

Parametri di PR attuale

Dal Piano delle zone del PR del Comune di Gambarogno, la particella 140 RFD è ubicata in zona "R2 residenziale estensiva" per la quale vale l'art. 60 dell'estratto delle norme di PR del 1985 e l'art. 53 per i posteggi.

Normativa in fase di aggiornamento (variante)

Con la variante di PR il mappale 140 è assegnato alla "zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche". Questa norma è sensibilmente più restrittiva.

Considerazioni edificatorie

Interpretazione dei parametri edificatori riferiti al mappale 140 RFD

Indice di occupazione:

Superficie edificabile, da RF	387 mq		
Superficie edificata (SE), da calcolo separato	0 mq		
Superficie edificata (SE) in %	0.00 %		
Indice di occupazione, da NAPR	io = 30 %	Ancora disponibile	30.00% (116 mq)
Terreno complementare	0 mq		
Terreno eccedente	387 mq		

Indice di sfruttamento

Superficie edificabile, da RF	387 mq		
Superficie utile lorda (SUL), da calcolo separato	0 mq		
Superficie utile lorda (SUL), unitaria	0.00		
Indice di sfruttamento, da NAPR	is= 0.50	Ancora disponibile	0.50 (194 mq)

Dai valori calcolati risulta che sul mappale 140 RFD si può costruire un edificio di due o tre piani con un'occupazione di 116 mq e una superficie utile lorda di 194 mq. Indicativamente, una casa uni o bifamiliare di 5-6 locali o due piccole case di 3-4 locali (da verificare con un progetto).

Nel caso specifico, questo potenziale è però annullato dalla forma del terreno che rispettando le distanze da confine limiterebbe la larghezza dell'edificio a soli 4 ml ca.

Per una edificazione razionale è quindi indispensabile ottenere una deroga alle distanze da confine come previsto all'art. 50, paragrafo 4 delle NAPR. Da definire prima dell'alienazione del fondo.

Posteggi:

Superficie utile lorda	190 mq		
Posti auto secondo PR, da calcolo separato	2		
Posti auto disponibili	0	Mancanti	2

Dai valori calcolati risultano necessari almeno 2 posti auto che nel caso specifico non possono essere realizzati in quanto il mappale non è raggiungibile con mezzi veicolari. In questo caso, le NAPR prevedono il pagamento di un contributo sostitutivo.

Determinazione del valore venale della proprietà

Metodo di valutazione

Mancando elementi di confronto, il valore venale viene determinato con il sistema MEV (Multi Element Value) prendendo in considerazione un ipotetico valore di reddito ottenibile da una ipotetica costruzione e la determinazione del valore del terreno con le classi di posizione.

Valori di riferimento

In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, della sua ubicazione, delle possibilità edificatorie e possibile utilizzo, viene stabilito un presunto reddito dopo edificazione delle due case contigue pari a 1'500.00 CHF/mese per abitazione.

Il tasso d'interesse viene utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una quota ipotecaria pari all'60% e un tasso ipotecario 3.00%.

Per l'immobile si stima un normale onere di spesa per l'esercizio, la manutenzione, le riparazioni, nessuna perdita di reddito e nessun costo amministrativo.

Valore reale del terreno (EV1)

Il valore calcolato con il metodo delle classi di posizioni (tabella allegata) è inferiore ai valori di mercato dei terreni non edificati della zona. Tenuto conto che il fondo non è accessibile con mezzi veicolari, il perito ritiene di applicare quale valore unitario quello calcolato con il metodo delle classi di posizione arrotondato per eccesso.

Valore di reddito non deprezzato di una ipotetica costruzione

Reddito appartamento

Reddito presunto	Appartamento	2 x	1'500 fr/m	=	36'000 fr/a
Valore locativo					<u>36'000 fr/a</u>

Tasso di capitalizzazione

Tasso interesse netto	CT 60 % al 3.00 %	}	1.80 %	20'250 fr	} 9'000 fr
	CP 40 % al 0.00 %				
Costi annui	costi d'esercizio	0.40 %	4'500 fr		
	manutenzione/riparazione	0.40 %	4'500 fr		
	perdita di reddito	0.00 %	0 fr		
	amministrazione	0.00 %	0 fr		
Accantonamenti	per i rinnovi ciclici	0.60 %	6'750 fr		
Tasso interesse lordo =	tasso di capitalizzazione	<u>3.20 %</u>	<u>36'000 fr</u>		

