

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 233

Magadino, 9 luglio 2018
Risoluzione municipale no. 813
di competenza della Commissione della Gestione

Richiesta di autorizzazione per trasformare da bene amministrativo in bene patrimoniale e per alienare l'ex casa comunale di Sant'Abbondio, sita al mappale no. 26 RFD

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. 26 RFD, nel nucleo di Sant'Abbondio; l'edificio non è raggiungibile con mezzi veicolari e non dispone di posteggio proprio. Posteggi pubblici sono disponibili nelle vicinanze.

Con la chiusura della Cancelleria comunale e del Seggio elettorale lo stabile è oggi utilizzato solo saltuariamente per incontri informativi alla popolazione e quale abitazione secondaria per l'appartamento sito al II° piano. Nel basso Gambarogno esistono valide alternative per garantire momenti aggregativi e in futuro sarà pure disponibile la nuova sala presso il Lido di Gerra. Il limitato uso dello stabile non giustifica i costi di manutenzione e di riscaldamento sopportati e per questo ne è chiesta l'alienazione.



	Superficie *
Corte	107 mq
Municipio abitazione	111 mq
	218 mq

* Dati ripresi dall'registro fondiario

Per i dettagli si rimanda alla scheda
negli allegati



Servitù e oneri fondiari

Il fondo è gravato da un diritto di passo pedonale a carico della particella 25 e da due oneri di passo pedonale a favore delle particelle 21 e 25. La proprietà non è gravata da cartelle ipotecarie.

Valore di stima

	Stima *
Edificio	131'395 fr.
Terreno eccedente	260 fr.
Valore globale di stima	131'655 fr.

Piano regolatore

Dal Piano delle zone del PR del Comune di Gambarogno attualmente in vigore la particella 26 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.



Caratteristiche dell'oggetto da stimare

Fino alla creazione del nuovo Comune l'edificio ospitava l'Amministrazione, la sala dell'Assemblea comunale di Sant'Abbondio e un piccolo appartamento annesso. Come indicato in entrata, la vocazione amministrativa dello stabile è ormai decaduta; l'appartamento secondario è per contro ancora affittato.

Edificio

L'edificio si sviluppa su tre livelli. Nel seminterrato troviamo un locale disponibile (ex archivio) e due vecchie cantine a volta, al piano terra gli ex locali amministrativi (cancelleria, sala delle assemblee) e un locale wc, al piano rialzato un piccolo appartamento di 2 ½ locali, di tipo secondario. Ogni livello è accessibile in modo indipendente, nessun collegamento interno tra i piani.

Disposizione dei locali

Per la disposizione dei locali si rimanda al rilievo indicativo riportato negli allegati.

Area amministrativa

Nel 1998 la Cancelleria è stata completamente ristrutturata con un piccolo ampliamento. I muri portanti originari in sasso di 50/60 cm di spessore sono stati mantenuti mentre la parte aggiunta è stata eseguita in mattoni di laterizio di 30 cm di spessore. Il tetto sopra la Cancelleria è stato completamente rifatto lasciando la travatura e la perlinatura interna a vista, architettonicamente ben curata, che ne valorizza l'intervento. Le pareti sono state rivestite con 3-4 cm d'intonaco isolante. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle (atrio d'entrata, wc, Cancelleria). Le porte e le finestre sono in legno massiccio, con vetri isolanti. L'impiantistica è semplice. I locali sono riscaldati elettricamente a pavimento.

L'ex Sala comunale e il disponibile non hanno subito particolari interventi di rinnovo. Le pareti sono in sasso di 50/60 cm di spessore con intonaco tradizionale. Il pavimento è ricoperto in linoleum, il riscaldamento è elettrico con corpi riscaldanti sotto le finestre. Si osserva una forte presenza di umidità ascendente, specialmente nella parete divisoria tra la sala e il disponibile.

Appartamento

Nel 2005 è stato ristrutturato internamente l'appartamento al 1° piano. L'intervento si è limitato alla parte interna mentre l'involucro originale è stato mantenuto. Le pareti divisorie sono in parte in mattoni e in parte in cartongesso (sala-camera). Non è stato previsto alcun tipo d'isolazione. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle (bagno e cucina) e parquet (sala e camera da letto). I serramenti sono in legno con vetri isolanti. Gli impianti sanitari ed elettrici sono semplici. I locali sono riscaldati con corpi riscaldanti elettrici; in cucina è pure presente una stufa a legna. La cucina è semplice, con apparecchiature standard.

Stato di manutenzione

Lo stato generale di manutenzione è buono, sia all'esterno sia all'interno; si ravvisano solo alcune crepe e il parziale scrostamento dell'intonaco dovuto all'umidità ascendente.

Considerazioni edificatorie

L'edificio è ancora in buone condizioni strutturali e può ancora svolgere la sua funzione come in precedenza (locali amministrativi e appartamento di vacanza), ma non risponde più agli attuali standard tecnici. Una eventuale trasformazione della parte amministrativa in abitazione dovrà essere fatta nel rispetto dell'attuale legislazione in materia ambientale ed energetica.

Non è accessibile con mezzo veicolare e non dispone di posteggi propri; posteggi comunali sono disponibili nelle vicinanze.

Determinazione del valore venale della proprietà

Metodo di valutazione

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'oggetto da stimare il valore venale viene calcolato applicando un prezzo al metro cubo di costruzione per l'edificio, vetustà già dedotta, e un prezzo al metro quadrato per il terreno.

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 420'000.00.

Il piede d'asta sarà fissato all'80% del valore venale di riferimento di CHF 420'000.00, con arrotondamento al migliaio di franchi superiore.

Il presente Messaggio è stato discusso e approvato dal Municipio in data 9 luglio 2018, con risoluzione no. 813.

Visto quanto precede, richiamata la perizia allestita dall'ing. Roberto Barberis, del 14 marzo 2018, siete invitati a voler

deliberare:

1. Per il mappale no. 26 RFD di Gambarogno, Sezione Sant'Abbondio, 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. 26 RFD di Gambarogno, Sezione Sant'Abbondio, 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 31.12.2020, tramite asta pubblica e valore venale di riferimento di CHF 420'000.00.
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 Codioli