



Cussegl da vischnaunca
23-2009/2012

Zona da mistregn a Pignola

Acquist da terren per promover l'economia

M E S S A D I

dalla suprastanza communal a al cussegl da vischnaunca

Stimau signur president
Preziadas signuras cusseglieras
Preziai signurs cussegliers

Ils 30 da november 2008 ha la cuminonza dils votants approbau – el rom dalla revisiun dalla planisaziun locala – ina engrondaziun dalla zona da mistregn a Pignola e Plaun da Diras. Ultra da quei ha ella concediu igl emprem da zercladur 2008 in credit da frs. 310'000 per colligiar la zona da mistregn a Plaun da Diras cun la canalisaziun publica e cun la serenera. Cun quellas decisiuns ha il pievel documentau sia voluntad da promover en quei territori novas activitads economicas. La part sut via (Plaun da Diras) ei per gronda part gia surbaghegiada. In edifices marcant ei il niev luvratori (regionaler Stützpunkt) ch'igl Uffeci da construcziun bassa dil cantun Grischun ha construuiu e ch'ei vegnius inauguraus igl emprem d'october 2010.

Plan da quartier Pignola

Per saver realisar la surbaghegiada e nezegiar il terren disponibel a moda optimala, ha la suprastanza communal decidu ils 26 da schaner 2009 d'introducir la procedura per la planisaziun da quartier per la zona da mistregn a Pignola. Cun quei che tuts pertuccai ein stai d'accord, ha la suprastanza communal decidu ils 9 da fevver 2009 definitivamein d'introducir la procedura e concediu in credit per quellas lavurs. Quei conclus ei entaus ils 10 da mars 2009 en vigur. El decuors dil zercladur 2010 ei in emprem sboz per il plan e las prescripziuns vegni sutta mess als pertuccai. Las lavurs ein s'avanzadas bein, aschia che l'approbaziun savess succeder el decuors dall'entschatta digl onn 2011.

Tier la preparaziun dil plan eis ei semussau, ch'ei fuss da grond avantatg, sch'era la proprietad vegness reglada, q.v.d. d'haver la caparra, ch'il terren ella zona da mistregn stetti a disposiziun ad interessents per prezis supportabels.

Promoziun dallas activitads economicas

El program d'activitad 2009–2012 han las autoritads communalas declarau la detscharta voluntad e la ferma intenziun:

- *"da seposiziunar sco center regional, per cheutras gidar ad augmentar la forza e la vitalitad dalla vischnaunca e dall'entira regiun,*
- *da cuntinuar cun las stentas per activar e rinforzar l'economia e cheutras procurar per bunas existenzas per nossa populaziun,*
- *da realisar las disposiziuns dalla revisiun dalla planisaziun locala per instradar novas activitads."*

Plinavon menziunescha il program d'activitad il suadont: *"La vischnaunca sto primarmein serestrenscher sin crear in favoreivel clima per las activitads privatas. La suprastanza communal beneventa, sche las fatschentas fan novas investiziuns ed extendan lur activitad. Ei setracta da nezegiar meglier nies potenzial. Quei ei il fundament per nova prosperitad ed era per recaltgar novas entradas per la cassa communal. Cun ils novs instruments dalla planisaziun locala lein nus dar novs impuls economic. Quei pertucca p. ex. la nova zona da mistregn a Pignola/Plaun da Diras, la zona speciala Acla da Fontauna, l'enzonaziun dil Crest d'Acletta (per promover ils stabiliments d'ennevar) e la zona per indigens a Caschuarz.*

Las autoritads communalas sestentan vinavon da simplificar las proceduras administrativas per levgiar l'activitad economica e promover novas investiziuns. Era l'administraziun publica duei vegnir dirigida ton sco pusseivel tenor criteris d'in menaschi privat."

La vischnaunca sustegn pia las stentas per activar e rinforzar l'economia e la suprastanza segida cun ils interessents.

Stentas dil vargau: Dretg da cumpra spirau

Gia tier la revisiun dalla planisaziun locala digl onn 1995 ein las autoritads communalas s'occupadas intensivamein cun il territori da Pignola e Plaun da Diras. Ins ha da lezzas uras enzonau quei territori cun la cundiziun ch'il proprietari s'obligheschi da surschar alla vischnaunca in surfatscha da 7'000 m² e che quei vegni francau en ina cunvegnientscha. Per quei eis ei vegniu fatg in contract cun in dretg da cumpra (Kaufrechtsvertrag) cun la firma Schnoz Holz AG, dataus ils 30 d'october 1995. En quel declara la vischnaunca la voluntad da crear ina zona da mistregn a Plaun da Diras/Pignola per saver metter a

disposiziun suloms per prezis favoreivels per ils menaschis da mistregn. "Zur Verwirklichung dieser Absicht hat sich die Schnoz Holz AG bereit erklärt von den obengenannten rund 21'000 m² im Rahmen von Kaufsrechten einen Drittel zur Verfügung zu stellen, damit die Gemeinde das betreffende Land an interessierte Gewerbebetreibende weiterleiten kann."

