



Brissago, 12 settembre 2012

Ris. mun. no. 1080/2012

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 1346

OGGETTO: STABILE “EX COOP” (PART. 156 + 157 RFD BRISSAGO); DONAZIONE

Egregio Signor Presidente, Egregi Consiglieri comunali,

Il Municipio è lieto di sottoporre alla vostra attenzione, rispettivamente alla vostra approvazione la donazione da parte della “Società cooperativa di consumo in Brissago” degli stabili dell’ “ex Coop”, ubicati nel nucleo del Piano. Anche in questo caso l’operazione si inserisce nel novero di acquisizioni immobiliari relative a sedimi potenzialmente interessanti per il futuro sviluppo urbanistico del nostro centro storico e della zona nelle immediate vicinanze della Chiesa prepositurale. Il Consiglio di amministrazione della Società Cooperativa di Consumo in Brissago ha deciso di effettuare la donazione in oggetto in conformità degli statuti sociali. Questi ultimi prevedono che dopo lo scioglimento e la liquidazione della società, si proceda con una devoluzione del patrimonio restante al Comune di Brissago.

1) LO STABILE E GLI ANNESSI

La proprietà in discussione che vanta una superficie utile di 603 metri quadrati ed una volumetria totale di 4'964 metri cubi (abitazione / negozio / magazzini), sita in Via della Chiesa 1, è attualmente utilizzata quale stabile abitativo-commerciale (part. 156 + 157 RFD Brissago - Piano)

I beni in discussione sono così composti: Casa Coop con negozio e garage (mq 287), casa d’abitazione (mq 53), passaggio coperto (mq 28), locale forno (mq 89), rustico (mq 31), sostra (mq 24), cortile (mq 39), terreno annesso (mq 52).

Gli immobili sono situati nel comparto edificatorio denominato “nucleo del Piano” e presentano a lago una facciata protetta da mantenere.

Considerato l’uso attuale, i fabbricati sono idonei quali abitazione (tre unità abitative) e per le attività commerciali. Evidentemente, sulla base dell’interesse pubblico predominante tali contenuti possono essere modificati nell’ambito dell’attuale revisione del Piano Regolatore Particolareggiato del Nucleo del Piano.

La proprietà attualmente ospita un negozio al pianterreno, rispettivamente ai piani inferiori ed appartamenti affittati ai piani superiori. Questi spazi sono stati ricavati all'interno di costruzioni edificate in fasi successive ed unite agli edifici preesistenti, ragion per cui gli appartamenti non sono molto funzionali. Per questo motivo, visto il loro stato, necessitano sicuramente di interventi di miglioria (riscaldamento, servizi, cucine, ecc.). Considerata la centralità e la vista verso il lago, lo stabile si trova in una posizione potenzialmente interessante. A breve-medio termine, onde impedirne il degrado, si impongono quindi degli investimenti per mantenere, rispettivamente aumentare la redditività dello stabile stesso.

2. IL REDDITO DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI

Per valutare a fondo la problematica abbiamo proceduto ad un esame dettagliato del reddito annuale degli stabili e delle infrastrutture in discussione. Dai dati che ci sono stati forniti è emerso che gli affitti incassati per il 2011/2012 sono stati di CHF 32'100.-. Dal bilancio e dal conto economico per l'anno 2010 si deduce che sulla proprietà gravano ipoteche per CHF 290'000.- (Ipoteca fissa: CHF 275'000.- / ipoteca variabile CHF 15'000.-) e che i costi d'esercizio (interessi ipotecari, spese di manutenzione, assicurazione, imposte, acqua, elettricità, canalizzazione, ecc.) ammontano a CHF 29'231.10. L'utile per il 2010 era quindi di CHF 2'931.59. Da notare che ogni anno è stato effettuato un ammortamento di CHF 10'000.-, che va in diminuzione del debito ipotecario (al 30.06.2012 le ipoteche ammontano quindi a CHF. 275'000.-).

Da una perizia del 2008 il valore di mercato della proprietà, allo stato in cui si trovava, era stimato in CHF 2'031'000.- ed il valore di commercio, rispettivamente di reddito era di CHF 1'150'000.- (Perizia AT Architettura e tecnica del 18.08.2008).

3. L'ITER POLITICO

I primi contatti tra la Società Cooperativa ed il Municipio in vista di una donazione degli immobili in discussione sono avvenuti nel giugno del 2005. Dopo un sopralluogo in loco per constatare lo stato dello stabile (rapporto UTC del 18.11.2005), si è quindi deciso di far redigere uno studio per valutare l'ammontare degli investimenti atti a raggiungere uno standard d'abitabilità medio-alto. Nel settembre 2008 la perizia tecnico-economica è stata esaminata ed ampiamente discussa in Municipio, decidendo quindi di iniziare una procedura di consultazione in seno ai gruppi politici. In seguito, nel febbraio del 2009, è stato deciso di inserire la problematica specifica nell'ambito dello studio per la revisione del Piano Regolatore Particolareggiato del Nucleo del Piano. Nel gennaio del 2012, fatte le valutazioni del caso, il Municipio ha deciso di redigere un messaggio municipale da sottoporre per esame ed approvazione al Consiglio comunale.

