

## **MESSAGGIO MUNICIPALE N. 320/2021 CHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE**

- alla cessione gratuita delle ex case comunali ai patriziati di Corzoneso, Leontica, Prugiasco, Castro e Ponto Valentino
  - alla retrocessione al Patriziato di Leontica dei terreni mapp. 617-618-619 e 620 RFD sez. Leontica e all'annullamento del contratto di affitto relativo alle sorgenti "Murin" del 30 marzo 2004 e la relativa iscrizione del diritto di sorgente del 02.04.2004;
  - l'acquisizione gratuita delle proprietà del Patriziato di Leontica situate ai mappali n. 112, 286 e 290 RFD sez. Leontica;
  - al rimborso al Patriziato di Marolta di un importo di fr. 70'000.-
  - alla vendita dello stabile ex scuole di Ponto Valentino
- 

Onorevoli signori,

Presidente e consiglieri,

da alcuni anni ormai le diverse compagini municipali che si sono succedute alla guida del nuovo comune si sono poste il quesito della destinazione da dare alle ex case comunali.

Dopo la vendita di quella di Largario (ad un privato) e quella di Marolta (al locale Patriziato) nessun'altra decisione era stata presa anche perché Cancelleria e Ufficio tecnico erano sempre dislocate a Dongio e Prugiasco.

Ora con la nuova sede amministrativa il discorso è stato portato avanti e il Municipio ha da subito ritenuto che, trattandosi di stabili di utilità pubblica, dovevano continuare a mantenere questa destinazione (totale o parziale) anche in futuro. Si è quindi ritenuto che andavano dapprima coinvolti in questo discorso i Patriziati, enti locali con un forte legame con il territorio.

Coscienti che questi enti pubblici hanno in generale finanze non floride, era da subito scontato che il prezzo di contrattazione avrebbe dovuto essere un prezzo di favore.

Prima di procedere si sono pure verificate le basi legali che disciplinano la vendita o la donazione in quanto si tratta di beni patrimoniali di un certo valore.

### **1. Le basi legali**

Gli articoli di riferimento della Legge organica comunale sono i seguenti:

#### **Art. 163 Beni patrimoniali**

<sup>1</sup> I beni patrimoniali comprendono gli attivi privi di uno scopo pubblico diretto.

<sup>2</sup> I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

#### **Art. 167 Alienazioni e locazioni di beni comunali**

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

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

<sup>3</sup> In 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.

Lo scorso mese di giugno, sulla base del MM 307/20 avete approvato il nuovo Bilancio all'1.01.2020 con la riclassificazione di alcuni beni amministrativi in beni patrimoniali. Le ex case comunali oggetto del presente MM sono quindi già classificate come beni patrimoniali.

Rispetto ai valori allibrati a bilancio il Municipio ha proposto ai Patriziati la vendita a un prezzo di favore di CHF 20'000.- (ventimila), fatta eccezione per Leontica dove era di CHF 30'000.- (trentamila) visto che lo stabile è stato completamente risanato circa 20 anni fa.

Questo perché i Patriziati sono comunque enti locali che tutelano gli interessi di cittadini che sono per la gran parte domiciliati ad Acquarossa ai quali non ne deriverà alcun danno, anzi queste strutture potranno essere meglio gestite sia a dipendenza delle necessità locali e sia per quanto riguarda la manutenzione ordinaria preservandone la nostra storia socio-culturale e politica, il decoro e la pubblica utilità.

La situazione si presenta come segue:

Casa comunale	Stima peritale	Valore a bilancio	Valore di vendita	Differenza bil/ven
Corzoneso	320'000.00	50'000.00	0.00	- 50'000.00
Leontica	430'000.00	50'000.00	0.00	- 50'000.00
Prugiasco	400'000.00	75'000.00	0.00	- 75'000.00
Castro	280'000.00	65'000.00	0.00	- 65'000.00
Ponto Valentino	140'000.00	50'000.00	90'000.00	+40'000.00
<b>Totali</b>	<b>1'570'000.00</b>	<b>290'000.00</b>	<b>90'000.00</b>	<b>- 200'000.00</b>

Escludiamo al momento la vendita dell'ex casa comunale di Dongio perché l'interesse pubblico di questa struttura non è solo locale come per gli altri stabili, ma bensì generale. Premesso che siamo ancora in trattativa con il Cantone per l'insediamento di uffici statali, vi trovano posto nei piani superiori l'amministrazione del mensile Voce di Blenio e la Società Samaritani.

