



Balerna, 3 marzo 2023

**MM 7 / 2023**

**Richiesta di un credito di Fr. 510'000.-- per l'acquisto della quota di comproprietà di Posta Immobili SA al mappale 1133 RFD Balerna**

RM 216/07.03.2023

All'On.do  
Consiglio comunale  
Balerna

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio si porta all'attenzione del vostro consesso la richiesta di un credito per l'acquisto della quota di comproprietà di Posta Immobili SA dello stabile Ex Ufficio postale al mappale 1133 RFD Balerna, in Via San Gottardo 96.

**1. Premessa**

Originariamente lo stabile, di proprietà dell'allora Beneficio Capitolare della Collegiata di San Vittore, costruito agli inizi degli anni '50 da un progetto degli architetti Tami, comprendeva unicamente il palazzo abitativo, posto perpendicolarmente alla Via San Gottardo e la parte di ufficio postale direttamente al Piano terreno sottostante.

Attorno all'inizio degli anni '80 lo stabile originario è stato ampliato per creare nuovi spazi dedicati all'ufficio postale, aggiungendo la parte di edificio che a oggi si posiziona parallelo a Via San Gottardo.

Questo nuovo corpo ha portato alla definizione di uno spazio retrostante aperto, ma riparato dal traffico, come una sorta di corte interna racchiusa dagli edifici della Nunziatura e lo stabile abitativo.

Il nuovo volume, posto a livello strada e a diretto contatto con essa, è divenuto fin da subito un punto strategico per la vita del Comune grazie alla sua centralità al Paese e visibilità per chi transita Via San Gottardo.



Dopo la chiusura dell'Ufficio postale, il Municipio ha mantenuto regolarmente contatti con Posta Immobili SA per rimanere informato sui possibili destini della parte d'immobile di sua pertinenza, rispettivamente per un acquisto.

Nel corso del 2022 Posta Immobili SA ci ha annunciato informalmente che avrebbe avviato i passi necessari per mettere in vendita l'immobile, rispettivamente chiedendoci quale partner preferenziale il nostro eventuale interessamento all'acquisto. Il Municipio ha ritenuto interessante la proposta, tanto da inserire nel piano degli investimenti del corrente anno un importo di Fr. 500'000.-- nel caso si concretizzasse la vendita della proprietà in oggetto.

Per procedure interne, Posta Immobili SA ha dovuto mettere pubblicamente sul mercato l'immobile (prezzo di vendita pubblicato pari a Fr. 640'000.--), ma nel contempo ha condotto con il Municipio i passi necessari per intavolare una trattativa dedicata il cui esito ha portato alla proposta d'acquisto che vi viene sottoposta con il presente Messaggio municipale.

## **2. Interesse pubblico**

Per i motivi sopraesposti la particella in questione è sempre stata sotto stretta osservazione da parte del Municipio, come punto strategico della vita del paese, inserito in un'area di grande rilevanza per una riqualifica urbana e per la creazione di spazi aggregativi in Centro paese.

Gli scenari che si potrebbero delineare in caso d'acquisto possono essere molteplici e potranno prevedere una parziale o totale demolizione per ottenere ciò che a Balerna manca maggiormente, ovvero una piazza centrale o luogo d'incontro per l'intera comunità.

Ad oggi l'acquisto di cui al presente Messaggio comprende gioco forza per ragioni di tempistiche e di necessità di assicurarci l'immobile posto in vendita unicamente la quota di comproprietà della Posta Immobili SA, mentre l'opzione di acquisizione anche della quota di pertinenza della Fondazione Ecclesiastica San Vittore Martire, rimane possibile e ipotizzabile; al momento siamo ancora in attesa di una presa di posizione circa la disponibilità alla vendita e le eventuali condizioni.

Evidentemente l'acquisizione dell'intero sedime permetterebbe delle riflessioni di ancor maggior respiro nel rivisitare l'intera zona, ma si ritiene che già con l'acquisto oggetto del presente Messaggio possano comunque aprirsi diversi scenari interessanti per meglio utilizzare, o valorizzare, l'intero comparto.

In ogni caso con l'acquisizione della parte di spettanza di Posta Immobili SA, al Comune deriverebbe per legge un diritto di prelazione sulla quota di proprietà della Fondazione.

Per comprendere i possibili scenari di sviluppo dell'area, ad oggi ancora prematuri, una volta acquisita la proprietà dell'immobile gli intendimenti del Municipio sono quelli di



promuovere un concorso d'idee per individuare contenuti e proposte per rendere quest'area centrale un punto vitale del paese.

