

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 273

Magadino, 25 febbraio 2019  
Risoluzione municipale no. 240  
di competenza della Commissione Opere pubbliche e Pianificazione

### **Richiesta di autorizzazione per trasformare il fondo non edificato a Caviano, sito al mappale no. 243 RFD, da bene amministrativo in bene patrimoniale e per procedere alla sua alienazione**

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

la richiesta è di trasformazione del terreno edificabile sito al mappale no. 243 RFD, in località Campone-Scaiano, a Caviano, da bene amministrativo in bene patrimoniale alienabile.

La proprietà ha diretto accesso veicolare sulla strada comunale, con la quale confina a nord. Si tratta di un appezzamento di terreno libero, non edificato e regolarmente falciato.

Il terreno si trova in una posizione privilegiata, esposta a nord, terrazzato e con vista sul Lago Maggiore.



## Copertura del suolo

	Superficie *
prato	904 mq
	904 mq



## Servitù e oneri fondiari

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

## Valore di stima

	Stima
Terreno eccedente	106'542 fr.
Valore globale di stima	106'542 fr.

## Piano regolatore

Dal Piano delle zone del PR del Comune di Gambarogno, la particella RFD 243 è ubicata in zona "Residenziale semi-intensiva".

La Zona AP/EP indicata su un angolo del mappale sarà oggetto di una variante di poco conto (procedura semplificata) per la sua soppressione non essendovi più i presupposti o l'esigenza per il suo mantenimento. **Tutta la superficie del mappale può pertanto essere considerata interamente edificabile, con assegnazione alla Zona residenziale semi-intensiva.**

Le linee di arretramento per contro rimangono valide.

### Considerazioni edificatorie

Gli alberi isolati presenti sul mappale in oggetto e riportati a livello di Piano del paesaggio non corrispondono alla situazione rilevata. Con autorizzazione del Municipio - già ammessa in fase di perizia - potranno essere rimossi qualora d'impedimento per una eventuale edificazione del fondo.

**Il Comune di Gambarogno risulta iscritto nell'inventario sulle residenze secondarie con una quota superiore al 20%. L'eventuale futura edificazione potrà pertanto essere ammessa solo se di tipo primario.**

### Determinazione del valore venale della proprietà

#### Metodo di valutazione e valore venale della proprietà

Il valore venale è determinato con il sistema MEV (Multi Element Value) per confronto, tenuto conto dei prezzi usuali della zona.

#### Valori di riferimento e valore venale della proprietà

In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, della sua ubicazione, delle limitazioni edificatorie con particolare riferimento alla linea di arretramento nella parte superiore che ne limita la superficie di progettazione, viene stabilito un prezzo unitario pari a 420 fr/mq.

EV1	Valore reale del terreno	$\frac{379'680 \text{ fr.}}{379'680 \text{ fr.}}$
	<b>Valore venale arrotondato in:</b>	<b>380'000 fr.</b>

Verificato che per la proprietà in esame non è previsto un utilizzo a fine amministrativo, il Municipio ritiene che, previa autorizzazione da parte del Consiglio comunale, il mappale possa essere alienato con asta pubblica.

Come da prassi per precedenti analoghe richieste sottoposte al 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 con 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 380'000.00.

Il presente Messaggio è stato discusso e approvato dal Municipio in data 25 febbraio 2019.

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. 243 RFD di Gambarogno, Sezione Caviano, 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. 243 RFD di Gambarogno, Sezione Caviano, 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 380'000.00.
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