

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 272

Magadino, 25 febbraio 2019
Risoluzione municipale no. 239
di competenza della Commissione Opere pubbliche e Pianificazione

Richiesta di autorizzazione per trasformare da bene amministrativo in bene patrimoniale e per alienare l'ex magazzino comunale di Gerra, sito al mappale no. 81 RFD

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

la richiesta è di trasformazione dello stabile ex magazzino comunale sito al mappale no. 81 RFD, sulla strada cantonale che sale da Gerra verso Ronco da bene amministrativo in patrimoniale alienabile, L'edificio è facilmente raggiungibile con veicoli, ma non dispone di posteggio proprio. Posteggi pubblici sono disponibili nelle vicinanze.

Con la dismissione del magazzino comunale, lo stabile è oggi utilizzato quale magazzino/deposito affittato ad un'impresa di giardinaggio, con sede nel Comune.

In Comune disponiamo di valide soluzioni per le necessità dei Servizi di manutenzione esterna, perciò lo stabile di Gerra non riveste più alcun interesse a fine amministrativo che ne giustifichi il mantenimento.



Copertura del suolo

Da rilievi sommari effettuati, risulta che i dati riportati a Registro Fondiario non corrispondono alla situazione di fatto. Indicativamente l'edificio ha una superficie di ca. 65 mq, situazione che dovrà in seguito essere verificata dal Geometra revisore e sanata.

	Superficie *
Edificio	40 mq
Terreno non edificato	35 mq
	75 mq

* dati ripresi dall'registro fondiario



Servitù e oneri fondiari

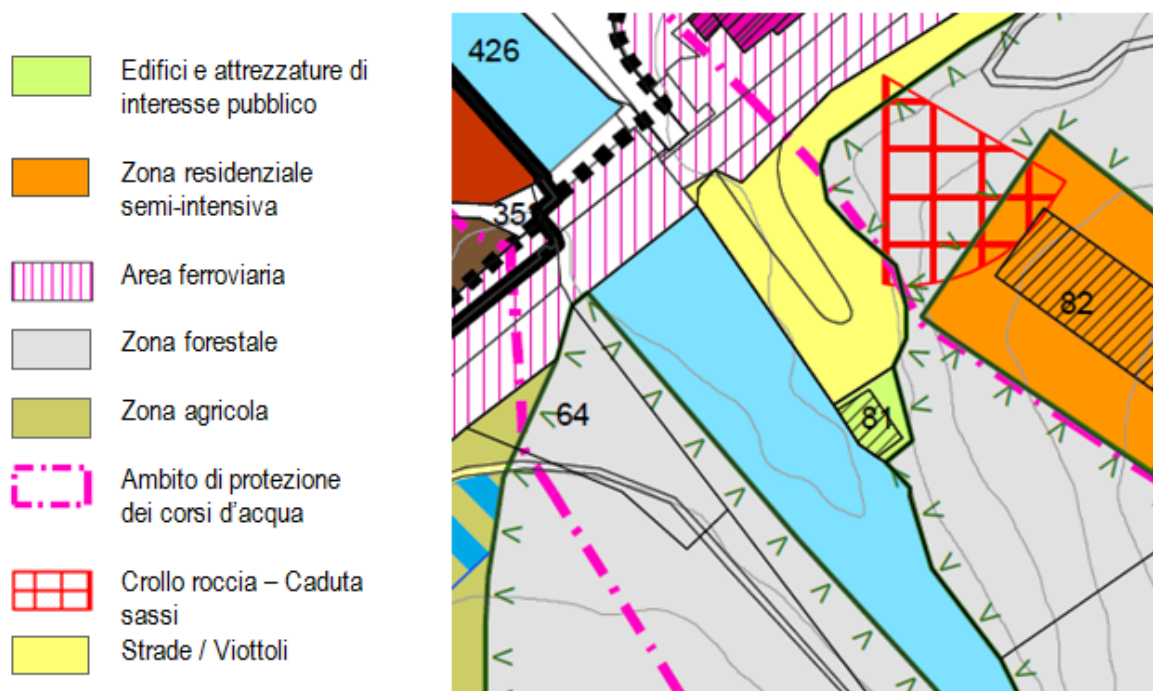
Il fondo è libero da servitù e non è gravato da oneri fondiari.

Valore di stima

	Stima *
Edificio	25'084 fr.
Terreno eccedente	89 fr.
Valore globale di stima	25'173 fr.

