

Rapporto sul MM 272/2019 concernente la richiesta di autorizzazione per trasformare da bene amministrativo a 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,

Premessa

A seguito dell'aggregazione e anche della successiva concentrazione e razionalizzazione dei servizi comunali, alcune proprietà non sono più utilizzate per scopi legati all'amministrazione e possono essere alienati permettendo di ridurre il debito pubblico con l'importo incassato.

Trattandosi di questioni meramente finanziarie, riteniamo che in futuro decisioni sulle alienazioni debbano essere di competenza della Commissione della Gestione. In ogni caso, essendo stati coinvolti ci siamo chinati sull'oggetto.

Nell'ambito dell'approfondimento, abbiamo voluto inizialmente conoscere gli esiti delle alienazioni avvenute negli ultimi anni.

Qui di seguito la tabella che ci è stata fornita con alcune informazioni complementari.

| Anno | Mappale | Oggetto | ESITO | Importo | MM | Importo previsto | Differenze | Osservazioni |
|------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|---------|-----|------------------|------------|-------------------------|
| 2016 | 430 RFD Caviano | Terreno, diroccato | Invenduto | | 124 | 37'000 | | |
| 2016 | 204 RFD Contone | Terreno | venduto | 28'800 | 149 | 36'000 | -7'200 | |
| 2016 | 467 RFD S. Nazzaro | Ex ufficio postale | venduto | 45'600 | 150 | 57'000 | -11'400 | |
| 2016 | 329 RFD Vira | Scorporo terreno | venduto | 12'000 | 151 | 12'000 | 0 | |
| 2017 | 103 RFD Piazzogna | Ex cancelleria | venduto | 85'000 | 172 | 120'000 | -35'000 | |
| 2017 | 140 RFD Piazzogna | Terreno edile | invenduto | | 170 | 192'000 | | |
| 2017 | 145 e 146 RFD Piazzogna | Ex magazzino e terreno | venduti | 188'000 | 171 | 235'000 | -47'000 | |
| 2018 | 100 RFD S. Abbondio | Casa d'appartamenti Ranzo | Invenduto | | 234 | 650'000 | | all'asta in giugno 2019 |
| 2018 | 26 RFD S. Abbondio | Ex casa comunale, con appartamento | Invenduto | | 233 | 420'000 | | all'asta in giugno 2019 |
| 2019 | 81 RFD Gerra | Ex magazzino pompieri/Comune | In CC 15.4.2019 | | 272 | 325'000 | | all'asta in giugno 2019 |
| 2019 | 243 RFD Caviano | Terreno edificabile | In CC 15.4.2019 | | 273 | 380'000 | | all'asta in giugno 2019 |

Questo riepilogo permette una valutazione di ordine generale che indica come generalmente, o perlomeno la maggior parte dei beni alienati, siano stati venduti ad un importo del 20% inferiore al valore venale di partenza indicato.

Le perizie permettono di avere dei parametri di riferimento sui quali però, bisogna pur esserne consci, non si può pensare di fare pieno affidamento per un'ipotesi d'incasso.

Bisogna inoltre considerare, anche in questo caso, come l'impossibilità di dare concretamente altre connotazioni al bene, sia certamente un limite che ne riduce le potenzialità.

Nel caso in oggetto, il valore di stima ufficiale del manufatto è pari a CHF 25'000.- (8% del valore venale indicato) e quindi, nonostante sia certamente utile massimizzare i possibili introiti, pianificare una base d'asta su un valore venale che è marcatamente fuori mercato, si rischia di far fallire l'asta pubblica portando quindi la compravendita su altre basi.

Ci permettiamo quindi di consigliare di far riferimento ad un'immobile per procedere alla vendita se l'asta non dovesse portare ai frutti sperati.

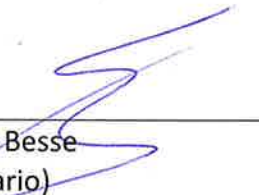
Conclusioni

Invitiamo i colleghi del Consiglio Comunale ad approvare le conclusioni del MM, invitando nel contempo il Municipio a voler tener presente le considerazioni sopraccitate.

Commissione delle opere pubbliche e della pianificazione



Luigi Conforto
(Presidente – relatore)



Ludovic Besse
(Segretario)




Sergio Baggio



Paride Buetti



Massimo Sargenti



Michele Sussigan



Vaerini Aurelio