

MM 2023 / 15 concernente l'alienazione e la vendita di 225 mq costituenti la particella no. 420-1 RFD di Bioggio

Egregio signor Presidente,
Gentile signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

il sedime in oggetto è stato acquistato dal Comune, dal Consorzio manutenzione ed arginature del Basso Vedeggio di Agno, nell'aprile 2009. Questo dopo l'approvazione, da parte del Legislativo comunale del "Messaggio municipale No. 32/08 per l'acquisizione da parte del Comune del sedime al mapp. 420-1 RFD Bioggio, e richiesta di un credito di CHF. 125'000.-- per l'acquisto e per il perfezionamento delle pratiche di trapasso a Registro Fondiario e aggiornamento piani" – confronta allegato A – MM 32/08. Il valore di stima ufficiale del fondo è di CHF. 90.--.

Caduta, a seguito dell'ultima versione del tracciato definitivo del Tram-treno che verrà realizzato, l'ipotesi di creare un collegamento di pubblico, l'interesse del Comune, per questa proprietà, è quindi del tutto scemato. Non si vede infatti quale altra destinazione pubblica ci possa essere. Per contro si deve proporre una certa normale manutenzione con i nostri operai.

Ultimamente, un privato imprenditore locale, proprietario delle due parcelle contigue, addirittura si dovrebbe dire che delimitano il confine della stradina in oggetto, ha manifestato un certo interesse. Questo per poter collegare le proprietà, praticamente in un unico mappale e, soprattutto, per soddisfare le richieste di un suo inquilino, anche nostro importante contribuente, che si spera di poter annoverare tra le nostre PG per molti anni.

La perizia commissionata dall'Esecutivo attribuisce alla particella edificabile no. 420-1 RFD un valore di CHF 140'000.-- (ca. 640 Fr. / mq).

Il mappale in oggetto è gravato da un vincolo di passo pedonale / ciclabile legato al progetto della rete Tram Treno. Il proprietario interessato sa di dover mantenere e rispettare questa clausola, garantendo la fruibilità al piano terreno e sfruttando le possibilità di ampliamento o di collegamento tra stabili unicamente ai piani superiori, rendendo così il passaggio porticato.

Il fondo, che si trova quasi al limite del nostro comprensorio nord, quasi a confine con Manno, si situa in zona di PR **IN1**.

Il Municipio propone con il presente MM la vendita del mapp. no. 420-1 RFD.

L'articolo di legge, di principale riferimento per queste situazioni è dato dalla LOC, all'articolo **Art. 167 che recita:**

Alienazioni e locazioni di beni comunali

¹Alienazioni, affitti e locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

²Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.

³In casi eccezionali, quando al comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica, il legislativo può autorizzare il municipio a procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

⁴Sono riservate disposizioni di leggi speciali.

Quindi, di regola la procedura è quella dell'asta pubblica, equivalente a quella del pubblico concorso prescritta dalla LOC per l'alienazione dei beni comunali.

Il Municipio, ritenuto quanto premesso e l'eccezionalità del caso che ci occupa, che richiama l'importanza, nell'interesse specifico del Comune di proporre la possibilità, sempre nel completo rispetto dell'art. 167 cpv. 3 LOC, di procedere per privata trattativa diretta.

A tale proposito e a garanzia del risultato, di fissare un importo superiore alla perizia, con un **valore adeguato e definito in CHF 160'000.--**, determinato dal perito.

