



MUNICIPIO di MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2014

concernente la scritturazione di parte della proprietà comunale al mapp. 207 nei beni patrimoniali del Comune

Onorando
Consiglio comunale

6900 M a s s a g n o

Ris. Mun. 16.6.2008

Massagno, 18 giugno 2008 DF/

Gentile signora Presidente, Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio sottoponiamo la proposta volta a modificare l'attribuzione della classificazione contabile di parte del sedime al mappale 207 casa Via San Gottardo (ex Lepori), di proprietà comunale, con il trasferimento del corrispettivo valore contabile nei beni patrimoniali del Comune, ossia quelli alienabili.

1. Premesse introduttive

Oggetto del presente messaggio è la porzione a monte del sedime di proprietà comunale posto tra via San Gottardo e via Motta, su cui, affacciata sulla via Motta, trova sede la Casa per anziani comunale "Girasole".

La richiesta qui in esame prende origine nel lontano 1995, allorquando il Municipio, decise di progettare la futura casa per anziani secondo le indicazioni emerse da un precedente concorso di urbanistica e riprese dal PR comunale che avevano individuato nel sedime in questione l'adeguato posizionamento della struttura pubblica.

Nel corso dei lavori di progettazione e confrontato con un sedime a prima vista abbondantemente sufficiente per i bisogni del futuro edificio di cura, l'allora Municipio decideva di attribuire un mandato di studio attraverso il quale si potesse ottenere un'ottimale occupazione dell'intero sedime, ai sensi di una progettazione di massima che verificasse gli effettivi bisogni in termine di superficie necessaria della casa per anziani, e di un conseguente progetto plani volumetrico che garantisse all'importante proprietà comunale i giusti equilibri urbanistici e funzionali.

Ne è scaturito un progetto d'assieme allestito dagli architetti Negrini, Fumasoli, Antorini e Grignoli di cui alleghiamo la sezione indicativa. Fatto proprio dal Municipio nelle sue linee generali, ha poi determinato l'impostazione della casa per anziani ed il suo attuale

posizionamento in adiacenza alla via Motta, prevedendo a monte e lungo la via San Gottardo un edificio commerciale-residenziale, in linea con gli assunti del PR comunale allora in fase di revisione.

Di tale impostazione urbanistica il Municipio ha quindi poi proceduto al consolidamento progettuale ed esecutivo dell'edificio pubblico della casa per anziani, demandando all'interesse di eventuali privati il prosieguo dell'iter procedurale relativo alla porzione a monte.

Conseguentemente agli studi allestiti ed in funzione dell'interesse pubblico determinato dalla casa per anziani circoscritto solo alla parte meridionale del fondo in questione, il Municipio ha quindi provveduto a confermarne gli assunti nel Piano regolatore comunale, attraverso una variante approvata dal CdS in data 2.12.1997 che, rispetto alla precedente assegnazione dell'intero sedime alla zona AP-EP con destinazione casa per anziani, assegna la porzione a monte lungo la via San Gottardo alla zona AC1.

Parallelamente e fin dalle prime risultanze del progetto urbanistico generale, il Municipio nel corso degli anni ha quindi sempre considerato il sedime in questione oggetto di possibile vendita a privati, ritenuto come su di esso non siano mai emerse quelle funzioni di interesse pubblico che il PR comunale prevede di soddisfare in modo specifico sulle aree AP-EP distribuite altrove sul territorio comunale.

A fronte dei numerosi interessamenti registrati in questi anni al proposito e finora rimasti tali, siamo ora finalmente confrontati con richieste concrete da parte di promotori che ci impongono quindi di sottoporre in via preliminare la presente richiesta di trasferimento della parte superiore del sedime nei beni patrimoniali del Comune.

2. Base legale

La legge organica comunale recita:

TITOLO VI I beni comunali

Beni comunali

Art. 176 I beni comunali si distinguono in:

- a) beni amministrativi;
- b) beni patrimoniali.

Beni amministrativi

Art. 177 ¹I beni amministrativi sono beni comunali che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico.

²I beni amministrativi sono inalienabili e non possono essere costituiti in ipoteca.

³Sono autorizzate le alienazioni di scorpori di terreno, le rettifiche di confine e le permuthe che non hanno utilità prevedibile.

Beni patrimoniali

Art. 178¹³³⁾ ¹I beni patrimoniali sono beni comunali privi di uno scopo pubblico diretto.

