



COMUNE DI AROGNO

Arogno, settembre 2024 /iw
Ris. Mun. 9.9.2024, no. 423

MM N. 7/2024

**CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI
CHF 68'000.- PER L'ACQUISTO DELL'EDIFICIO E FONDO
AL MAPP. 214 RFD DI AROGNO**



Commissioni d'esame: Commissione Gestione e Edilizia pubblica

Egregio Signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori, Consiglieri Comunali,

Con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito per l'acquisto dell'edificio e intero fondo sito al mapp. 214 RFD (zona nucleo di villaggio) confinante con il parchetto pubblico denominato San Rocco e con un sentiero pedonale che raggiunge varie zone del paese.

Premessa

Dopo aver utilizzato lo stabile "Atelier Romanzini" quale Info-point per i festeggiamenti del 150° delle Fabbriche di Arogno, gli attuali proprietari hanno dichiarato la loro volontà di vendere l'immobile.

L'edificio consta di due fabbricati adiacenti di remota costruzione (<1930) disposti su 2 livelli, costituiti da un corpo principale ad uso deposito/garage, di un piccolo atelier al quale va riconosciuto un valore storico e di memoria perché rimasto intatto negli ultimi 80 anni, un altro deposito di metratura identica con ingresso dal piano sottostante e un piccolo porticato che si affaccia sull'area esterna, a suo tempo adibita ad orti.

Il fondo in oggetto, secondo il Piano regolatore vigente, si trova in zona denominata nucleo di villaggio, con le relative limitazioni sul mantenimento dei volumi esistenti e la sola possibilità di riattazione dell'esistente, unica deroga il rialzo del colmo sino all'altezza di quello adiacente (esempio lato nord con lato sud).

La superficie del mappale 214 RFD è di 137 mq, di cui 58 mq sono occupati dall'edificio.

Nel merito

Dopo una prima discussione il Municipio ha preso contatto con i proprietari che ci hanno fornito una loro perizia e concesso un diritto di compera con scadenza settembre 2024.

Nel frattempo, l'esecutivo ha fatto eseguire dalla Interfida SA una perizia indipendente che ha confermato il valore dell'oggetto (Perizia Romanzini CHF 70.000.-, perizia Interfida SA CHF 63'000.-, i documenti sono visionabili presso l'Ufficio tecnico) e ha dato mandato ad un gruppo di lavoro composto da Municipali, membri del Patriziato e altri specialisti di valutare l'opportunità di acquisto e fornire un orientamento su una sua utilizzazione.

Il gruppo di lavoro si è incontrato più volte e ha soprattutto riconosciuto il valore del luogo nel contesto urbano, l'ingresso del paese con un volume piacevolmente inserito accanto al bellissimo oratorio di S. Rocco, lo spazio verde con panchine davanti a entrambi gli edifici e di fronte alla bella villa Boffi e con un collegamento pubblico agli ampi posteggi ricavati a valle del Municipio. Uno stabile quindi che, già solo per queste caratteristiche, dovrebbe essere di carattere pubblico.

Durante questi incontri si sono poi approfondite le possibilità future date da questo stabile. In primo luogo, si è valutata la creazione di un piccolo museo dell'orologeria, poi si è passati a pensare ad un progetto di più ampio respiro dove questo edificio ne costituisce il nucleo ed infine ad una sorta di Info-point suggerendo una riqualifica dello stabile più realistica e commisurata alle risorse del Comune: uno spazio informativo aperto sia alla popolazione che al turista occasionale dove l'interessato possa trovare tutte le informazioni storiche, artistiche e culturali del villaggio.

È dunque evidente che oltre al valore dell'oggetto perché inserito in quel contesto, l'immobile offre diverse opportunità interessanti che vanno comunque approfondite, prendendoci il tempo per progettare, valutare le implicazioni finanziarie e chiarire le diverse possibilità di finanziamento/sussidio.

Nel frattempo, lo stabile, senza alcuna spesa supplementare, potrebbe essere utilizzato come garage, deposito, magazzino a disposizione del Comune e delle società del paese), mantenendo inalterato il valore del piccolo atelier.

Alcune immagini del fabbricato e dell'area esterna



Prezzo d'acquisto e aspetti finanziari

La richiesta formulata dal proprietario, discussa e concordata con il Municipio per l'acquisto del fondo é pari a 65'000.- franchi (CHF 63'000.- per il manufatto e CHF 2'000.- per l'inventario).

Dal profilo finanziario l'acquisto del mappale comporta i seguenti oneri finanziari:

Acquisto fondo(214 RFD)	CHF 65'000.-
Onorario notarile 0.6%	CHF 390.-
Ufficio registri 1.1%	CHF 715.-
Tassa di bollo 0.3%	CHF 195.-
Eventuali altri costi non preventivabili - imprevisti	CHF 1'000.-
Totale	CHF 67'300.-
	Arrotondato a CHF 68'000.-

Per quanto concerne gli oneri relativi alla gestione corrente, la nuova spesa generata è l'ammortamento che proponiamo al 2% per la durata di utilizzo equivalente (50 anni).

