

Ris. mun. n° 838 del 20.03.2017

In esame alle Commissioni delle Commissioni delle petizioni e della gestione

22.03.2017

Messaggio municipale N° 07/2017

Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella Zona Edificabile di Interesse comunale (ZEIC) a Monte

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

con questo messaggio il Municipio vi propone il Regolamento nella versione "3.0" con un ulteriore allargamento delle condizioni di assegnazione. Lo scopo è sempre quello di vendere i 6 lotti di terreno della ZEIC di Monte, urbanizzati e con licenza edilizia approvata, come pure di attribuire l'uso esclusivo dei relativi posteggi e dei locali ripostiglio.

Richiamiamo integralmente i precedenti messaggi municipali 15/2014 con i relativi allegati che avete approvato nella seduta del 17 novembre 2014 e 12/2015 che avete approvato il 14.12.2015.

Il 12 giugno 2015 è stato aperto il primo bando per la vendita pubblica del terreno, redatto sulla base della prima versione del Regolamento e secondo le restrittive norme degli articoli da 79 a 87 della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Malgrado l'interesse concreto alla documentazione dimostrato da 4 persone entro giovedì 23 luglio 2015 non sono giunte offerte.

Successivamente è stato effettuato un secondo tentativo di pubblica assegnazione dei 6 lotti con un bando redatto in base alla seconda versione del Regolamento da voi approvato.

Un'intensa campagna informativa ha suscitato un certo interesse: 13 persone hanno ritirato il capitolato d'oneri presso l'Ufficio tecnico comunale.

Di fatto ha concorso un solo candidato, oltretutto non completamente in regola con i criteri di aggiudicazione.

Abbiamo sondato le motivazioni del mancato inoltre delle candidature ed hanno risposto in 5 indicando che

- prioritariamente la zona è troppo discosta e periferica
- non vi sono servizi a favore delle famiglie e della mobilità
- non è apprezzato il progetto come da licenza edilizia dal lato architettonico e della contiguità della costruzione.

Il Municipio non intende comunque desistere ed ha chiesto all'Ufficio della pianificazione locale di poter ulteriormente allargare la possibilità di attribuzione alle persone fisiche (art. 84 Lst) tramite un ulteriore allargamento dei criteri dell'art. 4 del Regolamento 2.0 (vedi allegato 3.0 che estende i criteri di assegnazione dei fondi di cui all'art. 4 a tutto il Ticino).

Data questa situazione abbiamo chiesto preventivamente all'Ufficio della Pianificazione Locale di autorizzarci ad "allargare" i criteri di attribuzione (art. 84 Lst).

Questo ufficio cantonale, considerato l'impegno fin qui profuso dal Municipio per concretizzare gli obiettivi della ZEIC, ha ritenuto siano date le condizioni per accettare la proposta municipale.

Concretamente la proposta di questa nuova versione del Regolamento è di allargare ulteriormente le condizioni di assegnazione, ampliando i criteri dell'art. 4 aa), ab) e ac) a tutte le persone fisiche originarie, domiciliate o precedentemente domiciliate in un comune ticinese.

Se anche questo secondo allargamento delle condizioni non dovesse dare frutti, come ultima ratio si ipotizza la trasformazione in una zona edificabile "classica" con vincolo di abitazione primaria.

Altra particolarità concessa in questa seconda fase dall'art. 84 Lst è quella di poter considerare nell'attribuzione le persone giuridiche (cooperative). Questa possibilità richiede di essere approfondita sia in termini legali che di attuazione e non è stata per il momento presa in considerazione. Il citato Ufficio cantonale non è entrato per il momento in questa ipotesi.

Il Municipio con questa versione del Regolamento persegue e rinnova l'impegno profuso da anni per l'attuazione degli intendimenti della ZEIC istituita dall'allora comune di Monte.

Al momento in cui disporremo dell'approvazione di questo Regolamento, cresciuta in giudicato, si darà nuovamente risalto pubblico all'operazione, presentando il progetto e le condizioni di vendita ai diretti interessati.

L'allegato Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella ZEIC a Monte è parte integrante del presente messaggio municipale.

Il Municipio, l'Amministrazione e il progettista rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato nel suo complesso la nuova versione del Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella ZEIC a Monte.

