



Riviera, 26 aprile 2022

Messaggio Municipale no. 13/2022

MESSAGGIO PER LA VENDITA DEL MAPPALE NUMERO 369 NEL QUARTIERE DI OSOGNA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la proposta di vendita del mappale 369 di Osogna.

1. PREMESSA – INTRODUZIONE

Il mappale 369, sito sul confine nord di Osogna, è stato acquisito nel 2017 da AlpTransit San Gottardo SA per l'importo di Fr. 100'000.-, il relativo credito era stato approvato dal Consiglio comunale di Osogna nel marzo 2017 in seguito al messaggio municipale 3/2017 del 14 febbraio 2017.

L'obiettivo dell'acquisto riguardava lo spostamento della piazza d'atterraggio degli elicotteri e quale piazzale logistico destinato alla truppa in stazionamento presso la protezione civile.

Il fondo, di 3'333 mq, è azzonato integralmente quale zona artigianale/industriale.

2. VALUTAZIONE PERITALE

Il Municipio ha commissionato una valutazione peritale relativa al valore immobiliare del fondo e alla sua redditività sul mercato immobiliare.

La perizia datata 3 marzo 2022 ha stabilito i seguenti valori:

1. Valore commerciale in caso di vendita Fr. 670'000.-
2. Canone in caso di affitto Fr./anno 6'600.- (ca. Fr./mq 2.-)
3. Canone per un diritto di superficie Fr./anno 16'000.- (ca. Fr./mq 4.80)

3. POSSIBILI UTILIZZI PUBBLICI

Durante gli scorsi anni la protezione civile di Osogna è stata oggetto di un'occupazione importante di truppe conseguentemente ai lavori di ristrutturazione della caserma di Isonne e la relativa necessità di stazionamento di scuole reclute. Questa esigenza è terminata per cui le necessità di trovare soluzioni logistiche per la truppa sono notevolmente diminuite.

Il Municipio si è inoltre confrontato con l'autorità cantonale che, per un utilizzo saltuario e puntuale, ha richiesto interventi edilizia sproporzionati rispetto ai benefici che il Comune potrebbe ricavarne (pavimentazione stagna di tutto il sedime e relative infrastrutture di smaltimento delle acque).

Lo sviluppo della piazza di atterraggio per gli elicotteri era stato avviato, tuttavia l'approfondimento del progetto, per ottenere le autorizzazioni edilizie, ha evidenziato la necessità di opere collaterali con costi sproporzionati rispetto al beneficio che se ne potesse ottenere. Tra le opere più onerose vi era la posa di "bocce di segnalazione" sulla vicina linea di alta tensione e le opere relative allo smaltimento delle acque e il contenimento di carburanti richieste dalla SPAAS. A seguito di ciò il progetto è stato abbandonato.

Tra le opzioni di utilizzo ne consegue che rimane la messa a disposizione del sedime a imprese che lo possano utilizzare per le loro attività. In quest'ambito le opzioni disponibili (indicate anche dalla perizia), sono 3:

1. Locazione: poco interessante in quanto non vi sono infrastrutture (es. capannoni) per cui il canone risulta limitato.
2. Diritto di superficie: soluzione che garantirebbe un introito fisso sul lungo periodo e permetterebbe la realizzazione di infrastrutture per l'avente diritto (anche con finanziamenti bancari)
3. Vendita: permette un introito immediato a riduzione dell'attuale indebitamento comunale e utile per affrontare gli importanti investimenti cui il Comune è confrontato. Eventuali attività si possono sviluppare, con le infrastrutture necessarie, senza vincoli.

Scartata a priori la locazione che non permetterebbe una rendita economica interessante, il Municipio propone la vendita del sedime ritenendo preponderante la necessità di finanziare gli investimenti rispetto ad una rendita sul lungo periodo.

4. PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE

In applicazione all'art. 167 LOC l'alienazione di beni comunali deve avvenire per pubblico concorso, al pubblico concorso è parificata l'asta pubblica volontaria, procedura che il Municipio intende seguire avvalendosi del supporto di un notaio.

Il piede d'asta sarà fissato in considerazione del valore peritale che ammonta a Fr. 670'000.-.

Il Municipio, prima della stesura delle condizioni d'asta, valuterà anche l'opportunità ed i vantaggi di suddividere il fondo in più lotti d'assegnazione.

5. ASPETTI FINANZIARI

Il fondo oggetto di questo messaggio è iscritto a bilancio nei beni amministrativi. Per procedere con la vendita occorrerà cambiare di destinazione il terreno comunale con la riassegnazione alla categoria dei beni patrimoniali. L'operazione contabile avverrà al valore di acquisto. L'alienazione del mappale al valore di mercato porterà liquidità nelle casse e genererà un utile contabile sulla gestione corrente dato dalla differenza tra il valore di vendita e quello di bilancio.

6. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra indicato il Municipio propone al vostro consesso la vendita del fondo 369 RFD di Riviera sezione di Osogna.

6.1. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti, art. 61 cpv. 2 LOC).

La delibera è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

6.2. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione della gestione l'esame del seguente messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

6.3. Consultazione atti

L'incarto completo delle opere è consultabile fino alla delibera del Consiglio comunale presso la Cancelleria comunale.

6.4. Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. h), 42 cpv. 2 LOC, vi invitiamo a voler

DECRETARE

1. Il fondo 369 di Osogna è riassegnato ai beni patrimoniali.
2. Il Municipio di Riviera è autorizzato a procedere alla vendita della particella 369 di Riviera-Osogna, mediante pubblico concorso a norma dell'art. 167 LOC.
3. Il piede d'asta è fissato a Fr. 670'000.-, come definito della perizia immobiliare.
4. Le spese relative all'atto di compravendita, come pure gli oneri dell'asta pubblica, sono a carico dell'acquirente.
5. Il Municipio è autorizzato al disbrigo delle relative pratiche amministrative avvalendosi della consulenza di un legale.
6. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere il contratto di vendita.

Con la massima stima.

Il Sindaco:

A. Pellanda

Per il Municipio

Il Segretario:

P. Laube

