



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 3 luglio 2019

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

*Risoluzione municipale no. 1538 del 01.07.2019*

*Per esame alle Commissioni Gestione e Opere pubbliche*

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 16/2019**

Chiedente un credito d'investimento di 1'390'000 Chf per l'acquisto dello stabile Casa del Sole e del relativo sedime al mappale no. 520 RFD di Stabio

---

**Onorevole signora Presidente,  
Onorevoli signori Consiglieri comunali,**

Con il presente messaggio il Municipio chiede al Consiglio comunale di approvare il credito d'investimento per l'acquisto dello stabile Casa del Sole e del relativo sedime al mappale no. 520 RFD di Stabio.

## **1. Introduzione**

Il Municipio ha inaugurato il Centro diurno comunale ubicato al PT della Casa del Sole nel 2008 mentre l'asilo nido 'Lo Scoiattolo LINO' presente al piano superiore e gestito dall'Associazione famiglie diurne del Mendrisiotto nel 2010.

Prima di allestire il Messaggio municipale chiedente la richiesta del credito d'investimento il Municipio ha valutato diverse altre alternative per dare una stabilità e una continuità al Centro diurno comunale.

È emerso che la possibilità di procedere all'acquisto dello stabile al mappale no. 520 RFD di Stabio è quella che permette la necessaria continuità oltre che valorizzarne la centralità degli spazi.

## **2. Caratteristiche della proprietà**

### *Caratteristiche generali*

Lo stabile Casa del Sole è una casa bifamiliare d'inizio secolo che ha beneficiato nel corso degli anni di una costante manutenzione. Si tratta di una costruzione eseguita esternamente in mattoni di cotto, murature interne in cotto, struttura interrata con murature perimetrali in sasso, solette in calcestruzzo armato, tetto a due falde con travature in legno di abete, lattoneria in rame. Impianto di riscaldamento con caldaia a gas.

### *Piano cantina*

È presente una tipica cantina, oggi utilizzata come deposito.

### *Piano terra*

Vi è un grande locale con camino e bancone bar, una cucina, e una veranda con un bagno disabili.

### *Piano superiore*

Inizialmente destinato a appartamento, oggi è presente un asilo nido gestito dall'Associazione famiglie diurne del Mendrisiotto. Un grande locale con balcone e cucina e tre stanze con una terrazza nel luogo adibito a via di fuga.

### *Valore di stima*

Il terreno di 724 m<sup>2</sup> ha un valore di stima di 57'152 Chf, mentre l'edificio abitativo di 182 m<sup>2</sup> di 461'952 Chf. Ne consegue che il valore globale di stima è di 519'104 Chf.

### **3. Valutazione immobiliare**

Il Municipio già nel 2012 aveva commissionato una perizia per stimare il valore venale della proprietà e valutarne un possibile acquisto. Le trattative purtroppo non hanno permesso di raggiungere un accordo in quanto il proprietario non era disposto alla relativa cessione.

Si è proceduto quindi nel corso del 2019 a una nuova valutazione della proprietà.

Sulla base della nuova valutazione immobiliare effettuata è emerso un valore della proprietà di circa 1.330 Mio Chf con una tolleranza di +/- 5%.

Le trattative tra le parti hanno permesso di raggiungere un accordo a 1.390 Mio Chf.

La perizia immobiliare è a disposizione delle Commissioni preposte all'esame del Messaggio municipale.

### **4. Centralità degli spazi**

Lo stabile Casa del Sole è ubicato al Centro del nostro Comune a lato della Casa anziani di proprietà della Fondazione Pietro e Giulia Realini e della Casa comunale. La proposta di acquisto oltre che essere la migliore alternativa in fatto di continuità del progetto Centro diurno comunale, è senza dubbio anche quella che meglio permette di conciliare le proposte ricreative organizzate nella Casa anziani e nella Casa del Sole.

### **5. Parco urbano**

Oggi la Casa del Sole e la Casa comunale sono separate da un muro e da una strada privata di accesso. Obiettivo del Municipio è demolire il muro esistente e creare un parco urbano che permetterà a tutti gli utenti del Centro diurno e della Casa anziani di vivere in un angolo di verde continuo che permetterà una migliore valorizzazione di questo importante futuro spazio pubblico.