Conclusioni

Quindi ricapitolando per sommi capi:

- A) tenuto conto delle caratteristiche del sedime e della sua ubicazione non si intravede alcun interesse pubblico preponderante per il suo mantenimento. Per contro visto l'interesse da parte di un privato imprenditore, per l'eventuale acquisto, allo scopo di costruirvi un edificio atto a soddisfare le esigenze di una importante azienda;
- B) Il terreno però è classificato quale bene amministrativo e di conseguenza è formalmente inalienabile (art. 177 cpv. 2 LOC). Sottoponiamo quindi, unitamente all'autorizzazione alla vendita, la richiesta volta a modificare la sua classificazione contabile da bene amministrativo a bene patrimoniale (art. 13 lett. h) LOC).
Se l'alienazione sarà approvata, si autorizzerà l'Esecutivo a procedere mediante trattative private. Quindi non proponendo, come l'usuale impone, un pubblico concorso. Il tutto in quanto l'eventuale deroga prevista, dal cpv. 3 dell'articolo 167 LOC nella fattispecie, per l'obiettivo che si persegue, è sicuramente data, trattandosi di caso importante quanto eccezionale;
- C) questa vendita rientra nel discorso pendente relativo alle proprietà comunali, anticipa di conseguenza l'intenzione di promuovere una valutazione di carattere generale sulle proprietà del Comune e sui futuri scenari che scaturiranno; dalle decisioni che saranno prese.

P. Q. M.

- visti gli art. 13 cpv. 1 lett. h, 42 cpv. 2 LOC e 167 cpv. 3 LOC
- richiamando il Regolamento comunale

Si chiede a codesto onorando consesso di voler

r i s o l v e r e:

- 1. La superficie edificabile della particella no.420-1 RFD di Bioggio, pari a 225 mq è attribuita ai beni patrimoniali.**
- 2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla sua alienazione con trattativa diretta.**
- 3. La vendita potrà avvenire, ritenuto un incasso minimo fissato, a CHF 160'000.--**
- 4. L'importo dell'intera operazione verrà contabilizzato secondo quanto previsto nuovo sistema contabile MCA2.**
- 5. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.**

Con i migliori saluti.

Per il Municipio

Il sindaco:  Eolo Alberti		Il segretario:  Massimo Perlasca
--	---	--

Licenziato con RM. no. 1419/2023 del 14.11.2023

Municipale responsabile: Sindaco Eolo Alberti

Va per rapporto a:

G	E	AP	P	CT GA	PR
X					

P E R I Z I A

IMMOBILIARE

VALUTAZIONE AL : 06 novembre 2023

COMUNE DI : Bioggio

MAPPALE No. : 420 RFD

allegati: - planimetria misurazione ufficiale
- estratto piano regolatore
- estratto ufficio registri
- documentazione fotografica

Bioggio, 10 novembre 2023

1. PREMESSA

In data, 30 ottobre 2023 il Sindaco Signor Eolo Alberti di Bioggio, incaricava il sotto scritto Perito, di allestire una perizia immobiliare per determinare il valore reale del fondo no. 420 nel Comune di Bioggio.

2. CONSIDERAZIONI GENERALI

2.1 criteri di valutazione generali

Per stabilire il valore reale si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare:

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale
- b) della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;
- c) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni, l'Ufficio cantonale di statistica (Ustat) rilascia informazioni sui valori medi relativi alle compra vendite;
- d) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.

2.2 criteri di valutazione particolari

2.2.1 VALORE REALE

TERRENI

- parità prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

2.3 accertamenti e ricerca

- esperito sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti: Ufficio Tecnico Comunale, ricerca atti presso il Geometra detentore della mappa, Ufficio Registri, Ufficio Cantonale di statistica (Ustat), Pianificazione per Piano Regolatore e Ufficio Cantonale Stima.

