



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1127

concernente la richiesta di autorizzazione alla vendita della particella n. 813 PPP 7005 RFD Caslano e la richiesta di un credito di fr. 10'000.00 necessario a coprire le spese legali e amministrative

6987 Caslano, 24 febbraio 2016

All'Onorando
Consiglio comunale di
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

Premessa

in data 25 marzo 2015 il Legislativo comunale ha accolto il messaggio municipale n. 1105 del 18 marzo 2015 concernente la richiesta di accettazione della successione dei defunti coniugi Ernst Rudolf e Maria Jucker consistente in una casa d'abitazione in Via Chiesuola 15, oltre che per l'intero mobilio, affinché possa essere messa a disposizione di persone anziane in condizioni finanziarie precarie.

L'istanza di trapasso per successione a seguito di sostituzione fedecommissaria debitamente quietanzata dall'Ufficio dei registri porta la data del 4 maggio 2015, malgrado ciò, la proprietà è stata acquisita dal Comune di Caslano "ex lege" il giorno stesso del decesso della signora Maria Luigia Jucker, vale a dire il 26 gennaio 2015.

L'11 settembre 2015 il legale Avv. Francesco Laghi, ha confermato che per quanto riguarda il trapasso di proprietà immobiliare con l'intero contenuto, la procedura è da ritenersi conclusa, ragione per la quale il Municipio è libero di disporre dei beni conformemente alle ultime volontà dei defunti.

Descrizione del fondo

La quota di comproprietà, pari a 42/1000, del fondo base n. 813 con diritto esclusivo sull'unità 9, si compone di: locale hobby, lavanderia-stenditoio e wc al PC, soggiorno-pranzo, cucina e atrio al PT; 3 camere, wc, bagno e terrazza al I.P; tetto al II.P; collegati con scala interna, come al piano di ripartizione si trova in Via Chiesuola 15 a Caslano.

Motivo della vendita

L'Esecutivo, pur nel rispetto delle volontà dei defunti coniugi Jucker, ha deciso di porre in vendita la proprietà immobiliare, poiché ritiene che la messa a disposizione dell'oggetto, nel modo e nella forma prevista dai legatari, di fatto, risulti limitativa pur nelle sue nobili intenzioni, poiché così facendo, si andrebbe a far beneficiare poche persone, essendo l'oggetto una casa monofamiliare.

Invece, il ricavato della vendita potrà essere gestito e messo a disposizione di una cerchia di persone anziane bisognose più ampia. Cosa che andrà a valorizzare lo scopo del legato.

L'aiuto quindi assumerà forma, quantità e qualità più mirata e diversificata. V'è da sottolineare che la manutenzione dell'immobile, la cui costruzione risale all'anno 1980, necessita di importanti spese di manutenzione visto che finora, sono stati eseguiti pochi interventi sulla parte comune e pressoché nessun intervento di rinnovo sulla parte di uso esclusivo.

Pure l'onere delle spese condominiali non è indifferente. Infatti raggiunge un totale annuo di ca. fr. 8'000.00/9'000.00.

Altro aspetto di rilievo è che, molto probabilmente, non si potrà contare su dei ricavi dalla locazione adeguati alla situazione di mercato, poiché trattandosi di persone in condizioni finanziarie precarie, sicuramente risulteranno in misura modesta se non addirittura nulli. Quindi gli stessi saranno insufficienti per coprire le spese di gestione.

Il legale Avv. Francesco Laghi, con lettera del 16 febbraio 2016 ha avuto modo di confermare che nulla osta alla vendita dell'immobile, fatte salve le disposizioni dei legatari.

Valori di stima e perizia di valutazione della proprietà

Dall'estratto fiscale si evince che la stima ufficiale della particella ammonta a fr. 197'443.65.

Il Municipio, visto quanto sopra, in data 28 settembre 2015 ha deciso di dare mandato ad uno studio specializzato in valutazioni e consulenze immobiliari per l'allestimento della perizia dell'immobile in questione.

Il 20 ottobre 2016 è stata presentata la perizia dove è stato definito un valore di mercato di fr. 790'000.00.

Spesa della perizia fr. 1'684.50 (IVA inclusa).

Per quanto attiene all'arredamento, in considerazione del fatto che vi sono ben pochi oggetti a cui possa essere attribuito un valore di realizzo, il Municipio dopo aver già provveduto ad assegnare alcuni oggetti a beneficiari, particolarmente bisognosi, indicati dalla coordinatrice del Centro diurno comunale, ha deciso di non procedere con lo sgombero del rimanente contenuto dell'immobile, ma di lasciarlo nella casa che sarà posta in vendita.

