

**Dicastero Territorio**

## **MESSAGGIO MUNICIPALE**

### **No. 1708/2011 concernente la richiesta di un credito di fr. 530'000.-- per l'acquisto degli stabili ai mappali 248/249/250 RFD Paradiso presso i Rustici di Guidino Superiore.**

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,  
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

#### **1. PREMESSA:**

il Comune di Paradiso è proprietario di buona parte dei rustici del complesso un tempo agricolo di Guidino Superiore, unitamente al Parco Panoramico che si estende a valle per una superficie di 14'623 m2 in posizione invidiabile fra le pendici del Monte San Salvatore ed il golfo del lago Ceresio.

Due soli fabbricati, posti ai mappali 248, 249 e 250 RFD, sono tuttora di proprietà privata, per quanto facenti parte a tutti gli effetti del complesso. La zona di protezione paesaggistica ZPP2, istituita dal Piano Regolatore a tutela del valore ed unicità della località di Guidino Superiore, ingloba infatti pure le suddette proprietà private, estendendosi al parco ed ai rimanenti rustici già di proprietà comunale. Per uno sviluppo armonioso ed unitario dell'intero complesso di caseggiati nel circostante territorio, si impone la progettazione di una valorizzazione dell'insieme dei fabbricati. Per questo motivo, in previsione futura, risulta senz'altro auspicabile acquisire la ridotta porzione di terreno e di fabbricati tutt'ora di proprietà privata.

Il Municipio ha allacciato dei contatti con il proprietario, avendo avuto notizia della sua intenzione di alienare gli immobili, registrando la disponibilità di quest'ultimo a favorire il Comune di Paradiso nel suo intento di ricomporre l'unitarietà del complesso dei Rustici di Guidino.

In tal senso il sig. Mario Roncalli ha sottoscritto una lettera d'intenti con il Municipio, manifestando il suo accordo a vendere al Comune di Paradiso i fondi mappale 248, 249 e 250 RFD al prezzo complessivo di fr. 515'000.--, più circa fr. 15'000.-- per gli atti notarili e le spese di trapasso, corrispondente al valore di stima peritale attribuito dall'Ing. Mauro Rigamonti nell'ambito di una perizia immobiliare eseguito nel 2010, su incarico della banca.

## **2. Descrizione dei fondi:**

I tre sedimi oggetto della presente richiesta di credito, complessivamente di 200 m2 di superficie, sono inseriti in zona residenziale particolare, che ammette riattazioni o ricostruzioni degli edifici esistenti con limitata facoltà di sopraelevazione.

Il Municipio intende successivamente modificare l'attribuzione dei tre fondi inglobandoli nell'adiacente zona di attrezzature e edifici pubblici (AP-EP 14).

Gli edifici sono costituiti da un volume complessivo di circa 1'250 mc, suddivisi tra spazi abitabili parzialmente ristrutturati (425 mc), locali deposito e cantine per la rimanenza. Attualmente gli stabili sono vuoti, per quanto risultavano locati ed abitati sino al 31.12.2003. Da allora gli stabili hanno beneficiato di regolari interventi di manutenzione, per quanto il proprietario ha preferito mantenerli liberi in procinto di sviluppare un progetto di integrale ristrutturazione o di vendita.

La valutazione peritale allegata può essere considerata prudentiale, essendo stata commissionata dalla banca finanziatrice. Del resto il valore che il Municipio attribuisce alla ricostituzione dell'unitarietà dell'intero complesso dei rustici non è esprimibile in denaro, e certamente non è stato considerato dal perito immobiliare. Da notare che il proprietario, prima di operare altre scelte che avrebbero altrimenti pregiudicato l'interesse della collettività per lungo tempo, ha voluto privilegiare una trattativa riservata con l'Ente pubblico confinante, ad un prezzo di mercato e corrispondente come detto al valore peritale, senza alcun aggravio o condizioni.

## **3. Prospettive future:**

Da tempo il Municipio riflette sulle potenzialità e sui contenuti da attribuire al complesso dei Rustici di Guidino Superiore. L'attuale destinazione, pressoché abitativa, appare insoddisfacente, tenuto conto dell'unicità del luogo e dei possibili scenari di interesse pubblico e di fruizione collettiva che potranno venir sviluppati. La premessa, indispensabile per avviare una progettazione volta a valorizzare ed esprimere finalmente una ben precisa attrattiva, è l'acquisizione dell'integralità dei sedimi che compongono la località di Guidino Superiore, conformemente al perimetro della zona di protezione paesaggistica ZPP2.

Parallelamente abbiamo avviato un rilievo del terreno e dei rustici esistenti, quale base di lavoro che, affiancata alla proposta acquisizione di indubbio valore strategico, rappresentano le basi per lanciare il futuro di Guidino Superiore.

\* \* \* \* \*

Per tutti questi motivi, e visto quanto sopra esposto vi invitiamo a voler

**risolvere:**

- 1. è autorizzata l'acquisizione dei fondi mappali 248, 249 e 250 RFD Paradiso;**
- 2. è concesso un credito di fr. 530'000.-- per il finanziamento dell'opera;**
- 3. il Municipio è autorizzato a sottoscrivere i necessari atti che si rendessero necessari all'iscrizione del trapasso della proprietà;**
- 4. il credito sarà accreditato al conto investimenti nella relativa voce di competenza ed ammortizzato a norma di LOC;**
- 5. il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2012.**

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Avv. Ettore Vismara

Il Segretario:

Waldo Pfund

**Per esame e rapporto:**

<b>Gestione</b>	<b>Opere Pubbliche</b>	<b>Petizioni</b>
•	•	

Allegati:

- planimetria
- perizia immobiliare
- estratti di PR