

Intragna, 7 novembre 2017

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 175

Richiesta di alienazione dei beni immobiliari del Legato Sandro Madonna

Approvato con risoluzione municipale no. 4593 del 13 novembre 2017

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri comunali,

lo scorso anno codesto Consiglio comunale ha approvato l'accettazione della donazione testamentaria da parte del signor Sandro Madonna del mappale n. 2557 RFD Centovalli-Intragna. Per precisa volontà testamentaria, il defunto chiedeva che la proprietà "venga adoperata dal Comune di Intragna per la costruzione della futura casa dei bambini e parco-giochi". Il testamento è datato 26 aprile 1999, da allora la scuola dell'infanzia ha trovato la sua confacente sede nell'attuale edificio scolastico.

Il verbo "adoperare" ha un significato assai ampio, quale "fare uso, servirsene, impiegare, utilizzare, agire". In questo contesto l'alienazione dei beni e "adoperare" il corrispettivo valore finanziario per la casa dei bambini (oggi Scuola dell'infanzia) e per i parchi-gioco è certamente in sintonia con lo spirito del donatore. Con questa opinione concorda anche l'avvocato e notaio Ivano Genovini, esecutore testamentario.

Il Municipio ha analizzato anche la questione a comprendere se fosse auspicato vendere parte del terreno per finanziare la ristrutturazione dell'abitazione al fine di creare una casa da reddito. Ebbene, ciò si opporrebbe alla volontà del defunto Sandro Madonna, in quanto utilizzeremmo parte dei beni non per la scuola dell'infanzia o per i parchi gioco ma per mantenere la sua ex abitazione. Ciò sarebbe anche in controtendenza con la volontà di alienazione dei beni patrimoniali (ex scuole) per sostenere finanziariamente altri investimenti di maggior interesse comunale. Ricordiamo anche che la gestione di immobili locativi spesso genera problematiche con gli inquilini e la manutenzione, dirottando risorse sia finanziarie sia umane in un settore che non è propriamente una delle attività che il Comune è delegato a gestire.

Inoltre, il ricavato dagli affitti non sarebbe sufficiente a coprire i costi (interessi e ammortamenti) generati dal mancato finanziamento di quasi un milione della ristrutturazione della Scuola dell'infanzia (MM 157) e della realizzazione dei nuovi parchi giochi (MM176). Anche per questo motivo il Municipio ha scartato sin dall'inizio questo scenario, il quale, come precedentemente citato, risulterebbe in contrasto con lo scopo del legato.

Anche nell'eventuale ipotesi che il defunto avesse desiderato che sul proprio fondo fosse edificata la "casa dei bambini", ciò equivarrebbe alla demolizione dell'attuale stabile per costruire una scuola secondo le normative attuali. L'attuale proprietà, così come oggi la vediamo, muterebbe radicalmente. Evidentemente questa ipotesi è stata scartata sin dall'inizio, in quanto la scuola dell'infanzia ha già una sede, che però necessitava di importanti lavori di rinnovamento e manutenzione da voi già approvati.

Per rispettare il più fedelmente possibile il desiderio del compianto concittadino, il Municipio propone che il ricavato sia utilizzato nel seguente modo:

- fr. 120'000.- per il rinnovo dei parchi giochi (cfr. MM 176);
- fr. 800'000.- per il rinnovo della Scuola dell'infanzia (così come auspicato dal piano finanziario nel MM 157 per il rinnovo dell'edificio scolastico);
- fr. 100'000.- quale conto nel passivo – debiti per gestioni speciali – denominato “Legato Sandro Madonna” da adoperarsi quale fondo per le attività didattiche, la manutenzione e il rinnovamento della Scuola dell'infanzia e dei parchi giochi.

Indubbiamente gli importi potrebbero essere aumentati proporzionalmente qualora i beni dovessero essere venduti con un importo superiore al piede d'asta fissato.

L'Esecutivo ha proceduto a parcellare il mappale in tre distinti fondi compresa una strada di accesso (coattiva) per accedere al fondo più distante, in modo di facilitarne la vendita e nella speranza di avvantaggiare giovani famiglie nell'acquisto, ciò coerentemente anche con la politica di favorire le abitazioni primarie. Infatti, la vendita in blocco si limiterebbe a pochi e facoltosi acquirenti, dovendo partire da un piede d'asta complessivo elevato.

Il fondo è così stato suddiviso (cfr. piano di mutazione allegato):

Fondo	Descrizione	Superficie	Piede d'asta
2557	Casa	641 mq	fr. 600'000.-
NN1	Terreno	468 mq	fr. 195'000.-
NN2	Terreno (in parte scarpata)	692 mq	fr. 225'000.-
Totale			fr. 1'020'000.-

Il Consiglio comunale ha già avuto modo di esprimersi due volte sull'utilizzo della proprietà, approvando sia il messaggio per il rinnovo dell'edificio scolastico sia il messaggio di accettazione della donazione del Legato Madonna. Il Municipio auspica un voto coerente anche per questo messaggio.

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 autorizzato il frazionamento del fondo part. no. 2557 RFD Centovalli-Intragna come da progetto di mutazione n. CDL 01.421.0275 del geometra ing. Luca Rossetti (25 luglio 2017), con la creazione di 3 nuove proprietà e di una coattiva di rispettivi mq 641, 468, 692 e 76;
2. È autorizzata la vendita, tramite asta pubblica, singolarmente dei 3 fondi citati derivati dal frazionamento del mappale n. 2557 RFD Centovalli-Intragna (Legato Sandro Madonna).
3. Il prezzo minimo di vendita (piede d'asta) è fissato in:

fr.	600'000.-	2557	Casa	641 mq
fr.	195'000.-	NN1	Terreno	468 mq
fr.	225'000.-	NN2	Terreno	692 mq

4. 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