



MM no. 4/2020

Oggetto:

Autorizzazione a vendere la casa comunale di Molare (ex scuola), ubicata al mappale no. 488 RFD Rossura, al prezzo di fr. 180'000.- tramite licitazione privata o trattative dirette

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 Molare, al mappale 488 RFD, ubicata secondo il PR in vigore in zona edifici e attrezzature pubbliche AP-EP).

Nel merito

Gli attuali affittuari (da 36 anni) dell'appartamento situato al primo piano dell'edificio (+ mansarda) hanno chiesto al Municipio di verificare la disponibilità del Comune a vender loro la casa comunale (ex scuola). Il Municipio, sentiti dapprima il Patriziato e la Parrocchia di Molare, che hanno dichiarato di non essere interessati all'acquisto dello stabile, ha deciso di entrare nel merito della richiesta degli attuali affittuari.

Come per tutte le altre trattative, 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 scuola.



L'edificio (ex scuola)

L'edificio in oggetto è una costruzione massiccia in muratura, di tipologia e fattezze estranee ai modelli leventinesi tradizionali ricorrenti nei villaggi posti sui versanti, risalente presumibilmente al periodo inizio '900 e ristrutturato nel 1981.

Situazione attuale dell'edificio

Primo piano e mansarda: appartamento 4.5 locali, dotato di cucina componibile rinnovata nel 2012, assenza di locali cantina a propria disposizione.

Piano seminterrato: piccola sala multiuso, ripostiglio e WC.

Accesso veicolare: poco agevole.

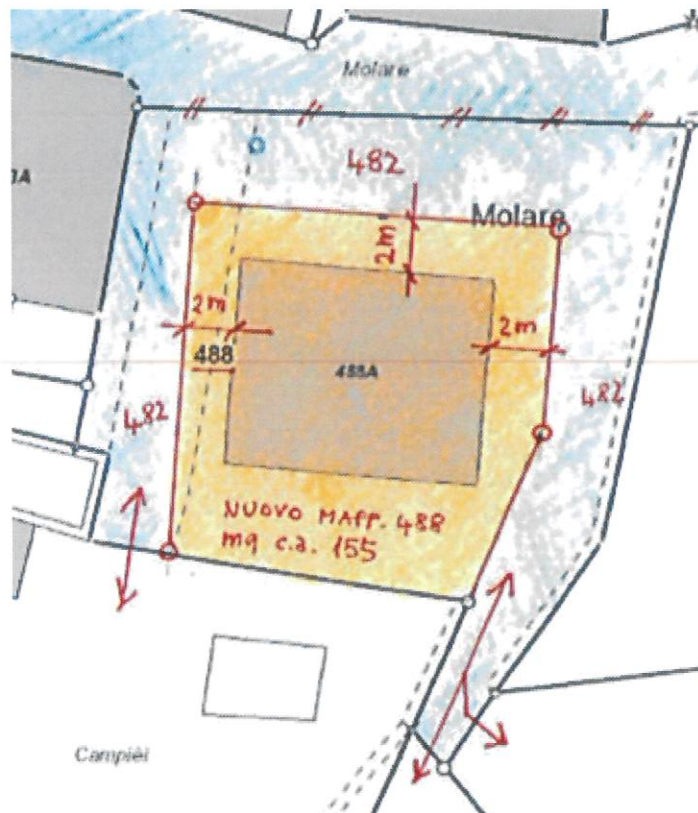
Per quanto attiene all'utilizzo della sala multiuso al piano seminterrato, abbiamo concordato con il Patriziato che, dopo l'alienazione dello stabile, potrà fare capo alla sala comunale presso la casa comunale a Campello.

Il valore della trattativa

La perizia allestita dal perito ha definito un valore commerciale-peritale di fr. 210'000.- che, per ragioni indicate nella perizia e come da parassi, può essere ridotto del 10% a fr. 189'000.-. Gli attuali affittuari hanno ritenuto l'importo della perizia elevato ed hanno avanzato una proposta di acquisto di fr. 150-170mila, motivando che in 36 anni hanno versato un canone complessivo di fr. 203'000.-. Il Municipio, tenuto conto parzialmente delle osservazioni e delle richieste, ha ritenuto ragionevole fissare il valore della trattativa a fr. 180'000.-.

L'attuale proprietà a registro fondiario - mapp. 488 RFD

L'attuale fondo no. 488 RFD in caso di alienazione dovrà essere frazionato, in quanto ai lati vi sono due precorsi pedonali di carattere pubblico che andranno preservati anche per il futuro:



La superficie del fondo, ora di mq 308, passerebbe con il frazionamento a mq 155, di cui mq 62 relativi al perimetro dell'edificio (ex scuola).

A livello di PR

Sarà necessaria una modifica di poco conto in quanto il fondo è ubicato in zona EP-AP.

