



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10044

concernente la vendita, tramite asta pubblica, dello stabile ex Casa Montana di San Bernardino al mappale no. 1503 RFD Mesocco, per un prezzo base di fr. 300'000.--

Lugano, 25 ottobre 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale sottoponiamo alla vostra attenzione la proposta di procedere, tramite un'asta pubblica, alla vendita dello stabile ex Casa Montana, situato a San Bernardino al mappale no. 1503 RFD Mesocco.



Casa Montana San Bernardino

Premessa

Con risoluzione del 17 dicembre 2012 (MMN. 8013) l'Onorando Consiglio Comunale aveva già approvato la vendita dello stabile in oggetto tramite asta pubblica. Sulla base del rapporto della Commissione della Gestione, la base d'asta proposta dal Municipio di fr. 550'000.-- era stata alzata a fr. 1'300'000.--. A seguito di tale decisione, l'asta non venne organizzata, anche a causa della chiusura degli impianti di risalita, avvenuta poco tempo dopo, che rendeva illusoria la possibilità di vendere l'edificio al prezzo fissato dal Legislativo.

Da allora, lo stabile è rimasto chiuso e inutilizzato a causa dell'ingente costo per i lavori di ristrutturazione, necessari per rendere nuovamente agibile l'edificio.

Cronistoria

La decisione di procedere alla vendita dell'edificio era scaturita da una serie di analisi effettuate sulla scorta del MMN. 6822 del 2 maggio 2005, con il quale il Consiglio Comunale aveva stanziato un credito per la manutenzione straordinaria di diverse sedi di scuola dell'infanzia e di scuola elementare, tra cui anche la Casa Montana di San Bernardino, di proprietà dell'allora comune di Pregassona. Nel messaggio si evidenziava la necessità di una ristrutturazione radicale dello stabile, lavori comunque non previsti nel credito stanziato, che prevedeva, invece, solo degli interventi di insonorizzazione di alcuni locali e di potenziamento dei WC.

Prima di iniziare la fase esecutiva, l'allora Edilizia Pubblica aveva effettuato un sopralluogo durante il quale era stata constatata un'importante deformazione delle solette. Per questo motivo, era stato incaricato un professionista di allestire una perizia statica, il cui esito palesava che né l'efficienza funzionale né, tanto meno, quella strutturale dello stabile erano rispettate. Considerando anche i carichi utili previsti dalla norma SIA 261, la situazione si mostrava ancora più critica.

Sulla base di quanto esposto, con risoluzione municipale del 19 ottobre 2005 il Municipio chiedeva la predisposizione di una seconda verifica statica e di una valutazione economica di massima per la ristrutturazione dell'edificio. Le conclusioni della seconda perizia si dimostravano analoghe a quelle della prima: risultati non accettabili sia per la sicurezza strutturale che per l'efficienza funzionale dello stabile.

Lo specialista indicava anche le modalità di intervento (totale rifacimento delle solette del 2° e 3° piano, con l'impiego di calcestruzzo armato per risolvere anche la problematica relativa alla Polizia del Fuoco). Il costo stimato per l'intervento era di circa fr. 1'500'000.-- (ristrutturazione totale dello stabile perché, per il rifacimento delle solette, si sarebbe dovuto vuotare completamente l'edificio e rifare tutti gli impianti).

Preso atto di quanto illustrato, con risoluzione municipale dell'11 gennaio 2006 il Municipio risolveva di mettere in vendita lo stabile, allestendo una perizia per stabilire il prezzo di vendita.

Il passo successivo è stato quanto indicato nell'introduzione del presente documento: il messaggio municipale per l'approvazione della vendita, il nuovo piede d'asta fissato sulla base del parere della Commissione della Gestione e la decisione di sospendere l'organizzazione dell'asta.

Ubicazione e destinazione

La ex Casa Montana, in origine, era un albergo. Tale destinazione sussiste ancora oggi: nel Piano regolatore, infatti, è inserito un vincolo per destinazione ad attività alberghiera di almeno il 75%.



Estratto piano delle zone - mappale no. 1503

La ex Casa Montana è uno stabile di quattro piani, più uno mansardato, di complessivi 3'100 mq. Volumetria totale dell'edificio calcolata secondo le norme SIA 116 (dato rilevato dalla stima cantonale ufficiale) circa 3'474 mc. La superficie della particella su cui si erge è di 541 mq. E' situato nella zona del nucleo tradizionale con accesso diretto alla strada comunale. Lo stabile è edificato in pietra e legno.

Le perizie

Con il presente messaggio municipale si intende riattivare l'asta pubblica per la vendita dell'edificio, fissando la base d'asta sulla scorta delle perizie aggiornate (statica e valore) effettuate negli scorsi mesi e qui di seguito riassunte:

- Perizia statica del 24 agosto 2018

Aggiornamento della perizia statica del dicembre 2005 (eseguita dallo stesso ingegnere) che concludeva che *le strutture non permettono di garantire la sicurezza ai sensi delle Norme SIA 260- 261-265 ed. 2013*. A seguito del parere peritale, l'edificio era stato dichiarato inagibile.