Se da un lato le stime peritali appaiono eccessive, i valori a bilancio proposti dal Municipio tengono conto dei vincoli per l'obbligo dell'uso pubblico (totale o parziale) delle varie case.

Al prezzo di vendita inizialmente proposto abbiamo avuto riscontri discordanti: da chi ha fatto propria la proposta a chi non poteva accettarla perché confrontato con altri investimenti molto onerosi, a chi ha ritenuto non rispettoso del principio di proporzionalità la vendita allo stesso prezzo di stabili di valore molto diverso.

Confrontato con questa diversità di vedute il Municipio ha incontrato la Commissione della Gestione e discusso sulla strategia migliore da adottare nell'interesse di tutta la popolazione delle varie frazioni. Dalla riunione è emerso che la soluzione che poteva appianare le diversità di vedute era la donazione, rimanendo poi da risolvere la questione di Marolta (che aveva acquistato la ex casa comunale).

L'ipotesi della donazione è stata discussa all'interno del Municipio che l'ha accolta dopo averla verificata dal profilo giuridico, e sottoposta nuovamente alle amministrazioni patriziali, ottenendo risposte diverse: dagli accordi di Corzoneso, Leontica e Prugiasco, a Castro che si rimetterà alla decisione della propria assemblea, alla volontà di Ponto V. di approfondire questa terza opzione.

2

Per quel che riguarda la procedura, l'art. 167 al cpv 3 prevede la possibilità di procedere a trattative dirette quando

a) al Comune non ne può derivar danno

o

b) quando l'interesse generale lo giustifica

L'uso pubblico di parte delle ex case comunali dovrà essere garantito anche in futuro. Si tratta di un'offerta di spazi aggregativi, di socializzazione, per la popolazione e le locali società senza scopo di lucro.

Pensiamo anche alle Milizie storiche oppure, nel caso di Corzoneso, agli spazi concessi gratuitamente o comunque a condizioni di favore alla Fondazione Donetta e all'Associazione che ha ridato lustro al Mulino di Corzoneso.

## **2. Le condizioni della donazione**

Oltre alle contropartite richieste e indicate al punto 2, crediamo sia utile che le donazioni avvengano contemplando le seguenti condizioni:

a) vendita del solo stabile con un minimo di terreno circostante: saranno frazionati ed esclusi i parcheggi e altre aree di interesse pubblico quali ad es. i posteggi e l'area NU di Prugiasco, il campetto di Corzoneso, il sentiero pubblico di Castro, oppure tutelati i diritti di passo per le proprietà circostanti (Leontica per i mapp. 977-825 soprastanti).

b) garanzia dell'uso pubblico anche in futuro

Il fatto che i proprietari rimangano enti pubblici rassicura che questi stabili manterranno un uso di utilità generale. Si ritiene di non dover fissare delle percentuali obbligatorie per questo utilizzo in quanto, come in passato, singoli stabili possono anche essere parzialmente trasformati qualora un Patriziato volesse conseguire un reddito.

c) diritto di prelazione e/o partecipazione all'utile

Iscrizione di un diritto di prelazione in caso di futura vendita dello stabile.

Nel caso il Comune non dovesse far valere il diritto di prelazione, in caso di vendita l'utile conseguito (prezzo di vendita dedotte spese di manutenzione) andrà riversato al Comune.

d) spese a carico del Comune: trattandosi di donazioni si ritiene giusto che tutte le spese legate al passaggio di proprietà vengano assunte dal Comune.

### 3. Il caso dei 2 stabili di Ponto Valentino

A Ponto Valentino abbiamo 2 stabili: l'ex casa comunale situata dietro la chiesa parrocchiale la cui vendita è già stata autorizzata dal Consiglio comunale ma che non trova acquirenti, e le sottostanti ex scuole per le quali un privato ha manifestato il proprio interesse di acquisto e formulato un'offerta. Al locale Patriziato abbiamo proposto la donazione della ex casa comunale e la messa in vendita dello stabile ex scuole: con questo ricavo disporremo del capitale per il rimborso a Marolta.