3. DESCRIZIONE DEL FONDI

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Zona	:	Artigianale-Industriale IN 1
Indice di edificabilità massimo	:	5.0 m ³ /m ²
Indice di occupazione massimo	:	50%
Distanza minima da confine	:	6,00 m
Distanza minima tra fabbricati	:	12,00 m
Altezza minima alla gronda	:	10.00 m
Altezza massima alla gronda	:	16.00 m
Pendenza massima tetto	:	35%
area verde minima	:	20%

Ubicazione	:	il fondo si trova in località "Lieta", tra i fondi 421 e 750
Insedimento	:	zona industriale artigianale
Forma	:	regolare
Confini	:	con altre proprietà private, Comunali e Cantionali
Orientamento, vista e Insolazione	:	fondo orientato a sud, soleggiamento e vista normali
Immissioni	:	inquinamenti fonici ed atmosferici provenienti dalla strada cantonale
Infrastrutture	:	nelle immediate vicinanze

Municipio, Asilo, Scuole e Negozi per generi di prima necessità nelle vicinanze

Sistemazione : strada asfaltata pianeggiante con muri di sostegno e lastre di cemento a confine

CALCOLO DEI VALORI

4. VALORE REALE

Il valore reale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

4.1 Terreno

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo d'acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal Piano Regolatore, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo d'acquisto
- il criterio del confronto delle compra vendite

Esaminando le compravendite nelle zone limitrofe aventi le medesime caratteristiche si può dedurre che il valore dei terreni, variano dai 600 a 800 fr. al mq., valori comparativi di mercato riferiti ai dati rilasciati dall'Ufficio Cantonale di Statistica (USTAT) negli ultimi 15 anni.

Nel merito :

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore a 800 fr al mq., da questo valore si giustifica una riduzione del 20% per l'onere di passo pubblico e per il futuro ciclo pedonale della linea tram-treno pertanto il valore finale al mq. è di fr. 640.00

CALCOLO DEI VALORI

5. VALORE REALE

5.1 valutazione terreno

superficie non edificata mq. 225 x fr/mq. 640.00 fr. 144'000.00

TOTALE VALORE REALE fr 144'000.00

ARROTONDATO A fr. 140'000.00

Conclusione

Il sottoscritto dichiara :