Il prezi ei lu vegnius fixaus a frs. 47.--/m². Sin fundament da quei contract ha il cussegl da vischnaunca approbau ils 25 da zercladur 1996 in "reglament concernent la cessiun dils dretgs da cumpra sin las parcelas 181 e 182, concedi alla vischnaunca". Cun quellas disposiziuns han las autoritads giu l'intenziun da dar vinavon quei sulom a mistergners interessai. La vischnaunca ha pia surpriu la funcziun d'intermediadra. Il contract ei vegnius limitaus sin 8 onns ed ei aschia spiraus igl onn 2004. Deplorablamein eis el buca vegnius prolungius.

Gia 1993 han las autoritads communalas vuliu acquistar il terren a Plaun da Diras e suttamess ils 28 da november 1993 alla votaziun dil pievel la proposta da cumprar la surfatscha da 7'500 m² per frs. 320'000 (frs. 43.-- m²). Quei credit ei vegnius renviaus cun 421 (46%) encunter 498 (54%) vuschs.

Revisiun dalla planisaziun locala 2006/2008

La damonda ei sepresentada danovamein tier la davosa revisiun dalla planisaziun locala (2006–2008). Lu han ins danovamein tschercau ina sligiazion per quellas duas parcelas, denton senza success. Igl ei buca reussiu da secunvegnir arisguard il prezi. El decuors dallas tractativas han ins contonschiu ina cunvegnientscha parziala per rodund 2'500 m² limitau a 30 dis dapi l'approbaziun dalla planisaziun locala. Quella offerta ei buca vegnida nezegiada.

Per dar ad ina interpresa la pussevividad d'ereger in stabiliment pli grond a Pignola, ei in niev territori (parcella 189 cun ina surfatscha da 9'050 m²) vegnius enzonaus, quei sut l'expressiva cundiziun, ch'il terren stetti a disposiziun per in prezi raschuneivel (Cf. messadi per la votaziun communal dils 30 da november 2008, p. 6). Las cundiziuns ein francadas en in precontract. Il terren sto vegnir surbaghegiaus enteifer 5 onns dapi l'approbaziun dalla planisaziun locala, pia entochen sil pli tard il settember 2013. Cass cuntrari vegn el exzonus.

Nova iniziativa: Acquist dalle parcelas 181, 182 e 187

La planisaziun dil quartier Pignola tanghescha era las parcelas 181, 182 e 187, aschia che la damonda dalla disponibilitad sepresenta danovamein. Per quei eis ei indicau da tschercau ina sligiazion semeglionta a quella digl onn 1995. En pei d'in contract cun in dretg da cumpra cunvegn ei denton d'acquistar il terren. Quei ei ina megliera sligiazion e crescha ina clara basa legala.

Igl onn vargau ha la fatschenta Schnoz SA, la proprietaria dalle duas parcelas, midau patrun. Per quei ein las contractivas vegnidas instradadas danovamein. Il niev proprietari, Roman Hug, ei prompts da vender omisduas parcelas alla vischnaunca per la summa pauschala da frs. 850'000.--. Leutier vegnan aunc tut ils cuosts per l'impurtaziun dil contract e la taglia sin midada da maun. Quei ei per gronda part mo ina scuntraziun, damai che la taglia va en cassa communal.

Las duas parcelas 181 (11'092 m²) e 182 (443 m²) han en tut ina surfatscha dad 11'535 m². Quei corrispunda ad in prezi da frs. 74.--/m². Entras la cumpra digl entir areal eis ei pusseivel da contonscher cundiziuns pli favoreivlas e reducir il prezi per rodund 30%. Quella differenza va en favur dalle interpresas el senn dalla promoziun dall'economia.

El medem mument vegn era la parcella 187 dalla Corporaziun d'arrundaziun Segnas acquistada. Ei setracta d'ina via funsila da 227 m² che vegn buca pli duvrada. Per quella cumpra quintein nus tut en tut cun frs. 10'000.--.

Quellas cumpras ein ina caschun unica per realisar ton pli spert l'avertura dil territori e sustener nos mistergners.