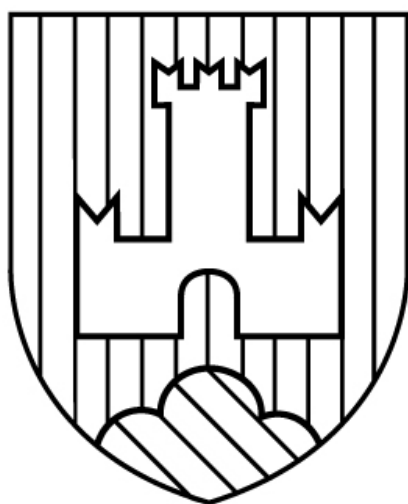
IL MUNICIPIO

Allegato:

- Nuova versione Regolamento per l'assegnazione dei fondi nella ZEIC a Monte

COMUNE DI
CASTEL SAN PIETRO

VERSIONE 3.0



**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DEI FONDI NELLA ZONA EDIFICABILE DI
INTERESSE COMUNALE (ZEIC) A MONTE**

Anno 2017

Il Consiglio Comunale di Castel San Pietro,

visti

- gli artt. 79 e segg. della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst), in particolare l'art. 87;
- l'art 37 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) di Monte;
- il Piano di Quartiere (PQ) approvato con licenza edilizia del 24 marzo 2014;

decreta

Art. 1 Scopo

Il presente Regolamento ha per scopo di disciplinare le modalità per l'assegnazione dei fondi della ZEIC di Monte, istituita dal PR della frazione e regolata dall'art. 37 NAPR.

Art. 2 Parcellazione e urbanizzazione primaria

Il Comune provvede

- a) all'acquisizione dei terreni compresi nel perimetro della ZEIC; ¹
- b) alla parcellazione dei terreni, in modo da formare dei fondi idonei all'edificazione, secondo i disposti dell'art. 37 NAPR e del PQ;
- c) all'urbanizzazione primaria dei fondi.

Art. 3 Destinazione dei fondi e parametri edificatori

¹I fondi sono destinati esclusivamente alla residenza primaria.

²Per l'edificazione fanno stato l'art. 37 NAPR e il PQ.

Art. 4 Assegnazione dei fondi

I fondi sono assegnati dal Municipio alle persone fisiche che non troverebbero altrimenti terreni disponibili, per la situazione del mercato immobiliare. Esse ne devono fare richiesta ed adempiere cumulativamente alle seguenti condizioni (art. 82 Lst):

- a) sono o rispettivamente sono state
 - aa) originarie **di un comune ticinese**
 - ab) oppure domiciliate **in un comune ticinese** al momento dell'adozione del presente regolamento ²
 - ac) oppure domiciliate precedentemente **in un comune ticinese** per una durata di almeno 5 ³ anni
- b) vogliono mantenere durevolmente il domicilio nel Comune ⁴
- c) si impegnano a edificare entro un periodo di 3 anni la propria abitazione primaria
- d) non sono proprietari di un edificio o terreno edificabile idonei nel Comune o in quelli confinanti. ⁵

Art. 5 Modalità di assegnazione

¹Nell'assegnazione dei fondi il Comune è esentato dall'obbligo del pubblico concorso ai sensi dell'art. 180 LOC (art. 85 cpv. 1 Lst).

²L'assegnazione dei fondi avviene mediante contratto di compravendita.

Art. 6 Prezzo di alienazione del terreno, dei posteggi e dei locali ripostiglio

Il prezzo di alienazione è fissato tenendo conto della copertura dei seguenti costi già sostenuti (art. 85 cpv. 2 Lst):

- a) spese per l'acquisto dei terreni e per la parcellazione
- b) costi di urbanizzazione primaria
- c) costi per la progettazione e il PQ

¹ Già acquisiti.

² Data dell'adozione da parte del CC.

³ Così prescritto dall'art. 82 cpv. 2 lett. a Lst.

⁴ Formulazione secondo l'art. 82 cpv. 2 lett. b Lst.

⁵ Formulazioni riprese dall'art. 82 cpv. 2 Lst .

d) interessi sul capitale investito

e) costi di anticipo di opere comuni quali ad esempio la pavimentazione dei posteggi, i muri di sostegno e la realizzazione degli allacciamenti e l'illuminazione stradale.