Il parco della Casa comunale è già oggi frequentato dai ragazzi al termine delle loro lezioni e dagli utenti della bibliocabina. Obiettivo del Municipio è renderlo ancora più attrattivo. Il parco dovrà essere l'unione dei tre servizi oggi presenti: amministrazione comunale, Centro diurno e Casa anziani.

Il Municipio sottolinea che la soluzione di acquisto di questo spazio permetterebbe la continuazione dei progetti già in essere che il gruppo di frequentatori e l'animatrice presente stanno portando avanti. Inoltre l'entrare in possesso dello stabile darebbe seguito al desiderio, più volte ribadito dalle persone che attualmente animano il Centro di rimanere in quel luogo, infatti a loro dire, la casa del sole è diventato un ritrovo insostituibile, riconosciuto e con un legame affettivo forte.

## **6. Investimenti effettuati**

Il Municipio nel corso degli anni ha già effettuato diversi investimenti all'interno dello stabile per permettere l'insediamento dei servizi oggi presenti. Ricordiamo il montascale tra la veranda e il locale leggermente rialzato al PT, il rifacimento quasi totale della cucina, la realizzazione di un bagno disabili al PT, come pure la scala esterna (finanziata dall'Associazione famiglie diurne del Mendrisiotto). Questi investimenti sono stati quantificati in circa 80'000 Chf.

## **7. Interventi necessari**

L'investimento più importante che dovrebbe essere effettuato per permettere un migliore utilizzo degli spazi presenti al PT del Centro diurno comunale è il rifacimento della veranda e la realizzazione di un impianto di riscaldamento che possa permettere l'utilizzo di questo spazio anche durante i mesi invernali.

## **8. Visione e progetti**

L'acquisto dello stabile permetterà di meglio delineare l'utilizzo degli spazi. Tra i diversi progetti che potrebbero essere portati avanti vi sono l'estensione degli spazi del Centro diurno comunale oppure la creazione di spazi per arricchire ulteriormente la possibilità d'incontro e aggregazione grazie a nuove offerte culturali, oppure destinare gli stessi per accogliere determinati servizi comunali visto che gli spazi nella Casa comunale iniziano a essere completi.

Vi sono molti progetti che potrebbero essere portati avanti. Importante ora è consolidare la proposta di acquisto e creare le basi per progettare il domani.

## **9. Finanziamento**

L'investimento genererà ammortamenti lineari (Art. 17 nuovo RGFCC) applicando una percentuale del 3%, per 41'700 Chf all'anno. L'investimento verrà completamente ammortizzato in 33 anni. È da calcolare inoltre un onere per interessi passivi di 27'800 Chf all'anno (applicando un tasso del 2%). Attualmente il Municipio sostiene a gestione corrente un costo per affitto annuo di 26'400 Chf.

L'investimento sarà finanziato attraverso un incremento dell'indebitamento, poiché l'autofinanziamento prodotto non sarà sufficiente per coprire gli investimenti previsti dal Piano Finanziario.

A complemento segnaliamo che il Comune incasserà anche un affitto dall'Associazione famiglie diurne del Mendrisiotto (Asilo nido sito al 1° Piano) quantificabile in circa 11'000 Chf./annui.

## **10. Conclusioni**

La visione indica le mete che il Comune desidera raggiungere. Tra i suoi obiettivi vi è la ferma volontà di essere un Comune a misura di famiglia con strutture e servizi di qualità per bambini, giovani e anziani.

L'acquisizione dello stabile Casa del Sole permette di raggiungere una di queste mete, mettendo a disposizione dei nostri anziani e dei nostri bambini degli spazi di qualità, facilmente accessibili che ci permetteranno nel continuare a offrire servizi di qualità.

