

Comune di Blenio



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 04/2016

Trattanda no. 5

Vendita edificio e terreno comunali al mapp. 162 sezione Ghirone (ex-casa comunale)

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

nel corso dell'anno 2011 il Municipio dava incarico allo studio d'architettura Mauro Giuliani di allestire delle perizie per definire il valore di stima delle tre ex-case comunali di Torre, Campo Blenio e Ghirone. L'incarico era stato commissionato per iniziare ad effettuare una prima valutazione e riflessione sulla destinazione degli stabili comunali, divenuti privi di occupazione regolare a seguito delle avvenute aggregazioni dei comuni nel 2006. Una valutazione in tal senso era stata auspicata anche in seno al Legislativo comunale.

Dopo attenta riflessione, il Municipio ritiene che al momento si possa procedere unicamente alla vendita dell'ex-casa comunale di Ghirone, in considerazione del fatto che quella di Campo Blenio e quella di Torre mantengono tuttora una destinazione ed utilizzazione regolare a favore della popolazione e delle associazioni. Inoltre per l'edificio di Ghirone, il locale Patriziato ha manifestato il serio interesse all'acquisto dello stabile.

Descrizione e stato del sedime

Il sedime al mapp. 162 situato in località Baselga in "zona speciale per costruzioni pubbliche" nel piano regolatore, comprende oltre alla casa comunale, anche una rimessa, un ampio piazzale ad uso posteggio ed il prato. Si trova in ubicazione centrale tra il nucleo di Aquileasco ed il nucleo di Cozzera. L'edificio principale è costituito da una vecchia costruzione abbastanza tipica di forma e aperture regolari con tetto a falde. La costruzione è datata ad inizio 1900 e ristrutturata in più occasioni ma mai in modo sostanziale, gli impianti sono tutti ridotti al minimo e di vecchia concezione, mancano completamente o sono insufficienti gli isolamenti di tipo fonico, termico e contro l'umidità. Serramenti e rolladen sono da risanare o sostituire. Il tetto potrebbe essere mantenuto ma necessita di una verifica generale delle condizioni ed eventuali infiltrazioni d'acqua non sono escluse. Un'eventuale trasformazione in edificio abitabile presuppone un notevole investimento.

Valutazioni e trattative

A seguito dell'interesse manifestato, il Municipio eseguiva un sopralluogo con un rappresentante del Patriziato nel corso dell'autunno 2015, tramite il quale si constataba lo stato dello stabile e si prendeva atto delle esigenze e proposte formulate. Quale premessa bisogna ritenere che dall'avvenuta aggregazione in poi l'utilizzo dello stabile è avvenuto prevalentemente da parte dell'ente pubblico patriziale e di altre associazioni. Il Patriziato quale nuovo proprietario sarebbe intenzionato ad utilizzare lo stabile nel seguente modo:

- ufficio per l'amministrazione patriziale e parrocchiale (locale a sud-est al PT);
- riunioni degli enti patriziali, parrocchiali e di altre associazioni del Soprasosto segnatamente Patriziato di Buttino, Fondazione per lo sviluppo del Soprasosto, Associazione Salva Cozzera, Società Carnevale Ghirone, Consorzio Valle Camadra e Valle di Campo (grande sala al P1);
- deposito del materiale della Società Carnevale Ghirone (locale a ovest al PT);
- servizi igienici ed altri locali deposito per manifestazioni ricreative diverse.

Il Municipio dopo attenta riflessione e ritenuto l'utilizzo futuro che si vuole dare allo stabile, ha accettato la proposta di prezzo offerto dall'Amministrazione patriziale di fr. 60'000.—. Il prezzo ritenuto molto conveniente, tiene conto dell'utilizzo pubblico che si vuole mantenere, dell'importante stato di degrado dello stabile ed i conseguenti importanti investimenti che si

dovranno attuare in futuro. Da notare che i costi fissi attuali cagionati dallo stabile a carico della cassa comunale sono di ca. fr. 3'000.—, in particolar modo per spese di corrente ed assicurazione.

A garanzia dell'utilizzo pubblico che si vuole dare anche in futuro all'edificio, si ritiene però di aggiungere quale condizione da assoggettare nell'ambito dell'eventuale contratto di compravendita, l'iscrizione a Registro Fondiario di una menzione di restrizione ad uso pubblico e garanzia d'utilizzo gratuito degli spazi a favore delle altre Istituzioni e associazioni del Soprasosto, Campo Blenio compreso. Da notare comunque che rimarrà inalterata a livello pianificatorio la qualifica attuale quale "zona speciale per costruzioni pubbliche". Infine il Municipio ritiene giustificato mantenere il numero di parcheggi pubblici di proprietà comunale a sud del sedime, lasciando invece a servizio dello stabile ed al nuovo proprietario i 2-3 parcheggi a ridosso dell'entrata.

Sulla base dell'art. 180 LOC le alienazioni di beni immobili comunali devono essere fatte per pubblico concorso, ma in casi eccezionali e quando al comune non ne può derivare danno, è possibile procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette. Ritenuto quanto sopra, il Municipio propone di procedere pertanto sulla base della trattativa privata con il Patriziato, evitando il coinvolgimenti di altri possibili attori.

Visto quanto precede si propone al Consiglio comunale di voler

risolvere:

1. È autorizzata la trasformazione da bene amministrativo a bene patrimoniale del fondo mapp. 162 sezione Ghirone di proprietà del Comune di Blenio.
2. È autorizzata la vendita del sedime al mapp. 162 sezione Ghirone al Patriziato di Ghirone al prezzo di fr. 60'000.—.
3. Tutte le spese necessarie di trapasso saranno a carico dell'acquirente.
4. Il ricavo sarà iscritto nel conto degli investimenti ed attivato a bilancio.
5. L'autorizzazione decadrà se non verrà utilizzata entro 3 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.
6. Il Municipio è incaricato di procedere al perfezionamento delle relative pratiche.

Con stima.

Per il Municipio

Il Sindaco: C. Boschetti Straub



Il Segretario: L. Beretta

Allegati al messaggio:

- estratto planimetrico sedime
- foto

Olivone, 20 giugno 2016

Commissioni preposte: **GESTIONE**