

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 234

Magadino, 9 luglio 2018
Risoluzione municipale no. 814
di competenza della Commissione della Gestione

Richiesta di autorizzazione per trasformare da bene amministrativo in bene patrimoniale e per alienare lo stabile di appartamenti a Ranzo, sito al mappale no. 100 RFD Sant'Abbondio

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

la richiesta di trasformazione, da bene amministrativo in patrimoniale alienabile, riguarda lo stabile di appartamenti sito al mappale no. 100 RFD Sant'Abbondio, nel nucleo di Ranzo; l'edificio è raggiungibile con mezzi veicolari, ma non dispone di posteggio proprio. Posteggi pubblici e fermata bus sono presenti nelle vicinanze.

Anche dopo l'aggregazione comunale l'edificio ha mantenuto la sua precedente vocazione locativa e nello stesso sono stati effettuati unicamente lavori di manutenzione ordinaria. Gli standard tecnici e le nuove esigenze ambientali in materia di risparmio energetico impongono a breve interventi sostanziali di ristrutturazione. In considerazione della congiuntura economica in ambito di locazione, dei prossimi onerosi interventi e delle priorità dell'Ente pubblico, un investimento di ristrutturazione non si giustifica e per questo ne è chiesta l'alienazione.



Copertura del suolo e oggetti

Dati riportati nel R.F.D. *

| | Superficie * |
|------------------|--------------|
| Corte | 7 mq |
| Abitazione | 78 mq |
| Portico/Terrazza | 12 mq |
| Rustico | 49 mq |
| Lavatoio | 3mq |
| | <hr/> |
| | 149 mq |

Dati riportati nel Comune **

| | Superficie ** |
|----------------------|---------------|
| Strada, sentiero | 2 mq |
| Rivestimento in duro | 4 mq |
| Edificio | 91 mq |
| Edificio | 52 mq |
| | <hr/> |
| | 149 mq |



Servitù e oneri fondiari

Verso il mappale 101 RFD esiste un diritto di apertura e un diritto di semplice luce, rispettivamente un onere di costruzione in deroga alla distanza legale.

Piano regolatore

Dal Piano delle Zone del PR del Comune di Gambarogno attualmente in vigore, la particella 100 RFD 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.



Valore di stima

| | Stima |
|-------------------------|--------------------|
| Terreno complementare | 29'064 fr. * |
| A. Edificio abitativo | 191'120 fr. * |
| B. Edificio accessorio | 0 fr. * |
| C. Edificio Accessorio | 0 fr. * |
| E. Edificio accessorio | 0 fr. * |
| Valore di stima globale | <u>220'184 fr.</u> |

I dati riportati nel registro fondiario corrispondono ai dati presenti nel sommario, ma di fatto non alla situazione rilevata sul posto, vedi copertura del suolo. Il valore di stima degli accessori è stato calcolato come sedime e quindi compreso nel valore del terreno complementare.

Caratteristiche dell'oggetto da stimare

Edificio - struttura e finiture

Si tratta di un vecchio edificio che a suo tempo ospitava un negozietto di paese. Acquistato dall'allora Comune di Sant'Abbondio è stato riattato nella seconda metà degli anni ottanta (progetto 1985) ricavando tre appartamenti. La struttura architettonica originale dell'abitazione è stata mantenuta, mentre il rustico, la terrazza e il lavatoio tutt'ora indicati a registro fondiario non esistono più.

L'edificio si sviluppa su tre piani: al piano terra troviamo un appartamento di 3 locali e un grande locale deposito indipendente, al primo piano un appartamento di 4 locali e al 2° piano un appartamento di 3 locali. Ogni appartamento è accessibile in modo indipendente, senza alcun collegamento interno.

La costruzione è di tipo massiccio con pareti perimetrali in sasso di circa 60 cm di spessore, facciate intonacate, serramenti in legno con vetri isolanti, persiane sulle finestre ai piani superiori, rolladen sulle finestre al piano terra, tetto a quattro falde con copertura in tegole.

