



COMUNE DI STABIO  
MUNICIPIO

Stabio, 04 luglio 2019

Al  
**CONSIGLIO COMUNALE**  
di  
Stabio

*Risoluzione municipale no. 1532 del 01.07.2019*

*Per esame alla Commissioni Gestione*

**MESSAGGIO MUNICIPALE No. 17/2019**

Concernente la richiesta di alienazione della particella no. 267 RFD di Stabio

---

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

Con il presente messaggio il Municipio chiede al Consiglio comunale di approvare la richiesta di alienazione della particella no. 267 RFD di Stabio.

## **1. Introduzione**

Lo stabile al mappale no. 267 RFD di Stabio si trova all'intersezione di via Gaggiolo con via Santa Margherita, in un luogo non facilmente accessibile e fruibile per la cittadinanza del nostro Comune.

Si tratta dello stabile ex casa doganale risalente agli anni di fine '800/ inizio '900 posto a ridosso del nucleo.

## **2. Caratteristiche della proprietà**

### *Caratteristiche generali*

Si tratta di una costruzione eseguita esternamente in mattoni di cotto, murature interne in cotto, solette in prefabbricato laterizio, tetto a due falde, lattoneria in lamiera.

### *Piano terra*

Entrata principale, entrata secondaria con disimpegno, scala ai piani superiori, servizio WC, lavanderia con uscita secondaria, 3 locali.

### *Piano superiore*

Disimpegno, scala al solaio, 4 locali.

### *Piano solaio*

Spazio agibile e godibile.

### *Norme di zona*

I parametri di Piano regolatore prevedono che il mappale si situa all'interno della zona artigianale commerciale. Per questa proprietà risulta un'edificabilità massima di 984 mc. A oggi risultano costruiti 880 mc. Un ulteriore sfruttamento non è consentito a riguardo, visto le distanze previste dalle strade comunali e dai confini oggi non rispettate. L'edificio può quindi essere riattato mantenendo il volume e le aperture attuali.

### *Valore di stima*

Il terreno di 246 mq ha un valore di stima di 17'557 Chf, mentre l'edificio abitativo di 110 mq di 87'712 Chf. Ne consegue che il valore globale di stima è di 105'269 Chf.

### **3. Valutazione immobiliare**

Il Municipio ha fatto allestire una perizia sulla valutazione immobiliare della proprietà al mappale no. 267 RFD di Stabio. Dalla stessa è emerso che il valore attuale di mercato è di 390'000 Chf (+/- 6-8%).

La perizia immobiliare viene messa a disposizione della Commissione della gestione.

### **4. Disposizione legali per la vendita di beni comunali**

L'art. 180 della LOC prevede che l'alienazione di beni comunali debba essere fatta per pubblico concorso. Il Municipio, in casi eccezionali e quando al Comune non può derivarne danno, può decidere la trattativa diretta per licitazione privata.

Al pubblico concorso è parificata l'asta pubblica volontaria o la presentazione di offerte in busta chiusa. Il Municipio deciderà quale modalità adottare.

L'art. 13 cpv. 1 lett. h della LOC, stabilisce che la decisione relativa all'alienazione dei beni comunali è di competenza del Consiglio comunale.

Si desume pertanto che il principio di alienare un immobile spetta al Legislativo comunale, mentre al Municipio spetta la determinazione delle modalità (art. 180 LOC).

E' inoltre necessario ricordare che, non essendo l'immobile in questione iscritto tra i beni amministrativi, non necessita una formale decisione del Legislativo per il trapasso dello stesso ai beni patrimoniali.

### **5. Restrizioni vincolanti per l'acquirente**

Il Municipio intende vincolare l'alienazione di questo bene comunale al rispetto di determinate direttive di carattere ambientale ed energetico. Le disposizioni riguardano:

- l'inserimento della costruzione nel suo ambiente;
- la scelta di materiale da costruzione;
- il rispetto di particolari standard edifici riconosciuti dal Municipio;
- l'implementazione di fonti energetiche rinnovabili.

