

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL MESSAGGIO MUNICIPALE
N.13/2012

CHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE ALL'AGE SA PER TRATTATIVE DIRETTE UNA QUOTA PARTE DEL MAPPALE N. 177 RFD CHIASSO, SITO IN VIA CATTANEO, PREVIA SUA TRASFORMAZIONE DA BENE AMMINISTRATIVO IN BENE PATRIMONIALE

Chiasso, 27 Gennaio 2013

Egregio Signor Presidente,
gentili signore ed egregi signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della gestione ha analizzato il messaggio municipale in oggetto così come presentato. Abbiamo inoltre avuto l'opportunità di intervistare l'ing. Rudy Cereghetti in occasione di una nostra seduta di Commissione; dallo stesso abbiamo ricevuto dettagliate informazioni che riportiamo pure nella nostra relazione. La Municipale signora Roberta Pantani era assente per sopraggiunti impegni istituzionali.

Il Comune di Chiasso è proprietario della particella N. 177 RFD ubicata in Via Cattaneo suddivisa per una parte in zona edifici ed attrezzature d'interesse pubblico (vincolo di posteggio pubblico per 650 posti) e per l'altra parte in zona EP con edifici di interesse pubblico di proprietà comunale.

Ad oggi le due parti del fondo sono già divise da un muro di separazione che anche in futuro fungerà da confine fra i due nuovi mappali.

Su una porzione della particella in questione, con una superficie di circa 5'321 mq, già oggi sorgono i magazzini comunali della spettabile AGE SA Chiasso costituiti da un corpo centrale nonché da altri edifici minori, depositi e tettoie. Tutti questi immobili sono adibiti alle necessità operative della AGE SA.

Vi è quindi una incongruenza di tipo formale per una proprietà del Comune di Chiasso ma di fatto utilizzata dalla AGE SA.

L'edificazione del corpo principale sul mappale in questione è avvenuta nella seconda parte degli anni 80, periodo nel quale l'AGE SA era ancora un'azienda municipalizzata per l'acqua, il gas e l'elettricità.

Ad oggi la spettabile AGE SA versa annualmente a favore del Comune di Chiasso un'indennità di CHF 90'000.- per l'utilizzo della parte interessata, che di fatto rappresenta la corresponsione di un diritto di superficie, tuttavia mai iscritto a Registro Fondiario come di fatto doveva essere.

L'AGE SA è interessata all'acquisto della quota parte di mq. 5'321 del fondo N. 177 RFD; il controvalore d'alienazione è stato determinato in base ad una perizia allestita da un professionista terzo. La quota parte interessata dovrebbe inoltre passare da bene amministrativo a bene patrimoniale.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla descrizione del fondo si rimanda ai dettagli contenuti del messaggio municipale in oggetto.

Il valore della perizia attribuisce al fondo oggetto dell'alienazione un valore commerciale di CHF 2'100'000.-- che corrisponde ad un controvalore di CHF 350.-- al mq.

Il controvalore di cui sopra tiene in considerazione la particolare situazione del fondo sul quale sorge un edificio pubblico per cui nessun terzo potrebbe avere un interesse economico ad acquisire tale fondo.

Il controvalore considera inoltre valori analoghi per fondi limitrofi di pari opportunità.

L'alienazione di questo bene patrimoniale non pregiudicherebbe minimamente gli interessi della collettività poiché all'ente pubblico non ne deriverebbe nessun danno né in modo diretto né in modo indiretto.

L'alienazione alla spettabile AGE SA Chiasso della quota parte del fondo di proprietà comunale N. 177 RFD, di circa 5'321 mq, avverrebbe per trattative dirette per i motivi precedentemente indicati.

Anche la Sezione degli Enti Locali, preventivamente interpellata dal Municipio per esporre nel dettaglio la situazione ed ottenere un suo preavviso, si è espressa in modo favorevole per l'operazione così come prospettata.

Qualora l'operazione si concludesse positivamente, occorrerà procedere in un secondo tempo ad allestire un piano di mutazione per la formalizzazione completa del trapasso immobiliare.

Sulla base delle considerazioni sopra espresse, la maggioranza della commissione della gestione invita il lodevole Consiglio Comunale ad approvare il messaggio municipale N. 13/2012 così come proposto.

Con la massima stima.

Per la Commissione della Gestione:

Marino Mini  Presidente

Gianandrea Mazzoleni  Vicepresidente

Sirio Balerna 

Walter Baumgartner 

Fernando Buzzi 

Daniele Canova 

Davide Capoferri 

Mariano Musso 