



MM no. 4/2023

Oggetto:

Autorizzazione a vendere al Vicinato di Nivo il fondo no. 834 RFD Faido, sezione di Chironico (ex casa comunale di Nivo) e il fondo no. 888 RFD Chironico (garage) al prezzo complessivo di fr. 130'000.-

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali.

Premessa

Come già indicato in altri messaggi municipali, a seguito del progetto aggregativo, il Comune di Faido ha ricevuto in proprietà una serie di beni immobili, in particolare stabili adibiti a uso pubblico, quali ad esempio le case comunali degli ex Comuni.

Con decisione del CC del 3 luglio 2017 queste proprietà sono state trasformate da beni amministrativi a beni patrimoniali (compresa la casa comunale di Nivo al mapp. 834 RFD ubicata secondo il PR in vigore in zona edifici e attrezzature pubbliche AP-EP).

Nel messaggio 10/2017 approvato dal CC si evidenziava la possibilità di alienare questi beni a altri enti pubblici, con particolare riferimento ai Patriziati.

La cessione ai patriziati locali, sperimentata con successo già in passato, (vedi ad esempio le case comunali di Calonico, Chiggogna, Chironico, Rossura e Sobrio) permette da un lato di rafforzare la presenza e il ruolo del patriziato nella frazione, e dall'altro di mantenere, almeno parzialmente, una funzione pubblica di questi edifici, sia per quanto concerne le necessità del patriziato stesso, sia in caso di necessità, anche per il Comune che li può utilizzare per l'organizzazione di riunioni e/o incontri.

Nel merito

Già nel 2018 si era entrati in trattativa con il lodevole Vicinato di Nivo per la cessione, rispettivamente l'acquisto, dell'edificio ubicato sul fondo no. 834 RFD Faido, sezione di Chironico.

Di recente il Vicinato di Nivo ha nuovamente manifestato l'interesse per l'acquisto dell'ex casa comunale di Nivo con il terreno adiacente (fondo no. 834 RFD) e del fondo no. 888 RFD (garage).

Il Municipio ha aderito a questa proposta proprio per sottolineare l'importanza dei Patriziati quali partners ideali nella gestione del territorio e anche per valorizzare gli stabili pubblici di proprietà degli ex Comuni da parte di un ente pubblico molto ben radicato nella realtà locale, che nel caso specifico intende mantenere al PT una sala patriziale per le riunioni, non solo per il patriziato ma anche per altri enti ed associazioni, mantenendo pertanto un parziale carattere pubblico dell'edificio.

Come per tutte le trattative con gli altri Patriziati, di comune accordo è stato definito un perito, al quale si è chiesto di allestire una perizia per definire il valore peritale-commerciale dell'edificio ex casa comunale con il terreno adiacente.

Il valore della trattativa

La perizia allestita dal perito ha definito un valore commerciale-peritale di fr. 137'500.- che, per ragioni indicate nella perizia e come vuole la prassi, può essere ridotto del 10%. Tenuto conto che nel frattempo la superficie del fondo in questione è stata ridotta, in quanto la CEF ha costruito una cabina di trasformazione, si è convenuto un prezzo della trattativa di fr. 125'000.-. Nell'ottobre del 2021 il Vicinato ha inoltrato la richiesta d'integrare nella trattativa anche il fondo no. 888 RFD dove è ubicato un garage. D'accordo con il Patriziato il Municipio ha quindi fissato il valore della trattativa a fr. 130'000.-.

L'assemblea patriziale, che ha avuto luogo il 31 marzo 2023, ha approvato il principio e il prezzo della trattativa per l'acquisto dei due fondi a fr. 130'000.-, e in particolare:

La proprietà a registro fondiario - mapp. 834

La proprietà a Registro fondiario è suddivisa in due subalterni con le seguenti superfici:

- fabbricato mq. 75 (ex casa comunale)
- superficie non edificata mq 342
- Totale mq 417

La proprietà a registro fondiario - mapp. 888

La proprietà a Registro fondiario è suddivisa in quattro subalterni con le seguenti superfici

- autorimessa mq 33
- prato mq 35
- piazzale mq 21
- fontana mq 1
- Totale mq 90

A livello di PR sarà necessaria una modifica di poco conto volta a regolarizzare in modo corretto la nuova situazione fondiaria – da AP-EP a Zona residenziale semiestensiva (R2).

Conclusioni

A norma di legge al legislativo comunale compete, oltre il potere-dovere di pronunciarsi sul principio della vendita, anche la facoltà di autorizzare l'esecutivo a procedere per licitazione privata o per trattative dirette (art. 167 cpv. 3 LOC entrato in vigore il 1 luglio 2019).

Nella fattispecie, considerato quanto precedentemente esposto, il Municipio ritiene che sono date tutte le condizioni per procedere per trattative dirette con il Vicinato di Nivo.

In considerazione di quante precede, vi invitiamo a voler

d e c i d e r e

1. È autorizzata la vendita dei fondi no. 834 RFD e 888 RFD Faido, sezione di Chironico al Vicinato di Nivo al prezzo complessivo di fr. 130'000.-.
2. Il Vicinato di Nivo si impegna a mettere a disposizione del Comune, gratuitamente, una sala per le sue necessità (assemblee, riunioni, ecc.).
3. Il Municipio è autorizzato a intraprendere tutti gli atti necessari per il trapasso di proprietà.
4. Le spese notarili e di trapasso sono a carico della parte acquirente.

Con stima.

Per il Municipio di Faido
Il Sindaco La Segretaria
C. Nastasi A. Pedrini

Allegati:

- planimetria
- perizia

Approvato con ris. mun. 168/2023 dell'11 aprile 2023

N.B. Il presente messaggio è attribuito alla Commissione della gestione