



Comune di Gambarogno

Egregio Signor
Nicola Laffranchi
Vicolo Tamaro 1
6573 Magadino

Ns. riferimento
TP/ac – Risoluzione no. 501

Magadino, 19 maggio 2020

Evasione interpellanza del 7 maggio 2020 intitolata "Patrimonio immobiliare di proprietà del Comune"

Egregio Signor Laffranchi,

nella seduta di Municipio del 18 maggio 2020 abbiamo preso atto e trattato l'interpellanza citata a margine; copia della risposta sarà inviata a tutti i Consiglieri comunali e durante la prossima seduta di Consiglio comunale le sarà data la possibilità di dichiararsi soddisfatto o insoddisfatto, conformemente ai disposti di Legge.

Prima di entrare nel merito delle sue puntuali domande è giusto ricordare che esistono sicuramente varie possibilità per gestire il parco immobiliare comunale e in questo senso, qualsiasi scelta o strategia, è opinabile. Le sue proposte alternative, ossia di promuovere le abitazioni primarie, piuttosto che le alienazioni, sono sicuramente condivisibili, ma non collimano con quanto proposto dal Municipio e deciso dal Consiglio comunale.

Vorremmo ricordare che nel corso dell'anno 2015 il Municipio aveva sottoposto al Consiglio comunale il messaggio no. 96 con il quale si era trattato a fondo la distinzione fra beni amministrativi e patrimoniali, indicando pure in modo dettagliato i beni già alienabili e quelli per i quali si richiedeva l'autorizzazione del legislativo. In quel messaggio gli obiettivi erano così stati indicati:

- realizzare liquidità da utilizzare per diminuire il capitale dei terzi, elemento determinante nella valutazione del debito pubblico, attualmente eccessivo;
- ridurre nella gestione corrente i costi di manutenzione e quelli per le coperture assicurative;
- ridurre i contenziosi e i rischi sui debitori;
- utilizzare le risorse in modo consono agli scopi di un Ente pubblico.

In quell'occasione il Consiglio comunale, pur condividendo i contenuti e gli obiettivi formulati dal Municipio, su proposta della Commissione opere pubbliche aveva approvato solo la trasformazione di alcuni beni, da amministrativi a patrimoniali, ma subordinato l'alienazione alla presentazione di singoli messaggi, per ogni oggetto. Indicazione questa puntualmente seguita nel corso degli anni, con presentazione di separati Messaggi, corredati di perizie estimative.

Via Cantonale 138
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch
www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno
Comune da vivere

Nel merito delle sue puntuali domande rispondiamo quanto segue:

- a) per l'immobile no. 100 RFD di Ranzo, per permettere la vendita all'asta decisa dal Consiglio comunale, si è proceduto con la disdetta locativa. Un appartamento è sfitto dal 1° settembre 2019 e due dal 1° novembre 2019;
- b) la destinazione degli appartamenti ad abitazione primaria, rispettivamente a pigione moderata, non rientra in quanto deciso da parte del Consiglio comunale;
- c) l'immobile no. 100 RFD di Ranzo non rientra nei beni culturali d'interesse cantonale e locale previsti dall'art. 29 NAPR;
- d) come sopra indicato la strategia nell'alienazione dei beni senza fini amministrativi è stata decisa nell'anno 2015 e seguita negli anni successivi. Non siamo in grado di rispondere alla domanda a sapere se sia più oneroso mantenere una struttura ricettiva/alberghiera o un edificio abitativo: dipende da caso a caso, dalla vetustà dell'edificio, dai contratti in essere, dal mercato immobiliare e da tutta una serie di fattori qui non valutabili;
- e) gli elenchi dei beni patrimoniali o senza fini amministrativi (non ancora trasformati), ereditati dai Comuni aggregati, sono visionabili nel citato Messaggio municipale (no. 96 – seduta CC del 28 settembre 2015) visionabile e scaricabile dal sito internet del Comune.

Sperando di aver esaurientemente risposto alle sue richieste porghiamo, egregio Signor Lafranchi, cordiali saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Tiziano Ponti



Il Segretario



Alberto Codiroli

PATRIMONIO IMMOBILIARE di proprietà comunale

Premessa

Prendendo lo spunto:

- dall'annuncio della messa in concorso della vendita dello stabile al mappale no. 100 in territorio di Ranzo e alla relativa susseguente interpellanza presentata dai candidati del gruppo "PerGambarogno",
- dalla risposta del Municipio alla stessa, in data 16 aprile 2020, risoluzione 393,
- dalla lettura più approfondita del MM 234/2018, sottoposto al CC nella seduta del 08.10.2018,
- dal fatto che in tale occasione il sottoscritto non era ancora attivo come consigliere comunale,

vorrei formulare alcune considerazioni all'indirizzo del Lod Municipio.