All'interno i pavimenti sono in parte rivestiti con piastrelle (cucina, bagni e corridoi) e in parte in legno (camere da letto). I soffitti negli appartamenti al 1° e 2° piano sono ribassati. È possibile supporre che le vecchie solette siano state mantenute.

Impiantistica e arredo

Gli impianti sanitari ed elettrici sono semplici, come pure l'arredo della cucina.

L'edificio è riscaldato con stufe a legna e alcuni radiatori elettrici: piano terra con stufa a pellet; appartamento 1°P con stufa a legna; 2° piano stufa a pellet e radiatori elettrici.

Non esiste un locale lavanderia; ogni appartamento dispone di una lavatrice.

Stato di manutenzione

Sulle pareti esterne si ravvisano alcune crepe e uno scrostamento generalizzato dell'intonaco dovuto a umidità ascendente e in alcuni punti anche per infiltrazione. Vedi foto di dettaglio negli allegati.

Attuale utilizzo

Gli appartamenti sono attualmente affittati con contratti di locazione a tempo indeterminato.

Corte

Al primo piano, a sud/est, l'abitazione si apre su un generoso cortile chiuso su tre lati la cui funzionalità è compromessa dalla scala di accesso verso l'appartamento al piano superiore.

Considerazioni edificatorie

L'edificio nello stato attuale è ancora abitabile, ma non risponde più agli standard tecnici delle nuove esigenze ambientali ed energetiche. Si pone pertanto la questione della sua manutenzione.

Il problema principale è il riscaldamento, l'isolazione termica e i segni d'infiltrazione d'acqua che non possono essere risolti con una manutenzione ordinaria. A medio termine bisognerà pertanto prevedere un intervento sostanziale.

Per la perizia questo significa che l'edificio ha ormai raggiunto il suo ciclo di vita, ripreso nel calcolo della vetustà.

Determinazione del valore venale della proprietà

Metodo di valutazione

Come metodo di valutazione è utilizzato il metodo MEV considerando i seguenti elementi di valore: valore a reddito, vetustà, presenza di radon accertata.

Valore locativo

Gli attuali affitti non sono mai stati aumentati dalla firma dei contratti di locazione (1991 - 2002 - 2003). In considerazione delle caratteristiche specifiche della proprietà, della sua ubicazione, delle possibilità edificatorie e del suo attuale utilizzo, vengono utilizzati gli affitti potenzialmente sostenibili, i quali sono ipotetici e non corrispondono all'attuale incasso annuale, quantificabili in CHF 21'600.00 (400.00 CHF mensili per l'appartamento al piano terra, 700.00 CHF mensili per l'appartamento al 1° piano, 700.00 CHF mensili per l'appartamento al 2° piano).

Tasso di capitalizzazione

Il tasso d'interesse è utilizzato come tasso di capitalizzazione per il finanziamento dell'oggetto, per il quale si presuppone una quota ipotecaria pari all'60% e un tasso ipotecario del 3.00%.

Costi annui

Si stima un normale onere di spesa per l'esercizio, la manutenzione, le riparazioni e l'amministrazione dell'immobile.

Volume edificato

Volume SIA116 come da calcolo separato: abitazione pari a 911 mc; locali accessori di 293 mc.

Valore venale

a) Valore di reddito non deprezzato

Reddito appartamenti

| | | | | | |
|---------------------------|------------------|---|---|---------------|-----------------|
| Reddito sostenibile | Appartamento PT | 1 | x | 800 fr/mese | 9'600 fr//anno |
| | Appartamento 1°P | 1 | x | 1'000 fr/mese | 12'000 fr//anno |
| | Appartamento 2°P | 1 | x | 1'000 fr/mese | 12'000 fr//anno |
| Valore locativo effettivo | | | | | 33'600 fr//anno |

