

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 63

Magadino, 6 febbraio 2012
Risoluzione municipale no. 159/2012

Concessione di un credito di CHF 750'000.00 per l'acquisto della proprietà a lago al mappale no. 168 RFD Gambarogno, sezione Caviano (ex casa doganale di Dirinella)

Egregio Signor Presidente,
Egregi Signori Consiglieri comunali,

l'ex Casa Doganale di Dirinella è stata edificata nel 1925 quale alloggio per i funzionari doganali svizzeri in servizio nell'omonimo valico; cessata questa funzione è stata riconvertita e affittata quale casa d'abitazione. La costruzione si presenta in buono stato e la proprietà ha la particolarità di avere un accesso diretto a lago.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra, con tetto a falde classico e con una pianta rettangolare di ca. mq 100 per piano. La costruzione è realizzata con massicci muri perimetrali in sasso, ben conservati. Dispone di un giardino confinante con il lago, uno scivolo per una barca, una pergola con barbecue e un locale a lago utilizzabile come grottino. Nella stessa sono ubicati due appartamenti.

Per la sua particolare e pregiata posizione con accesso a lago, è stato posto sulla proprietà e sul terreno direttamente retrostante un vincolo pianificatorio di interesse pubblico, finalizzato alla riconversione in ostello di interesse regionale. A sostegno di questo vincolo il Consiglio di Stato, nelle motivazioni addotte per evadere un ricorso inoltrato da un privato contro la revisione del Piano Regolatore, aveva già avuto modo di affermare in data 21 luglio 2011:

".. Lo scrivente Consiglio di Stato, nelle considerazione di merito ha condiviso la proposta pianificatoria per l'edificio di proprietà delle Dogane. ... (omissis) ... Interventi di ampliamento e di sistemazione complessiva per questa struttura devono avvenire a monte in quanto le superfici verso il lago devono restare libere per svolgere le funzioni pertinenti delle fascia lacustre. Diventa pertanto indispensabile anche la parte retrostante all'edificio esistente. ...".

La Confederazione è intenzionata a vendere l'intera proprietà al miglior offerente, con la formula dell'asta pubblica; i responsabili della Confederazione (Bundesamt für Bauten und Logistik, in seguito BBL), informati del vincolo pianificatorio in essere, hanno interpellato il Municipio per verificarne l'interesse e la volontà di inoltrare un'offerta di acquisto. La perizia allestita su mandato della BBL da parte della Immobiliare MG Laris ha stabilito il valore della proprietà in CHF 750'000.00.

In considerazione dell'affermato interesse cantonale, avvalendoci della facoltà prevista dall'art. 25a della Legge sul demanio pubblico, del 18 marzo 1986, il Municipio ha interpellato il Consiglio di Stato chiedendo un contributo d'acquisto. In data 23 novembre 2011, **con risoluzione no. 6388, il Consiglio di Stato ha confermato la propria disponibilità a concedere**

un aiuto a fondo perso nella misura massima del 50% del prezzo di acquisto sopra indicato.
Copia della decisione è allegata e parte integrante del presente messaggio.

Sulla scorta della disponibilità cantonale di sussidiare l'acquisto, il Municipio ha nuovamente contattato il BBL segnalando la propria disponibilità ad entrare in trattative per l'acquisto diretto, chiedendo di rinunciare all'asta pubblica e di rivedere, per quanto possibile, il prezzo inizialmente indicato in CHF 750'000.00.

Con il presente messaggio si chiede al Consiglio comunale di autorizzare il Municipio ad entrare in trattative per l'acquisto della ex casa doganale di Dirinella, per un prezzo massimo di CHF 750'000.000, sussidiati dal Cantone nella misura del 50%.

Dato atto di quanto sopra, il Municipio ritiene che l'operazione è sicuramente interessante dal profilo finanziario, pianificatorio e per l'interesse pubblico costituito dall'accesso diretto al lago.

Evidenziamo il fatto che il vincolo pianificatorio comprende pure il fondo retrostante la cui acquisizione sarà valutata nell'ambito del progetto per la riconversione della proprietà. In caso di rifiuto del credito, il BBL potrà richiedere l'esproprio materiale e/o la rinuncia al vincolo pianificatorio.

Per un complemento di informazione, quali parti integranti del presente messaggio, si allegano un estratto planimetrico indicante la zona interessata dal vincolo pianificatorio e la documentazione fornita dal BBL.

Il presente messaggio è stato discusso e approvato dal Municipio in data 6 febbraio 2012, con risoluzione No. 159.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si invita il Consiglio comunale a voler così

risolvere:

- 1. Il Municipio è autorizzato ad entrare in trattative per l'acquisto della ex casa doganale di Dirinella, sita al mappale no. 168 RFD Gambarogno-Caviano, per un prezzo massimo di CHF 750'000.000, sussidiati dal Cantone nella misura del 50%.**
- 2. In caso di acquisto, la spesa sarà iscritta nel conto investimenti nell'anno d'utilizzo; il credito scadrà il 31.12.2013.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Tiziano Ponti

Alberto Codioli