



Orselina, 13 novembre 2019

**MESSAGGIO MUNICIPALE no. 11/2019**

**concernente la richiesta di un credito di CHF 790'000.00 per l'acquisto della part. 294 RFD Orselina**

---

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio si ripresenta quanto esposto con il MM 4/2019 ritirato dal Municipio durante l'ultima seduta di Consiglio comunale con delle precisazioni e delle ulteriori proposte.

**Premessa**

Nelle due ultime legislature il Municipio ha cercato e ha proposto vari tipi di incentivi per rendere il nostro paese attrattivo per i propri domiciliati e per dei nuovi nuclei famigliari con figli.

A tal proposito si ricorda p.es. il sussidio per i mezzi pubblici, la creazione di una mensa sociale per gli allievi delle scuole comunali, il sussidio per le attività scolastiche ed extrascolastiche per gli allievi delle scuole dell'obbligo, ecc..

Nel 2016 è stato inoltre approvato un credito per degli adattamenti del Piano regolatore che prevede anche lo studio di modifiche atte a favorire l'insediamento di famiglie.

La proposta di acquisto della proprietà mapp. 294 RFD Orselina rientra in questa politica a favore delle abitazioni primarie sul nostro territorio.

**Introduzione**

Lo scorso autunno il Cantone ha rilevato all'asta pubblica nell'ambito di una procedura fallimentare la proprietà mapp. 294 RFD Orselina con lo scopo di acquistarla e di rivenderla ad un prezzo minimo che consenta il recupero degli scoperti fiscali, compresi CHF 43'000 circa a favore del Comune di Orselina.

Si tratta di un terreno di 514 mq ubicato appena sotto la casa comunale, in zona edificabile RE, con una casa unifamiliare di 4 camere, ampia cucina con balcone e che dispone, al piano terra, di un monolocale separato e attrezzato. La casa è stata costruita prima del 1986 e non sottostà ad alcuna limitazione relativamente alla sua destinazione d'uso, cioè può essere adibita a residenza primaria o secondaria.

Una perizia immobiliare allestita nell'ambito della procedura d'asta stima il valore commerciale della proprietà in CHF 920'000.

Già al momento dell'asta il Municipio è stato interpellato dal Cantone per verificare un nostro eventuale interesse a successivamente rilevare la proprietà ad un prezzo di favore, con tuttavia la condizione di destinarla ad un utilizzo di valenza sociale. Il Municipio ha già allora espresso interesse che questa casa possa essere destinata a residenza primaria e in particolare a una nuova famiglia domiciliata con bambini in età scolastica (SI e/o SE) dal momento che la questione scuole è diventata prioritaria.

## **Situazione degli appartamenti ad Orselina**

Secondo l'elenco degli appartamenti recensiti a Orselina ca. il 55% delle abitazioni è destinato a residenza secondaria, il ca. 10% è vuoto mentre il restante ca. 35% è destinato a residenza primaria.

Circa il 65% della totalità degli appartamenti primari, secondari e vuoti ha una grandezza uguale o inferiore ai 4 locali, questo significa che solo una piccola parte degli appartamenti disponibili in Comune sono adatti a delle famiglie con bambini.

## **Utilizzo futuro dell'abitazione**

L'utilizzo futuro dell'abitazione auspicato dal Municipio è la locazione ad una famiglia con bambini in età scolastica, indicativamente era stata citata nel MM 4/2019 una durata minima due anni e durata massima fino a quando il figlio minore finisca le scuole elementari, questa indicazione non preclude il rinnovo del contratto di locazione. Lo scopo del Municipio non è quello di accogliere persone a titolo temporaneo ma portare persone che vivono in paese e che magari si mettono anche a disposizione della collettività.

A seguito del ritiro da parte del Municipio del precedente messaggio, il Cantone si è dichiarato disponibile a togliere la limitazione dei 15 anni per l'utilizzo a scopo di interesse pubblico, questo significa che il Municipio può stipulare anche un contratto di locazione con un'opzione di acquisto dopo un certo periodo.

Le attuali difficoltà del mercato immobiliare sono note al Municipio, ma si ritiene che ad Orselina non ci siano offerte a prezzi interessanti (ca. CHF 1'500.-/1'800.-) per la locazione di case monofamiliari con giardino pianeggiante e ben esposto, ad uso primario. La questione dell'assenza del posteggio privato come la presenza di 66 scalini (ca. 3 piani), non scoraggiano delle giovani famiglie, che per il prezzo di un appartamento in un condominio al piano possono offrire ai loro figli una casa con giardino in un paese vicino alla Città, ma senza i problemi della stessa.