A complemento di informazione, vi indichiamo inoltre che il Signor Romanzini ha manifestato la sua intenzione di donare al Comune il bosco di sua proprietà sito al mapp. No. 759 RFD, confinante con il bosco donato alla scuola anni fa dal Signor Pesciallo Giuseppe (sul sentiero da Carirora). A livello procedurale, visto il valore di stima del bosco di CHF 199.-, è sufficiente l'avallo del Municipio, art. 55 RC e 5a RALOC. I costi per l'allestimento del rogito saranno a carico del Comune.

Conclusioni

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. E' autorizzato l'acquisto del mapp. 214 RFD, di mq 137 di Arogno (di cui terreno mq 78.74 e edificio mq 57.66) di proprietà Romanzini Thierry, Cureglia al prezzo di CHF 65'000.—;
2. E' accordato un credito di CHF 68'000.- comprensivo di tutte le spese di trapasso a carico dell'acquirente;
3. Il credito sarà iscritto nel conto degli investimenti ed attivato a bilancio;
4. Il credito concesso decade se non verrà utilizzato entro il 31 dicembre 2026;
5. Il Municipio è incaricato di svolgere tutte le procedure relative all'acquisto della proprietà di cui al punto 1. del presente dispositivo.

Con la massima stima.

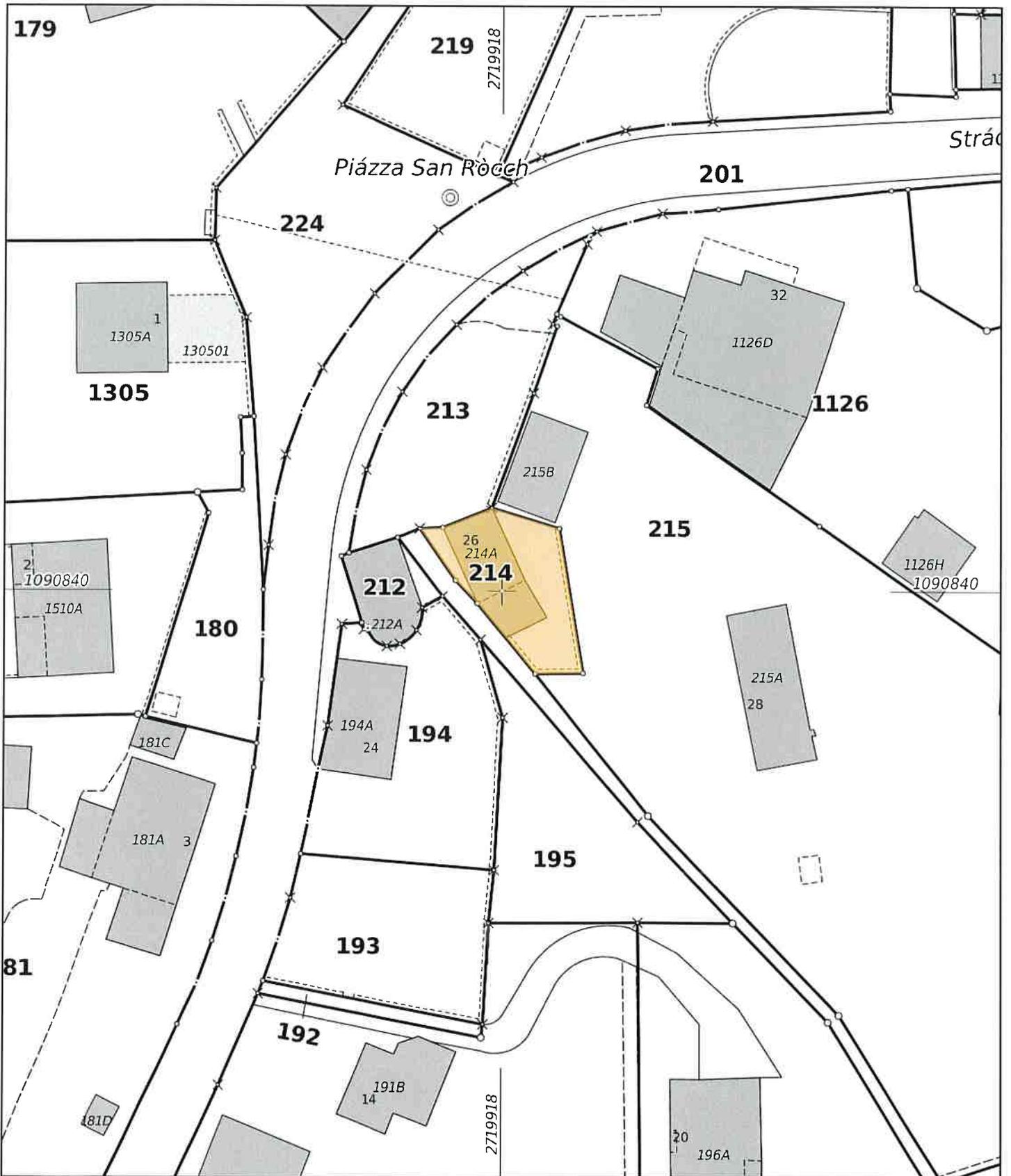
Il Sindaco
Emanuele Steuffer

PER IL MUNICIPIO



La Segretaria
Ilaria Wallimann

Allegato: estratto planimetrico terreno mapp. 214



mapp. 214

Scala 1:500



Municipio di Arogno
 CP 53
 6822 Arogno
 Tel: 091 / 649 74 37