## **11. Disegno di risoluzione**

Il Municipio e la Cancelleria comunale sono a disposizione per ogni completamento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri comunali, di

### **r i s o l v e r e:**

- 1. Al Municipio è concesso un credito d'investimento di 1'390'000 Chf al quale vanno aggiunte le spese notarili e di trapasso da destinare all'acquisto dello stabile denominato Casa del Sole e relativo sedime di proprietà del Signor Diego Ceppi, al mappale no. 520 RFD di Stabio;**
- 2. Il Municipio è autorizzato a perfezionare l'atto di compravendita;**
- 3. Il credito d'investimento di cui al punto 1, iscritto al conto investimenti del Comune, deve essere utilizzato entro il 31.12.2022.**

### **PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

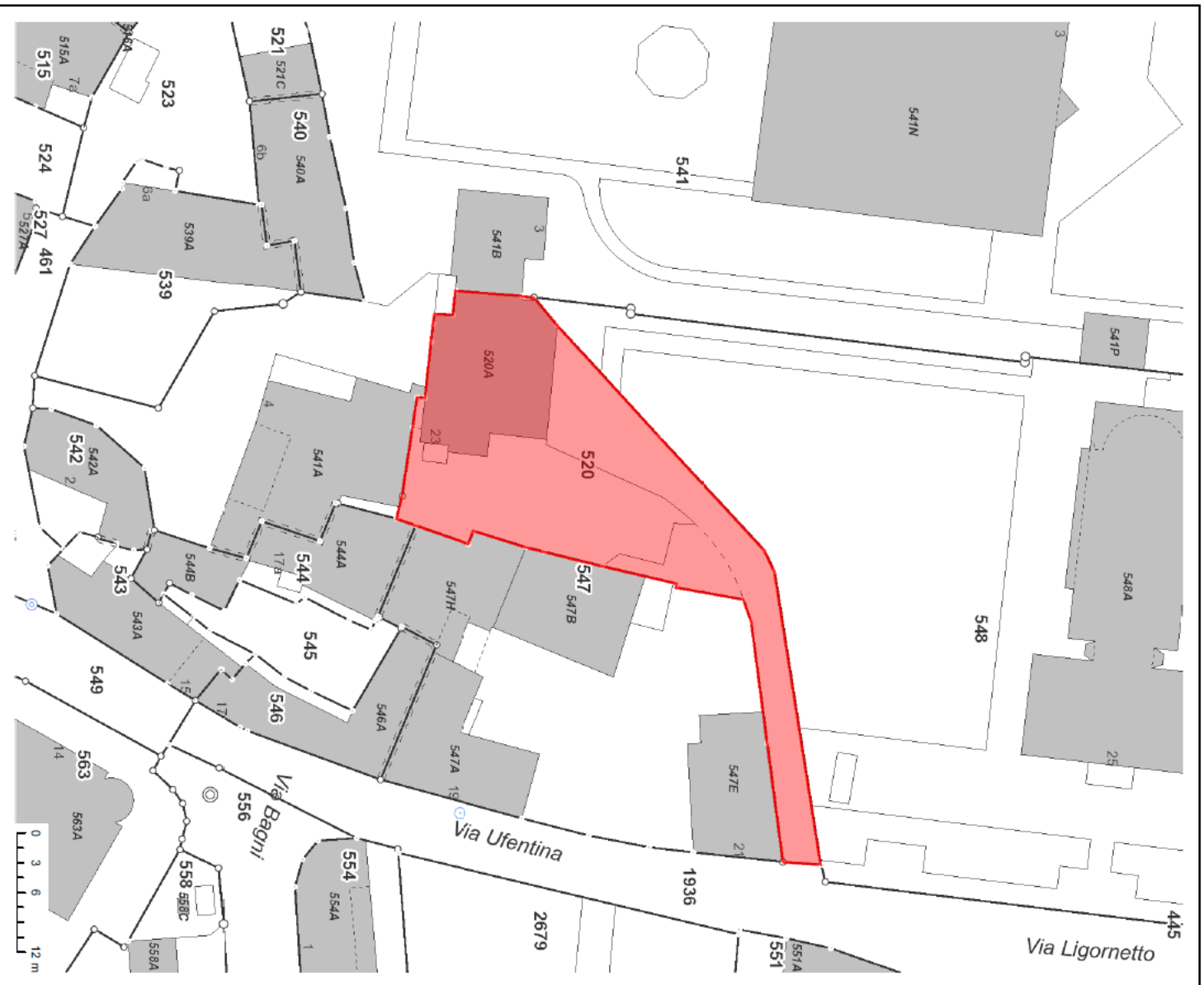
Simone Castelletti

**Il Segretario**

Claudio Currenti

Allegata: planimetrie;