4. LE CONDIZIONI DELLA DONAZIONE

La Società Cooperativa di consumo in Brissago dona al Comune di Brissago i beni ubicati sul part. 156 + 157 RFD Brissago-Piano. Il Comune di Brissago assume le cartelle ipotecarie al portatore di CHF 155'000.- di primo grado, CHF 55'000.- di secondo grado, CHF 45'000.- di terzo grado e di CHF 225'000.- di quarto grado tutte gravanti sul part. 156 RFD Brissago (il gravame effettivo al 30.06.2012 è di Fr. 275'000.-). I beni vengono donati nell'attuale stato di fatto e con tutti i diritti attivi e passivi iscritti a Registro fondiario. Tutte le spese per l'atto notarile, per l'iscrizione a Registro fondiario, ecc. sono a carico del Comune di Brissago (coperte tramite la liquidità della Cooperativa, che viene pure devoluta al Comune).

2) CONCLUSIONI

L'acquisizione della particella in discussione è uno dei tasselli importanti per reimpostare il Piano particolareggiato del Nucleo del Piano dal punto di vista dell'interesse pubblico generale.


Visto quanto precede, vi invitiamo quindi a voler decidere:

- 1) Si accetta la donazione da parte della Società Cooperativa di consumo in Brissago delle proprietà immobiliari ubicate sul part. 156 + 157 RFD Brissago-Piano, nelle condizioni in cui si trovano e con i relativi attivi / passivi.
- 2) Dopo la loro accettazione, le proprietà immobiliari oggetto di donazione faranno parte dei beni patrimoniali del Comune di Brissago.

Vogliate gradire, Egregio Signor Presidente, Egregi Consiglieri comunali, i sentimenti della nostra più alta considerazione.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  (R. Ponti)

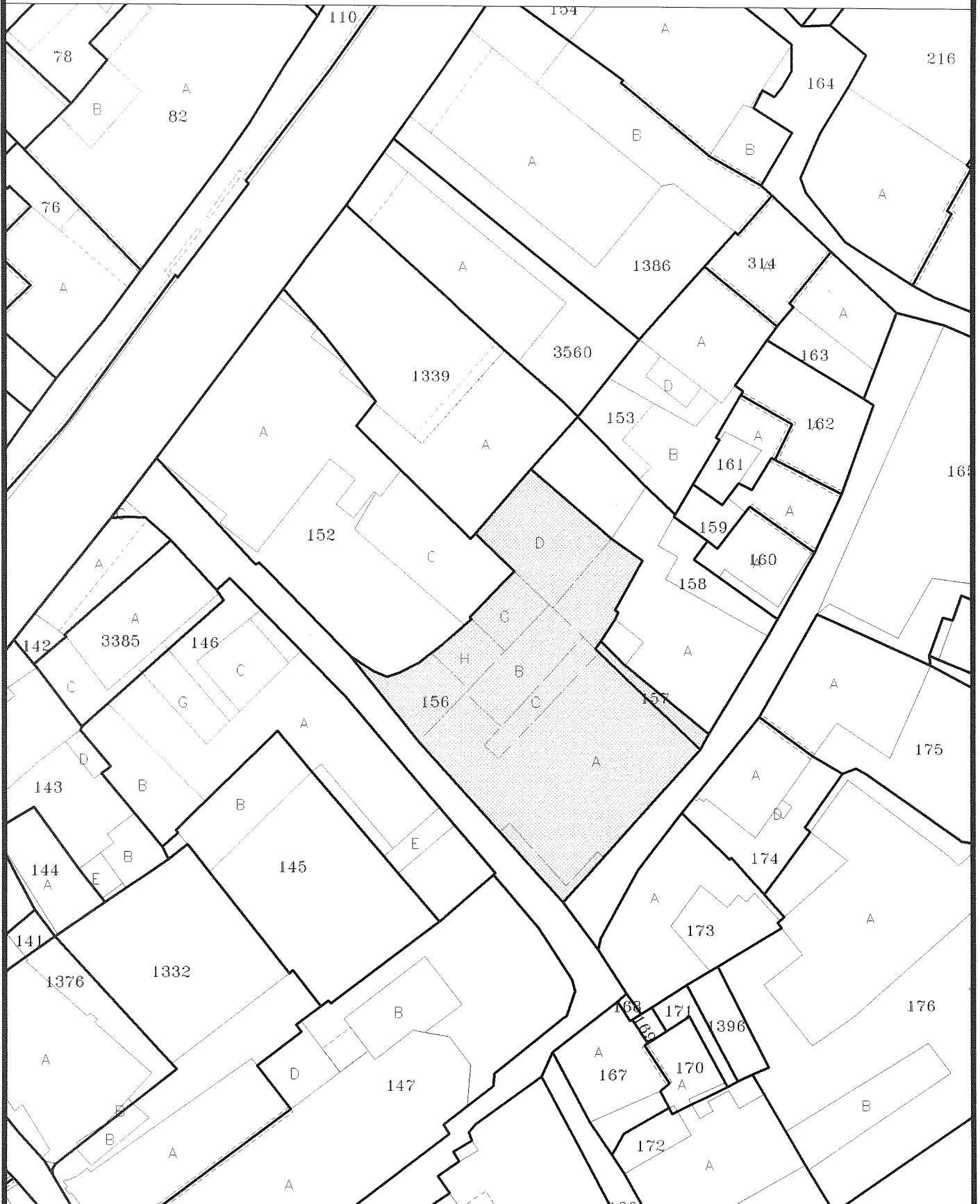


Il Segretario:  (R. Beretta)

Allegati : - Planimetria part. 156 + 157 RFD Brissago-Piano

COMUNE DI BRISSAGO

UFFICIO TECNICO COMUNALE



scala 1 : 500

