

Rapporto alla Mozione "acquisto Casa San Vincenzo"

Descrizione della casa

Casa San Vincenzo è stata costruita nel 1976 ed utilizzata quale casa di riposo per le suore anziane "le Figlie della carità di San Vincenzo de' Paoli". Si trova in via Stazione 8 (mappale 76), si estende su due piani (4'000 mc) per una superficie utile totale di circa 800 mq. Si trova in zona tranquilla e nel verde. Vi sono 26 camere per un totale di 34 posti letto, una cucina industriale rinnovata di recente, un refettorio e una cappella. Il riscaldamento è centrale e ad olio combustibile. Le camere non sono tutte servite con WC e doccia. I piani sono collegati da un ascensore. Il terreno esterno ha una superficie di circa 5'000 mq e si trova in zona edificabile R2 (con restrizioni lato Formigario). Con costruzione separata si trova anche un garage. Lo stato di conservazione, per l'età dello stabile, è molto buono. Le finestre, salvo alcune all'entrata, sono state sostituite con nuove a vetro isolante.

Valore della casa

Nel corso degli anni sono state effettuate più perizie, di seguito i risultati:

2008 (De Stefani)	3'340'000.-
2015 (Grandoni)	2'390'000.-
2016 (Galli)	2'202'000.- (valore reale)
2016 (Galli)	1'050'000.- (valore commerciale)
Valore di stima	998'939.-

Da contatti avuti con le suore ed il loro rappresentante a Faido (Mifid di Michele Häfliger) abbiamo ottenuto conferme per un prezzo di vendita di Fr. 1'200'000.-. In realtà si è capito che questo sarebbe ancora trattabile, la Commissione ritiene comunque questo prezzo interessante e non ritiene di forzare una riduzione di prezzo, questo anche quale riconoscimento del ruolo svolto dalle suore negli anni e per i costi che hanno ancora nel mantenere la casa "in servizio". Infatti salgono regolarmente (circa una volta al mese) e restano per un paio di giorni, arieggiano la casa, la puliscono e il riscaldamento è funzionante durante l'inverno e l'estate per l'acqua calda sanitaria. Attualmente la casa è classificata come "casa di riposo", un suo eventuale utilizzo come ostello necessiterebbe, da subito e sia che sia un privato o il Comune, di procedere con una domanda di costruzione per il cambio di destinazione.

Potenziale

Già nelle perizie si cita che lo stabile è costruito per un utilizzo specifico, e che quindi lo stesso risulti interessante quale utilizzo per colonie di scolaresche o simili. Un altro utilizzo necessiterebbe interventi radicali. La sua posizione, e il grande terreno edificabile, offrono comunque la possibilità di approfondire anche altri utilizzi. La Commissione è venuta a conoscenza di un'interessante progetto culturale-educativo che varrebbe la pena approfondire e che potrebbe trovare la sua locazione ideale proprio qui. Probabilmente la casa è rimasta sconosciuta ai più, o forse il valore di vendita era ancora alto quando l'hanno considerata, che negli ultimi anni non ha avuto molte richieste. A partire da inizio anno è stata fatta una grande pubblicità, soprattutto verso chi organizza colonie e simili, e infatti si è riscontrato un certo interesse nell'acquisto o nel suo utilizzo. Il grande terreno adiacente, in zona edificabile, permetterebbe l'edificazione di 2-3 case uni-famigliari.

Le nostre conclusioni

In realtà non abbiamo avuto il tempo per approfondire in maniera completa tutti i temi, ma le contingenze attuali ci impongono di redigere subito questo rapporto per poter agire in fretta ed evitare che vi sia una vendita a terzi, impedendoci di fatto futuri utilizzi interessanti per Faido. Sicuramente l'utilizzo quale ostello trova molto interesse, dimostrato anche dalla richiesta di acquisto della Fondazione Von Mentlen e dall'interessamento del gruppo colonie AMAC. Interessante, anche se embrionale, il progetto culturale-educativo che merita certamente un approfondimento. Non interessanti da una prima analisi l'utilizzo quale asilo nido e per appartamenti destinati ad anziani. Lo stabile, con il suo terreno e la sua ubicazione, sono certamente strategici e offrono interessanti sbocchi. Al momento però i tempi sono stretti: le suore hanno fretta di vendere e vi sono interessati all'acquisto. Per questo motivo proponiamo di:

1. Contattare subito le suore, per il tramite del loro rappresentante Michele Häfliger, e iniziare le trattative per l'acquisto.
2. Allestire un MM da portare al più presto in CC inerente l'acquisto della Casa San Vincenzo per 1.2 milioni di Franchi + spese.
3. Informare gli altri interessati, per mantenere i buoni rapporti, che questo acquisto non è da ritenersi definitivo e contro altri progetti: serve a prendere tempo per poter approfondire e analizzare i vari scenari possibili. Non è infatti da escludere una sua eventuale rivendita se si dovesse giungere alla conclusione che questa sia la soluzione migliore per Faido.
4. Creare da subito un gruppo di lavoro misto (MUN+CC+Amm.) che possa continuare nell'analisi e approfondisca sufficientemente le varie possibilità, così da trovare la soluzione migliore. I sottoscritti commissari si mettono già volentieri a disposizione per continuare il lavoro nella direzione indicata.
5. Coordinare il PF con le risultanze del gruppo di lavoro, in funzione della soluzione scelta.
6. A corto termine valutare l'impegno per un suo cambio di destinazione così, eventualmente, da poter sfruttare la casa quale ostello-colonia.

Motivazioni

1. Rischiamo che vi sia una vendita nel corto termine che pregiudichi altri potenziali interessanti progetti per Faido.
2. Avendo già interessati all'acquisto, l'investimento non è da considerarsi a rischio (rivendita). Vi è inoltre la possibilità di parcellare per edificare 2-3 casette uni-famigliari.
3. L'onere d'acquisto iniziale non andrebbe a pregiudicare le finanze comunali, essendo l'oggetto riqualificabile e versatile nell'insieme delle varie attività già oggi presenti sul territorio.

Per la Commissione:

Raffaele Darani



Renzo Dotti

Matteo Gallizia



Emanuele Gambina



Cleto Muttoni



Corrado Nastasi (Presidente)



Patrizio Rosselli (relatore)

