



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1178 del 2 settembre 2015

chiedente l'autorizzazione all'alienazione di uno scorporo di mq. 233 del mapp. No. 102, ex bacino idrico, in località "Al Castelletto"

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri;

com'è noto nel corso del 2014 il serbatoio del Castelletto, la cui funzione di approvvigionamento della rete comunale di distribuzione dell'acqua potabile era oramai venuta meno da molto tempo, è stato messo definitivamente fuori uso¹ ed è oramai privo di ogni funzione.

L'impianto è ubicato nella parte più elevata del nostro comune su una particella (mapp. No. 102) di complessivi mq. 321 parzialmente circondata da area boschiva ed in buona parte incuneata in una proprietà privata (mapp. No. 450).

Sotto l'aspetto pianificatorio il mapp. No. 102 appartiene alla zona edificabile ed è sottoposto ad un vincolo di attrezzature/edifici pubblici (AP-EP).

Il proprietario del mapp. No. 450 ha manifestato interesse ad acquistare la parte del fondo comunale che si incunea nella sua proprietà allo scopo di rettificare in modo razionale i relativi confini, dal momento che quella che si può definire una vera e propria inclusione di un elemento del tutto estraneo, un tempo giustificata da un interesse pubblico preponderante, non ha più alcuna ragione oggettiva di sussistere.

In considerazione delle caratteristiche del fabbricato e della sua ubicazione, si può escludere qualsiasi destinazione alternativa di pubblico interesse.

Trattasi di un serbatoio sotterraneo sopra il quale sorge un piccolo edificio (cabina) al cui interno si trovano gli impianti di controllo dei flussi idrici (oramai isolati ed inutili) e l'accesso alle vasche sottostanti.

Considerato quanto sopra e ritenuto che lo scorporo di terreno nel quale sorge il dismesso impianto penetra nella proprietà privata con una superficie di 233 mq, il Municipio si è orientato verso una proposta di alienazione di questa parte del fondo.

La parte rimanente di mq. 102, sulla quale sorge un'altra cabina che ospita gli impianti di controllo dell'acquedotto e più precisamente i collegamenti tra la condotta di trasporto proveniente dal Moncucchetto con cui le AIL ci forniscono l'acqua e i collegamenti con le nostre varie condotte di distribuzione, andrebbe a costituire un fondo a se stante.

Allo scopo di disporre di una determinazione oggettiva del valore di questo bene immobile è stata richiesta l'esecuzione di una stima ad un perito neutro il quale, dopo le analisi del caso, ivi compresa una generica determinazione dei costi di smantellamento degli impianti, ha definito al massimo in ca. Fr. 270'000 il valore teorico della proprietà.

Considerando che, come detto, le caratteristiche e l'ubicazione fanno dello scorporo in argomento un oggetto di per se privo di qualunque concreta possibilità di realizzazione, fatta salva l'eventualità di "restituirlo" alla proprietà privata in cui è fisicamente inserito, le trattative con il proprietario del mapp. No. 450 hanno condotto alla definizione di un prezzo concordato di Fr.

¹Cfr. MM. No. 1168 accompagnante il conto consuntivo 2014 del comune, considerazioni e breve commento gestione investimenti, "eliminazione bacino idrico al Castelletto" pag. 69

233'000.-, pari a Fr. 1'000/mq. Le spese notarili e di intavolazione a RF sono, come consuetudine a carico dell'acquirente

Frattanto l'Esecutivo ha posto mano ad una modifica di poco conto del Piano Regolatore finalizzata alla cancellazione del vincolo per attrezzature ed edifici pubblici, restituendo a pieno titolo lo scorporo in argomento alla zona in cui è inserito il fondo al quale sarà incorporato.

Dal profilo procedurale la vendita può avvenire per trattativa diretta conformemente alle disposizioni della legge organica comunale.

L'art. 180 cpv. 3 LOC prevede infatti che in casi eccezionali, e quando al comune non ne può derivare danno, il municipio può procedere all'alienazione per licitazione privata oppure per trattative dirette.

Per giurisprudenza sono considerati casi eccezionali ai sensi dell'art. 180 cpv. 3 LOC, ad esempio:

- La vendita di uno scorporo di terreno circoscritto da una proprietà privata, al relativo proprietario per la sistemazione esterna del giardino.
- La vendita di uno scorporo (di ben mq. 2'800) in zona industriale ad una ditta privata attiva a diretto confine.
- La cessione gratuita di uno scorporo ad una Fondazione privata per la sistemazione del giardino e dell'accesso di una residenza per anziani
- La vendita di piccole superfici per utilizzi più razionali.

La condizione irrinunciabile consiste nel fatto che al Comune non derivi danno ciò significa in particolare che il bene di cui si tratta non rivesta per il Comune alcuna utilità o alcun interesse.

Nella fattispecie sono date tutte le condizioni per procedere per trattative dirette all'alienazione parziale della particella No. 102 (ex bacino idrico al Castelletto).

Il ricavo della vendita che, dati i tempi procedurali e di crescita in giudicato della decisione del Legislativo, potrà essere perfezionata nei primi mesi del 2016 sarà registrato a favore della gestione corrente di tale esercizio.

Con queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione che potrà rendersi necessaria nell'ambito della discussione vi invitiamo a voler approvare il presente messaggio con l'adozione della proposta di decisione allegata.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:
(Antonella Meuli)

Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)



The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for the Mayor, Antonella Meuli, and the signature on the right is for the Secretary, Arnaldo Bernasconi. Both signatures are written over a circular official seal of the Municipality of Sorenngo. The seal features a central emblem with a sunburst and a tree, surrounded by the text 'COMUNE DI SORENGO'.

Sorenngo, 2 settembre 2015
Ris. Mun. No. 328/15

Allegati: planimetria scala 1:500
Fotografie (8)

Dispositivo di risoluzione
(alienazione mapp. 102)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1178 del 2 settembre 2015;
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. E' autorizzata la vendita di uno scorporo di mq. 233 del mapp. No. 102 RFD Sorengo al proprietario del contiguo mapp. No. 450 per un prezzo complessivo di Fr. 233'000.-.
2. Il valore di bilancio al 31 dicembre 2015 dello scorporo di cui al punto precedente (Fr. 83'294.65) è formalmente stralciato dai beni amministrativi e iscritto nei beni patrimoniali.
3. Il Municipio è incaricato di perfezionare la vendita conformemente ai disposti dell'art. 180 LOC.
4. Il ricavato della vendita eccedente il valore di bilancio al 31 dicembre 2015 (pari a Fr. 149'705.35) è iscritto quale entrata a favore della gestione corrente 2016.

Per il Consiglio comunale

Gli scrutatori:

Il Presidente:

Il Segretario:



