



# COMUNE DI SERRAVALLE

## Messaggio municipale n. 32 del 7 maggio 2018 (risol. N. 436)

---

**Oggetto: richiesta di un credito di CHF 170'000.- per l'acquisizione della superficie necessaria all'istituzione della Zona artigianale d'interesse comunale (ZAIC) in località *Bulastro* (frazione di Malvaglia).**

Gentile presidente, consigliere e consiglieri,

da oramai quasi cinquant'anni l'istituzione di una zona artigianale sul comprensorio comunale suscita vivaci discussioni.

Quest'obiettivo figurava già nella prima proposta di adozione del Piano regolatore (PR) presentata dal Municipio dell'allora Comune di Malvaglia nel 1980, bocciata in Consiglio comunale. L'intento pianificatorio non è comunque venuto meno ed ha animato la vita politica del Comune per oltre vent'anni.

A far discutere non era unicamente l'opportunità o meno d'inserire una simile zona nel PR ma soprattutto l'ubicazione della stessa.

Finalmente l'obiettivo ha trovato concretizzazione con la proposta di realizzare una Zona artigianale d'interesse comunale (ZAIC) in località Bulastro con un'estensione di ca. 24'000 mq (v. allegato), all'entrata dell'attuale frazione di Malvaglia, contenuta nel messaggio municipale n. 204 del marzo 2004 presentato dal Municipio dell'allora Comune di Malvaglia.

In quel contesto l'esecutivo voleva offrire una valida risposta alla domanda di sedimi per l'esercizio di attività artigianali e, nel contempo, sistemare in modo decoroso l'entrata sud del paese.

A differenza dei primi progetti, la nuova proposta non si limitava ad istituire una zona artigianale ma contemplava pure l'acquisizione del terreno da parte del Comune e la sua conseguente messa a disposizione degli attori economici interessati.

Il Consiglio comunale ha avallato la modifica pianificatoria nella seduta del 29 novembre 2004. Dopo la fase di pubblicazione, in data 1. giugno 2005 l'esecutivo ha trasmesso l'istanza di approvazione al Consiglio di Stato che nel febbraio del 2006 ha infine avallato la scelta d'istituire una Zona artigianale d'interesse comunale (ZAIC) in località Bulastro.

Nell'estate-autunno del 2007 il Municipio ha promosso i primi incontri coi proprietari dei sedimi interessati dalla tematica onde valutare la tempistica e la modalità di realizzazione della modifica pianificatoria.

Le discussioni si sono tuttavia arenate di fronte all'impossibilità di trovare un accordo con i proprietari in merito al prezzo dei fondi, ritenuto eccessivo a mente del Municipio perché il conseguente costo globale avrebbe compromesso la sostenibilità stessa dell'intero progetto.

In considerazione di quanto precede, l'iniziativa, benché sempre ritenuta prioritaria per lo sviluppo del nostro Comune, è rimasta in sospeso per alcuni anni.

La pausa di riflessione ha comunque permesso di acquisire un nuovo dato di estrema importanza. In effetti col 1. gennaio 2012 è entrata in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) che ha sostituito la Legge d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

Orbene, l'art. 81 della nuova base legale stabilisce che l'acquisizione da parte di un Comune, in caso di modifica di PR, dei terreni toccati dal cambiamento in via contrattuale o mediante espropriazione avviene al "*valore precedente l'attribuzione alla zona edificabile d'interesse comunale*".

Nel nostro caso i fondi sui quali è previsto l'insediamento della ZAIC si trovavano al di fuori dalla zona edificabile ed avevano pertanto una valenza agricola.

Di conseguenza, per l'acquisto della superficie in oggetto, torna applicabile il prezzo massimo non esorbitante ai sensi della Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR) fissato dalla competente autorità cantonale in CHF 2.73/mq (superficie non edificata). Per gli esistenti stabili, vista la vetustà, è invece stato considerato il valore di stima ufficiale.

Gli estremi finanziari dell'esproprio si presentano pertanto come segue:

N. fondo	Superficie non edif. (mq)	Stabili (mq)	Indennità (CHF)	Importo (CHF)
1698	7089		19'353.-	19'353.-
		277 + 50	33'597.- + 5'999.-	39'596.-
1699	4272		11'663.-	11'663.-
1700	2300		6'279.-	6'279.-
1702	10	45	28.- + 15'598.-	15'626.-
1703	2752	105	7'513.- + 50'395.-	57'908.-
1707	1160		3'167.-	3'167.-
1708	2055		5'611.-	5'611.-
1709	3553		9'700.-	9'700.-
<b>Totale (arrot.)</b>				<b>170'000.-</b>

La part. N. 1701 RFD non è considerata in quanto già di proprietà del Comune.

In base al suddetto criterio risultante dalla nuova base legale (Lst), il Municipio ha ripreso contatto coi proprietari dei fondi nel tentativo di trovare un accordo.

Non è però purtroppo stato possibile registrare progressi significativi per rispetto alla posizione inizialmente assunta da questi ultimi.

Il Municipio è sempre più convinto della necessità di concretizzare una zona artigianale sul comprensorio comunale.

Negli ultimi decenni sono stati numerosi i concittadini che hanno dovuto insediarsi fuori Comune per dar avvio o proseguire con le loro attività. Diversi sono pure gli artigiani che sono ancora attivi all'interno della zona edificabile, con ripercussioni negative tanto per la loro attività quanto per il vicinato.

Non da ultimo, la realizzazione di una zona artigianale consentirebbe di mettere ordine all'entrata della frazione di Malvaglia, area che al momento attuale presenta un quadro poco decoroso.

L'istituzione della ZAIC implica l'acquisizione dei terreni da parte del Comune che provvederà in seguito alla loro urbanizzazione ed alla definizione di un regolamento che ne chiarirà le modalità d'uso (regolamento che sarà sottoposto al Consiglio comunale). Tale impostazione permetterà di mettere effettivamente i fondi a disposizione principalmente degli artigiani locali in base alle effettive esigenze evitando una loro tesaurizzazione.

Per poter dare avvio ad una procedura d'espropriazione è necessaria l'approvazione di un credito per l'acquisizione dei fondi. È quanto viene qui sottoposto col presente messaggio. A titolo di complemento d'informazione, va precisato che qualora il Tribunale d'espropriazione dovesse stabilire un prezzo superiore a quello qui considerato il Comune non sarà obbligato ad acquistare i fondi; dovesse comunque decidere di farlo, a questo Consiglio comunale sarà sottoposta un'ulteriore richiesta di credito.

Visto quanto precede,

s'invita il Consiglio comunale a voler

**r i s o l v e r e :**

1. È approvato un credito di CHF 170'000.- per l'acquisizione della superficie necessaria all'istituzione della Zona artigianale d'interesse comunale (ZAIC) in località Bulastro (frazione di Malvaglia).
2. Il credito verrà iscritto al capitolo investimenti da utilizzare entro il 31 dicembre 2020 ed ammortizzato con un tasso del 25% (art. 12 cpv. 2 Rgfc).

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il sindaco  
Bianchetti L.

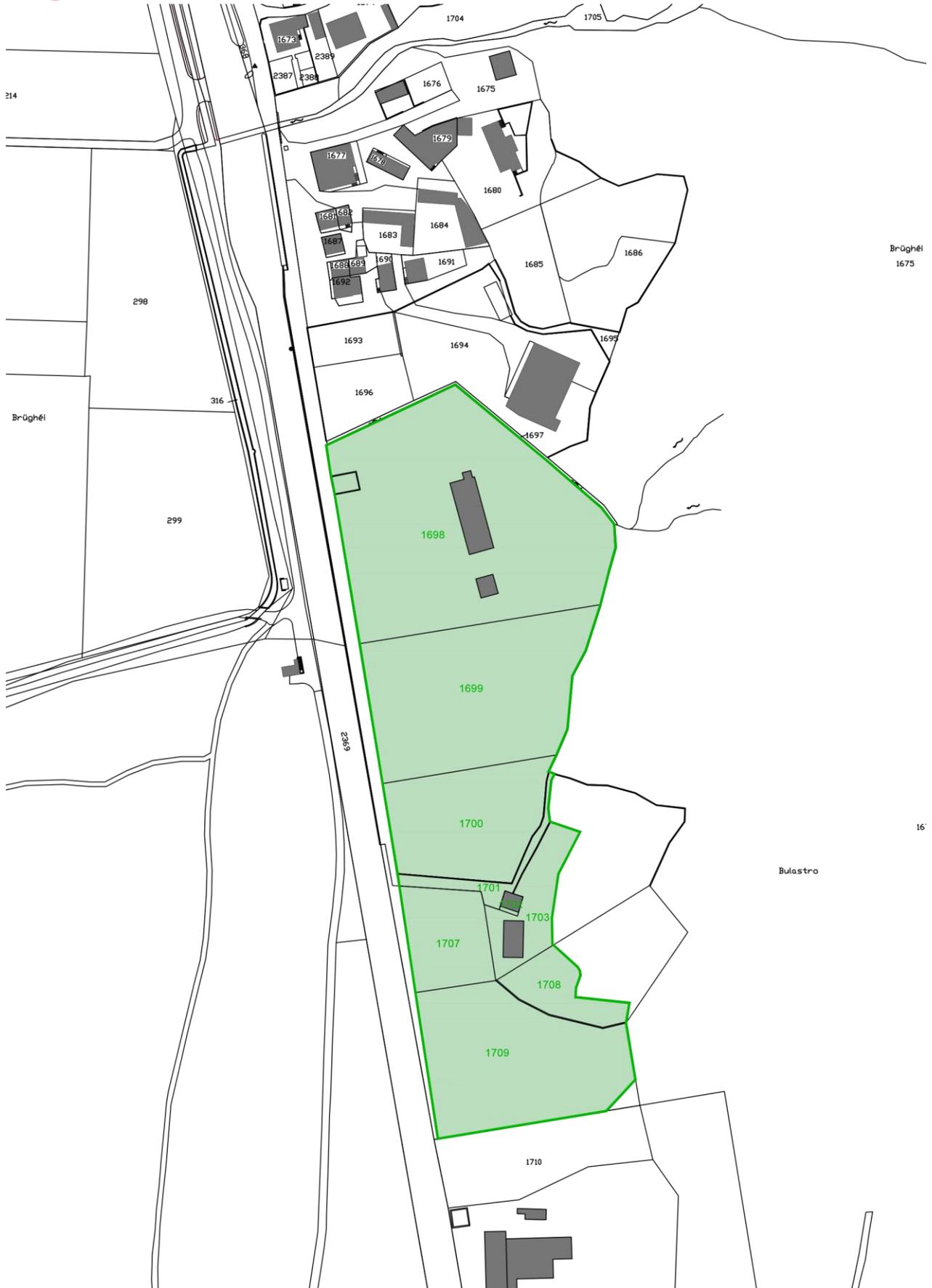
Il segretario  
Andreoli C.

Allegato (v. retro):

- perimetro ZAIC Bulastro



Comune di Serravalle  
Perimetro ZAIC Bulastro



Brughéi  
1675

16'

Bulastro