

Intragna, 19 aprile 2017

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 169

Richiesta di autorizzazione per la vendita dello stabile locativo denominato ex scuola di Verdasio

Approvato con risoluzione municipale no. 4364 del 15 maggio 2017

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri comunali,

già nel 2015 vi avevamo sottoposto la richiesta di autorizzazione alla vendita delle ex scuole di Verdasio e Golino.

Il piano finanziario del Comune delle Centovalli prevede importanti investimenti nell'arco dei prossimi anni. Per il finanziamento degli stessi, oltre a far capo ai vari sussidi, alla perequazione intercomunale (LPI) ai contributi di miglioria, ecc. il Municipio propone la vendita di immobili.

Nel passato abbiamo già alienato le ex scuole di Pila e Calezzo e, al momento della stesura del presente messaggio, è in fase di organizzazione l'asta per la vendita dell'ex scuola di Corcapolo.

L'Esecutivo ritiene che la gestione di immobili locativi non rientri fra gli obiettivi aggregativi, tuttavia la loro alienazione può permettere di investire i ricavi in altri settori.

L'edificio di Verdasio è situato in una posizione panoramica eccezionale, tuttavia, proprio questa posizione, lontana dalla strada, genera spese supplementari non indifferenti per una ristrutturazione più che necessaria. Infatti, la perizia allestita dall'arch. Bruno Buzzini definisce lo stato della costruzione mediocre. L'ex scuola è priva di riscaldamento centrale, senza isolamento e l'impiantistica è in discrete condizioni. Inoltre, vi sono una serie di vincoli come la sostituzione del tetto con piode tradizionali, che, seppur sussidiato, risulta assai onerosa. A ciò si aggiunge il nuovo articolo costituzionale sulle abitazioni secondarie. Attualmente l'edificio è utilizzato quale abitazione primaria, un eventuale cambiamento di destinazione in abitazione secondaria necessita della domanda di costruzione. Attualmente è in vigore una zona di pianificazione per tutto il Comune, la quale prevede per Verdasio la possibilità o di mantenere lo stabile quale abitazione primaria o è ammessa la trasformazione in residenza secondaria a condizione che la stessa sia gestita in forma di letti caldi, ossia di "abitazioni sfruttate a scopo turistico" ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 lit b. LASEc.

Quest'ultimo vincolo pianificatorio è importante, poiché limita chiaramente il mercato di riferimento, escludendo di fatto tutte quelle persone interessate ad acquistare l'ex scuola per farne una semplice casa di vacanza.

Il Municipio ritiene che il piede d'asta debba rimanere attrattivo e interessante, per questo motivo proponiamo il piede d'asta a fr. 120'000.- (la perizia indica fr. 136'000) al fine di favorire chi vuole venire a domiciliarsi a Verdasio e che necessiterà di investire importanti somme per rendere la casa confortevole e adeguata agli standard odierni. Ciò sarà un'altra operazione che contribuirà concretamente a lottare contro lo spopolamento.

Ricordiamo che l'alienazione avverrà a norma di Legge con pubblico concorso, (art. 180 Loc) che prevede la vendita all'asta, subordinatamente, qualora l'asta andasse deserta, per licitazione privata o vendita diretta ad un prezzo di almeno fr. 1000.- superiore al piede d'asta.

La trasformazione da beni amministrativi a beni patrimoniali è avvenuta con l'approvazione del bilancio di apertura 2010 del nuovo Comune delle Centovalli (MM 22).

La vendita ai piedi d'asta proposti permetterà di ottenere i seguenti ricavi minimi (al netto del valore a bilancio) di fr. 60'000.-.

Nel mesi seguenti giungerà poi il messaggio per l'alienazione di altri stabili comunali, in particolar modo l'ex scuola di Golino.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. È autorizzata la vendita, tramite asta pubblica, del mappale n. 7 RFD Centovalli (ex scuola di Verdasio) sezione Intragna, sito nella frazione di Verdasio;
2. Il prezzo minimo di vendita (piede d'asta) è fissato in fr. 120'000.-;
3. Le spese notarili e di iscrizione a registro sono a carico dell'acquirente.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il segretario

Ottavio Guerra

Axel Benzonelli