



Comune di Roveredo

Amministrazione comunale – Centro regionale dei servizi – 6535 Roveredo
Tel. 091 820 33 11 – Fax 091 820 33 12 – Email: cancelleria@roveredo.ch

Archivio: 43.04
Incarto: 2014.2599

6535 Roveredo, 11 novembre 2016

**MESSAGGIO N. 38/2015-2018
del Municipio
e della Commissione di gestione e revisione
al Consiglio comunale
per la trattanda n. 3 della seduta del 22 novembre 2016**

concernente:

**LA VOTAZIONE CONSULTIVA SULLA PROSECUZIONE DELLE TRATTATIVE
CON LA ALFRED MUELLER AG (GRUPPO ROVEREDO VIVA) PER LA
REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI RICUCITURA DEL NUCLEO DEL PAESE;
RACCOMANDAZIONI DI VOTO
Esame e approvazione**

1. Breve istoriato

Lo sviluppo urbanistico del nucleo di Roveredo è stato fortemente condizionato nel corso degli anni dalla costruzione, nel 1907, della ferrovia Bellinzona-Mesocco e dalla realizzazione nel 1965 dell'autostrada, che hanno portato alla divisione del paese. Roveredo, pur continuando a crescere ai suoi margini, presenta oggi una netta cesura fisica in corrispondenza dell'ex linea ferroviaria e dell'autostrada A13.

Tale situazione ha impedito a Roveredo di avere un "vero centro" con spazi pedonali, aree di gioco e luoghi di aggregazione all'aperto. Nel paese, in particolare al centro, manca di conseguenza un vero luogo di identificazione e di riferimento per la collettività e uno spazio pubblico funzionale che risolva nel contempo le problematiche viarie e di collegamento fra le varie parti del centro abitato.

Per ovviare a tale disagio e al disturbo per il paese costituito dall'autostrada e a coronamento di un lavoro in corso da anni, il 13 agosto 1998 – data che entrerà sicuramente nella storia del Comune – il Consiglio federale ha quindi finalmente deciso lo spostamento dell'autostrada in galleria, allo scopo esplicito e dichiarato di consentire la ricucitura del paese.

I lavori di circonvallazione del paese di Roveredo con l'A13 sono iniziati nel 2008 e sono stati ultimati quest'anno. I lavori di demolizione delle infrastrutture autostradali lungo il vecchio tracciato sono in corso e verranno terminati durante il 2017 (tranne alcuni elementi la cui demolizione, d'intesa con il Comune, è stata posticipata di alcuni anni).

L'impegno della Confederazione termina con i lavori di demolizione delle infrastrutture autostradali e con la rinaturalizzazione dei sedimi. Per le opere infrastrutturali a carico del Comune e per i lavori di pianificazione USTRA versa inoltre al Comune un importo di fr. 2.4 milioni (base prezzi ottobre 2000), oltre a un importo ancora da definire nel dettaglio di ca. fr. 4 milioni per la realizzazione delle opere comunali previste nella pianificazione locale del Comune quale alternativa a quelle inizialmente previste dalla Confederazione nel suo progetto.

I sedimi dismessi dell'autostrada verranno infine ceduti dalla Confederazione al Comune a condizioni già stipulate nel 2000.

2. Aspetti pianificatori

Per definire gli indirizzi pianificatori dell'area dimessa dell'autostrada sono stati costituiti gruppi di lavoro e di coordinamento (PARR1 e PARR2), che hanno portato all'allestimento del Piano d'Azione di Ricucitura di Roveredo. Questi gruppi hanno coinvolto tutti gli enti comunali, cantonali e federali, coinvolti nella ricucitura del comparto. La commissione PARR2 ha consolidato il concetto urbanistico del gruppo di lavoro Roveredo 2020 sulla base delle proposte urbanistiche scaturite dalla pianificazione test svolta nel 2010. Questo concetto urbanistico ha nel frattempo assunto valore legale tramite la variante alla pianificazione locale del 2013 (approvata in votazione popolare nel mese di giugno 2014). La pianificazione locale è stata approvata dal Governo del Canton Grigioni in data 7 luglio 2015.