## Planimetria ufficiale

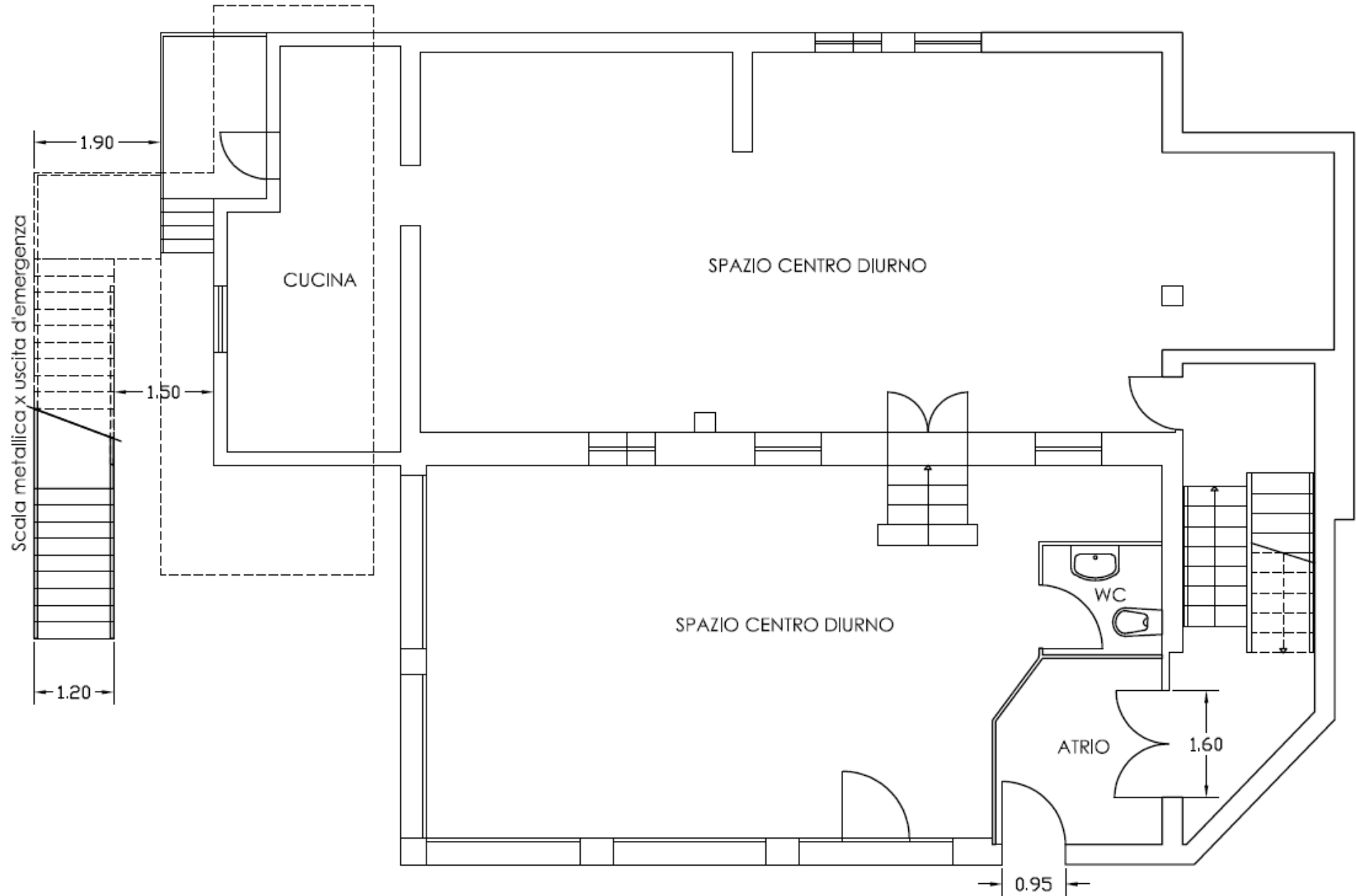


### Misurazione ufficiale

I dati visualizzati hanno solamente valore informativo.  
Essi sono assolutamente privi di valore giuridico.

© SIT- TI 1996-2019 © swisslipo (5704002143) Tele Atlas © CARTOSPHERE  
Stampato: 17.06.2019 - 15:59:50

# Planimetria PT





# Planimetria 1° piano

