

**MM no. 1/2020**Oggetto:

Autorizzazione a vendere al Patriziato di Rossura l'ex casa comunale di Rossura, ubicata al mappale no. 108 RFD Rossura, il terreno adiacente (fondo no. 109 RFD) e il fondo no. 726 RFD, al prezzo complessivo di fr. 155'000.-

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali.

Premessa

Come già indicato in altri messaggi municipali, 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 Rossura al mapp. 108 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, con particolare riferimento ai Patriziati.

La cessione ai patriziati locali, sperimentata con successo già in passato, (vedi ad esempio le case comunali di Calonico, Chiggiogna e Sobrio) permette da un lato di rafforzare la presenza ed il ruolo del patriziato nella frazione, e dall'altro di mantenere, almeno parzialmente, una funzione pubblica di questi edifici, sia per quanto concerne le necessità del patriziato stesso che, in caso di necessità, anche per il Comune che li può utilizzare per l'organizzazione di riunioni e/o incontri.

Nel merito

Già alla fine degli anni 2000 vi era stata una trattativa tra il Comune ed il Patriziato di Rossura per la cessione di questo edificio. A quel tempo, l'assemblea patriziale non aveva concesso il credito all'amministrazione del patriziato per l'acquisto dello stabile.

Di recente, nell'ambito di un incontro con il Municipio, il Patriziato di Rossura ha nuovamente manifestato un interesse per l'acquisto l'ex casa comunale di Rossura, fondo. 108 RFD, il terreno adiacente - antistante la casa comunale (fondo no. 109 RFD) e in parte il fondo no. 726 RFD: porzione di terreno retrostante la casa comunale che si estende fino al subalterno no 726A (garage-magazzino patriziale - diritto di superficie a favore del Patriziato).

Il Municipio ha aderito a questa proposta proprio per sottolineare l'importanza dei Patriziati quali partners ideali nella 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, che nel caso specifico intende mantenere al PT una sala patriziale per le riunioni, non solo per il patriziato ma anche per altri enti ed associazioni, mantenendo pertanto un parziale carattere pubblico dell'edificio.

Come per tutte le trattative con gli altri Patriziati, di comune accordo è stato definito un perito al quale si è chiesto di allestire una perizia per definire il valore peritale-commerciale dell'edificio ex casa comunale. Gli altri due fondi (109 e parte del fondo 726 sul quale è presente il garage-magazzino patriziale) sono ubicati al di fuori della zona edificabile, pertanto il loro valore è integrato in quello dell'edificio ex casa comunale. Per quanto attiene al fondo no. 726 RFD, occorre precisare che oltre al garage-magazzino patriziale, adiacenti al bosco, sono presenti un edificio adibito a magazzino comunale e un posteggio, che resteranno di proprietà comunale tramite la costituzione di un diritto di superficie a titolo gratuito.

Il valore della trattativa

La perizia allestita dal perito ha definito un valore commerciale-peritale di fr. 172'500.- che, per ragioni indicate nella perizia e come vuole la prassi, può essere ridotto del 10%. D'accordo con il Patriziato il Municipio ha fissato il valore della trattativa a fr. 155'000.-.

L'assemblea patriziale, che ha avuto luogo il 5 gennaio 2020, ha approvato il principio e il prezzo della trattativa per l'acquisto dei tre fondi, e in particolare:

La proprietà a registro fondiario - mapp. 108

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

- fabbricato mq. 101 (ex casa comunale)
- corte mq. 93
- Totale mq 194

La proprietà a registro fondiario - mapp. 109

- prato non edificabile mq. 131
- Totale mq 131

La proprietà a registro fondiario - mapp. 726

Si tratta di una particella di mq 13'234 ubicata fuori zona edificabile e di natura boschiva.

Su questo fondo non rilevati in mappa sono presenti il piccolo magazzino comunale e l'adiacente posteggio che non sono oggetto della presente trattativa – per questi oggetti verrà costituito, come già detto in precedenza, un diritto di superficie a titolo gratuito a favore del Comune (cfr. planimetria allegata- ca. mq 800).

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

- prato mq. 699
- prato boscato mq. 1'889
- bosco mq 6'614
- riale mq 3'023
- strada mq 893
- piazzale mq 96
- fabbricato mq 20 (del Patriziato)
- Totale mq 13'234

A livello di PR sarà necessaria una modifica di poco conto volta a regolarizzare in modo corretto la nuova situazione fondiaria.

Conclusioni

A norma di legge al legislativo comunale compete, oltre il potere-dovere di pronunciarsi sul principio della vendita, anche la facoltà di autorizzare l'esecutivo a procedere per licitazione privata o per trattative dirette (art. 167 cpv. 3 LOC entrato in vigore il 1 luglio 2019).

Nella fattispecie, considerato quanto precedentemente esposto, il Municipio ritiene che sono date tutte le condizioni per procedere per trattative dirette con il Patriziato di Rossura.