L'Esecutivo comunale ricorda che per il risanamento energetico di stabili esistenti, il Cantone e il Comune riconoscono sussidi importanti a cui il nuovo proprietario può accedere.

A livello comunale possono essere stanziati sussidi fino a un importo massimo di 5'000 Chf per il risanamento energetico di uno stabile esistente, mentre fino a 1'500 Chf per l'impiego di energia solare per la produzione di calore, sulla base dell'Ordinanza municipale vigente. A

questi incentivi vi sono poi da aggiungere quelli previsti a livello cantonale e federale.

## **6. Modalità di asta pubblica**

### *Prima asta pubblica*

Il Municipio inizialmente intende vincolare l'alienazione dello stabile al rispetto di determinate condizioni di risanamento. A fronte del fatto che questo implicherà un maggior onere per l'acquirente, l'Esecutivo comunale intende diminuire il piede d'asta iniziale. È ipotizzato un costo di risanamento tradizionale dello stabile in circa 600'000 Chf, ne consegue un maggior onere per un'edificazione Minergie in ca. 60'000 Chf (si stima che il maggior onere per un'edificazione Minergie si situa tra il 3% e il 10% in più rispetto a un edificio convenzionale). A fronte degli importanti incentivi previsti a livello federale, cantonale e comunale, i maggiori oneri saranno però certamente inferiori.

Qui di seguito le condizioni che dovranno essere rispettate:

- Piede d'asta: 350'000 Chf;
- Vincolo di risanare energeticamente lo stabile sulla base di standard edifici 2015 approvato dal Municipio.

### *Seconda asta pubblica*

Nel caso in cui la prima asta pubblica non dovesse raccogliere l'adesione di nessun acquirente, il Municipio indirà una nuova asta pubblica con le seguenti condizioni:

- Piede d'asta 300'000 Chf;
- Vincolo di risanare energeticamente lo stabile sulla base di standard edifici 2015 approvato dal Municipio.

### *Terza asta pubblica*

Nel caso in cui la prima e la seconda asta pubblica non dovessero raccogliere l'adesione di nessun acquirente, il Municipio indirà una nuova asta pubblica con le seguenti condizioni:

- Piede d'asta 250'000 Chf;
- Vincolo di risanare energeticamente lo stabile sulla base di standard edifici 2015 approvato dal Municipio.

## *Licitazione privata*

Nel caso in cui le prime tre aste non dovessero raccogliere l'adesione di nessun acquirente, il Municipio è autorizzato nel procedere con licitazioni private. Nell'ambito delle suddette trattative il valore minimo da realizzare è di 150'000 Chf. Il Municipio, a fronte delle tre aste pubbliche non concluse in modo soddisfacente, rinuncia ai vincoli energetici nel risanamento dello stabile. Obiettivo finale resta l'alienazione dello stabile visto lo stato di degrado presente.

### **7. 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. È autorizzata l'alienazione con asta pubblica della particella no. 267 RFD di Stabio, nel rispetto dell'articolo 180 della Legge organica comunale;**
- 2. Per l'asta pubblica sono adottate le modalità descritte nel presente Messaggio municipale;**
- 3. L'alienazione dovrà essere eseguita entro il 31.12.2025;**
- 4. Il Municipio stabilisce le modalità dell'asta pubblica sulla base di quanto prescritto nel presente Messaggio municipale;**
- 5. Le spese relative all'atto di compravendita sono a carico dell'acquirente;**
- 6. Il Municipio è autorizzato a perfezionare l'atto di compravendita;**
- 7. L'utile netto dell'alienazione sarà iscritto alla gestione ordinaria nell'anno di realizzo al capitolo 'Utili contabili su beni patrimoniali';**

#### **PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**

Simone Castelletti

**Il Segretario**

Claudio Currenti