Per maggior chiarezza vengono esposti separatamente i prezzi di acquisto del terreno (compreso il progetto e le infrastrutture generali), dei posteggi e dei locali ripostiglio.

I prezzi sono i seguenti⁶

- fr. 257.00/m2 per l'acquisto del singolo lotto (con progetto e PQ approvati);
- fr. 14'630.00 per un diritto esclusivo su un posteggio doppio;
- fr. 9'750.00 per un diritto esclusivo su un posteggio singolo;
- fr. 7'910.00 per un diritto esclusivo su un locale ripostiglio.

Questi prezzi sono validi fino al 31.12.2015, ritenuto che in seguito verrà adeguato all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Le modalità di finanziamento delle opere comuni che per motivi tecnici possono essere eseguite solo successivamente a questo conteggio vengono definite all'art. 6.1.

Art. 6.1 Lavori comuni di finitura ancora da eseguire

Per i lavori comuni da eseguire l'acquirente deve anticipare i seguenti importi forfettari che verranno depositati su un conto bancario e serviranno al Comune per completare le opere da di finitura per le 6 unità residenziali e per i posteggi privati:

- fr. 15'000.00 per singolo lotto per le opere relative direttamente alle 6 unità abitative
- fr. 4'000.00 per ogni posteggio doppio
- fr. 2'650.00 per ogni posteggio singolo

Art. 7 Diritto di ricupera

¹Il Comune ha diritto di ricupera (art. 86 cpv. 1 Lst) sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono in caso di inosservanza delle condizioni di assegnazione ⁷ in particolare qualora

- a) siano stati assegnati sulla base di informazioni invere;
- b) non siano stati edificati entro il periodo di 3 anni di cui al precedente art. 4 lett. c)
- c) non siano altrimenti usati in modo conforme alle condizioni di assegnazione;
- d) l'assegnatario del fondo trasferisca altrove il proprio domicilio, entro 5 ⁸ anni dalla concessione dell'abitabilità.

²Il diritto di ricupera ha una durata di almeno 10 anni dall'assegnazione del fondo. ⁹

³L'esercizio del diritto di ricupera avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato del plusvalore del capitale investito nell'immobile (art. 86 cpv. 3 Lst).

⁴Il diritto di ricupera viene menzionato a registro fondiario per la durata di almeno 10 anni ¹⁰ (art. 86 cpv. 4 Lst).

Art. 8 Diritto di prelazione

¹Il Comune ha il diritto di prelazione (art. 86 cpv. 2 Lst) sui fondi assegnati ai sensi delle norme che precedono.

²Il diritto di prelazione ha una durata di almeno 10 ¹¹ anni dall'assegnazione del fondo.

³L'esercizio del diritto di prelazione avviene, ad opera del Municipio, al prezzo di assegnazione del fondo, aumentato del plusvalore del capitale investito nell'immobile (art. 86 cpv. 3 Lst).

⁴Il diritto di prelazione viene menzionato a registro fondiario per la durata di almeno 10 anni ¹² (art. 86 cpv. 4 Lst).

⁶ Calcolo definito con il direttore dei lavori.

⁷ Ripresa della formulazione dell'art. 86 cpv. 1 Lst.

⁸ Termine fissato dal Municipio.

⁹ Prescrizione dell'art. 86 cpv. 4 Lst).

¹⁰ Prescrizione di detto articolo della Lst.

¹¹ Prescrizione dell'art. 86 cpv. 4 Lst.

¹² Prescrizione di detto articolo della Lst.

Art. 9 Diritto sussidiario

Per quanto non stabilito nel presente regolamento, fanno stato gli art. 79 e segg. Lst.

Art. 10 Disposizioni esecutive

Il Municipio può disciplinare, mediante ordinanza, le modalità esecutive di applicazione del presente Regolamento.

Art. 11 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore, decorsi i termini di legge, con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Approvato dal Municipio di Castel San Pietro con ris. mun. n° XXXX del 20.03.2017

Adottato dal Consiglio Comunale di Castel San Pietro il XX.XX.201X

Approvato dal Dipartimento delle istituzioni/Sezione degli enti locali con risoluzione no. XX-RE-XXXXX del XX xxxxxxxx 2017.