

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 172

Magadino, 13 marzo 2017  
Risoluzione municipale no. 310  
di competenza della Commissione della Gestione

### Richiesta di autorizzazione per trasformare da bene amministrativo in bene patrimoniale e per alienare la proprietà sita al mappale no. 103 RFD Sezione Piazzogna

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

la richiesta di trasformazione, da bene amministrativo in patrimoniale alienabile, riguarda lo stabile dell'ex cancelleria comunale sita al mappale no. 103 RFD, nel nucleo di Piazzogna; l'edificio è raggiungibile con mezzi veicolari, ma non dispone di posteggio proprio. Posteggi pubblici sono disponibili nelle vicinanze.



|               | Superficie <sup>A</sup> |
|---------------|-------------------------|
| Fabbricato    | 45 mq                   |
| Scala esterna | 8 mq                    |
|               | 53 mq                   |

<sup>A</sup> dati ripresi dal catastrone.

Per i dettagli si rimanda alla scheda negli allegati



### **Servitù e oneri fondiari**

Il fondo non è gravato da oneri, ha un diritto di sporgenza al 1° piano sopra il mappale 104, scolo acque luride, e due diritti di rientranza al piano cantina. La proprietà non è gravata da cartelle ipotecarie.

### **Valore di stima**

|                         | Stima *    |
|-------------------------|------------|
| Edificio                | 50'000 fr. |
| Terreno eccedente       | 45 fr.     |
| Valore globale di stima | 50'045 fr. |

0

### **Per i dettagli si rimanda alle schede negli allegati.**

Dal Piano delle zone del PR del Comune di Gambarogno attualmente in vigore, la particella 103 è ubicata in zona NV3, nucleo di villaggio, per la quale vale l'art. 33 per i tipi d'intervento e l'art. 53 per i posteggi.

### **Normativa in fase di aggiornamento**

Allo scopo di meglio valorizzare la funzione aggregativa nei nuclei storici, è stata elaborata una variante tutt'ora in fase di approvazione che prevede un aggiornamento dell'art. 33 delle Norme di attuazione del Piano regolatore.

Per quanto riguarda il mappale in oggetto la nuova normativa risulta più restrittiva. L'ampliamento di principio non è ammesso.

### **Caratteristiche dell'oggetto da stimare**

Si tratta di un piccolo edificio strutturato su due piani con locali accessibili in modo indipendente; nessun collegamento interno. Sottoterra troviamo uno scantinano accessibile da un cunicolo, attualmente inagibile, sotto il mappale 104.

A nord confina con una proprietà privata, a ovest in contiguità con un altro edificio, a sud con un percorso comunale, a est con un tronco di strada comunale a vicolo cieco.

Il piano superiore si prolunga sopra il porticato, mappale 104, ed è accessibile da una scala esterna.

L'edificio è in uno stato discreto, ma ormai vetusto e non è riscaldato se non con stufette elettriche; l'impianto elettrico è di vecchia generazione e va completamente rifatto, come pure il resto delle infrastrutture.

Di recente sono state sostituite le finestre con serramenti a doppio vetro, ma il resto dell'edificio non è isolato.

Da memoria storica la sua costruzione risale al 1930. Nel passato ha accolto i locali della Cancelleria e la sala comunale, fino del 2010. In seguito, il piano terra è rimasto in disuso, mentre il locale al primo piano è utilizzato come locale per l'attività di un preasilo.

### **Considerazioni edificatorie**

L'edificio così strutturato non si presta per l'abitazione se non intervenendo in modo importante sulla struttura esistente. La trasformazione in appartamento rimane molto limitata, sia per la dimensione dei locali sia per le limitazioni imposte dal Piano regolatore e richiede un onere finanziario di una certa importanza.

In ogni caso, la superficie disponibile per l'abitazione sarebbe sufficiente per accogliere sole 3 persone.

È un oggetto potenzialmente interessante per essere ristrutturato come locali ad uso ufficio per piccole ditte o associazioni, per attività sociali (come ora) o come atelier e attività artigianali poco moleste.

### **Determinazione del valore venale della proprietà**

#### **Metodo di valutazione**

Per le sue valutazioni il perito ha ipotizzato un valore al metro cubo di costruzione per l'edificio e un prezzo al metro quadro per il terreno.

#### **Calcolo del valore venale**

Considerata l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le limitazioni edificatorie, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 400 fr/mq

$$\text{Valore reale del terreno} \quad 53 \text{ mq} \times 400 \text{ fr/mq} = \underline{21'200 \text{ fr.}}$$

#### **Valore reale del edificio**

Il volume SIA calcolato con la norma 116 è di circa 390 mc. Considerato il tipo di costruzione, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la vetustà, il perito ritiene ragionevole applicare un prezzo di 250 fr/mc.

$$\text{Valore reale dell'edificio} \quad 395 \text{ mc} \times 250 \text{ fr/mc} = \underline{98'750 \text{ fr.}}$$

## Valore reale della proprietà

|                     |                               |             |
|---------------------|-------------------------------|-------------|
| Elemento di valore: |                               |             |
| EV1                 | Valore del terreno            | 21'200 fr.  |
| EV2                 | Valore dell'edificio          | 98'750 fr.  |
|                     |                               | <hr/>       |
|                     |                               | 119'950 fr. |
|                     | Valore venale arrotondato in: | 120'000 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 120'000.00.

Il piede d'asta sarà fissato all'80% del valore venale di riferimento di CHF 120'000.00, 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. 310.

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. 103 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. 103 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 120'000.00.
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