Piano regolatore

Dal Piano delle zone del PR del Comune di Gambarogno attualmente in vigore, la particella in oggetto è indicata come area per edifici e attrezzature di interesse pubblico il cui utilizzo è disciplinato dagli art. 44 a 47 delle NAPR.



Caratteristiche dell'oggetto

Lo stabile è stato costruito oltre 30 anni fa per ospitare la sede dei pompieri del Basso Gamarogno. Con la fusione dei corpi pompieri la sede unica è ubicata a Quartino, presso lo Stabile Rivamonte, così come il magazzino comunale, e lo stabile di Gerra ha perso la sua funzione originaria. Ad oggi è utilizzato come magazzino/deposito affittato ad un'impresa di giardinaggio con una resa di CHF 9'600.00 annui.

Edificio

L'edificio si sviluppa su due livelli. Un locale autorimessa/deposito al piano terra e un locale magazzino/deposito con servizio igienico al piano superiore. Il piano superiore è accessibile da una scala interna. Lo stabile è regolarmente allacciato alla rete dell'acqua potabile, alla canalizzazione e alla rete elettrica.

La costruzione è di tipo prefabbricato massiccio con pareti e solette in calcestruzzo. I serramenti sono in metallo. Il tetto è a due falde, ricoperto con lastre in fibrocemento tipo eternit. I locali al piano superiore è dotato di corpi riscaldanti elettrici, servizi igienici con docce.

I pavimenti sono realizzati con sottofondo frattazzato fine a vista, salvo nei servizi igienici che beneficiano di una copertura in piastrelle. Le condotte interne sono a vista e di facile ispezione.

La struttura portante è in buono stato e necessita unicamente di un intervento di tipo conservativo, mentre il tetto realizzato con lastre di fibrocemento tipo eternit necessita di un intervento più sostanziale, eventualmente sostitutivo. I costi derivanti da questo intervento sono presumibilmente elevati.

L'impianto elettrico, idrosanitario, i serramenti e il portone principale richiedono un intervento di manutenzione.

Disposizione dei locali

Per la disposizione dei locali si rimanda al rilievo indicativo riportato negli allegati.

Sistemazione esterna

L'edificio occupa praticamente tutta la superficie; la minima parte rimanente non è utilizzabile.

Determinazione del valore venale della proprietà

Metodo di valutazione e valore venale della proprietà

L'edificio, pur richiedendo un immediato intervento di mantenimento, di fatto può continuare a svolgere la sua funzione ed essere utilizzato come magazzino/deposito, dotato di servizio idrosanitario.

Vista la particolarità dell'oggetto e la sua ubicazione, il valore venale viene determinato come oggetto di reddito con il sistema MEV (Multi Element Value).

Valori di riferimento e valore venale della proprietà

Quale valore di riferimento è considerato il potenziale affitto che la struttura potrebbe generare, dedotto un importo che consideri la vetustà dello stabile.

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

EV	VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione	<u>409'091 fr</u>
----	---	-------------------

Vetustà

EV2	Vetustà = Saldo accantonamenti	<u>84'246 fr</u>
-----	--------------------------------	------------------

Riassunto

EV1	Valore a reddito	409'091 fr
EV2	Vetustà tecnica	-84'246 fr
	Totale	<u>324'845 fr</u>

Valore venale arrotondato in: 325'000 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 da 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 all'ing. Roberto Barberis una perizia, 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 un'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 325'000.00.

Il presente Messaggio è stato discusso e approvato dal Municipio in data 25 febbraio 2019, con risoluzione no. 239.

Visto quanto precede, richiamata la perizia allestita dall'ing. Roberto Barberis, del 20 febbraio 2019, siete invitati a voler

deliberare:

1. Per il mappale no. 81 RFD di Gambarogno, Sezione Gerra, è autorizzato il cambiamento di destinazione da bene amministrativo in patrimoniale, nel rispetto dei disposti previsti dall'art. 13 lettera h) della Legge organica comunale.
2. Per il mappale no. 81 RFD di Gambarogno, Sezione Gerra, è autorizzata l'alienazione con asta pubblica, nel rispetto dei disposti dell'art. 180 della Legge organica comunale.
3. L'alienazione dovrà essere eseguita entro il 31.12.2021, tramite asta pubblica e valore venale di riferimento di CHF 325'000.00.
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.

IL MUNICIPIO

Il Vice Sindaco

Il Vice Segretario

Eros Nessi

Pietro Vitali

Allegati: Perizia Ing. Barberis Roberto del 20 febbraio 2019