Tasso di capitalizzazione

| | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|------|----|--------|-------------|------------|
| Tasso interesse netto | CT | 60 % | al | 3.00 % | } 3.00 % | 23'442 fr. |
| | CP | 40 % | al | 3.00 % | | |
| Costi annui | costi d'esercizio | | | 0.30 % | } 6'251 fr. | 2'344 fr. |
| | manutenzione/riparazione | | | 0.40 % | | 3'126 fr. |
| | rischio di ricezione della locazione | | | 0.05 % | | 391 fr. |
| | amministrato | | | 0.05 % | | 391 fr. |
| Accantonamenti | per i rinnovi ciclici | | | 0.50 % | | 3'907 fr. |
| Tasso interesse lordo = | tasso di capitalizzazione | | | 4.30 % | | 33'600 fr. |

Valore di reddito sostenibile

| | | |
|---------|---|---------------|
| Reddito | Valore locativo | 33'600.00 fr. |
| | Tasso d'interesse lordo | 4.30 % |
| EV1 | VdR = Reddito : Tasso di capitalizzazione | 781'395 fr. |

b) Vetustà

Costi di riproduzione

| | | | | |
|--------|--------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| CCC 1 | nessun valore riconosciuto | | | |
| CCC 2 | costruzione principale | 911 mc | x 550 fr/mc | 501'050 fr. |
| | costruzione secondaria | 293 mc | x 250 fr/mc | 73'250 fr. |
| CCC 4: | allacciamenti | forfait | | 10'000 fr. |
| | esterno | forfait | | 15'000 fr. |
| CCC 5: | costi accessori | 5% (CCC 2-4) | | 29'965 fr. |
| | Totale costi di riproduzione CCC 2-5 | | | 629'265 fr. |

Struttura soggetta a rinnovi

| | | |
|-----------------------|--|-------------|
| Costi di riproduzione | CCC 2-5 | 629'265 fr. |
| Ciclo di rinnovo | In % dei costi di riproduzione | 45 % |
| Costi di rinnovo | Ciclo di rinnovo % x Costi di riproduzione | 283'169 fr |

Età tecnica

| Componente | DVC (anni) | ET (anni) |
|-----------------------|------------|-----------|
| Rivestimento edificio | 60 | 32 |
| Installazioni | 45 | 32 |
| Allestimenti | 35 | 32 |
| Media | 47 | 32 |

Ciclo di rinnovo Età al momento della perizia

Calcolo della vetustà

| | | | |
|-------------------------|--------------------------------------|-------------|---------------------|
| Vetustà ad oggi | Tasso base | 4.30 % | |
| | Costi di rinnovo | 283'169 fr. | |
| | DVC (ciclo di rinnovo) | 47 anni | |
| | ET (Età tecnica) | 32 anni | |
| Accantonamento all'anno | Fattore Endwert (47 anni ; 4.30 %) | 144.971 | |
| | Costi di rinnovo: fat.Endwert | 1'953 fr. | |
| Accantonamenti ad oggi | Fattore Endwert (32 anni ; 4.30 %) | 66.204 | |
| | Accantonamento annuale x Fat.Endwert | 129'316 fr. | |
| EV2 | Vetustà = Saldo accantonamenti | | <u>-129'316 fr.</u> |

c) Lavori immediati

| | | | |
|-----|---|---------|--------------------|
| EV3 | Intervento urgente per eliminare il radon | forfait | <u>-10'000 fr.</u> |
|-----|---|---------|--------------------|

Riassunto

| | | | |
|---------------------|--|---------------------|--|
| Elemento di valore: | | | |
| EV1 | Valore di reddito non deprezzato | 781'395 fr. | |
| EV2 | Vetustà tecnica | <u>-129'316 fr.</u> | |
| EV3 | Interventi urgenti per presenza di radon | -10'000 fr. | |
| | | | <u>Valore venale arrotondato in: 650'000 fr.</u> |

Conclusioni:

Verificato che la proprietà in esame non ha alcun fine amministrativo, il Municipio ritiene che, previa autorizzazione da parte del Consiglio comunale, possa essere alienata con asta pubblica.

Come da 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 650'000.00.

Il piede d'asta sarà fissato all'80% del valore venale di riferimento di CHF 650'000.00, 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. 814.

Visto quanto precede, richiamata la perizia allestita dall'ing. Roberto Barberis, del 15 febbraio 2018, siete invitati a voler

deliberare:

1. Per il mappale no. 100 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. 100 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 650'000.00.

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