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, e dopo aver sottoposto la questione anche alla Sezione Enti locali, il Municipio ritiene che siano date tutte le condizioni per procedere con una trattativa diretta con gli attuali affittuari.

In considerazione di quante precede, vi invitiamo a voler

decidere

1. È autorizzata la vendita, per licitazione privata o trattative dirette, dell'edificio al mappale no. 488 RFD Faido, sezione di Rossura, agli attuali affittuari, e più precisamente del fabbricato (mq 62) e di uno scorporo di terreno attorno allo stesso, per una superficie totale di ca. mq 155 e meglio da come risulterà dal piano di mutazione che verrà allestito dal geometra revisore.
2. Il prezzo di vendita è fissato in fr. 180'000.-
3. Il Municipio è autorizzato ad intraprendere tutti gli atti necessari per il frazionamento e 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 La Segretaria
 
Ing. R. David A. Pedrini

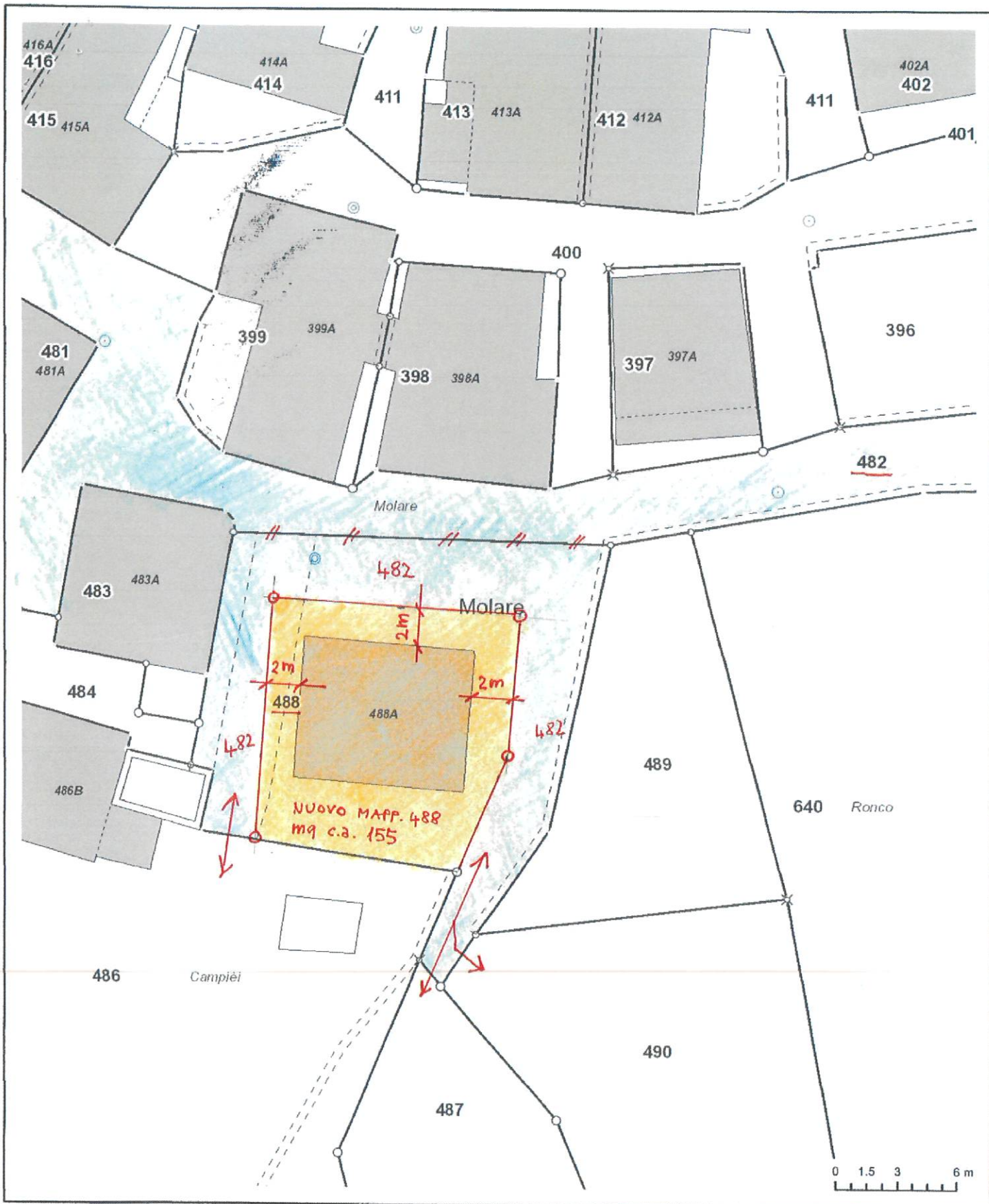


Allegati:

- planimetria frazionamento
- 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.

1:250

