

Rapporto sulla Mozione

Adibire ad esclusivo uso primario i beni patrimoniale che il Comune intende alienare

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

la Commissione della pianificazione si è riunita parecchie volte per discutere la mozione presentata dal collega Cleto Ferrari, sentendo in merito e in varie occasioni per discussione anche il pianificatore, il capo tecnico e il capo dicastero.

Di seguito illustriamo i beni di proprietà del comune con l'indicazione di quelli dove il CC ha già dato l'autorizzazione di vendita.

Conto contabile	Nome del bene iscritto a bilancio	Valore a bilancio il 01.01.2022	Tipologia	A reddito	Autorizzazione di alienazione?
		CHF			
1080.001	San Nazzaro terreno mappale 1401	550'000.00	terreno edificabile adibito a posteggio zona Molinetta		NO
1080.002	San Nazzaro terreno mappale 275	978'000.00	terreno edificabile parzialmente adibito a posteggio zona scuole		NO
1080.003	Caviano mappale 243 terreno edificabile	380'000.00	terreno edificabile zona Scialano		SI
1080.004	Caviano terreno mappale 430	37'000.00	terreno edificabile con diroccato zona Nucleo Caviano		SI
1084.002	Magadino Centro Rivamonte map.169	4'803'271.26	costruzione che ospita sede pompieri, magazzini comunali, ristorante, sala multiuso Quarlino	Ristorante e sala multiuso	NO
1084.003	San Nazzaro stabile mappale 451	615'000.00	terreno edificabile, ristorante Vairano	Ristorante	NO
1084.004	Gerra mappale 433 (stabile 1)	1'162'400.00	Stabile appartamenti in ristrutturazione Gerra	Appartamenti e ufficio	NO
1084.005	Gerra immobile mappale 368	80'000.00	Piccolo edificio zona lido Gerra	Monotocale + garage	NO
1084.007	San'Abbondio mappale 180 appartamenti	92'763.35	Edificio venduto marzo 2022		SI
1084.008	Gerra Mappale 433 (stabile 2 negozio)	1'600'000.00	Stabile appartamenti Gerra	Appartamenti e negozio	NO
1084.009	Gerra terreni mappale 433	530'000.00	Terreno sottostante stabili 1 + 2 Gerra		NO
1084.010	San'Abbondio mappale 26 casa comunale	200'000.00	Ex casa comunale + appartamento nucleo St. Abbondio		SI
1084.011	Gerra mappale 81 magazzino	200'000.00	Ex magazzino comunale Gerra		SI

Il primo intento della commissione è stato quello di capire se nell'insieme delle proprietà si poteva applicare la proposta della mozione e cioè applicare il vincolo ad uso primario su tutte le proprietà ma vista la tipologia diversificata, il loro utilizzo e le diverse norme d'attuazione del PR siamo arrivati alla conclusione che, così come presentata, la proposta della mozione non poteva essere applicata.

La commissione ha capito il senso voluto dal mozionante e ne condivide la volontà di sensibilizzare il municipio e il consiglio comunale sulla possibilità di vincolare puntualmente alcune proprietà ad uso primario con lo scopo di aiutare l'insediamento di residenze primarie laddove, oramai da tempo, si può denotare una continua erosione di residenti che preferiscono spostarsi verso i centri abitati, e qui facciamo riferimento soprattutto alla situazione del basso gambarogno.

Nel contempo abbiamo votato l'adozione di un regolamento, ancora da redarre e approvare, per la gestione degli edifici a reddito a Gerra Gambarogno che potrà menzionare se gli appartamenti dovranno o meno sottostare al vincolo di residenza primaria.

Detto questo siamo concordi con la proposta del municipio che si impegna a **inserire nel dispositivo dei Messaggi municipali riguardanti trasformazioni da bene amministrativo a bene patrimoniale**

delle proprietà del comune, come pure la loro alienazione, introducendone le condizioni, rispettivamente l'attribuzione di un eventuale vincolo, di volta in volta, in modo mirato e in base alla tipologia e importanza del bene.

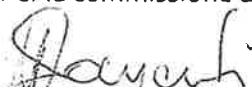
Sarà così il CC a decidere di volta in volta se applicare o meno il vincolo di residenza primaria analizzando le peculiarità del fondo trattato nel singolo MM.

La commissione reputa pure, e con la presente ne sollecita il municipio, di mantenere la linea tracciata e di ritornare in CC con un messaggio (per le proprietà elencate nella seguente tabella) in modo tale che il CC potrà definire, prima della loro vendita, l'applicazione o meno del vincolo ad uso primario.

Sezione	Mappale	Zona PR	Valore peritale in CHF	Descrizione
Caviano	430 RFD	NV3 nucleo villaggio	37'000.00	Fondo con diroccato, totale 122 mq
Caviano	243 RFD	Zona residenziale semi-intensiva	380'000.00	Prato edificabile, 907 mq
Sant'Abbondio	26 RFD	NV3 nucleo villaggio	420.000.00	Ex casa comunale di Sant'Abbondio, corte 107 mq e abitazione 111 mq per un totale di 218 mq
Gerra	81 RFD	APEP	325'000.00	Ex magazzino comunale di Gerra, edificio 40 mq e piazzale 35 mq

In conclusione la commissione preavvisa negativamente la mozione appoggiando la proposta del municipio come descritto nel rapporto e chiede il ritorno in CC per la decisione di applicazione del vincolo ad uso primario per le proprietà attualmente in vendita (vedi tabella).

Per la commissione della pianificazione


Massimo Sargenti,
Presidente e relatore


Oliviero Liedtke


Arianna Bertola


Al Antognini


Davide Morotti

Giuseppe Gaggetta


Cleto Ferrari