Idealmente l'area dell'Ex ufficio postale andrebbe valutata congiuntamente al sedime Ex Asilo, così da individuare le ipotesi di sviluppo dell'intero comparto del Centro paese. A tal proposito nel piano degli investimenti del preventivo del 2023 è stato inserito un importo di Fr. 50'000.-- per pianificare l'avvio di un possibile concorso.

In conclusione si vuole ribadire come, sia in caso di demolizione sia in caso di mantenimento, la decisione di acquisto appaia giustificata in quanto l'importanza del sedime e la sua collocazione all'interno della rete della collettività risulta evidente già sin d'ora, ancor prima dello sviluppo di progetti e idee.

### 3. Descrizione della proprietà

#### 3.1 Proprietà catastale

Il mappale 1133 RFD di Balerna è intavolato quale comproprietà le cui quote sono ripartite in 485/1000 di pertinenza della Posta immobili SA, quota oggetto di acquisto del presente Messaggio municipale, e per 515/1000 detenute dalla Fondazione Ecclesiastica San Vittore Martire.

La superficie complessiva della particella è di 2'027 m<sup>2</sup>, su cui sorgono l'Edificio subalterno A -Edificio principale- di 627 m<sup>2</sup>, l'Edificio subalterno C -Autorimessa- di 74 m<sup>2</sup> e l'Edificio subalterno E/F -pensilina e ripostiglio- di 77 m<sup>2</sup> e 22 m<sup>2</sup>. La restante superficie di 1'227 m<sup>2</sup> è invece accatastata quale Altra superficie a rivestimento duro o Giardino.





A livello di Registro fondiario non vi sono iscritte servitù, oneri fondiari e annotazioni, mentre è vi è la menzione di Regolamento della comproprietà.

L'atto di modifica di quote di comproprietà e adozione di regolamento del 1989 definisce i diritti d'uso esclusivo dei due comproprietari, rispettivamente le parti in uso comune.

La ripartizione prevede le seguenti **“Parti in proprietà esclusiva”**:

**Posta Immobili SA**

- Piano inferiore: spogliatoio, wc, fossa montacarichi e scala dal P-1 al PT – 45.20 m<sup>2</sup>;
- Piano terra: atrio entrata, atrio sportelli, uffici, due cabine telefoniche, messaggeria, caselle postali, montacarichi, scala dal PT al P1 autorimessa – 278.10 m<sup>2</sup> - e due portici – 15.60 m<sup>2</sup>;
- Autorimessa – 79.40 m<sup>2</sup>;
- Pensilina e ripostiglio – 81.90 m<sup>2</sup>.

**Fondazione Ecclesiastica San Vittore Martire**

- Piano inferiore: disponibile, deposito, wc e scala dal P-1 al PT (sottostante il negozio);
- Piano terra: sala polivalente (negozio);
- Stabile abitativo composto da tre piani.

Le restanti parti sono invece parti in uso comune, di cui le seguenti con **“Impiego particolare”**:

**Posta Immobili SA**

- La rampa d'accesso al lato sud dell'edificio;
- Il tetto piano ed il parcheggio coperto.

**Fondazione Ecclesiastica San Vittore Martire**

- La soletta/terrazza sovrastante il negozio e l'ufficio postale;
- Lavanderia e stenditoio;
- Il rifugio antiaereo;
- L'intero subalterno C - autorimessa di 77 mq.

Il valore di stima ufficiale complessivo della comproprietà è pari a Fr. 1'318'377.--, per un valore della quota della Posta Immobili SA pari a Fr. 639'412.85 (485/1000).

**3.2 Ubicazione**

La proprietà è ubicata in Via San Gottardo 96, in zona centrale al Paese e a diretto contatto con la via San Gottardo.



### **3.3 Piano regolatore e destinazione vincolata**

La particella interessata è inserita nel Piano regolatore vigente come zona per Edifici pubblici, ad eccezione della fascia contenente lo stabile abitativo inserita nella zona R3-06.

La destinazione per scopi di interesse pubblico viene mantenuta anche dalla revisione del Piano regolatore in atto. Il motivo di questa scelta va ricercato nell'importanza che questa particella riveste nel tessuto urbano del Comune.

### **3.4 Edificio, struttura, impianti**

L'edificio principale, contenente gli appartamenti di proprietà dell'allora Beneficio capitolare della Collegiata di San Vittore e il sottostante ufficio postale, risale agli inizi degli anni '50 da un progetto degli architetti Carlo e Rino Tami, ed era costituito dallo stabile abitativo di tre piani e l'ufficio postale sottostante, posto in modo perpendicolare alla strada cantonale e direttamente a contatto con essa.

