

**MM no. 11/2018**Oggetto:**Autorizzazione a vendere al Patriziato di Sobrio l'ex casa comunale di Sobrio al mappale no. 225 RFD Sobrio al prezzo di fr. 120'000.-**

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali.

Premessa

A seguito del progetto aggregativo, il Comune di Faido ha ricevuto in proprietà una serie di beni immobili, in particolare stabili adibiti ad uso pubblico, quali ad esempio le case comunali degli ex Comuni. Con decisione del CC del 3 luglio 2017 queste proprietà sono state trasformate da beni amministrativi a beni patrimoniali (compresa la casa comunale di Sobrio al mapp. 225 RFD ubicata secondo il PR in vigore in zona edifici e attrezzature pubbliche AP-EP).

Nel messaggio 10/2017 approvato dal CC si evidenziava la possibilità di alienare questi beni a altri enti pubblici, ad esempio i Patriziati.

La cessione ai patriziati locali sperimentata con successo (vedi ad esempio le case comunali di Calonico e Chiggiogna) permette di mantenere, almeno parzialmente, una funzione pubblica e in caso di necessità possono anche essere utilizzati dal Comune per l'organizzazione di riunioni e/o incontri.

Nel merito

Il Patriziato di Sobrio nell'aprile 2016 ha fatto allestire una perizia dall'arch. Pierfranco Grandoni. La stessa definisce un valore venale di fr. 165'000.- (+/- 10%) che il Patriziato non ritiene corretto con particolare riferimento alla stima del terreno circostante (fr. 70.- al mq), in quanto il terreno è ubicato fuori dalla zona edificabile (zona AP-EP) e per di più in pendenza.

Il Patriziato ha chiesto inoltre al Municipio di valutare la cessione del Fondo Brügg. Fondo costituito dal Comune di Brügg a favore di opere per la cittadinanza di Sobrio. Sentito il Comune di Brügg, lo stesso ha precisato che la cessione al Patriziato non può entrare in linea di conto, poiché il fondo deve essere utilizzato per opere di interesse locale a beneficio dell'intera popolazione.

Tenuto conto degli aspetti sopraccitati (perizia, valore di stima sproporzionato del terreno, mantenimento della destinazione pubblica dell'edificio, impossibilità di accedere al fondo Brügg) e evidenziato che l'edificio necessita di importanti lavori di manutenzione generale, il Patriziato di Sobrio ha quindi proposto al Municipio un prezzo di transazione di fr. 120'000.-.

Il Municipio ha aderito a questa proposta proprio per sottolineare l'importanza dei Patriziati quali partners ideali per la gestione del territorio e anche per valorizzare gli stabili pubblici di proprietà degli ex Comuni da parte di un ente pubblico molto ben radicato nella realtà locale.

La proprietà a registro fondiario - mapp. 225 RFD

La proprietà a Registro fondiario è suddivisa in due subalterni con le seguenti superfici:

- fabbricato mq. 115
- superficie non edificata mq. 405 (compresa la parte pavimentata)
- Totale mq. 520

Le modalità della vendita

La decisione sulla vendita di proprietà del Comune è di competenza del Consiglio comunale. A norma di legge e secondo la giurisprudenza, al legislativo comunale compete però unicamente il potere-dovere di pronunciarsi sul principio della vendita o eventualmente sulle condizioni. La successiva fase per il perfezionamento della vendita vera e propria è di competenza del Municipio, il quale può procedere o per pubblico concorso o, in casi eccezionali, per licitazione privata o trattative dirette.

All'obbligo del pubblico concorso il Comune può derogare solo in casi eccezionali e quando al Comune non ne può derivare danno (art. 180 cpv. 3 LOC). Nella fattispecie, vista anche la destinazione a PR del fondo no .225 RFD, ossia AP-EP, sono date tutte le condizioni per procedere per trattative dirette con il Patriziato di Sobrio.

In considerazione di quanto precede, vi invitiamo a voler

decidere

1. È autorizzata la vendita del fondo 225 RFD Sobrio al Patriziato di Sobrio al prezzo di fr. 120'000.-.
2. Il Patriziato di Sobrio si impegna a mettere a disposizione del Comune, gratuitamente, una sala per le sue necessità (assemblee, riunioni, ecc.)
3. Il Municipio è autorizzato ad intraprendere tutti gli atti necessari per il trapasso di proprietà.
4. Le spese notarili e di trapasso sono a carico dell'acquirente.

Con stima

Per il Municipio di Faido
Il Sindaco
Ing. R. David
La Segretaria
A. Redrini



Approvato con ris. mun.
del 28 maggio 2018

N.B. Il presente messaggio è attribuito alla Commissione della gestione