

del Comune di Morcote

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE
SUL MM n.1072

concernente la richiesta di un credito di CHF 970'000.00 per l'acquisto della particella no. 448 RFD Morcote e CHF 20'000.00 per le spese notarili e di registro fondiario

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, egregi Signori Consiglieri Comunali,

Il presente rapporto è stato redatto anche grazie alle informazioni fornite dal Segretario comunale Luca Cavadini, che ha provveduto a contattare l'Avv. F. Pelli per ottenere ulteriori delucidazioni e precisazioni in merito.

Con il MM 1072, il Municipio chiede lo stanziamento di CHF 970'000.00 per l'acquisto della particella no. 448 RFD di Morcote (mq 1'441) di proprietà della società S.I. Durtal di Delemont, fondo gravato da un vincolo AP-EP per la realizzazione dell'Autosilo Pilastrì, opera prevista dal piano regolatore attualmente in vigore (PR 2000). Questa variante di piano regolatore, creata in funzione del piano viario allora concepito e approvata dal Consiglio Comunale in data 20.03.2000 e successivamente dal Consiglio di Stato in data 05.02.2002, prevedeva appunto l'edificazione di un autosilo su questo sedime.

La cronistoria del piano viario di Morcote può venir ripercorsa dettagliatamente nel MM in questione.

I proprietari del terreno in oggetto sono sempre stati rassicurati dalla volontà del Municipio e Consiglio Comunale di voler realizzare il secondo autosilo (acquistando la particella a un prezzo di mercato) e, in questa logica, hanno rinunciato a ricorrere presso il Tribunale della pianificazione prima e poi a chiedere formalmente l'esproprio del terreno, sino al 2020.

Un atteggiamento quindi sempre all'insegna della correttezza da parte dei proprietari. Il Municipio ha proceduto, a più riprese, a fare allestire delle perizie ufficiali sul valore del terreno e si è passati dai CHF 700.000.00 degli anni 90, ai CHF 1'674.000.00 del luglio 2020, cifra proposta dal precedente Municipio ai proprietari, in data 02.09.2020.

L'attuale Municipio è poi ritornato sulla questione e dopo trattativa con il rappresentante legale della controparte, si è così giunti alla proposta contenuta nel presente MM (vedi lettera Avv. F. Pelli del 10.12.2021).

La presente offerta di CHF 970'000.00 è stata raggiunta con la condizione di non edificabilità futura della particella, dopo la cessione, nel senso di precludere eventuali speculazioni edilizie sul sedime in questione ("saranno possibili esclusivamente manufatti

accessori ad uso dell'attività del parco"). Il Municipio e i proprietari vedrebbero inoltre di buon occhio l'inserimento del mappale no.448, come tassello verde nel comparto Parco Scherrer-Chiesa di Santa Maria del Sasso, nel caso di rinuncia definitiva all'edificazione dell'autosilo Pilastrì.

L'Avv. F. Pelli ha confermato che questa clausola verrebbe inserita nell'atto notarile subordinandone tuttavia la sua validità alla modifica dell'attuale pianificazione (con la rinuncia appunto al previsto autosilo). Questa eventualità porterà giocoforza ad una variante di piano regolatore che dovrà venire approvata in Consiglio Comunale e quindi dal Consiglio di Stato.

La scrivente Commissione, per concludere, ritiene l'offerta contenuta nel MM n.1072, corretta ed equilibrata. Le trattative hanno sancito un compromesso che accontenta il Comune ed i proprietari.

Tutto ciò premesso, chiediamo a questo CC di accettare la risoluzione del MM n. 1072 integralmente come proposto dal Municipio.

Per la Commissione della Gestione :

Il Relatore

Sandro Leoncini

I Membri

Giovanni Zürcher

Luca Bolzani

Omar Beltraminetti

Christian Vassalli