Il piano delle zone del Comune di Roveredo suddivide l'area liberata dall'autostrada in varie zone di utilizzazione. All'esterno del perimetro edificato il sedime è semplicemente qualificato come agricolo. Dalla zona "Cioldina" sino alla zona "Gufo" i fondi sono per l'essenziale stati inseriti in zona residenziale. Il Comune intende conservare gli stessi in vista dell'edificazione futura e al momento non è prevista né la cessione né tantomeno l'edificazione degli stessi. Nel cosiddetto comparto centro, ossia dall'area "Gufo" fino al comparto "Mondan" sono previsti tre distinti blocchi inseriti in zona nucleo di nuova formazione. Gli stessi risultano separati dalla formazione di due grandi aree pubbliche, "Piazza Al Sant" e "Piazza Malcantone". Infine in zona "Mondan", fino alla Moesa, è prevista la realizzazione di un parco pubblico di ca. 7000 m².

L'intera area edificabile liberata dall'autostrada, in particolare il cosiddetto comparto centro, soggiace al vincolo pianificatorio dell'elaborazione di un piano d'area che garantisca la creazione di un nuovo contesto urbano di qualità, cioè nuovi spazi progettati (edificati e naturali) integrati al contesto esistente, spazi di vita di qualità attorno a spazi pubblici di comprovato valore estetico e funzionale, e un contesto urbanistico d'insieme pensato anche in funzione del traffico pubblico e privato.

3. Procedura di selezione di un investitore

La ricucitura si caratterizza per l'ampiezza del progetto e l'impegno imposto dallo stesso non solo in termini pianificatori ma anche e soprattutto quanto ai volumi delle opere private da realizzare e quanto alla tempistica, cioè dall'esigenza di riqualificare il nucleo in termini relativamente brevi. Per tale motivo il Municipio del Comune di Roveredo il 30 settembre 2015 ha invitato i sei potenziali investitori, che in precedenza avevano spontaneamente dimostrato interesse alla ricucitura del nucleo, alla presentazione di un progetto completo sulla scorta di un descrittivo degli oneri elaborato dal Comune e alla presentazione di un'offerta finanziaria per la cessione dei terreni da edificare con le costruzioni private.

Tale fase di selezione si è conclusa il 12 febbraio 2016 con la presentazione di tre progetti da parte di tre distinti gruppi di investitori, configurati secondo concetti e approcci di natura differente ma tutti ugualmente degni di apprezzamento per come sono stati sviluppati. Essi sono stati valutati da uno speciale gruppo di accompagnamento multidisciplinare incaricato dal Municipio, che ha valutato i progetti in base ai seguenti criteri: qualità urbanistica e progettuale (criterio base, peso 50%), offerta finanziaria (criterio complementare, peso 25%), soddisfazione degli auspici del committente (criterio complementare, peso 25%). La valutazione del gruppo di accompagnamento ha indicato il progetto e l'offerta del gruppo Roveredo VIVA come quello che in generale rispondeva meglio ai requisiti posti dal Comune. Il gruppo di accompagnamento raccomandava pertanto al Municipio di intraprendere la trattativa contrattuale con i componenti di tale gruppo al fine di realizzare il piano di area in base a tale progetto e di cedere i sedimi per l'edificazione privata, da ultimarsi entro ca. 4-5 anni dalla firma del contratto.

Il progetto selezionato è stato presentato al pubblico tramite esposizione e illustrazione dello stesso nell'ambito di una serata pubblica.