²I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Di norma, quasi tutti i terreni di proprietà dei comuni sono classificati quali beni amministrativi, perché servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico e di conseguenza sono formalmente inalienabili come previsto dall'art. 177 LOC sopra riportato.

3. La situazione contabile

Nel caso concreto questa parte del fondo al mapp. 207 non viene più utilizzato per scopi di diritto pubblico diretto (art. 178 LOC), tant'è che l'utilizzo attuale è adibito a tea room e dato in affitto a terzi.

Nel bilancio del 2007 il sedime in questione figura a pag. 68 del consuntivo 2007 nei beni amministrativi (art. 177 LOC), tra gli immobili diversi del Comune, scritturati riassuntivamente alla voce 143 Costruzioni edili con l'importo di fr. 20'960'408.11. Il valore attribuito a questa parte di fondo ammonta a fr. 525'505.43 come si può constatare sulla tabella di dettaglio dei beni amministrativi che alleghiamo.

4. La situazione di piano regolatore

Il terreno di proprietà comunale è contenuto tra la via San Gottardo a nord e via Motta a sud ed è assoggettato al regime pianificatorio del Piano Regolatore del Comune di Massagno.

Per la parte situata lungo la via San Gottardo, il PR attribuisce il sedime in questione alla zona mista amministrativa commerciale AC1 che prevede la realizzazione di contenuti amministrativi, commerciali e residenziali.

La parte situata lungo la via Motta è destinata ad attrezzature pubbliche, vi è stata realizzata la casa per anziani.

In merito alla porzione di sedime rivolto verso la Via S. Gottardo, l'attribuzione alla Zona mista amministrativa-Commerciale AC1 è naturalmente valida sia per l'art. 15 NAPR in vigore sia per la Variante dello stesso oggi in fase di procedura ai sensi della LALPT, che ne prevede sostanzialmente un diverso allineamento lungo la strada, mantenendo invece invariati i parametri (indici).

Relativamente alla parte retrostante, lungo la Via Motta, su cui oggi sorge la Casa per Anziani Girasole, il sedime è attribuito alla Zona AP-EP (edifici e attrezzature d'interesse pubblico, destinazione Casa per Anziani), i cui indici pianificatori, contenuti nell'art. 26 NAPR, fanno riferimento alla Zona R16 limitrofa.

5. L'ipotesi di alienazione

L'attuale esigenza scaturisce da una recente richiesta pervenuta da un promotore intesa a chiedere conferma della volontà del Municipio di vendere (alienare) il terreno che ci occupa nella parte superiore verso via San Gottardo.

La condizione di PR conferma come a tutt'oggi non si prevedano sul sedime delle strutture di interesse pubblico e su questo elemento si basa l'intenzione da tempo espressa dal Municipio di eventualmente alienare questo patrimonio immobiliare attraverso la vendita, che pure permetterebbe di separare immediatamente l'attività comunale dall'iniziativa immobiliare privata.

La determinazione della superficie dovrà scaturire da un piano di mutazione in presenza di un progetto di edificazione, si può al momento indicare circa mq 1'200.

Il prezzo dev'essere naturalmente valutato e la vendita, come stabilito dall'art. 180 LOC, impone un pubblico concorso che comporterebbe l'aggiudicazione in assoluto al miglior offerente.

A titolo puramente indicativo, secondo una nostra valutazione attendibile si può presumere di ricavare dalla vendita un valore di circa fr. 1'500.00 al mq, circa fr. 1'800'000.00 complessivi. A tempo opportuno l'adeguata valutazione dovrà scaturire da un'apposita perizia allo scopo di disporre di un valore di riferimento di mercato accertato, da poi ulteriormente valutare nelle procedure di negoziazione.

Pure gli oneri attualmente a favore della struttura della casa anziani e presenti sul fondo (posteggi, accesso da via San Gottardo,...) saranno da definire nel corso della trattativa preventiva all'asta.

6. Conclusioni

La competenza dell'alienazione è del Consiglio Comunale, tuttavia con il presente messaggio ci limitiamo a proporre che il sedime in oggetto venga al momento attribuito ai beni patrimoniali, con il valore confermato.

Desideriamo infatti ottenere la necessaria conferma degli intendimenti finora manifestati con il PR per il terreno in questione, così che il Municipio possa proseguire a verificare gli interessi per il sedime con la consapevolezza che successivamente il Legislativo, conseguente alla presente decisione, possa ratificarne la vendita.

Il Municipio ritiene in definitiva che siano dati i presupposti per procedere al momento opportuno all'alienazione di questo fondo.

