

RICEVUTO

20 GEN. 2025

COMMISSIONE DELLA GESTIONE – Rapporto di minoranza MM 12/2024

Concernente l'acquisto del fondo part. 246 RFD di proprietà del Cantone del Ticino e l'acquisizione a titolo gratuito del fondo part. no. 769 RFD

I sottoscritti commissari della gestione dopo aver preso atto:

- del MM no. 12/2024 del 28 agosto 2024;
- dell'allegata lettera dell'Ufficio del demanio e dell'aeroporto cantonale del 14 giugno 2024;
- della successiva lettera dell'Ufficio del demanio e dell'aeroporto cantonale del 14 giugno 2024 che per completezza informativa è allegata al presente rapporto;

osservano quanto segue:

- **Preliminarmente**

Anzitutto rileviamo che l'ufficio del Demanio e dell'aeroporto cantonale ha sottoposto al Municipio di Muralto, alle medesime condizioni, l'offerta di vendita del particellare no. 246 e particellare no. 769 RFD di Muralto a far data già dal 13 maggio 2019. Nel messaggio municipale del 28 agosto 2024 nulla viene indicato sul fatto che l'offerta è rimasta inevasa per quasi 6 anni!

La premessa del MM 12/2024 lascia intendere, senza darne effettiva rilevanza negli allegati, che l'acquisto del fondo part. no. 246 e part. no 769 RFD di Muralto è conseguenza di una Mozione presentata da "alcuni Consiglieri comunali" che "diversi anni fa" "chiedevano al Municipio di valutare il futuro assetto del centro civico tramite una pianificazione ad hoc per potenziare le specifiche funzioni sociali e urbanistiche cui è esposto".

Dato che a detta del Municipio, in risposta ad una recentissima interrogazione presentata da Muralto Democratica, "in democrazia nulla si impone ma tutto si propone" mal si comprende come il messaggio municipale non indica chiaramente l'anno in cui la mozione è stata dapprima presentata, e poi adottata dal Consiglio Comunale di Muralto. Spiegando al contempo il motivo che ha portato il Municipio di Muralto a decidere, dopo ben 6 anni, di presentare un messaggio municipale, per l'acquisto dei due particellari, che, a guardar bene, la loro manutenzione è posta da sempre a carico dei cittadini di Muralto.

Vi è sorprendentemente di più ... dagli atti risulta che il Municipio ha deliberato sulla proposta del demanio il 26 agosto 2024 (RM591/2024) ossia quando il termine, 30 luglio 2024, fissato dall'ufficio del demanio e dell'aeroporto cantonale per la comunicazione dell'intenzione all'acquisto dei fondi è ampiamente scaduto (SIC!). Nel MM 12/2024, allestito il 28.08.2024, non viene precisato che questo termine è stato prorogato e neppure viene data rilevanza dello scritto di risposta allestito dal Municipio di Muralto per l'eventuale richiesta di proroga del termine.

Pertanto questo consiglio comunale è chiamato a deliberare su un'offerta di vendita di fatto già ampiamente scaduta! Un'offerta che è da 6 anni che il Municipio di Muralto ha sul tavolo!

Nell'ambito dei lavori della commissione della gestione è emersa, con parere unanime, la necessità di aver un accertamento del prezzo di acquisto, rispettivamente di vendita, del mappale no. 246 RFD di Muralto. Giova qui ricordare che il Municipio di Muralto, promuovendo l'operazione di vendita ad un privato (società anonima) di 79 MQ del particellare no. 409 RFD di Muralto, ha fatto allestire, assumendosene interamente i costi, ben 2 perizie! Nella fattispecie si rileva che non ha provveduto ad effettuare nessuna verifica. A tal proposito rileviamo che i commissari Marco Sartori, Sandro Dazio, Fabrizio Triulzi, Raffaele Previtali hanno allestito un rapporto commissionale di maggioranza sulla base della dichiarazione del venditore del 19.11.2024 che alleghiamo alla presente. Ne consegue chiaramente che non possono affermare di aver accertato il valore della transazione sulla base di una perizia da loro visionata! La commissione gestione non ha così fatto fede all'impegno assunto con decisione di maggioranza nell'ottenere un referto peritale che ne attesti il valore della transazione.

