

Dicastero Territorio

MESSAGGIO MUNICIPALE

No.1578/2007 concernente la richiesta di un credito di fr. 370'000.-- per l'acquisto del sedime dell'ex Casello ferroviario in Via Carzo 1 al mapp. 161 RFD Paradiso

All'Onorando Consiglio Comunale,

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

1. PREMESSA:

Le FFS SA dispongono di un elevato numero di immobili distribuiti in tutta la Svizzera, accessibili in modo ottimale dal punto di vista dei trasporti.

Nel suo complesso, FFS SA possiede 5'200 immobili, aventi un valore contabile di ca. fr. 3 miliardi.

Anche a seguito di mutate esigenze tecniche e strategiche, le FFS SA hanno deciso di rimettere nel mercato gli immobili di cui non necessitano per raggiungere le finalità attribuite nel mandato pubblico.

In questo senso, il servizio immobili delle FFS SA mette costantemente in vendita vari oggetti, fra di essi, in particolare, i vecchi caselli ferroviari, usualmente posizionati ai bordi del tracciato ferroviario, unitamente ad un scorporo di terreno.

Collateralmente, con questa operazione di vendite, le FFS SA intendono affrontare il tema del risanamento della cassa pensione, grazie al cash flow del settore immobiliare.

2. EX CASELLO FERROVIARIO DI PARADISO:

Grazie all'interessamento del Municipio, il settore immobile delle FFS è stato da tempo sollecitato a porre in vendita pure il bene immobile dell'ex casello ferroviario di Via Carzo, facente parte della particella 161 RFD Paradiso e corrispondente al numero civico 1.

Il fabbricato rappresenta un chiaro esempio di costruzione di fine '800, per nulla dissimile da altri caselli ferroviari, funzionale e dai contenuti sobri nonchè modesti. La scala centrale permette di accedere ai 2 livelli abitabili, suddivisi in numerosi locali, ed al solaio.

La struttura del fabbricato è solida ed in discrete condizioni, mentre i serramenti esterni sono stati recentemente sostituiti. Se l'immobile in quanto tale non dispone di particolari pregi, il terreno annesso rappresenta il vero interesse della postulata acquisizione per il Comune di Paradiso.

Contrariamente a quanto ci si potrebbe immaginare, basandosi unicamente su un rapido colpo d'occhio da Via Carzo, a valle del fabbricato si sviluppa un giardino piacevole e pianeggiante, ma soprattutto sufficientemente ampio affinché possano trovare accoglienza numerose attività di interesse pubblico.

Le trattative con il settore immobili delle FFS SA hanno condotto ad un accordo di cessione della proprietà, da frazionare dalla rimanente particella 161 RFD Paradiso (tracciato ferroviario), giungendo a stabilire uno scorporo di terreno da acquisire di 2223 mq.

A monte del fabbricato, invece, il sedime è attualmente utilizzato per la coltivazione di orti privati, che per il momento possono venir mantenuti.

Dal profilo pianificatorio il sedime è inserito nella zona ferroviaria ed al momento sono ammessi unicamente interventi finalizzati al progetto di risanamento fonico ferroviario.

3. PROSPETTIVE A CORTO E MEDIO TERMINE:

Non c'è chi non veda l'interesse del Comune ad acquisire un sedime di indubbio valore strategico, nel centro del Comune, a cui attribuire una specifica destinazione in funzione delle esigenze che si manifesteranno nel tempo.

Il Comune non possiede terreni disponibili nel quartiere di Carzo, e più in generale in tutto il territorio giurisdizionale, salvo rare eccezioni. Ciò deriva anche dall'elevato grado di edificazione del territorio a Paradiso, oltretutto di ridotte dimensioni, che non ha permesso al Comune di acquisire dei fondi da attribuire alle attività pubbliche. Tanto è vero che il campo sportivo, i magazzini comunali, il centro di raccolta rifiuti riciclabili hanno dovuto venir edificati fuori Comune.

Le ipotesi di utilizzo a medio termine sono numerose e non ci pare opportuno, al momento, addentrarci in tale considerazione, certamente suscettibili di modifiche ed a discrezione dei futuri Esecutivi e Legislativi comunali.

Per il momento, seppur a titolo transitorio, ci immaginiamo di poter mantenere gli orti da destinare a cittadini del Comune, acquisire la proprietà di una parte del marciapiede e dei posteggi su Via Carzo (attualmente di proprietà FFS SA e per i quali dobbiamo versare un indennizzo di fr. 2'000.-- all'anno), e destinare il fabbricato ed il terreno annesso ad attività ricreative e di incontro pubblico.

Gli interventi da adottare, per raggiungere tale scopo immediato, sono senz'altro contenuti e facilmente perseguibili a breve termine, senza peraltro pregiudicare un intervento differente e più importante non appena si manifesterà l'esigenza o l'occasione.

Il prezzo di acquisto è di tutto interesse per il Comune, che ha certamente beneficiato di un trattamento di favore da parte di un partner istituzionale che da poco è stato trasformato in Società Anonima.

Anche volendo considerare nullo il valore del fabbricato, puramente a fini teorici, il prezzo di fr. 360'000.-- per l'acquisto del fondo corrisponde a fr. 162.-- al mq per il solo terreno, ciò che risulta abbondantemente inferiore al prezzo di mercato per un terreno edificabile nelle adiacenze. Sono da prevedere inoltre spese di iscrizione a registro fondiario del trapasso immobiliare per ca. fr. 10'000.-, in aggiunta al prezzo di acquisto del terreno.

Si tratta a ben guardare di un'occasione difficilmente riproponibile per il Comune, che vi invitiamo a voler cogliere nell'interesse generale, presente e futuro.

* * * * *

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

risolvere:

1. *E' autorizzata l'acquisizione di mq 2223 frazionati dal fondo base mapp. 161 ex Casello ferroviario in via Carzo 1 di proprietà delle FFS SA e come da piano di mutazione che verrà allestito dal geometra revisore;*
2. *È concesso un credito di fr. 370'000.-- per il finanziamento dell'opera;*
3. *il Municipio è autorizzato a sottoscrivere i necessari atti che si rendessero necessari al frazionamento ed all'iscrizione del trapasso della proprietà;*
4. *il credito sarà caricato al conto investimenti nella relativa voce di competenza ed ammortizzato a norma di LOC;*
5. *il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2008.*

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Avv. Ettore Vismara

Il Segretario:

Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

| Gestione | Opere Pubbliche | Petizioni |
|----------|-----------------|-----------|
| • | | |

allegati: planimetria