A disposizione per ulteriori chiarimenti e approfondimenti, si invita a volere

r i s o l v e r e :

- il sedime con lo stabile via San Gottardo 85 ex-Lepori ora incluso a bilancio nei beni amministrativi del Comune (dettaglio voce 143.02 immobili diversi riga 5), viene trasferito nei beni patrimoniali al medesimo valore di fr. 525'505.43
- l'operazione viene eseguita appena cresciuta in giudicato la decisione ed apparirà a chiusura dell'esercizio 2008 nel bilancio del comune.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO

<p>Il Sindaco:</p>  <p>Arch. Giovanni Bruschetti</p>		<p>Il Segretario:</p>  <p>Damiano Ferrari</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Allegati

dettaglio bilancio beni amministrativi
estratto planimetria
sezione tipo del progetto d'assieme

CONSUNTIVO 2007 - BILANCIO

Conto no.	DETTAGLIO BENI AMMINISTRATIVI	Saldo dettaglio	Saldo riass. 1	Saldo a bilancio
140	Terreni non edificati			418' 451.98
	Parchi e giardini		418' 451.98	
141	Opere del genio civile			7' 717' 831.67
	Strade e piazze		5' 928' 430.44	
	Canalizzazioni		1' 789' 401.23	
143	Costruzioni edili			20' 960' 408.11
143.01	<u>Immobili scolastici</u>		6' 404' 391.28	
	Scuola elementare Nosedo via Sindacatori 13	2' 270' 761.25		
	Scuola montana Roseto Airolò	409' 437.91		
	Scuola infanzia Centrale via Motta 55	1' 199' 756.04		
	Scuola infanzia Povrò via Ciusarella 1	2' 524' 436.08		
143.02	<u>Immobili diversi</u>		14' 212' 193.50	
	Palazzo Municipio via Motta 53	310' 481.64		
	Stabile AEM Casa Rossa via Privata 4	179' 778.28		
	Stabile mag. AEM via Motta 65	139' 513.50		
	Stabile via Selva 6a mapp. 42	97' 645.44		
	Stabile ex-Lepori via San Gottardo 85	525' 505.43		
	Stabile Ippocastano via Sindacatori 1	854' 934.26		
	Via Ciusarella mapp. 184 parz.	247' 187.02		
	Stabile mag. Ciusarella via Lepori 8 mapp. 441	97' 935.49		
	Via Povrò mapp. 216	82' 737.64		
	Stabile casa Marugg via Privata 2	275' 159.70		
	Stabili Valletta/Lux/Cosmo	783' 613.34		
	Centro Sportivo Valgersa	1' 458' 123.06		
	Stabile Girasole via Motta 64 mapp. 207	7' 276' 394.24		
	Stabile ex-Degli Antoni via Guisan 31a mapp. 643/644	659' 506.45		
	Stabile ex-Mazzola via Povrò 1 mapp. 735	825' 829.00		
	Stabile casa Pasquee via M. della Salute 14 mapp. 213	250' 705.02		
	Centro raccolta rifiuti separati mapp. 184 parz.	147' 143.99		
143.03	<u>Cimitero</u>		343' 823.33	
	Istallazioni, camera mortuaria, loculi, camposanto	343' 823.33		
146	Mobili, macch., veicoli, attrezza., istall.			545' 355.31
146.01	<u>Mobili, macchine, veicoli, attrezzature</u>		526' 596.84	
	Ced Hardware	299' 441.54		
	Mobilio ed attrezzature	204' 136.23		
	Parco veicoli Casa Anziani	23' 019.07		
146.02	<u>Istallazioni</u>		18' 758.47	
	Centrale telefonica	18' 758.47		
154	Prestiti e partecipazioni			3' 815' 000.00
	<u>Azioni diverse</u>		3' 815' 000.00	
	Azioni TPL SA	215' 000.00		
	Azioni AEM SA	3' 600' 000.00		
162	Contributi per investimenti			1' 308' 210.54
	<u>Contributi per investimenti a Comuni e Consorzi</u>		1' 308' 210.54	
	Contributi per investimenti a Comuni e Consorzi	1' 308' 210.54		
171	Altre uscite attivate			224' 994.66
171.01	<u>Uscite di pianificazione</u>		221' 551.54	
	Uscite di pianificazione	221' 551.54		
179.01	<u>Altre uscite attivate</u>		3' 443.12	
	Altre uscite attivate	3' 443.12		
TOTALE BENI AMMINISTRATIVI				34' 990' 252.27

