

**MM 12/2021**Oggetto

**Richiesta di autorizzazione alla vendita dello stabile Denner ubicato sul fondo no. 1204 RFD Faido al prezzo minimo di fr. 700'000.- e concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente per la superficie non edificata di mq 1058 del fondo no. 1204 RFD Faido (terreno adiacente e posteggi davanti all'edificio Denner)**

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

**Premessa**

Come indicato nel MM 9/2021 nel 2016 lo stabile Denner è stato riscattato dal Comune al prezzo di fr. 790'000.-. In quella occasione la commissione della gestione nel suo rapporto approvava l'operazione e invitava l'esecutivo a verificare la possibilità di alienare lo stabile a breve termine. Lo stabile figura tra i beni patrimoniali del Comune. I beni patrimoniali si compongono di quei valori che possono essere alienati senza pregiudicare l'adempimento dei compiti pubblici (art. 163 LOC).

**Nel merito**

Considerata la necessità più volte segnalata dai responsabili di Denner SA di risanare gli spazi occupati attualmente dal negozio, per renderli conformi dal profilo delle norme igieniche e di sicurezza del personale con dei costi stimati minimi di fr. 150'000.- (interventi minimi). Considerato inoltre che lo stabile in oggetto è classificato come stabile patrimoniale e che vi sono degli interessati all'acquisto, il Municipio propone di mettere a concorso la vendita dello stabile al fondo no. 1204 RFD Sezione di Faido al prezzo minimo di fr. 700'000.-.

Il fondo no. 1240 RFD Faido di proprietà del Comune di Faido, è composto dall'edificio Denner (mq 538) e da superficie non edificata (posteggi e terreno adiacente di mq 1058). Il valore globale della stima ufficiale ammonta a fr. 646'778.-.

**L'EDIFICIO – STABILE DENNER****Il valore minimo della trattativa**

Il prezzo minimo di vendita proposto è stato calcolato come segue:

- edificio Denner	CHF 790'000.-
- ./i. affitti incassati	CHF 240'000.-
- recupero spese di progettazione	<u>CHF 154'000.-</u>
- Totale importo	CHF 704'000.-
- <b>Prezzo minimo di vendita</b>	<b>CHF 700'000.-</b>

L'edificio in oggetto verrebbe alienato nella situazione di fatto in cui si trova tramite pubblico concorso (art. 167 cpv. 1 e 2 LOC) al prezzo minimo di fr. 700'000.-. Tale disposto mira, da un lato, a salvaguardare gli interessi della comunità permettendo all'ente pubblico di scegliere fra più offerte quella che maggiormente vi risponde e, dall'altro, ad assicurare a tutti i concorrenti le stesse possibilità di riuscita.

## IL TERRENO

Per la superficie non edificata di mq 1058 del fondo no. 1204 RFD Faido (terreno adiacente e posteggi davanti all'edificio Denner) si propone la costituzione di un diritto di superficie, per la durata di 40 anni (con scadenza il 31.12.2061), per sé stante e permanente, in conformità agli artt. 779 e segg. CC, a favore dell'acquirente dello stabile Denner, conferendo a quest'ultimo la possibilità di gestire, usufruire e mantenere la superficie non edificata (terreno adiacente e posteggi). Il diritto di superficie decadrà alla scadenza qualora non intervenisse un accordo fra le parti per il rinnovo o prolungamento del contratto. In caso di rescissione del contratto prima della scadenza da parte del beneficiario, il Comune potrà richiedere la rimozione di eventuali installazioni esistenti sul fondo oppure accettarle senza che sia tenuto a versare indennità. In caso di rescissione del contratto prima della scadenza da parte del Comune per motivi non previsti nel seguente accordo, il superficiario avrà diritto ad un'indennità solo per le costruzioni inamovibili esistenti sul fondo pari al valore del momento, tenuto conto dello stato di manutenzione e vetustà.

Quale prestazione per la concessione del diritto di superficie, si fissa il prezzo a fr. 2.30/mq quale canone annuo da corrispondere al Comune. Il canone sarà indicizzato secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo che al 31.12.2019 ammontava a fr. 2.30/mq.

## Conclusioni

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 e sull'importo minimo di vendita. La successiva fase per il perfezionamento della vendita vera e propria è di competenza del Municipio, il quale nel caso in esame procederà per pubblico concorso.

A norma di legge al legislativo comunale compete, oltre il potere-dovere di pronunciarsi sul principio della vendita, la facoltà di autorizzare l'alienazione dell'immobile al prezzo minimo di fr. 700'000.- e la facoltà per la parte non edificata del fondo di pronunciarsi sulla concessione di un diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 40 anni, rinnovabile o prolungabile alla scadenza.

In ragione di quanto precede, si chiede al lodevole consiglio comunale di voler

### d e c i d e r e

1. **È autorizzata la vendita dell'edificio Denner ubicato sul fondo no. 1204 RFD Sezione di Faido, tramite pubblico concorso al prezzo minimo di fr. 700'000.-.**
2. **È accordato un diritto di superficie per sé stante e permanente a gravare come servitù per sé stante e permanente la superficie di mq 1058 del fondo no. 1204 RFD Faido, a favore dell'acquirente dello stabile di cui al punto 1) del presente dispositivo, con scadenza al 31.12.2061, alle condizioni indicate nel MM in oggetto.**
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 e del beneficiario del diritto di superficie per sé stante e permanente.**

Con la massima stima.

Per il Municipio di Faido  
Il Sindaco La Segretaria  
C. Nastasi A. Pedrini



Approvato con ris. mun. 328/2021 del 15 giugno 2021

**N.B. Il presente messaggio viene attribuito alla Commissione della gestione**