Nel mese di giugno 2018 l'ingegnere ha effettuato un nuovo sopralluogo presso l'edificio e ripreso le valutazioni sulla base delle nuove normative SIA che, nel frattempo, sono state aggiornate, in particolare con le edizioni 260/2013 (Basi per la progettazione di strutture portanti), 261/2014 (Azioni sulle strutture portanti) e 265/2012 (Costruzioni in legno).

Le nuove verifiche indicano che le combinazioni di carico precedenti sono confermate e le carenze dal punto di vista della sicurezza strutturale e dell'efficienza funzionale restano come le precedenti. L'assenza di manutenzione in questi ultimi 10 e oltre anni di chiusura non ha certamente aiutato. Le conclusioni, pertanto, confermano che senza interventi di risanamento, non è possibile decretare agibile la struttura per lo scopo indicato.

- Perizia di stima del 4 ottobre 2018

La particella su cui si trova il fabbricato, nel piano delle zone, è assegnata alla zona nucleo con sovrapposta zona alberghiera e di cura A. L'edificio, ubicato lungo la strada cantonale che attraversa il villaggio, caratterizza la testa del ponte sulla Moesa e, per questo motivo, nel piano generale delle strutture, è indicato quale edificio d'importanza volumetrica.

La popolazione di Mesocco ha da poco approvato la revisione parziale della pianificazione per il villaggio di San Bernardino. L'edificio si trova ora nel perimetro di una nuova zona denominata "Zona nucleo turistico San Bernardino", che intende *salvaguardare e migliorare la qualità del nucleo quale luogo d'identificazione, di rappresentazione e di cultura come pure l'intrattenimento e lo svago, nonché salvaguardare e promuovere il nucleo quale fulcro commerciale e destinazione turistica.*

Le calcolazioni confermano che l'edificio, allo stato attuale, non ha un valore di reddito, poiché, per le sue carenze strutturali, non può essere usato senza un forte investimento iniziale.

Le norme pianificatorie sono restrittive soprattutto a causa del vincolo alberghiero che grava sulla particella. L'edificio, quindi, non può essere adibito ad altri scopi se non in minima parte.

La situazione economica della regione, in particolare per San Bernardino, non è attualmente nelle condizioni di proporre grandi possibilità e le prospettive a corto termine non permettono degli investimenti azzardati.

Il valore di stima di fr. 600'000.-- (valore commerciale), riportato sul formulario dell'ufficio di stima cantonale, non considera le carenze strutturali che non permetterebbero un utilizzo dello stabile allo stato attuale.

Considerati tutti i fattori menzionati, il valore definito per lo stabile ammonta a fr. 300'000.--.

Conclusioni

Sulla base di quanto precede:

- verificate nuovamente le condizioni precarie della ex Casa Montana di San Bernardino e gli alti oneri di ristrutturazione per la riapertura dell'edificio sulla base delle perizie allestite nel 2018;
- considerato che, da un punto di vista logistico e di razionalità di gestione, lo stabile di Nante e quello di Campo Blenio meglio rispondono alle odierne e future esigenze, in particolare per i soggiorni delle nostre scuole elementari;

l'Esecutivo ritiene di indire un'asta pubblica, fissando un importo base di partenza pari al valore peritato, e cioè fr. 300'000.--.

Qualora l'asta dovesse andare deserta, si chiede al Consiglio Comunale di autorizzare il Municipio ad avvalersi della facoltà di procedere alla vendita diretta dell'edificio.

Considerazioni di natura finanziaria

Lo stabile oggetto della vendita è iscritto a bilancio tra i beni patrimoniali con un valore di fr. 1'166'294.64.

Pur ipotizzando di conseguire un importo superiore al citato ammontare base di fr. 300'000.--, all'atto della vendita si renderà necessario contabilizzare, a carico della gestione corrente, un ammortamento straordinario corrispondente alla differenza tra il valore contabile residuo e il prezzo di vendita realizzato.

D'altro canto, si ritiene che attendere oltre, significherebbe rendere ancor più difficoltosa la vendita della ex Casa Montana, visto l'aumentare del degrado della struttura.

In considerazione di quanto esposto, il Municipio invita codesto Onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È approvata la vendita dello stabile ex Casa Montana, situato a San Bernardino al mappale no. 1503 RFD Mesocco, tramite un'asta pubblica, ad un prezzo base di fr. 300'000.--.
2. Il minor incasso derivante dalla vendita rispetto al valore di bilancio dell'immobile sarà contabilizzato a gestione corrente alla voce "ammortamenti straordinari".
3. Qualora l'asta dovesse andare deserta, il Municipio è autorizzato ad avvalersi della facoltà di procedere alla vendita diretta dell'edificio.

4. Le spese per l'asta e per il trapasso sono approvate in fr. 20'000.--.
5. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario:

Avv. M. Borradori  R. Bregy 

Ris. mun. 25/10/2018