- **Nello specifico**

Appare ben evidente che è sensata l'entrata in materia nel merito dell'acquisto dei fondi part. no. 246 e part. no. 769 RFD di Muralto, oggi di proprietà del cantone, da parte del Comune di Muralto. Non si comprende come il Municipio di Muralto abbiamo atteso quasi 6 anni per avanzare un Messaggio Municipale in tal senso in considerazione anche, come da lui indicato, della presenza di una specifica Mozione.

Resta pur sempre il fatto che trattandosi di una transazione non di poco conto, in analogia a quanto fatto dal Municipio di Muralto per altre richieste di compravendita, il prezzo della transazione deve trovare plausibilità in un documento peritale che la commissione della gestione deve vedere e analizzare per poter riferire al Consiglio Comunale.

Agli atti risulta che con scritto del 19.11.2024 l'ufficio del demanio e dell'aeroporto cantonale ha dichiarato esserci la presenza di un documento di valutazione, ma inspiegabilmente si rileva che malgrado esplicita richiesta della commissione al Municipio, questo documento non è pervenuto per il dovuto accertamento da parte della commissione della gestione secondo le chiare incombenze previste dalle normative di legge.

Anche nella denegata ipotesi che viene ritenuto congruo il prezzo della transazione per l'acquisto dei fondi no. 246 e no. 769 RFD di Muralto i sottoscritti commissari rilevano che con il MM 12/2024 il Municipio di Muralto inviata a risolvere il consiglio comunale unicamente lo stanziamento di un credito pari a CHF 260'000.--, ma non viene chiesto di dar delega al Municipio di Muralto per trattare tutti i dettagli della vendita e per la sottoscrizione dell'atto notarile, conformemente alla decisione presa dal Consiglio Comunale.

Preso atto di quanto sopra,

i sottoscritti firmatari invitano il consiglio comunale, giusta l'art.57 cpv 2 LOC, a rinviare il messaggio al Municipio affinché possa procedere a proporlo:

- con le necessarie modifiche di richiesta risolutiva rispettivamente completare la documentazione;
- con un rapporto peritale dando così seguito correttamente a quanto auspicato dalla commissione della gestione;
- e non da ultimo con l'indicazione se l'offerta di vendita avanzata dal cantone la prima volta il 13.05.20219, rispettivamente con scritto del 14.06.2024, è ancora valida essendo i termini indicati ampiamente scaduti.

Ringraziamo per l'attenzione.


Bibiano Monotti


Chantal Stalder

Muralto, 20.01.2025

Allegato:

- Lettera Ufficio del demanio e dell'aeroporto cantonale del 19.11.2024 (rif. no. rr/3.156.0455)

telefono +41 91 814 26 40
fax +41 91 814 25 29
e-mail dt-sg.ud@ti.ch
web www.ti.ch/sai

Via Franco Zorzi 13
6501 Bellinzona

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali
Sezione amministrativa immobiliare

persona
incaricata Roberto Russo

**Ufficio del demanio e dell'Aeroporto cantonale
6501 Bellinzona**

telefono +41 91 814 26 18
e-mail roberto.russo@ti.ch

Municipio del Comune di Muralto
Via Municipio 3
6600 Muralto

Bellinzona 19 novembre 2024

Ns. riferimento rr/3.156.0455

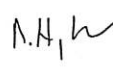
Vendita fondi n. 246 e 769 RFD di Muralto

Signor Sindaco,
Signore e Signori Municipali,

preso atto della vostra comunicazione del 5 novembre 2024 con la quale ci richiedete l'accertamento peritale comprovante i valori dei fondi n. 246 e 769 RFD di Muralto, vi informiamo che la valutazione è stata eseguita internamente dall'Ufficio delle acquisizioni e il prezzo di vendita è stato stabilito sulla base del valore a reddito.

Restando a disposizione per ulteriori chiarimenti, porgiamo cordiali saluti

UFFICIO DEL DEMANIO
E DELL'AEROPORTO CANTONALE
Il Capo ufficio:


Firmato digitalmente da De
Nigris Antonio
CTWPKJ
Data: 2024.11.19
14:30:34 +01'00'

ing. A. De Nigris


Firmato digitalmente
da Russo Roberto
HKRCBR
Data: 2024.11.19
14:29:08 +01'00'

arch. R. Russo