  
Fausto Bizzini

  
Il Segretario:  
  
Luca Cavadini

**Per esame e rapporto**

Gestione	Legislazione e petizioni
●	

Allegati piani mutazione

Approvato con Risoluzione municipale no. 496 del 28 luglio 2008