



Brissago, 18 luglio 2017

Ris. mun. no. 2402

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 1439 CONCERNENTE LA VENDITA DEI MAPPALI 156 E 157 RFD DI BRISSAGO (STABILE "EX COOP")

Egregio Signor Presidente, Egregi Consiglieri comunali,

Il Municipio è lieto di sottoporre alla vostra attenzione, rispettivamente alla vostra approvazione la vendita degli stabili dell'"ex Coop", ubicati nel nucleo del Piano.

1) PREMESSA

Il Comune di Brissago è proprietario delle part. 156 e 157 RFD di Brissago. Questi mappali sono stati donati al Comune dalla Società cooperativa di consumo di Brissago, donazione approvata da questo lodevole Consiglio comunale con risoluzione del 15 ottobre 2012.

2) PROPOSTA DI VENDITA

Dopo attente valutazioni il Municipio è giunto alla conclusione che queste particelle non servono e non serviranno nei prossimi anni all'adempimento di compiti pubblici, per cui possono di principio essere alienate.

La vendita si giustifica essenzialmente per due ragioni.

In primo luogo la necessità di eseguire a breve-medio termine importanti investimenti per garantire la redditività dello stabile è un ostacolo importante al mantenimento della proprietà, in quanto il Comune non può ragionevolmente farsi carico di questi oneri. Una perizia allestita nel luglio 2008 dall'arch. Massimo Biffi evidenziava già come il sottoutilizzo degli spazi interni dello stabile e lo stato precario delle infrastrutture pongono un grosso limite alla redditività dell'immobile e sottolineava l'esigenza di investire per rinnovare i locali. Fintanto che il negozio Denner pagava l'affitto il Comune incassava circa CHF 35'000.00 annui. Allo stato attuale, con la chiusura del negozio Denner, il Comune incassa circa CHF 15'000.00 per affitti a fronte di costi di esercizio che ammontano a circa CHF 25'000.00 annui.

In secondo luogo la vendita dell'immobile consentirebbe di ridurre il debito pubblico – che oggi grava sulla gestione ordinaria in misura di ca. CHF 210'000.00 annui sotto forma di interessi passivi – e di liberare importanti risorse per gli investimenti futuri.

3) CLASSIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL FONDO

Gli immobili oggetto del presente messaggio sono già classificati quali beni patrimoniali, per cui nulla osta alla loro alienazione.

L'immobile è situato nel comparto edificatorio denominato "nucleo del Piano" e presenta a lago una facciata protetta da mantenere. La proprietà 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, ed è attualmente utilizzata quale stabile abitativo-commerciale. Considerata la centralità e la vista verso il lago, lo stabile si trova in una posizione potenzialmente interessante.

4) PROCEDURA DI ALIENAZIONE

Giusta i combinati art. 13 cpv. 1 lett. h e 42 cpv. 2 LOC, il consiglio comunale autorizza, tra le altre cose, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.

Secondo l'art. 180 LOC, le alienazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso (cpv. 1). In casi eccezionali e quando al comune non ne può derivare danno il municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette (cpv. 3).

Come già comunicatovi dal Sindaco On. R. Ponti in occasione della seduta dell'11 ottobre 2016, il Municipio ha deciso di procedere prima con il concorso pubblico e di richiedere in un secondo momento l'autorizzazione alla vendita al lodevole Consiglio comunale. Questa procedura, che preserva interamente le competenze del legislativo, ha l'indubbio vantaggio che oggi sappiamo esattamente il prezzo che un potenziale acquirente è disposto ad offrire per l'acquisto dell'immobile.

5) PREZZO MINIMO ED ESITO DEL CONCORSO PUBBLICO

Il valore ufficiale di stima delle part. 156 e 157 RFD di Brissago ammonta a fr. 597'186.00. Sulla base di una valutazione del responsabile dell'edilizia privata arch. Ivano Bondietti e di una perizia del luglio 2008 dell'arch. Massimo Biffi, il Municipio ha ritenuto inizialmente adeguato proporre un prezzo base di vendita pari a CHF 1'050'000.00.

L'esito del primo concorso con un prezzo minimo di CHF 1'050'000.00 è stato nullo. Il Municipio ha quindi deciso di pubblicare nuovamente il concorso, riducendo tuttavia l'offerta minima a CHF 800'000.00. Anche in questo caso non è stata presentata alcuna offerta valida. Il Municipio ha quindi risolto una terza e ultima pubblicazione del concorso con un prezzo minimo di CHF 750'000.00. Il 26 maggio 2017 è stata presentata un'offerta al prezzo minimo di CHF 750'000.00, la quale è stata tuttavia vincolata alla possibilità di un parziale utilizzo degli spazi quale parcheggio.

6) PROCEDURA EDILIZIA E SOTTOSCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

Nel caso in cui, come auspicato dal Municipio, il Consiglio comunale autorizzerà la vendita dell'immobile al prezzo di CHF 750'000.00, il potenziale acquirente inoltrerà a sue spese una domanda di costruzione per la ristrutturazione dell'immobile, dal cui esito positivo dipende naturalmente la successiva sottoscrizione dell'atto di compravendita.

7) CONCLUSIONE

Alla luce delle considerazioni suesposte, vi invitiamo a risolvere quanto segue.

- 1) È autorizzata l'alienazione delle part. 156 e 157 RFD Brissago-Piano ai sensi dei combinati art. 13 lett. h LOC e art. 9 cpv. 1 lett. h del Regolamento comunale.
- 2) Il prezzo della vendita dell'immobile è fissato in CHF 750'000.00.
- 3) L'utile netto dell'alienazione è iscritto alla gestione ordinaria al capitolo 942 "Utili contabili su beni patrimoniali".

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

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
(R. Ponti)



Il Segretario:
(Avv. G. Cotti)

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

Il presente messaggio municipale è demandato per esame e per preavviso alla Commissione della Gestione