4. Il progetto del gruppo "Roveredo VIVA"

Il progetto scelto per l'approfondimento della trattativa è stato presentato da un gruppo che fa capo alla Alfred Müller AG nel ruolo di investitore. Il progetto si caratterizza per il fatto che comporta un grande spazio pubblico, pratico e di sicuro interesse, che il paese di Roveredo non ha mai avuto: anche gli spazi privati non direttamente occupati dagli edifici, in particolare quelli fra "Piazza Al Sant" e "Piazza Malcanton" saranno "restituiti al pubblico", cioè destinati ad area pubblica di camminamento così che da "Piazza Al Sant" fino al "Parco Mondan" vi sarà un'unica grande zona pedonale, senza frammentazioni dovute alle proprietà private, se non a causa degli edifici stessi, che per la loro conformazione risulteranno parti integranti di tale vasta area destinata al pubblico. Area che troverà la sua completazione nel parco verde e ricreativo che il Comune realizzerà in zona "Mondan". Quale controprestazione per la cessione dei terreni, ca. 9'600 m², necessari alla costruzione degli edifici privati, in linea con le offerte degli altri concorrenti l'investitore selezionato offre al Comune un importo netto di ca. fr. 540'000.-, oltre l'impegno a realizzare 80 parcheggi sotterranei supplementari rispetto alle necessità dei nuovi edifici da destinare al pubblico (per un costo a carico dell'investitore di ca. fr. 2.5 milioni) e la realizzazione di tutte le opere infrastrutturali (strade, piazze, canalizzazioni, ecc.) previste nel comparto. Opere infrastrutturali che alla fine dei lavori verrebbero consegnate al Comune e il cui valore, pur essendo il piano d'area al momento solo provvisorio, viene stimato dal Municipio in ca. fr. 2.5 milioni. Il progetto prevede inoltre l'impegno dell'investitore a realizzare in zona "Mondan" ca. 15 appartamenti per le esigenze degli anziani nonché il diritto d'uso per la collettività dell'area pedonale fra gli edifici fra "Piazza Al Sant" e "Piazza Mondan".

5. Conclusioni

Il Municipio del Comune di Roveredo condivide le conclusioni del gruppo di esperti che hanno valutato il progetto ed è fermamente convinto sia della bontà dello stesso, sia del fatto che le trattative con il gruppo selezionato debbano continuare da un lato per la realizzazione di un piano di area sulla base del progetto presentato e dall'altra per la formalizzazione di un contratto di compravendita per la cessione all'investitore dei fondi e dei diritti necessari all'edificazione delle componenti private del progetto.

6. Proposta al Consiglio comunale

Visto l'impegno, sia in termini temporali, sia in termini di risorse umane e finanziarie da destinare alle trattative e considerata l'importanza del progetto per lo sviluppo del paese, il Municipio è dell'opinione che gli aventi diritto di voto debbano essere coinvolti sin da subito nell'ambito di una votazione consultiva sul progetto stesso e quindi sull'opportunità o meno di continuare le trattative con il gruppo Roveredo VIVA. Esso intende pertanto indire una votazione consultiva in merito all'opportunità o meno di continuare le negoziazioni con quest'ultimo. Al Consiglio comunale, quale autorità preposta all'esame e al preavviso delle trattande di competenza assembleare, si chiede di condividere la raccomandazione agli aventi diritto di voto di accettare la continuazione delle trattative con il gruppo selezionato. Si precisa che al termine della procedura di allestimento del piano d'area esso dovrà comunque ancora essere esposto pubblicamente con possibilità di opposizione, dovrà essere approvato dalle autorità comunali (Municipio con possibilità di ricorso) e dal Governo dei Grigioni. Il contratto per la vendita e la cessione dei diritti necessari alla ricucitura dovrà invece essere approvato dal Consiglio comunale con possibilità di referendum facoltativo.

7. Domanda in votazione popolare (votazione consultiva)

Volete accettare la continuazione delle trattative con la Alfred Müller AG e cointeressati per l'allestimento di un piano d'area e di un contratto inerente la cessione dei terreni necessari alla ricucitura del centro del paese sulla base del progetto presentato dal gruppo "Roveredo VIVA"?

8. Proposte e preavvisi

Il Municipio propone e la Commissione di gestione e revisione preavvisa favorevolmente di condividere la raccomandazione agli aventi diritto di voto di accettare la continuazione delle trattative con il gruppo selezionato.

MUNICIPIO DI ROVEREDO

Il Sindaco
Alessandro Manzoni

La Segretaria
Tatiana Colotti

COMMISSIONE DI GESTIONE E REVISIONE

La Presidente ad interim
Katia Savioni

Il Segretario
Paolo Taddei