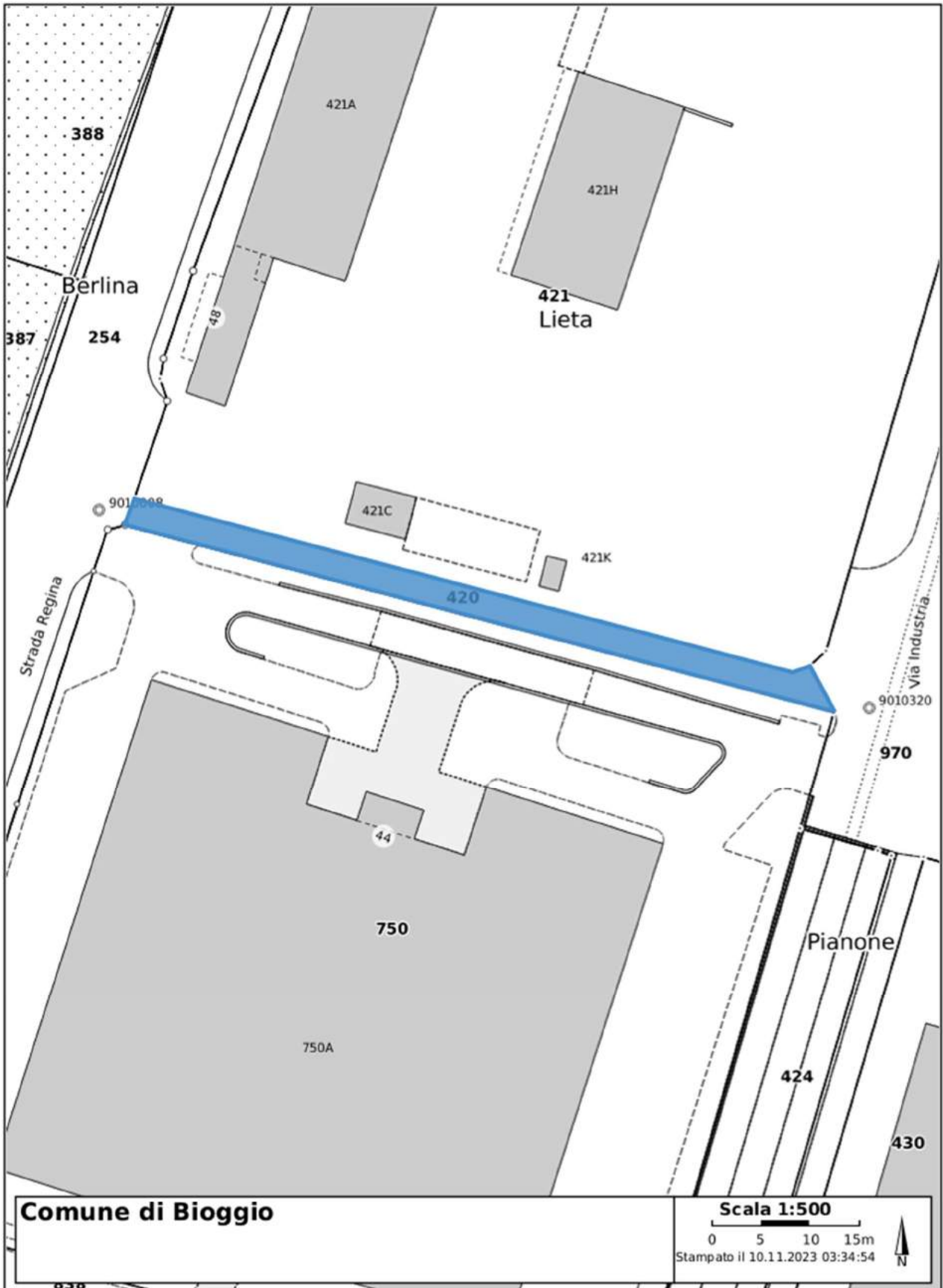
- Di aver personalmente visitato il bene descritto nella perizia, bene situato a Bioggio, il giorno di riferimento della perizia è il 06.11.2023, per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.
- Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.
- Di non aver alcun interesse, passato, presente o futuro, diretto o indiretto, nei beni e nell'utilizzo di questa perizia.
- Che l'utilizzo della presente perizia non è in alcun modo dipendente da qualsiasi compenso derivante dalle conclusioni della perizia stessa, con qualsiasi importo espresso o implicito.
- Il perito ritiene di aver svolto con diligenza il proprio incarico e che, per quanto sia possibile sapere, tutte le dichiarazioni ed opinioni contenute nella presente perizia sono corrette.
- Ed infine, che questa perizia è stata allestita conformemente alle regole professionali in vigore secondo scienza e coscienza.

Restando a vostra disposizione per eventuali ragguagli in merito, ringraziando per la fiducia accordatami, distintamente saluto.

Con la massima stima
Birolini Giovanni



Perito immobiliare





telefono
fax

Ufficio Registri di Lugano
Registro fondiario definitivo
Via Bossi 2a
6900 Lugano
091 815 53 71
091 815 55 88

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Lugano, 10.11.2023

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: BIOGGIO
Numero fondo: 420 **eGRID:** CH920846020753

Superficie totale: m² 225
Ubicazione: Lieta
Numero piano: 6
Intavolazione nel SIFTI: 22.06.2001

COPERTURA DEL SUOLO

NE m² 225 SUPERFICIE NON EDIFICATA
- RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

COMUNE DI BIOGGIO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 10010/29.04.2009
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 9210/05.05.2015

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. PASSO PUBBLICO CON CARRO
a favore COMUNE DI BIOGGIO
Minuta 30.03.1940, DG 16151/03.07.2009

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

SOTTOPOSTA A PR: AZZONAMENTO
Minuta 30.03.1940

FONDO INCLUSO NEL CATALOGO DEI TERRENI SOGGETTI A PERICOLI
NATURALI

Consultazione di venerdì 10 novembre 2023, ore 13:18

Giulia Masdea, Bioggio









