



**M E S S A G G I O N o 1 1 / 2 0 1 4**

**Domanda di credito di fr. 900'000.— per l'acquisto della proprietà al mappale No 204 RFD**

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

**1. Premessa - Generalità**

Nel 2010 alcuni consiglieri comunali (di OPI) hanno inoltrato una mozione con la quale chiedevano al Municipio di valutare il futuro assetto del centro civico tramite una pianificazione ad hoc per potenziare le specifiche funzioni sociali cui è preposto.

La mozione partiva dalla constatazione che nella adiacenze della casa comunale erano presenti degli stabili, rispettivamente un terreno (attuale posteggio sedime ex asilo), sui quali sarebbe auspicabile valutare un concetto globale di intervento.

Nel contempo la mozione auspicava pure di valutare l'acquisto della proprietà Berri-Baggi (mappale No 204 Rfd), sedime reputato come un tassello irrinunciabile per poter pianificare in modo coerente e razionale tutto il centro civico.

Anche la commissione edilizia, in occasione del proprio preavviso alla mozione, sottolineava il 22 gennaio 2013, l'importanza di procedere anche all'acquisto della proprietà al mappale 204 RFD, chiedendo al Municipio di avviare delle trattative in tal senso.

Il Municipio, che aveva comunque nel frattempo già intrapreso alcuni passi in tal senso, ha formalizzato e finalizzato, in questi ultimi mesi, le trattative con la proprietaria per l'acquisto del sedime 204 RFD.

**2. La part. 204 RFD (di proprietà della sig.ra Ivana Baggi)**

Il comparto del centro civico, nel quale è inserita anche la proprietà della sig.ra Ivana Baggi al mapp. 204 RFD, si estende su di una zona a valenza residenziale che raggruppa diverse funzioni pubbliche rilevanti per il Comune di Muralto, la casa comunale in primis, le scuole, il centro congressi, ecc.

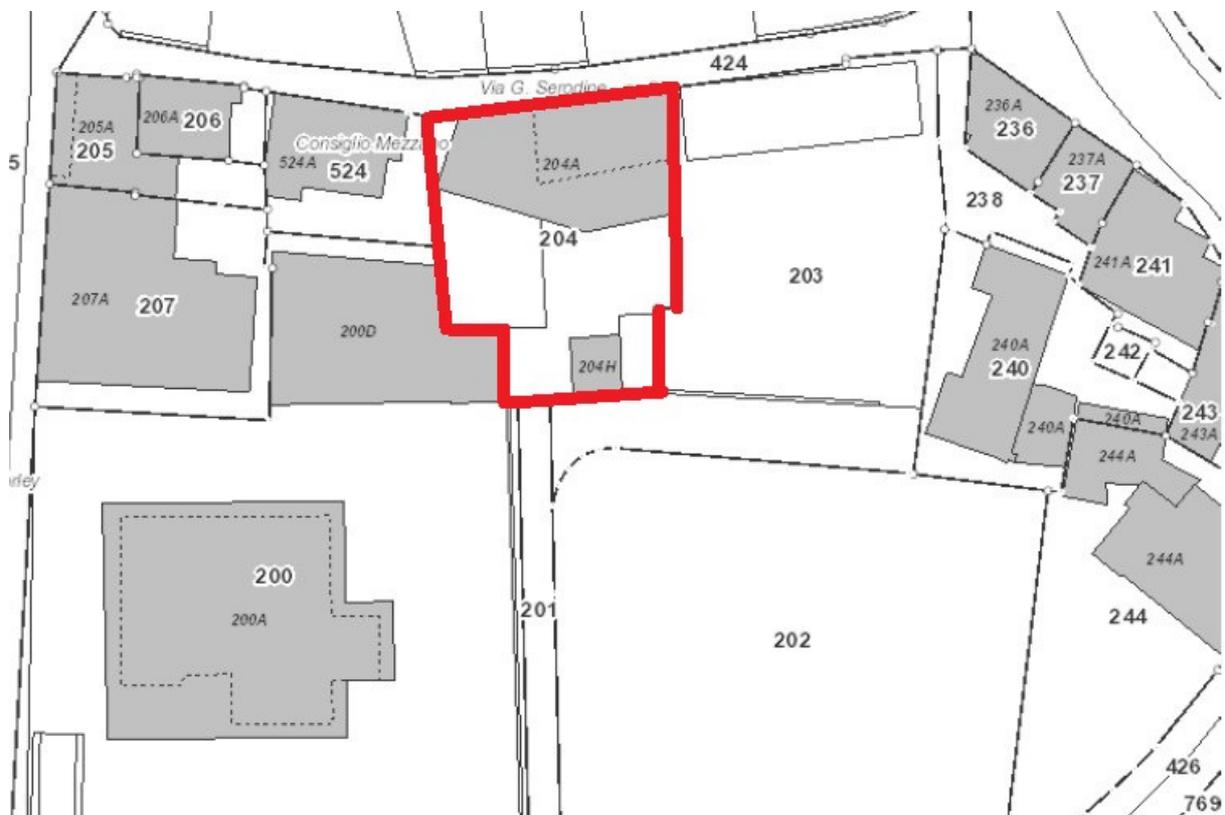
La politica messa in atto in questi ultimi 40 anni ha permesso di completare, mediante acquisto a tappe, il raggruppamento dei sedimenti facenti parte del centro civico. Ciò che non è di proprietà del Comune appartiene oggi alla Fondazione Schüller o alla Fondazione Nessi, Enti con i quali il Municipio dialoga, perseguendo obiettivi comuni.

