

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

MM 11 / 2016 Richiesta di credito di Fr. 960'000.- per l'acquisto della particella 1048 RFD di Balerna – ex casa signora Alessandra Jäggli.

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio il Municipio intende proporre l'acquisto della proprietà particella no. 1048 RFD di Balerna, situata in via San Gottardo 92.

A seguito del decesso della signora Alessandra Jäggli, avvenuto nell'ottobre 2012, la parte residenziale dell'immobile è rimasta inutilizzata; non così per i due negozi situati al piano terreno.

Visto il mancato utilizzo dell'appartamento da parte dell'erede della signora Jäggli, lo stesso ha deciso di porre in vendita l'intera proprietà e di offrirla in via prioritaria all'Ente pubblico.

Descrizione della proprietà

Ubicazione

La proprietà oggetto del presente Messaggio si trova in pieno centro paese, è accessibile sia direttamente da via San Gottardo sia da via Municipio ed è a stretto contatto con il Palazzo municipale e con il Centro scolastico (SE e SM).

Situazione

Il sedime della particella, di forma rettangolare, ha una superficie di 680 mq.

Sul medesimo è edificata una casa monofamiliare datata 1948. Con il fronte principale rivolto a sud-ovest, gode di un ottimo soleggiamento.

Servizi primari e trasporto pubblico disponibili nelle immediate vicinanze.

Dati Registro Fondiario Definitivo

Comune di Balerna – Fondo no. 1048

Superfici:

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Giardino | mq | 437 |
| Casa d'abitazione | mq | 180 |
| Terrazza e scale esterne | mq | 30 |
| Autorimessa | mq | 33 |
| Superficie totale: | mq. | 680 |

Parametri Piano Regolatore

La particella si trova in zona residenziale semi-intensiva R3-06, con i seguenti parametri edificatori:

Indice di occupazione 35%

Indice di sfruttamento 0,6

No. piani abitabili 3

Il sedime della particella è attualmente edificato nella misura del 35%, con uno sfruttamento ca. dello 0,45.

Esistono quindi le possibilità per ulteriori aumenti della massa edificata, attraverso la parziale sopraelevazione di un piano.

Edificio

L'edificio si compone di due piani, di cui uno seminterrato, con i seguenti contenuti:

Piano inferiore (accesso alla quota di via San Gottardo):

- due negozi con vetrine e accesso da via San Gottardo
- uno studio
- un magazzino
- locali secondari e di servizio

Piano superiore (al livello del giardino)

- appartamento composto da sei locali e due servizi
- atrio ingresso e corridoio disimpegno

Struttura

La struttura dell'edificio è di tipo massiccio, con murature perimetrali rivestite in pietrame al piano inferiore, in laterizio intonacato e tinteggiato al piano superiore.

Il tetto è a falde con carpenteria in legno, copertura in tegole e lattoneria in rame.

Isolazione termica sull'ultima soletta.

Impiantistica

- riscaldamento centrale a radiatori
- caldaia a gas
- impianto sanitario con apparecchi bianchi
- impianti elettrici da normalizzare

Finiture

Le finiture principali sono le seguenti:

- finestre in alluminio con vetratura termoisolante
- rolladen in alluminio
- porte in legno
- pavimenti in legno o marmo nell'appartamento
- rivestimenti dei servizi in piastrelle di ceramica smaltata
- pavimenti dei negozi in piastrelle
- vetrine in alluminio
- plafoni ribassati nei negozi

Autorimessa

L'autorimessa è costituita da un corpo accessorio staccato dall'abitazione, con due posti auto. La struttura è di tipo prefabbricata di cemento, con copertura in pendenza e porte a ribalta.

Sistemazione esterna

I muri di cinta sono in pietrame; scala esterna e camminamenti in lastre di beola. Il giardino con tappeto verde, piante e cespugli.

Manutenzione

Da ritenere discreta per quanto concerne l'abitazione, i locali commerciali e l'autorimessa; sufficiente per il giardino.

Cubatura SIA

La cubatura dell'edificio risulta di ca. 1'500 mc, quella del portico di ca. 75 mc e quella dell'autorimessa di ca. 100 mc.

Valore metrico della proprietà

Il prezzo d'acquisto della proprietà, concordato dal Municipio con l'attuale proprietario (erede), si basa su una stima immobiliare effettuata da un perito nel 2010 che si esprime nella seguente tabella:

| | |
|---|-------------------------------|
| Abitazione ca. mc 1'500 a Fr. 320.-/mc | Fr. 480'000.- |
| Portico ca. mc 75 a Fr. 200.-/mc | Fr. 15'000.- |
| Autorimessa ca. mc 100 a Fr. 60.-/mc | Fr. 6'000.- |
| Valore degli edifici | Fr. 501'000.- |
| Costi per ambiente e urbanizzazione 5% di Fr. 501'000.- | Fr. 25'050.- |
| Costi di costruzione accessori 8% di Fr. 501'000.- | Fr. 40'080.- |
| Valore costruzione | Fr. 566'130.- |
| Terreno mq 680 a Fr. 550.-/mq | Fr. 374'000.- |
| Valore metrico della proprietà ===== | Fr. 940'130.- |
| arrotondato a ===== | Fr. 940'000.- ===== |