La precedenza verrà data a famiglie numerose che daranno una garanzia di rimanere in Comune più a lungo, ma nulla impedisce, essendo la nuova proprietà un bene patrimoniale, di agire diversamente.

Per esempio, in caso di mancata locazione a famiglie con bambini, il Municipio potrà sempre procedere alla locazione primaria a persone interessate a vivere ad Orselina, oppure rimettere la casa in vendita, ma in questo caso con il vincolo di destinazione primaria.

## **Finanziamento e costi di manutenzione necessari**

Il Municipio ha effettuato un sopralluogo e constatato che lo stato della casa è buono e di principio può essere messa in affitto senza particolari lavori di ristrutturazione o manutenzione, a parte il rinnovo della pittura e eventualmente la sostituzione di singoli apparecchi.

Fatte queste premesse, il Municipio ha negoziato con il Cantone e concordato un prezzo di acquisto di CHF 740'000, ai quali vanno aggiunte le spese notarili e ogni altra spesa d'iscrizione a registro fondiario, oltre ai costi per il rinnovo della pittura, la messa in norma dell'impianto elettrico e altri piccoli miglioramenti o riparazioni, con pure una piccola riserva per imprevisti, costi complessivamente stimati in CHF 50'000.

Il costo è sostenibile per le finanze del Comune e con l'entrata dell'affitto i costi di investimento come gli ev. costi legati ad un immobile, sono ampliamenti coperti. Inoltre, in caso di vendita, in considerazione del prezzo offerto dal Cantone e degli attuali costi ipotecari, con il ricavato i costi di investimento e di manutenzione saranno coperti.

Si precisa che a seguito del ritiro del MM 4/2019 il Municipio ha ridiscusso la questione con il Cantone il quale si è dichiarato d'accordo a rinunciare alla clausola dei 15 anni relativa al divieto di alienazione. Ciò dà quindi ampie garanzie al Comune che in caso di mancata locazione e quindi di vendita, almeno l'investimento potrà essere recuperato.

## Possibili evoluzioni

Si ritiene che il miglior modo per portare delle nuove famiglie in Comune sia quello di dare la possibilità di diventare proprietari, a tal fine il Municipio intende discutere con la Sezione degli enti locali la possibilità di creare una fondazione con lo scopo di acquistare, mettere sul mercato in affitto o in vendita case o appartamenti ad esclusivo scopo primario e principalmente per famiglie.

Questo nuovo ente permetterebbe che i beni immobiliari o i capitali destinati a promuovere la residenza primaria, in caso di alienazione di una proprietà ad un nuovo domiciliato, il ricavato potrebbe essere riutilizzato per i medesimi fini.

Una fondazione potrebbe inoltre essere destinataria di donazioni o lasciti.

## Conclusione

La necessità di portare nuovi abitanti primari in Comune serve non solo a mantenere la scuola, ma anche a mantenere viva la collettività e tutte le sue componenti (associazioni varie, Pro Orselina, cariche pubbliche, ecc.).

Purtroppo, in base alle norme attualmente vigenti e alle competenze delegate a livello comunale, il Municipio di Orselina ha pochi strumenti per intervenire e questi, in particolare il Piano regolare, necessitano di tempo per l'approvazione come per la loro realizzazione.

L'idea di intervenire attivamente con l'acquisto di una proprietà è un modo alternativo di intervenire a breve/medio termine in un momento particolare e critico per il nostro Comune, dove l'assenza di popolazione domiciliata, comporta delle oggettive difficoltà alle associazioni presenti sul territorio, ai partiti politici e mette in pericolo l'esistenza delle scuole e la gestione stessa del Comune.

La volontà di avere un Comune vivo è presente nella nostra comunità, la raccolta delle firme per il mantenimento della Posta è l'ultimo segnale importante dato dalla nostra popolazione, pertanto il Municipio ritiene che questo acquisto sia un ulteriore tassello nell'ambito della politica a favore dei nostri domiciliati attuata nelle ultime due legislature.

## Risoluzione

Richiamato quanto sopra esposto, il Municipio vi invita a voler

r i s o l v e r e:

- 1. E' approvato un credito di CHF 790'000.00 per l'acquisto del mapp. 294 RFD Orselina.**
- 2. Il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla sua approvazione.**

Con i migliori saluti.

p/Il Municipio

Il Sindaco:

(ing. L. Pohl)

Il Segretario:

(S. Rossi)