Interessenza per diever dils suloms

Tenor las retschercas possedan entgins mistergners projects fetg concrets per ina surbaghegiada a Pignola ed ein interessai d'affittar da quei da 6'000 m². Per dar a tuts la caschun d'annunziar lur interess per terren a Pignola, succeda ina publicaziun ufficiala el Fegl ufficial dalla Surselva. Tuttas interpresas han cheutras la pusseivladad d'annunziar lur giavischs per suloms en dretg da baghegiar. L'interessenza vegn risguardada tenor il termin d'annunzia e la concretisaziun dil project

Ina surfatscha da rodund 2'800 m² vegness vendida immediat e colligiada cun la parcella 189. Il prezi sto cuvierer tut ils cuosts ch'occuoran alla vischnaunca.

Per il dretg da baghegiar vegn pretendiu in tscheins, che cuviera ils cuosts effectivs. En principis dess ei ina sligaziun semeglionta a quella ch'il cussegl da vischnaunca ha decidiu 1995.

Il dretg da baghegiar ei in instrument che vegn applicaus fetg savens. La cuminonza dils votants ha p. ex. concediu ils 26 da settember 2010 alla fundaziun Casa da tgira Sursassiala il dretg da baghegiar per la parcella 962 cun ina surfatscha da 4'528 m². Cheutras resta la vischnaunca proprietaria ed ha ina entrada annuala cun il tscheins d'affittaziun. Igl ei ina investiziun che sepaga. A Pignola eis ei previu da surschar als interessents il sulom per in cuoz da 30 onns.

L'avertura digl areal e las cundiziuns d'affittaziun

La vischnaunca ei era responsabla per la realisaziun dall'avertura. Quella cumpeglia la via d'access, il provediment e la dismessa dall'aua, l'energia e la comunicaziun. Quels cuosts semovan ella dimensiun da frs. 400'000.-- (via d'avertura frs. 300'000.-, canalisaziun frs. 100'000).

La finanziaziun dalla cumpra e dall'avertura succedess entras in emprest special. Quei ei indicau, damai ch'ei setracta buca dalla facultad administrativa. Quella avertura ei da considerar sco ina investiziun cun ina rendita ed appartegn cheutras alla facultad finanziaria. Ella situaziun actuala savein nus quintar cun in tscheins bancar da rodund 2%.

Cunquei che la vischnaunca surpren mo *la funcziun d'intermediaziun*, vegn la suprastonza communal autorisada da vender ni da conceder dretgs da baghegiar per il terren acquistau, quei per ils cuosts effectivs e sut la cundiziun d'ina utilisaziun optimala digl entir areal.

Consideraziuns finalas

La vischnaunca ha fatg ils davos onns considerablas investiziuns en favur dil turissem. Per ina sauna basa economica drova ei denton aunc autras activitads. Quei ein nossas interpesas pintgas e mesaunas (KMU). Quellas dattan paun e fadigia a numerusas famiglias e quei duront igl entir onn ora. Perquei eis ei giustificau d'era dar sustegn a quella sparta economica. Sco quei che nus havein adina punctuau, havein nus negina

pusseivladad d'ina promoziun directa cun contribuziuns. La promoziun sto succeder cun crear bunas cundiziuns generalas (günstige Rahmenbedingungen). Quei ei succediu cun mesiras da planisaziun, cun simplificar las proceduras ed ils cuosts administrativs e quei sa ussa succeder cun intermediar suloms per prezis raschuneivels. Aschia savein nus levgiar a nossas interpresas e mistergners da s'extender e far novas investiziuns.

Fazit: Ei setracta d'ina acziun en favur dalla promoziun dall'economia e d'ina investiziun prudenta en favur dil beinstar general. Igl ei buca ina expensa el senn da consum, mobein ina investiziun cun ina valur restonta.

Cumpetenza: Tenor art. 36 dalla constituziun communal ha il cussegl da vischnaunca la cumpetenza per cumpras da beins immobiliars entochen frs. 1'000'000.-- sut la resalva dil referendum.

Proposta

La suprastonza communal

propo na

al cussegl da vischnaunca:

1. da conceder in credit total da frs. 870'000.-- per la cumpra dallas treis parcelas 181, 182 e 187 ella zona da mistregn a Pignola;
2. da plenipotenziar la suprastonza communal da vender ni conceder dretgs da baghegiar dil terren acquistau per ils cuosts effectivs e sut la cundiziun d'ina utilisaziun optimala;
3. da suttametter quei conclus el senn d'art. 21, lit. f. dalla constituziun communal al referendum facultativ.

Suprastonza communal Disentis/Mustér
Il president: Il canzlist:


Dr. Dumèni Columberg


Andri Hendry

Disentis/Mustér, ils 16 da november 2010

Annexa:
- Plan da situaziun