

Magliaso, 15 novembre 2017

RM n° 792 / 13.11.2017

## **MESSAGGIO MUNICIPALE n° 357**

### **Richiesta di un credito di CHF 360'000.00 per l'acquisto della particella n° 117 RFD in Magliaso.**

---

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

il Municipio sottopone alla vostra attenzione, per esame e risoluzione, la presente richiesta di concessione di un credito di CHF 360'000.00 per l'acquisto della particella n° 117 RFD, ubicata in Via San Rocco 4, Magliaso.

Nel settembre 2016 i rappresentanti della C.E. fu Maria e Pia Croci-Maspoli, proprietari del bene immobile in oggetto, hanno sottoposto all'Esecutivo la proposta del suo acquisto da parte del Comune, al quale veniva data la precedenza nell'esprimere un'eventuale interesse rispetto a potenziali acquirenti privati.

La proposta ha effettivamente destato l'attenzione e l'interesse del Municipio, il quale ha chiesto ai proprietari di esplicitare in concreto un loro prezzo di alienazione.

Nel contempo è stato dato un mandato alla Galli Partners Consulting SA di Monteceneri, per l'allestimento di una perizia di stima immobiliare, in modo da poter disporre di un documento neutrale che finalizzasse un possibile valore commerciale.

Dopo uno scambio di offerte e controfferte sul prezzo di vendita/acquisto, a distanza di un anno dalla ricezione della proposta di transazione immobiliare, l'Esecutivo ha considerata equa l'ultima offerta dei signori Croci-Maspoli, che è stata fissata ad un prezzo di CHF 350'000.00, ai quali andranno aggiunti circa CHF 10'000.00 per la copertura delle spese per l'atto notarile e l'iscrizione a registro fondiario.

La superficie totale della particella risulta di mq 235, così composti:

- sub c      mq 141      terreno annesso
- sub A      mq 67      abitazione
- sub B      mq 27      rustico

Il fondo è inserito nel Comparto centrale - Zona nucleo storico del Piano Regolatore Particolareggiato (PRP). L'abitazione risulta suddivisa su tre livelli (PT / 1P / 2P) e la sua costruzione risale all'inizio del '900.

Il PRP prevede quale modalità d'intervento in caso di ristrutturazione o ricostruzione, il mantenimento dello stesso ingombro al suolo e lo stesso volume dell'edificio preesistente.

Oltre alla citata perizia immobiliare, per meglio comprendere le potenzialità della particella oggetto di trattativa, il Municipio ha deciso di fare allestire allo studio d'architettura Dotta e Bulloni di Caslano, un progetto di fattibilità, fornendogli quali direttive per i contenuti dell'ipotetica futura struttura comunale, l'inserimento di un'attività di preasilo al PT, una biblioteca al 1P, e un appartamento da reddito al 2P.

Quanto presentato lo scorso mese di maggio dallo studio d'architettura, mandatario del progetto di fattibilità, ha convinto subito e positivamente, confermando al Municipio la bontà della sua visione iniziale di aderire in linea di principio alla proposta d'acquisto della proprietà Croci-Maspoli.

Un'acquisizione considerata particolarmente interessante per la contiguità dell'immobile all'attuale complesso amministrativo comunale, che nel caso di accoglimento del presente messaggio, permetterà di sviluppare e migliorare alcuni servizi (preasilo e biblioteca), i quali pur operando al meglio delle rispettive possibilità, si svolgono però in locali non particolarmente adeguati a soddisfare ai giorni nostri le aspettative di un'utenza sempre più attenta ai servizi offerti.

Non va inoltre dimenticato che gli spazi occupati dalla biblioteca "Professor Topo Cartesio" sono in affitto da parte del Comune, e quindi si andrebbe a risparmiare sui costi di locazione e d'energia elettrica (ca. CHF 7'800.00 annui), che unitamente al possibile reddito proveniente dalla pigione del nuovo appartamento, potrebbero coprire almeno in parte (ca. 30%) i costi per interessi e ammortamenti dell'investimento, per il quale a sua volta si può prevedere un finanziamento con mezzi propri nella misura di almeno il 30-40%, su un totale di spesa stimato in CHF 1'278'000.00.

La realizzazione degli spazi per il preasilo sul map. 117 RFD, andrebbe anche a sgravare il preventivo di spesa per la realizzazione del nuovo edificio scolastico, oggetto dello studio di fattibilità del comparto scuole/campo sportivo, che sarà presentato in una serata pubblica proprio alla fine del corrente mese di novembre.

Il Municipio, convinto dell'opportunità che si presenta al Comune nell'acquistare un bene immobile di sicuro interesse pubblico in visione prospettica, e per i motivi suesposti, invita l'onorando Consiglio comunale a voler

#### **r i s o l v e r e:**

1. È concesso un credito di CHF 360'000.00 per l'acquisto della particella n° 117 RFD di Magliaso.
2. La spesa sarà registrata nel conto investimenti del Comune e ammortizzata secondo i tassi d'ammortamento dell'art. 12 Rgfc.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2018.
4. Il Municipio è incaricato del seguito.

#### PER IL MUNICIPIO

il Sindaco:  
*R. Citterio*

il Segretario:  
*M. Rezzadore*

Allegati: - planimetria map. 117 RFD  
- 2 rendering progetto di fattibilità



La documentazione completa concernente il progetto di fattibilità è consultabile presso l'UTC.

#### Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●		