Valore di reddito non deprezzato

Reddito	Valore locativo	36'000 fr/a
	Tasso d'interesse lordo	3.20 %
EV	VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione	<u>1'125'000 fr</u>

Punteggio di apprezzamento secondo la tabella SIV

Criterio di valutazione	CP
Ubicazione	3
Utilizzo	2
Posizione	4
Viabilità	2.5
Situazione di mercato	2.5
Media	2.8

Valore del terreno:

Valore venale ipotetico		1'125'000 fr.
Incidenza del terreno sull'intero immobile	2.8 x 6.25 =	17.50 %
Superficie del fondo		380 mq
Valore del terreno edificabile al mq		518 fr/mq

		Superficie	x	Valore unitario	=	
CCC 0	Terreno	387 mq		518 fr/mq	=	200'466 fr.
EV1	Valore venale del terreno					<u>200'466 fr.</u>

Contributo sostitutivo posteggi (EV2)

Considerata l'impossibilità di costruire i posteggi e interpretando l'art.53 paragrafo 4 delle NAPR, il costruttore sarà tenuto al momento della domanda di costruzione di pagare un contributo pari al 30% del costo di costruzione.

		Costo	Unità	Contributo	
	Edificazione posteggi	15'000 fr.	x 2	30% =	9'000 fr.
EV2	Contributo sostitutivo				9'000 fr.

Valore reale della proprietà allo stato attuale (terreno con diroccato)

EV1	Valore reale del terreno	200'466 fr.
EV2	Contributo sostitutivo posteggio	-9'000 fr.
		191'466 fr.
	Valore venale arrotondato in:	192'000 fr.

Verificato che la proprietà in esame non ha alcun fine amministrativo, il Municipio ritiene che, previa autorizzazione da parte del Consiglio comunale, il mappale possa essere alienato con asta pubblica.

Come di prassi e precedenti richieste del Consiglio comunale, per fornire una valida descrizione del bene da alienare e definire un valore venale dello stesso, il Municipio ha commissionato una perizia all'ing. Roberto Barberis, parte integrante del presente messaggio.

Il documento è strutturato con una descrizione dettagliata della situazione generale e dell'oggetto stimato, dei criteri di valutazione, del valore venale e di ampia documentazione planimetrica, pianificatoria e fotografica, che permettono in modo chiaro di valutare ubicazione, tipologia e valore del bene.

Se il Consiglio comunale autorizzerà l'alienazione, la vendita avrà luogo nel rispetto dei disposti dell'art. 180 LOC. L'asta pubblica sarà organizzata sulla scorta di un bando e di un capitolato d'asta allestito con le indicazioni della perizia e un valore venale di riferimento fissato in CHF 192'000.00.

Il piede d'asta sarà fissato all'80% del valore venale di riferimento di CHF 192'000.00, con arrotondamento al migliaio di franchi superiore.

Il presente Messaggio è stato discusso e approvato dal Municipio in data 13 marzo 2017, con risoluzione no. 308.

Visto quanto precede, richiamata la perizia allestita dall'ing. Roberto Barberis, del 15 settembre 2016, siete invitati a voler

deliberare:

1. Per il mappale no. 140 RFD di Gambarogno, Sezione Piazzogna, è autorizzato il cambiamento di destinazione, da bene amministrativo in patrimoniale, nel rispetto dei disposti previsti dall'articolo 13 lettera h) della Legge organica comunale.
2. Per il mappale no. 140 RFD di Gambarogno, Sezione Piazzogna, è autorizzata l'alienazione con asta pubblica, nel rispetto dei disposti dell'articolo 180 della Legge organica comunale.
3. L'alienazione dovrà essere eseguita entro il 31.12.2018, tramite asta pubblica e valore venale di riferimento di CHF 192'000.00.
4. L'utile contabile derivante dall'alienazione sarà iscritto a gestione corrente nell'anno di realizzo.
5. L'importo dovrà essere interamente utilizzato per diminuire il debito pubblico, secondo scadenza dei vari debiti sottoscritti presso gli istituti di credito.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Tiziano Ponti

Il Segretario



Alberto Codiroli