



MM 08-17 concernente l'autorizzazione a vendere la particella 373 RFD Riva San Vitale di proprietà comunale (ex stand di tiro) mediante pubblico concorso ad un prezzo minimo di Fr. 200'000.-

Lodevole
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 9 agosto 2017

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

mediante il presente Messaggio il Municipio richiede al Legislativo l'autorizzazione a vendere la part. 373 RFD Riva San Vitale, dove sorge lo stand di tiro comunale da tempo in disuso, attraverso concorso pubblico.

A. SITUAZIONE DEL FONDO

Superficie e relativa composizione

La particella 373 RFD, di complessivi mq 472, risulta così composta:

- terreno annesso mq 436
- stand di tiro mq 36.

Caratteristiche fondiarie

Il fondo, come facilmente desumibile dalla planimetria allegata al presente messaggio, presenta una forma irregolare che lo rende difficilmente edificabile.

Inoltre, l'attuale accesso è difficoltoso (unicamente pedonale, tramite scalinata e sentiero che si diparte dalla strada cantonale sottostante).

In zona e parzialmente sul fondo, sono presenti allacciamenti ad acqua, elettricità, rete fognaria e TVcavo.

Gode di una buona vista lago.

Fabbricato

La costruzione presente (mattoni, calcestruzzo e pareti in legno), di ca. 126 mc e risalente probabilmente agli anni '40 – '50 del secolo scorso, sottoposta nel tempo a normale manutenzione, è ormai fatiscente.



Essa necessiterebbe a breve, visti anche gli importanti insediamenti abitativi che stanno sorgendo sul fondo confinante, di interventi straordinari di messa in sicurezza, finalizzati ad evitare rischi per persone e cose.

Caratteristiche pianificatorie

La particella è collocata dal Piano regolatore comunale (PR) all'interno della zona residenziale estensiva R2.

I principali parametri edificatori della zona sono:

- *indice di sfruttamento massimo 0.50*
- *indice di occupazione massimo 30%*
- *altezza massima costruzioni ml 7.00*
- *distanza minima dai confini ml 3.00*
- *area verde minima 40%*
- *possibilità di travaso degli indici*
- *vedi inoltre art. 40 NAPR.*

Oneri e servitù

La particella 373 RFD non è gravata da oneri fondiari.

Sulla stessa è iscritta una servitù per "Condotta fognatura" a favore delle particelle 506, 507 e 594 RFD.

B. PROPOSTA

Trasformazione in bene patrimoniale della particella 373 RFD

I beni comunali si suddividono in beni amministrativi e beni patrimoniali (artt. 176-178 LOC), in base alle seguenti caratteristiche:

- i beni amministrativi sono beni comunali che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico e, proprio per questo, sono di principio inalienabili;
- i beni patrimoniali sono beni comunali privi di uno scopo pubblico diretto e possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Nel caso concreto, la part. 373 RFD appartiene ai beni amministrativi. Tale classificazione era a suo tempo giustificata, in quanto come stand di tiro era chiamata ad adempiere a un compito d'interesse pubblico, carattere che è venuto meno da tempo, con la cessazione dell'utilizzo originario del fondo, confermato peraltro dall'eliminazione del vincolo d'utilizzo pubblico, di qualsiasi genere (stand di tiro o altro), sia nel PR 1985, sia nel PR 2014 attualmente in vigore.



Anche per la particolare configurazione, non si intravede infatti la possibilità di utilizzazione dello stesso per altri fini pubblici.

La vendita del bene in esame non pregiudica quindi, in alcun modo, gli interessi collettivi, semmai garantisce al Comune un introito evitando ulteriori e onerosi interventi di messa in sicurezza e di manutenzione.

Vendita della part. 373 RFD

La vendita della part. 373 RFD (art. 180 LOC) avverrebbe mediante concorso pubblico, ritenuto un prezzo minimo stabilito in Fr. 200'000.-.

Una specifica perizia fatta allestire presso l'Ufficio cantonale di stima, conferma come tale cifra sia giustificata.

Se per il Comune, infatti, il sedime non presenta alcun interesse, si può immaginare come per taluni proprietari privati possa essere considerato attrattivo, in quanto inseribile in un più ampio contesto fondiario.

Si sottolinea come la vendita non abbia in ogni caso scopo di lucro.

Da notare, infine, che il Comune risulta per principio esente dal pagamento dell'imposta sugli utili immobiliari (art. 126 lett. c Legge tributaria).

C. CONCLUSIONI

Il Municipio, dopo svariate richieste d'acquisto di sedimi di pubblica utilità, sottopone ora alla vostra attenzione la vendita di un fondo il cui utilizzo pubblico è ormai venuto meno con il trascorrere del tempo.

Non si tratta pertanto della cessione pura e semplice di uno spazio pubblico – ciò che per una collettività potrebbe costituire un'iniziativa connotabile negativamente – bensì di attualizzare i propri beni e le proprie risorse finanziarie in base alle rinnovate odierne esigenze.

Ringraziandovi per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni.

Ritenute le considerazioni e i dati testé esposti, il Municipio vi invita a voler

r i s o l v e r e :



1. La particella 373 RFD Riva San Vitale, attualmente bene amministrativo comunale, viene riclassificata quale bene patrimoniale sulla base delle motivazioni addotte nel presente messaggio.
2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla vendita della particella 373 RFD Riva San Vitale, ai sensi del presente messaggio e mediante pubblico concorso, ad un prezzo minimo di Fr. 200'000.-.
3. Tutte le spese relative alla transazione immobiliare (spese legali e notarili, spese geometra, ecc.), sono interamente a carico dell'acquirente.
4. Il Municipio è incaricato dell'attuazione della presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:  Fausto Medici
Il Segretario:  Giuseppe Zariatti



Avvertenza: per tutto quanto non allegato, si rimanda alla possibilità di consultazione diretta della documentazione disponibile presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello o su appuntamento.

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

RM. n. 348 dell'8 agosto 2017

Allegati:

- planimetria

