

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 171

Magadino, 13 marzo 2017
Risoluzione municipale no. 309
di competenza della Commissione della Gestione

Richiesta di autorizzazione per trasformare da bene amministrativo in bene patrimoniale e per alienare la proprietà sita sui mappali no. 145 e 146 RFD Sezione Piazzogna

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

la richiesta di trasformazione, da beni amministrativi in patrimoniali alienabili, riguarda l'ex magazzino comunale di Piazzogna e i terreni attigui, siti sui mappali no. 145 e 146 RFD.



Caratteristiche degli oggetti

Le particelle 145 e 146, con i rispettivi edifici, sono un'unità unica. L'edificio sul mappale 145 si struttura su tre piani; quello sul mappale 146 su due. Il secondo piano è strutturato congiuntamente sulle due particelle.

La costruzione degli edifici risale presumibilmente al 1940; in data più recente all'edificio sul mappale 146 è stata affiancata una tettoia, non inventariata nel catasto.

Nel 2008 le facciate sono state rinnovate con la sostituzione dei serramenti. Nonostante le apparenze esterne, la struttura interna è ormai vetusta. I locali sono tutti in pessimo stato, non c'è riscaldamento e sia l'impianto elettrico sia quello sanitario sono obsoleti e inutilizzabili.



Considerazioni edificatorie

Considerato lo stato di conservazione dell'edificio, un normale lavoro di manutenzione non è sufficiente; per renderlo abitabile s'impone una ristrutturazione totale, con sventramento interno e ricostruzione.

Lo scopo della perizia è quello di stabilire il valore venale ad oggi. Interpretando le normative in vigore, di principio, l'edificio può essere riattato e trasformato ad uso abitativo, commerciale/artigianale, per attività non moleste o a destinazione mista, rispettando la volumetria esistente. Piccoli ampliamenti possono essere concessi se tali da non snaturare l'edificio ed il suo ambiente circostante.

Valore venale della proprietà

L'edificio così strutturato non si presta per l'abitazione se non intervenendo in modo importante sulla struttura esistente. Per questo, il valore a reddito non è considerato. Per le valutazioni, sono stati adottati un valore al metro cubo di costruzione e un prezzo al metro quadro per il terreno.

Valore reale del terreno

Considerata l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le limitazioni edificatorie, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 200 fr/mq.

Valore reale del terreno	472 mq x 200 fr/mq =	<u>94'400 fr.</u>
--------------------------	----------------------	-------------------

Valore reale dell' edificio

Il volume SIA calcolato con la norma 116 è di circa 935 mc. Considerato il tipo di costruzione, l'ubicazione e lo stato di manutenzione, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 150 fr/mc.

Valore reale dell'edificio	935 mc x 150 fr/mc =	<u>140'250 fr.</u>
----------------------------	----------------------	--------------------

Valore venale della proprietà

Elemento di valore:		
EV1	Valore del terreno	94'400 fr.
EV2	Valore dell'edificio	<u>140'250 fr.</u>
		234'650 fr.
	Valore venale arrotondato in:	<u>235'000 fr.</u>

Verificato che la proprietà in esame non ha alcun fine amministrativo, il Municipio ritiene che, previa autorizzazione da parte del Consiglio comunale, i mappali possano essere alienati 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 235'000.00.

Il piede d'asta sarà fissato all'80% del valore venale di riferimento di CHF 235'000.00, 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. 309.

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

deliberare:

1. Per i mappali no. 145 e 146 RFD di Gambarogno, Sezione Piazzogna, sono autorizzati i cambiamenti di destinazione, da beni amministrativi in patrimoniali, nel rispetto dei disposti previsti dall'articolo 13 lettera h) della Legge organica comunale.
2. Per i mappali no. 145 e 146 RFD di Gambarogno, Sezione Piazzogna, sono autorizzate le 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 235'000.00.
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 Codioli