### 4. La questione di Marolta

Questa proposta di cessione gratuita provoca una disparità di trattamento con il Patriziato di Marolta: infatti la vendita era stata effettuata nel 2006 ad un prezzo di CHF 120'000.-. Visto come il locale Patriziato ha beneficiato di un aiuto del fondo interpatriziale di 50'000.-, si propone che quale compensazione gli venga rimborsato un importo di CHF 70'000.- .

### 5. La variante in caso di mancata accettazione della donazione da parte di enti patriziali

Nel caso un ente patriziale non fosse interessato ai nostri stabili il Municipio potrà proporre la vendita per pubblico incanto.

3

### 6. Conclusione

Il Municipio è convinto che questa operazione vada nell'interesse di tutti i cittadini visto come in quasi tutte le frazioni ci saranno degli stabili di utilizzo pubblico gestiti dalle comunità locali.

Visto che di questo argomento si parla ormai da diversi anni, il Municipio ritiene sia giunto il tempo per una decisione di merito con una soluzione che è ritenuta la migliore possibile e che sottolinea la collaborazione che si può instaurare tra gli enti locali preposti alla gestione dei beni pubblici.

Vi invitiamo quindi a voler

#### **d e l i b e r a r e :**

1. è autorizzata la donazione al Patriziato di Corzoneso della ex casa comunale al mappale n. 825 RFD Acquarossa sez. Corzoneso;
2. a) è autorizzata la donazione al Patriziato di Leontica della ex casa comunale al mappale n. 90 RFD Acquarossa sez. Leontica;  
b) è autorizzata la retrocessione al Patriziato di Leontica dei terreni mapp. 617-618-619 e 620 RFD sez. Leontica e annullato il contratto di affitto relativo alle sorgenti "Murin" del 30 marzo 2004 e la relativa iscrizione del diritto di sorgente del 2.04.2004;  
c) è autorizzata l'acquisizione gratuita delle proprietà del Patriziato di Leontica situate ai mappali n. 112, 286 e 290 RFD sez. Leontica;
3. è autorizzata la donazione al Patriziato di Prugiasco della ex casa comunale al mappale n. 486 RFD Acquarossa sez. Prugiasco;

4. è autorizzata la donazione al Patriziato di Castro della ex casa comunale al mappale n. 82 RFD Acquarossa sez. Castro;
5. viene revocata l'autorizzazione alla vendita della ex casa comunale al mappale n. 207 RFD sez. Ponto Valentino decisa l'8.11.2016 e autorizzata la sua donazione al Patriziato di Ponto Valentino;
6. è concesso un credito di CHF 70'000.- (settantamila) quale rimborso al Patriziato di Marolta per l'avvenuto acquisto della ex casa comunale di Marolta senza aver beneficiato della donazione;
7. è autorizzata la vendita per pubblico concorso dello stabile ex scuole situato al mappale n. 207 RFD sez. Ponto Valentino al prezzo minimo di fr. 90'000.- (novantamila);

Con la massima stima.

Per il Municipio  
Il Sindaco  
Odis B. De Leoni

Il Segretario  
Paolo Dova

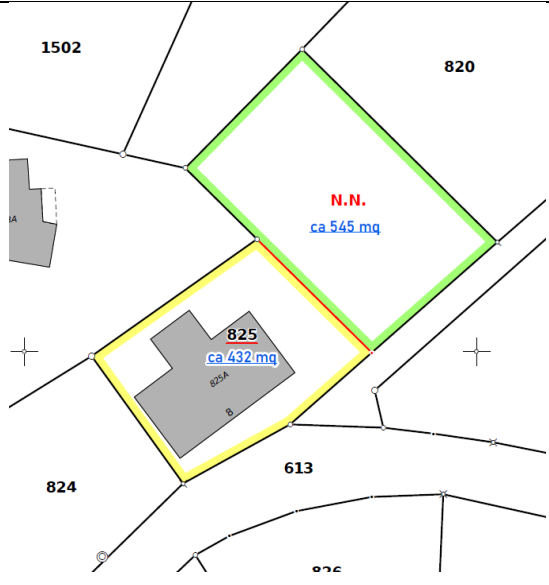
Allegati:

- estratti catastali delle proprietà poste in donazione/vendita

Acquarossa, 9 marzo 2021

Commissione preposta all'esame del MM: - Gestione
------------------------------------------------------

Corzoneso



Prugiasco



Castro