Attorno alla fine degli anni '80 è stata aggiunta la parte di edificio a ridosso di Via San Gottardo, con il nuovo volume massiccio rivestito in pietra che ancora oggi possiamo vedere, dove per circa la metà della superficie si è espanso l'Ufficio postale, mentre nell'estremità nord dell'immobile si è insediato un negozio ora occupato dal preasilo Tartaruga.

Di pertinenza della Posta Immobili SA, oltre agli uffici posti al pian terreno, troviamo il piano interrato, collegato ad esso e raggiungibile dall'interno, contenente servizi e spogliatoi, l'autorimessa accessibile dal piazzale retrostante e la tettoia esterna con i posteggi sottostanti, utilizzata come zona di carico e scarico coperta per i furgoncini postali.

Ad uso esclusivo della Posta è compresa anche la strada che costeggia il lato sud dell'edificio, di accesso al piazzale retrostante.

Di pertinenza della Fondazione Ecclesiastica invece, oltre allo stabile abitativo, è compreso il negozio posto all'estremità nord del nuovo edificio parallelo alla strada e accessibile dalla Via San Gottardo (oggi contenente il preasilo "la Tartaruga"), la terrazza soprastante, che negli ultimi anni è diventata il punto di ritrovo per le feste del Paese e il rifugio antiaereo.

### **3.5 Sistemazione esterna**

Le parti esterne agli edifici si sviluppano completamente sul retro degli stessi, dove si apre la corte/giardino incorniciata da edifici, tra i quali anche il Palazzo della Nunziatura.

L'area risulta essere estremamente interessante in quanto si trova al centro del paese, discosta dal traffico della sottostante via e in stretta relazione con il Palazzo comunale e le Scuole, inoltre, come già definito nel Regolamento della proprietà, il piazzale/giardino è liberamente accessibile al pubblico.



Un po' più discosto dal giardino, il mappale comprende anche un piazzale con dei posteggi esterni, suddivisi fra i due comproprietari e la confinante Frieden SA, raggiungibili da una stradina a sud dello stabile abitativo.

La suddivisione dei posteggi viene regolamentata nel rogito stipulato fra i proprietari, e relativa planimetria, del 30 novembre 1992.

Il numero di posteggi assegnati alla Posta Immobili SA conta 10 unità.

#### **4. Stima immobiliare e prezzo d'acquisto**

Il prezzo d'acquisto della proprietà, concordato dal Municipio con Posta Immobili SA, si basa sulla perizia di stima immobiliare effettuata da Galli Partners Consulting nel 2016, che individuava un valore commerciale di Fr. 800'000.--. Come accennato in precedenza, il valore di stima ufficiale è di Fr. 639'412.85, mentre il prezzo di vendita al pubblico è stato fissato a Fr. 640'000.--.

In trattativa diretta con la Posta Immobili SA, considerando lo stato di conservazione generale dello stabile e le sue peculiarità si è giunti ad un accordo che situa il prezzo di vendita a **Fr. 500'000.--**; verranno in seguito rimborsati al Comune Fr. 20'000.-- per lo sgombero delle caselle postali.

Oltre al prezzo d'acquisto sono da prevedere i costi notarili, di iscrizione al Registro fondiario e spese diverse, quantificati in ca. Fr. 10'000.--.

#### **5. Lavori di manutenzione straordinaria**

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione ancora soddisfacente, considerata la sua età di vita più che quarantennale.

Non sono prevedibili al momento impellenti necessità d'intervento importanti. Vi è il tema del risanamento della copertura della terrazza che presenta criticità di tenuta all'acqua dovute soprattutto all'usura e alla fine ciclo di vita del manto impermeabile; esso andrà programmato verosimilmente nei prossimi anni. I costi secondo il regolamento risultano a carico della Fondazione.

Evidentemente le necessità d'intervento, che andranno oltre alla normale manutenzione corrente, saranno definibili in funzione della destinazione che si vorrà dare agli spazi. Altre eventuali opere di manutenzione, meno urgenti ma da tenere in considerazione in un futuro, sono l'adattamento dell'impianto sanitario/riscaldamento e dell'impianto elettrico.



## 6. Incidenza sul conto economico

### Riferimento al Preventivo 2023

L'acquisto dell'immobile non figura negli investimenti del Preventivo 2023 del Comune.

### Incidenza sul conto economico

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio dell'opera.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1404.0 – Immobili dei BA	510'000.00	20'000.00	490'000.00	33	14'800.00

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 2'500.--.

Da computare inoltre sui conti di gestione corrente, in caso di mantenimento e di utilizzo dello stabile, un importo di complessivi ca. Fr. 20'000.-- per i costi di manutenzione ordinaria, abbonamenti, consumi energetici, tasse acqua e fognatura, amministrativi e assicurativi.



Sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

**risolvere:**

1. E' concesso al Municipio un credito di Fr. 510'000.-- per l'acquisto della quota parte di proprietà di Posta Immobili SA della particella 1133 RFD Balerna.
2. La spesa è da iscrivere al conto investimenti.
3. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2024.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:  
Avv. Luca Pagani

Il Segretario:  
Angelo Russo



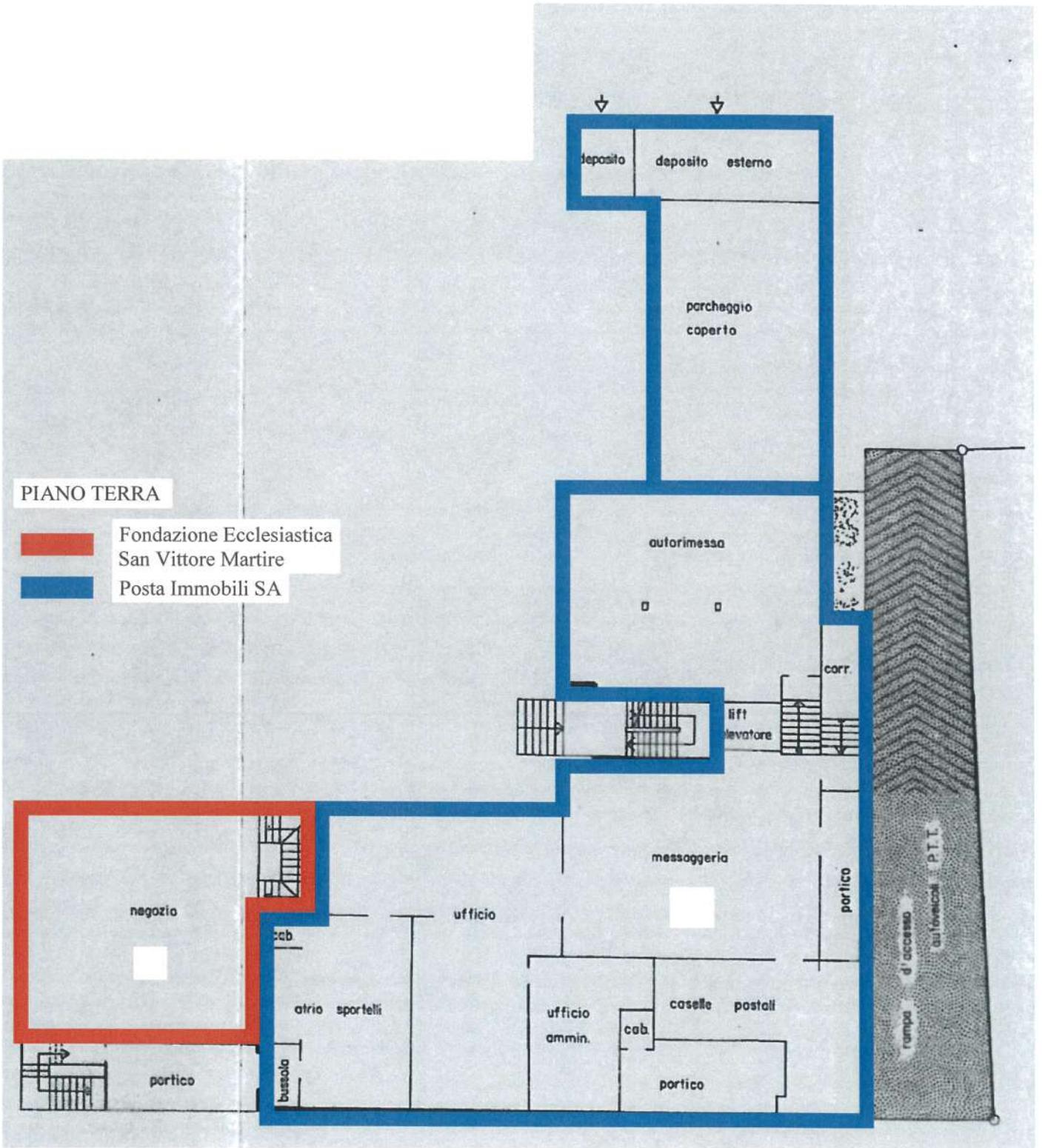
Allegati:

- schema suddivisione proprietà

Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche

PIANO TERRA

- █ Fondazione Ecclesiastica San Vittore Martire
- █ Posta Immobili SA



PIANO INTERRATO

-  Fondazione Ecclesiastica San Vittore Martire
-  Posta Immobili SA