La 204 RFD Muralto rappresenta oggi l'ultima parcella, appartenente a privati, che costituisce un importante tassello per conferire un'omogeneità progettuale e realizzativa all'intero centro civico.



Nell'estratto planimetrico che segue possiamo meglio comprendere l'attuale composizione proprietaria del centro civico:

- part. 200 (Casa comunale), 201, 202, 203 e 207 di proprietà del Comune di Muralto
- part. 236,237,240,242,243,244 e 524 di proprietà della Fondazione Hans e Ellen Schüller
- part. 241: Fondazione Ugo Nessi
- part. 205 e 206: altri privati
- part. 204 di proprietà della sig.ra Ivana Baggi



La part. 204 RFD ha una superficie totale di 397 m<sup>2</sup> ed è ricoperta per 172m<sup>2</sup> da un edificio abitativo, attualmente occupato da 2 economie domestiche.

La restante superficie della particella è occupata da un cortile e da una serra.



### **3. Le trattative ed il prezzo di acquisto**

La proprietà al mapp. 204 RFD è attualmente affittata alla cognata della proprietaria, sig.ra Fiorenza Garbani Nerini Berri (unitamente alla figlia Ilaria) e alla di lei madre, sig.ra Liliana Garbani Nerini.

La sig.ra Ivana Baggi, volendo tener fede a degli impegni presi al momento della divisione ereditaria, ha chiesto al Comune, in caso di acquisto, di impegnarsi a riprendere gli attuali contratti di affitto e di garantire la possibilità di utilizzo dello stabile agli affittuari della casa, almeno fino all'autunno del 2016, vale a dire il periodo in cui la giovane Ilaria terminerà l'apprendistato.

Il Municipio ha valutato che questa specifica richiesta non genera particolari problemi di sorta, considerato il fatto che la proprietà potrebbe difficilmente, oggi come oggi, essere riaffittata alle stesse condizioni, e che l'immobile necessiterebbe di una ristrutturazione completa prima di essere dato nuovamente in locazione. Va anche detto che la pianificazione delle strutture nel centro civico, che vi viene proposta con il Messaggio Municipale No 12/14, non avrà verosimilmente luogo, in ogni caso, prima del 2016.

Il prezzo pattuito con l'attuale proprietaria è stato fissato in CHF 890'000.-. Si tratta di un importo, frutto di lunghe trattative che ha tenuto conto dell'interesse della proprietaria e dell'indubbio interesse strategico per il Comune per particella 204 RFD.

Gli affitti che verrebbero incassati ammontano ad un totale di CHF 19'800.-, il che corrisponderebbe ad un reddito lordo del 2,3% ma, soprattutto, permetterebbe ampiamente di coprire l'interesse bancario corrispondente al prestito richiesto per il finanziamento dell'acquisto.

Per arrotondamento e costi diversi (costi di trapasso ed eventuali misure catastali) abbiamo aggiunto all'importo di vendita CHF 10'000.-.

Tutte le trattative e le condizioni per l'acquisto del mappale 204 RFD sono state condotte su più mesi e si sono concluse nel febbraio dell'anno corrente, momento in cui la proprietaria, sig.ra Ivana Baggi, ha formalmente confermato per iscritto gli accordi verbalmente pattuiti.

#### ***Ricapitolando:***

Prezzo di acquisto proprietà al mappale 204 RFD:	CHF 890'000
Costi di trapasso e diversi	CHF 10'000
Reddito locativo annuo:	CHF 19'800
Reddito locativo annuo lordo in % del prezzo di acquisto:	2,2%
Costo stimato richiesta di credito in banca:	1,5%



MUNICIPIO DI MURALTO

6602 MURALTO

Muralto, 1 aprile 2014

#### **4. Conclusione**

Come indicato nella premessa di questo messaggio, la part. 204 RFD rappresenta per il Comune un importante tassello strategico per poter permettere, in futuro, uno sviluppo coerente e profilato dell'intero centro civico e del suo quartiere.

Pensiamo che la politica di acquisizione delle proprietà adiacenti al centro del Comune, effettuata nei decenni passati, è stata sicuramente lungimirante in un'ottica di sviluppo e di pianificazione degli spazi comunali. Riteniamo pertanto che anche questo sedime si inserisca perfettamente nel solco della visione strategica iniziata parecchie legislature orsono e che questo esecutivo intende proseguire.

Considerato quanto sopra esposto, chiediamo la vostra adesione alla richiesta di credito, invitandovi a voler risolvere:

- 1. Viene concesso un credito di CHF 900'000 destinato all'acquisto della part. 204 RFD Muralto.**
- 2. Tale credito decade se non utilizzato entro due anni dalla sua crescita in giudicato.**

Con la massima stima.

Per il Municipio di Muralto

Il sindaco:  
dott. Stefano Gilardi

Il segretario:  
lic.oec. Luca Fraschina

*VA PER PREAVVISO ALLE COMMISSIONE DELLA GESTIONE*