In considerazione di quante precede, vi invitiamo a voler

d e c i d e r e

1. **È autorizzata la vendita dei fondi no. 108, 109 e del fondo no. 726 RFD Faido, sezione di Rossura al Patriziato di Rossura al prezzo complessivo di fr. 155'000.-.**

2. È autorizzata la costituzione di un diritto di superficie a favore del Comune (parte fondo no. 726 RFD) come a planimetria allegata a titolo gratuito. Il diritto di superficie è costituito per la durata di 30 anni, rinnovabile. Lo stesso sarà formalizzato tramite costituzione di una servitù per sé stante e permanente e sarà iscritto a RF.
3. Il Patriziato di Rossura si impegna a mettere a disposizione del Comune, gratuitamente, una sala per le sue necessità (assemblee, riunioni, ecc.).
4. Il Municipio è autorizzato ad intraprendere tutti gli atti necessari per il trapasso di proprietà.
5. Le spese notarili e di trapasso sono a carico dell'acquirente.

Con stima.

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

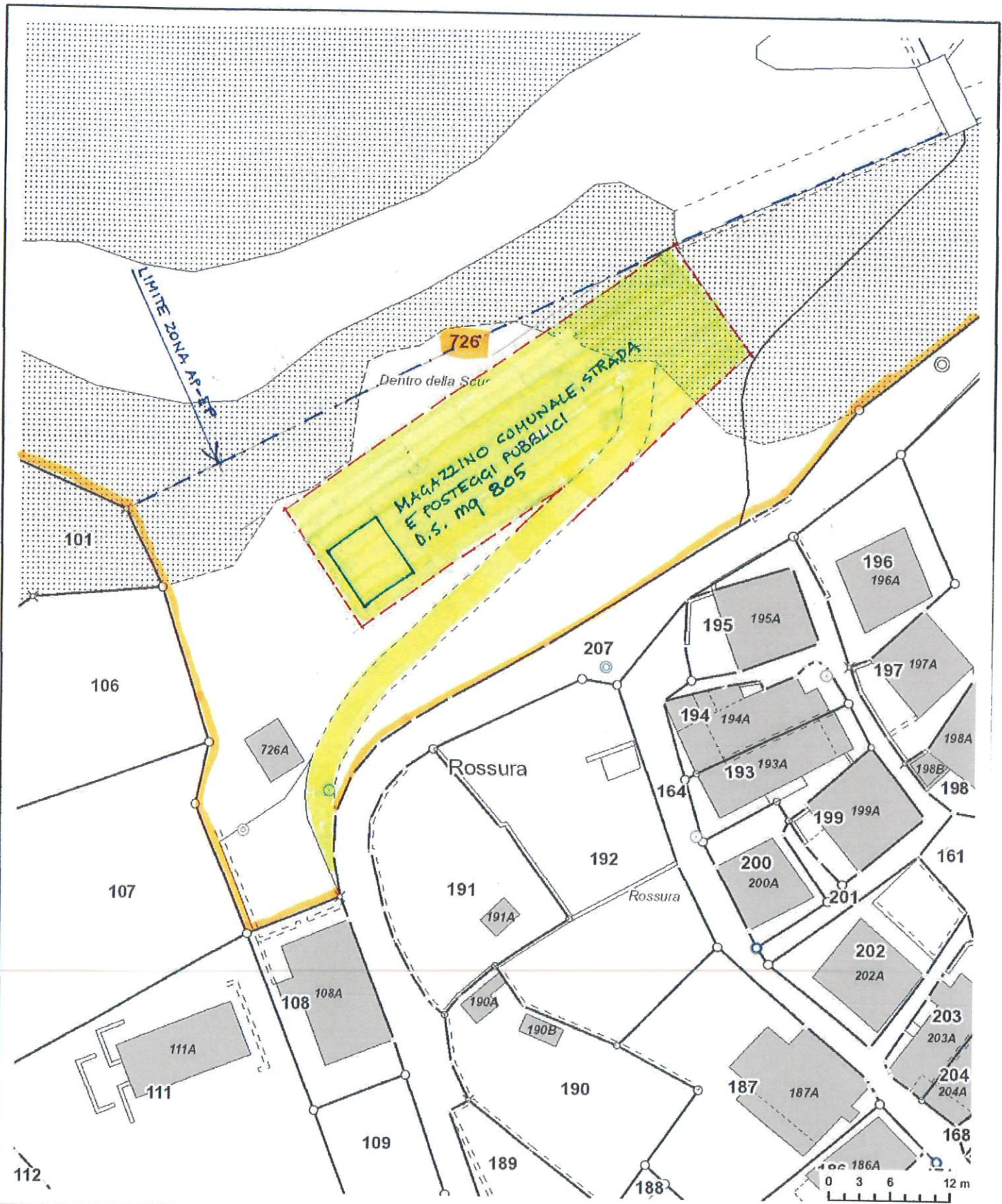


Allegati:

- planimetria
- perizia

Approvato con ris. mun. 65/2020 del 3.2.2020

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



Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

1:500