Opere minime di ristrutturazione

Come già accennato inizialmente, l'appartamento al primo piano è disabitato dal 2012 e questo dato, sommato ad una certa vetustà di alcune finiture e materiali, rendono indispensabili alcune opere di ristrutturazione volte a renderlo nuovamente agibile. Gli interventi si rivolgono in particolare ai seguenti aspetti:

- sistemazione del tetto
- revisione delle tapparelle
- rifacimento e messa a norma dell'impianto elettrico
- rifacimento cucina
- sistemazione corrimani, serramenti e portoni garage
- opere da falegname per sistemazione arredi fissi
- nuovi pavimenti e sistemazione di quelli esistenti
- ritinteggi interni ed esterni (parziali)
- opere da capomastro per assistenze
- pulizia
- onorari e costi diversi

Queste opere di ristrutturazione, pensate per un suo uso residenziale, sono state recentemente valutate da uno studio di architettura che ne ha quantificati i costi in ca. Fr. 90'000.--.

La stima immobiliare, il preventivo, la planimetria dell'immobile, così come altri documenti ad esso riferiti sono a disposizione dei consiglieri comunali per consultazione presso l'Ufficio tecnico.

Interesse pubblico

Il Municipio di Balerna, venuto a conoscenza dell'intenzione del proprietario di mettere in vendita la particella no. 1048 RFD e di offrirla prioritariamente all'Ente pubblico, lo ha sollecitamente contattato al fine di verificare i termini economici di un eventuale acquisizione da parte del Comune dell'intera proprietà.

Al termine di una veloce contrattazione, l'Esecutivo comunale ed i proprietari hanno trovato un accordo sul prezzo d'acquisto stabilito a Fr. 940'000.-, corrispondente al valore espresso nella perizia del 2010 descritta precedentemente.

Come da prassi le spese notarili per l'acquisto e le iscrizioni all'Ufficio dei registri saranno a carico del Comune di Balerna. Esse sono valutate nell'ordine di ca. Fr. 20'000.-.

Il Municipio ritiene il prezzo interessante e certamente esente da aspetti di carattere speculativo; ne è la prova che il prezzo concordato è riconducibile alla stima risalente al 2010 e non ulteriormente indicizzata.

La posizione della proprietà che si propone di acquisire, situata immediatamente a lato del Palazzo municipale e del Centro scolastico, posta direttamente a contatto con via San Gottardo, è evidentemente molto interessante sotto l'aspetto urbanistico e della destinazione d'uso. Con l'acquisto della particella no. 1048 RFD, il Comune di Balerna potrà così disporre di un terreno di mq. 680 da utilizzare nel futuro per la realizzazione di opere di carattere pubblico, in un'ubicazione estremamente strategica nel contesto del centro paese.

In tempi brevi gli ampi spazi presenti nell'appartamento al piano superiore potranno comunque già essere ad esempio adibiti, con gli opportuni adattamenti e i cui costi non sono oggetto del presente messaggio, ad attività di carattere extrascolastico, quali asilo nido, oppure pre e dopo scuola, struttura per le quali esiste una forte richiesta da parte di famiglie presenti in paese o che intendono ivi trasferirsi.

Una volta individuata l'effettiva destinazione degli spazi al primo piano dell'immobile sarà possibile determinare i costi di adeguamento, che saranno oggetto di uno specifico messaggio.

Le attività commerciali presenti al piano terreno garantiscono un minimo reddito a copertura parziale dei costi d'investimento e gestione dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 164b LOC e dell'art. 15 del Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei Comuni (Rgfc) l'investimento proposto è da ritenersi non rilevante per rapporto al bilancio di gestione corrente del Comune. Indicativamente l'incidenza può essere calcolata nell'ordine di Fr. 70'000.- annui (6-7 % tra ammortamenti e interessi). A deduzione di tale onere può essere contabilizzato l'incasso della pigione dei negozi per un importo annuo di Fr. 13'800.-.

Il Municipio ritiene che questa importante opportunità, certamente sostenibile dal profilo finanziario, anche grazie ai positivi risultati ottenuti negli ultimi anni, non debba essere lasciata sfuggire.

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

risolvere:

- 1. È approvato l'acquisto della particella 1048 RFD di Balerna e a tal fine è concesso un credito di Fr. 960'000.-.**
- 2. La spesa sarà ammortizzata secondo i disposti dell'articolo 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.**
- 3. Il credito andrà a carico del conto investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2017.**

Con perfetto ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Sindaco:
Avv. Luca Pagani



Il Segretario:
Roberto Mazzola

Messaggio demandato alla commissione della Gestione.