

M.M. no. 53 concernente la richiesta di alienazione della Part. No. 2917 RFD di Locarno – Contrada Maggiore 5

Locarno, 10 settembre 2010

Al Consiglio Comunale

Locarno

Signor Presidente e Consiglieri Comunali,

con il messaggio municipale no. 40 del 22 marzo 2010 vi abbiamo sottoposto la proposta relativa alla rivalutazione contabile di alcuni beni di proprietà della Città unitamente alla modifica della loro classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale.

Le richieste municipali, dopo un lungo ed approfondito dibattito consigliere, sono state approvate dal vostro legislativo in occasione della seduta straordinaria del 21 giugno 2010, ad eccezione del punto 5 relativo alle azioni della Kursaal Locarno SA.

Tra i beni per i quali il vostro Consiglio ha modificato la classificazione da bene amministrativo in bene patrimoniale, rientra la Part. No. 2917 RFD Locarno situata in Contrada Maggiore 5 (vedi MM no. 40 pag. 13).

Il fondo è assoggettato al regime urbanistico e pianificatorio del piano di protezione del nucleo addizionale di Solduno, adottato dal legislativo comunale il 30 ottobre 1989, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 1416 del 26 febbraio 1992 e successive modifiche (v. raccolta legislazione comunale no. 700.224).

Il fondo è attribuito al settore del risanamento conservativo conformemente agli art. 7 e ss NAPPCTS.

La descrizione a Registro Fondiario del fondo, della superficie complessiva mq 247, è la seguente:

d	mq	193	corte
A	mq	42	casa abitazione
E	mq	12	lavatoio

Il fondo non è gravato da servitù o da oneri fondiari.

Il valore ufficiale di stima complessivo è di fr. 86'968.-, mentre che il valore rivalutato è di fr. 238'200.

Dal 1997 l'intera proprietà è concessa, sulla base di una specifica autorizzazione d'uso gratuito, al Soccorso Operaio Svizzero nell'ambito delle proprie attività e segnatamente quella relativa al deposito e alla distribuzione di abiti.

Lo stabile in questione si trova in un precario stato di manutenzione e necessiterebbe pertanto di interventi di ristrutturazione e di ammodernamento.

Lo stabile, che si sviluppa su 2 due piani e il sottotetto, è in struttura massiccia con muratura portante mista intonacata. Al piano superiore la muratura è in mattoni di cemento. Le solette sono in elementi prefabbricati.

Il piano terreno comprende un atrio da dove si accede ad un servizio igienico e 2 locali dove in uno vi è installata una cucina. Il piano superiore, che viene raggiunto tramite una scala in sasso, consta di 3 locali e di un bagno con wc. I serramenti sono in legno con vetri semplici. Il tetto, con struttura portante in legno, ha una copertura in tegole.

Nel giardino esterno vi è un piccolo lavatoio in muratura in cotto con un tetto piano, all'interno trova posto un tank dell'olio combustibile.

Lo stabile è servito dai servizi di base (elettricità e acqua) ma senza nessun impianto particolare. L'impianto di riscaldamento centralizzato è fuori esercizio da diversi anni.

Considerato quanto sopra, senza entrare nel dettaglio degli interventi per una sistemazione-ristrutturazione dello stabile all'utilizzo originale, vale a dire quale casa d'abitazione, seguendo i parametri attualmente in vigore per costruzioni che rispettino i vigenti criteri energetici, l'Ufficio tecnico comunale ha calcolato un investimento con un importo variabile tra i 200'000 .- e i 300'000.-fr.

È evidente che si tratta di una valutazione molto empirica, mentre che un calcolo attendibile può essere fatto unicamente sulla base di un progetto dettagliato, che abbia a considerare la necessità della ristrutturazione secondo lo standard Minergie. Una richiesta in tale senso verrà inserita anche nel bando di concorso per la vendita dell'immobile.

In considerazione del fatto che il fondo rientra ora nella categoria dei beni patrimoniali comunali, e che non è mai stato utilizzato per svolgimento di compiti pubblici e che un'utilizzazione pubblica non appare in alcun modo ipotizzabile, anche alla luce degli importi che dovrebbero essere investiti per un recupero della funzione abitativa, riteniamo opportuno orientarci verso la sua alienazione, chiedendone di conseguenza la relativa autorizzazione.

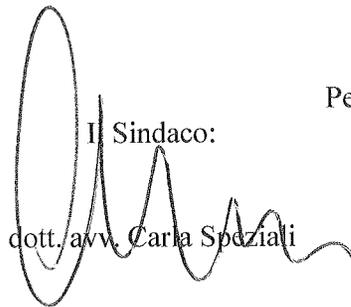
Ricordiamo che nelle immediate vicinanze è ubicato il centro scolastico di Solduno con annessa palestra all'aperto, campo giochi e svago ai mappali no. 4850 e 4851 RFD, il parcheggio pubblico e centro raccolta rifiuti di Via Streccione al mappale no. 5567 RFD (con vincolo secondo il PR Sett. 2-3 per case a pigione moderata e a posteggio sotterraneo), nonché le part. no. 2308 e 2309 RFD (Via Vallemaggia 48) che ospitano il servizio parchi e giardini mentre che nello stabile annesso sono ubicati 2 appartamenti concessi in locazione. Il Comune non è proprietario di altre proprietà pubbliche in zona appartenenti alla categoria dei patrimoniali, ritenuto che le part. no. 2130, 2131 e 3631 RFD (oggetto del MM no. 76 del 22 ottobre 2007 approvato dal vostro legislativo con risoluzione del 17 dicembre 2007), sono state alienate con atto notarile dell'11 marzo 2010 (iscrizione a RF dg. No. 4511 del 30 marzo 2010). Proprio in considerazione della presenza di queste strutture pubbliche a Solduno, emerge con particolare evidenza come la part. no. 2917 RFD non possa rientrare nel concetto di un'ulteriore utilizzazione a scopi pubblici, giustificando quindi pienamente la richiesta di alienazione

Siamo dell'avviso che la proprietà, situata in una zona particolare del nucleo tradizionale di Solduno, dopo un'adeguata ristrutturazione, possa ricevere una destinazione residenziale primaria contribuendo pertanto a rivitalizzare la vita nel nucleo di Solduno. Da non sottovalutare infine che il fondo, seppure di esigua superficie, dispone di un giardino sicuramente interessante ed apprezzabile.

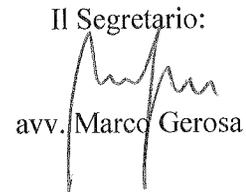
Per tutti i motivi dianzi esposti vi invitiamo a risolvere:

1. a norma degli art. 13 lett. h) LOC e 9 lett. h) del Regolamento comunale è autorizzata l'alienazione della Part. No. 2917 RFD di Locarno;
2. l'utile netto dell'alienazione è iscritto alla gestione ordinaria al capitolo 424 "utili contabili su beni patrimoniali";
3. sono autorizzati ammortamenti straordinari di pari importo da registrare al capitolo 332 "Ammortamenti supplementari di beni amministrativi".

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:

dott. avv. Carla Spoziali

Per il Municipio

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Allegati:

1. fotografia;
2. estratto del Registro Fondiario;
3. estratto mappa.

Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione



Locarno, 12.08.2010

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO

Numero fondo: 2917

Superficie totale: m² 247

Ubicazione: Abitato Solduno

Numero piano: 46

Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

d m² 193 corte

A m² 42 casa abitazione

E m² 12 lavatoio

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 419/27.01.1964

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO

DG 13926/01.09.1999

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.

Città di Locarno

Mappale no. 2917 RFD, Scala 1:500