Disposizioni legali per la vendita di beni comunali

L'art. 180 della LOC prevede che l'alienazione di beni comunali debba essere fatta per pubblico concorso. Il Municipio, in casi eccezionali e quando il Comune non può derivarne danno, può decidere la trattativa diretta per licitazione privata.

Al pubblico concorso è parificata l'asta pubblica volontaria. La stessa è da preferire alla presentazione di offerte in busta chiusa, poiché tramite i rilanci è spesso possibile ottenere un prezzo più elevato.

L'art. 13 cpv. 1 lett. h della LOC, stabilisce che la decisione relativa all'alienazione dei beni comunali è di competenza del Consiglio comunale.

Si desume pertanto che il principio di alienare un immobile spetta al Legislativo comunale, mentre al Municipio spetta la determinazione delle modalità (art. 180 LOC).

E' inoltre necessario ricordare che, non essendo l'immobile in questione iscritto tra i beni amministrativi, non necessita formale decisione del Legislativo per il trapasso dello stesso ai beni patrimoniali, visto che lo stesso ne fa già parte trattandosi di un legato.

Se l'alienazione, come previsto dall'art. 180 LOC, sarà autorizzata dal Consiglio comunale, si dovrà procedere alla vendita mediante pubblico concorso, in quanto l'eventuale deroga prevista dal cpv. 3 dell'articolo sopraccitato, nella fattispecie non è data, non trattandosi di un caso eccezionale. Specifichiamo in proposito che l'eccezionalità potrebbe essere data per esempio da particolari vincoli pianificatori che limiterebbero la qualità dei possibili acquirenti o dall'esiguità della superficie del terreno, come ad esempio in caso di scorpori.

Il Municipio intende avvalersi per la procedura della vendita della consulenza di un legale. A questo proposito nel presente messaggio viene inoltre formulata la richiesta di un credito di fr. 10'000.00 a copertura del suo onorario e per le spese legali e amministrative.

Situazione contabile

La situazione delle spese di gestione finora sostenute raggiunge un totale di fr. 9'967.00 ed è stata registrata nel conto 233.006 successione E. e M. Jucker.

L'assegnazione testamentaria riferita all'immobile è stata anch'essa contabilizzata, sempre nel conto 233.006 al valore di stima di fr. 197'443.65, come indicato dall'Ufficio di revisione.

Inoltre, come detto sopra, la proprietà immobiliare è stata poi registrata nel conto 123.006 beni patrimoniali di bilancio al 31.12.2015.

Pertanto l'operazione della vendita contabilmente non porterà alla gestione corrente alcun ricavo straordinario, né tantomeno, successivamente, nell'ambito della gestione del legato.

Il credito concesso di fr. 40'000.00 per la riapertura della successione del defunto Ernst Rudolf Jucker e le diverse procedure necessarie per la formalizzazione del trapasso di proprietà a favore di Comune di Caslano richiesto con il MMN 1105 del 18 marzo 2015, è stato contabilizzato nel conto investimenti n. 110.589.007 dove è stato registrato l'onorario del legale per un totale di fr. 10'309.55.

La liquidazione del conto sarà presentata con il consuntivo 2016.

L'importo della vendita, andrà registrato nella posizione a bilancio fondazioni e legati (conto 233.006 successione E. e M. Jucker) nella quale saranno pure contabilizzati gli interessi remuneratori annuali, come previsto dalle disposizioni di legge.

Gli impieghi del capitale e degli interessi, andranno in diminuzione del conto sopraccitato.

Il Municipio definirà le modalità di utilizzo.

Annualmente, il Consiglio comunale sarà informato sulla gestione del legato, con la presentazione dei conti consuntivi per il tramite della tabella legati.

Conclusioni

Visto quanto sopra, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler autorizzare la vendita nel modo e nella forma proposta. L'Esecutivo nel contempo, come detto, definirà le modalità di accesso e di utilizzo del legato conto 233.006.

Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio vi invita a voler

risolvere:

1. Il Municipio di Caslano è autorizzato a procedere alla vendita della particella n. 813 PPP 7005 RFD Caslano, unitamente al mobilio ivi contenuto, mediante pubblico concorso a norma dell'art. 180 cpv. 1 LOC.
2. Il piede d'asta è fissato a fr. 790'000.00, come definito dalla perizia immobiliare.
3. Le spese relativa all'atto di compravendita sono a carico dell'acquirente.
4. Il Municipio è autorizzato al disbrigo delle relative pratiche amministrative avvalendosi della consulenza di un legale.
5. E' concesso un credito di fr. 10'000.00 necessario a coprire le spese legali e amministrative.
6. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere il contratto di vendita.
7. Il Municipio è incaricato di allestire le modalità di utilizzo del legato.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO
 Il Sindaco: E. Taiana Il Segretario: I. Casanova



Ris. mun. del 22 febbraio 2016

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•		