Sottolineo innanzitutto che il messaggio è stato approvato dal CC, per cui, a prescindere da qualsiasi opinione, la procedura conseguentemente adottata dal Mun è legittima !!!

Mi preme comunque segnalare che tra i cittadini "vi è chi si è spinto a non volere la vendita di stabili comunali, concorde invece nel **promuovere abitazioni primarie a buon mercato**, favorendo probabilmente, con questa operazione, il "ritorno" di residenti indigeni"!

Vi è anche chi ha chiesto, nel caso di vendita di edifici comunali, "**di rivendicare un vincolo primario**".

Interrogazione

Personalmente, consultando e approfondendo i dati forniti nel MM 234 e nella relativa perizia, ritengo che, analizzando al meglio il caso, sarebbe stato più interessante procedere ad un intervento di ristrutturazione/risanamento !!!

Per cui pongo queste domande al Lod. Municipio:

- a) È vero che per quanto riguarda l'immobile al mapp. 100 RFD S.Abbondio si è proceduto **allo sfratto degli inquilini** ? Non era possibile intervenire con altri termini relativi al contratto di locazione? E da quando lo stabile è vuoto ?
- b) Sulla base dei dati rilevati nella perizia si deduce che i costi di rinnovo sono stati ipotizzati/calcolati in circa fr. 285'000.- . Con questo importo*) ritengo che è possibile sviluppare un intervento di risanamento adeguato alle circostanze: ciò permetterebbe di mantenere **3 appartamenti di residenza primaria (!)**, eventualmente promuovendole come abitazioni a pigione moderata !!!
- c) Per pura curiosità/interesse, sono andato a consultare le vecchie mappe: l'edificio figura già "nella Mappa Censuaria eseguita dall' arch. F. Galli nell'anno 1866-67" (!), e **faceva parte integrante del nucleo allora concluso**. Non ritiene il Municipio che l'edificio richieda maggior rispetto del patrimonio costruito?
- d) Nella risposta del Municipio all'interpellanza si legge che "da alcuni anni il Mun e il CC seguono una strategia volta a sgravare il comune dagli oneri di gestione e manutenzione di stabili e strutture senza fini amministrativi". **Secondo questa logica** perché non si dà allora la precedenza a strutture tipo quelle relative al mapp. 451 di S.Nazzaro-Vairano? Oltretutto in zona più attrattiva commercialmente (anche se inserito in zona EA-IP, art.44 NAPR e iscritto come edificio di interesse pubblico, art.45 NAPR) rispetto a Ranzo? Qual è il parere del Municipio: è' più oneroso il mantenimento di una struttura ricettiva/alberghiera o di un edificio abitativo?

- e) Per cui, facendo riferimento anche alla LIT (Legge sull'informazione e la trasparenza dello stato) ed in particolare agli art. 1, cpv2 e art. 2, cpv1d), propongo al Municipio di fare in modo di consegnare ad ogni Consigliere comunale una tabella/scheda (sul tipo di quella in calce) comprendente **l'elenco completo dei beni amministrativi** (suddivisi per frazione). Questo per permettere una più consapevole visione del **valore immobiliare complessivo** del comune, onde vagliare e decidere con maggior conoscenza nella situazione di future delibere.

S.Abbondio

No. fondo	Tipo di zona PR	Oggetto	m2 / m3	No. appartam	Entrate Affitto fr/anno	Stima ufficiale	Stima peritale
100	NV3	Edificio Abitativo	149.0 mq 1'204.0 mc	3	31'200.-	220'184.-	650'000.-
		Terreno edificabile	000 mq				
		Edificio amministrativo					

Riconoscente al Municipio per l'attenzione che vorrà prestare a queste mie considerazioni.
Nicola Laffranchi, "Per Gambarogno"

**) investimento di circa 310.-/350.- fr/mc, per cui a risanamento completato valore dello stabile di circa 900.- fr/mc (valore ancora ragionevole dal profilo economico dell'investimento)*