



Comune  
di Collina d'Oro

# Messaggio municipale

---

n. 033/2022

---

**Stanziamento di un credito di Fr. 530'000.00  
per l'acquisizione della proprietà ai mappali  
n. 1241 (1/2) e 1242 RFD Collina d'Oro, sezione  
Montagnola**

---

Risoluzione municipale  
n. 434/2022  
2 maggio 2022



Città dell'energia

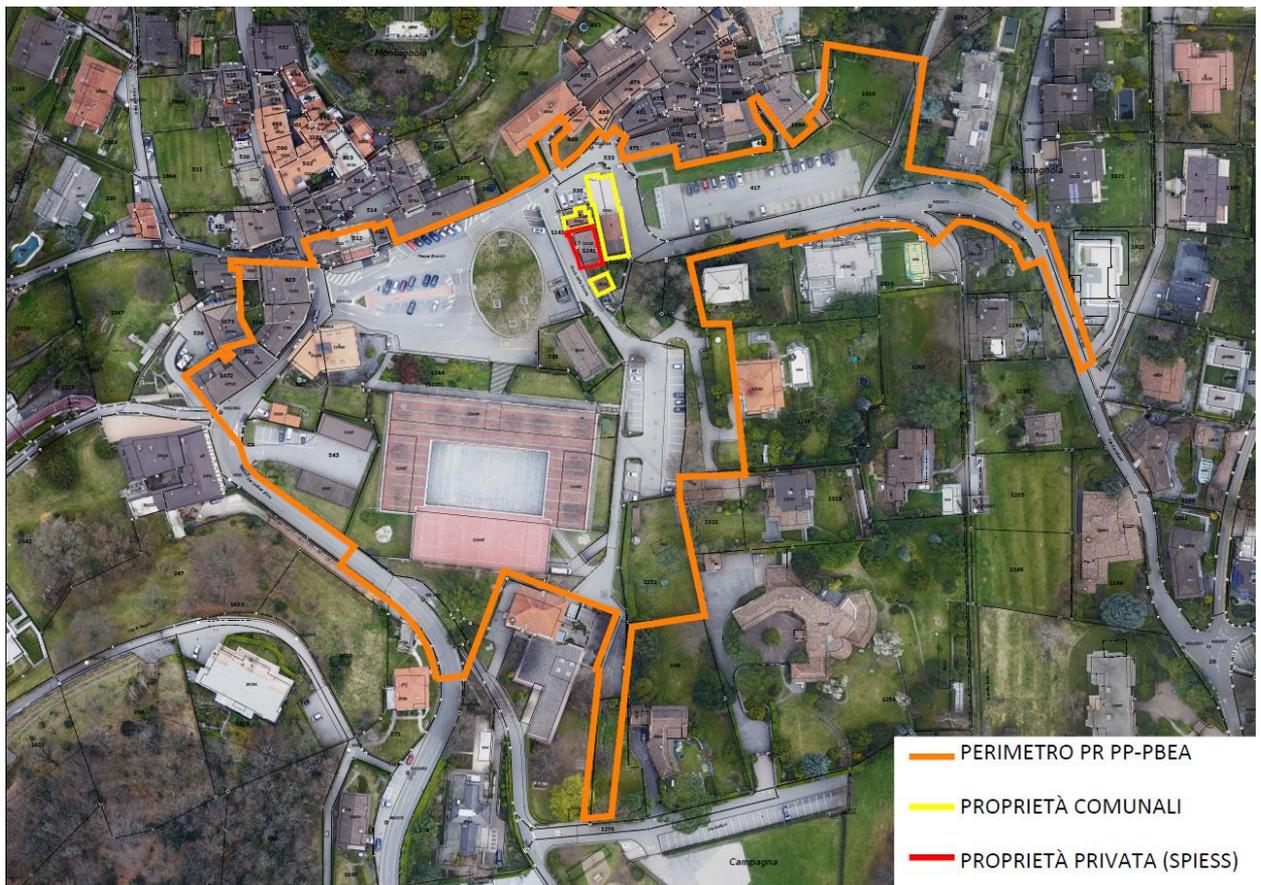
Collina d'Oro  
risplende di energia

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta del credito necessario per l'acquisizione della proprietà ai mappali n. 1241 (di proprietà ½ Comune di collina d'Oro e ½ Eredi fu Spiess Federico) e 1242 (di proprietà Eredi fu Spiess Federico), RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola, ubicata in Vicolo delle Scuole 3.

La proprietà si trova all'interno del comparto del Piano Particolareggiato di Piazza Brocchi e adiacenze (PPPBEA), ed ha una rilevante importanza strategica per il nostro Comune, non solo perché sarebbe da impedimento per lo sviluppo di un progetto delle proprietà comunali adiacenti, ma anche perché vi sono delle servitù di limitazione di altezza e di distanza che gravano sulle stesse proprietà comunali.

Nell'ottica dunque di un futuro sviluppo di questo importante comparto, rimane imprescindibile per il Comune l'acquisizione della proprietà in oggetto, di cui il Comune è già proprietario per metà dello stabile esistente (mappale 536 e ½ del mappale 1241).





La parte dell'immobile d'acquistare è quella in arancione.

Dopo l'eventuale acquisizione è intenzione del Municipio destinare, a titolo provvisorio, gli spazi a disposizione quali deposito di materiale o altre esigenze del Comune, o eventualmente a favore di associazioni presenti sul territorio.

In futuro è poi intenzione del Municipio indire un concorso di architettura per la sistemazione di Piazza Brocchi e la progettazione dello sviluppo della sottostante area.

Il prezzo d'acquisto è stato concordato in CHF 518'000.-, più le spese di trapasso di proprietà, a fronte di un rapporto di stima immobiliare allestito dal tecnico SSSTE Mirko Fasola, in data 22 febbraio 2022, che determina un valore commerciale pari a CHF 465'000.-.

Dopo un'intensa contrattazione, il Municipio ha ritenuto di avallare l'ultima richiesta del venditore, considerata l'importante valenza strategica per il Comune di questa proprietà.

In merito al parametro sul valore del terreno adottato dal perito, si precisa che lo stesso può variare da CHF 800.- /mq a CHF 6'000.- /mq. Questo parametro è influenzato da vari fattori, quali l'indice di sfruttamento effettivo, la posizione, la vista particolare, ecc.

Nel caso specifico, analizzando tutti i fattori determinanti, il perito ha valutato il parametro del terreno in CHF 1'950.- /mq.

**Superfici mappale 1241:**

Edificio	18 mq
Superficie non edificata	6 mq

**Superfici mappale 1242:**

Edificio	65 mq
Superficie non edificata	57 mq

**Costi**

Il costo complessivo dell'acquisizione ammonta a Fr. 530'000.00

1. Acquisizione proprietà	Fr.	518'000.00
2. Onorario notaio rogito	Fr.	2'693.00
3. Spese notarili	Fr.	754.00
4. Tassa di bollo 0.3%	Fr.	1'554.00
5. Tassa iscrizione a Registro Fondiario	Fr.	5'628.00
6. Istanza annotazione ed esercizio	Fr.	100.00
7. Tassa di annotazione e cancellazione Diritto di Compera	Fr.	60.00

---

Totale netto	Fr.	528'789.00
Totale arrotondato per eccesso	<b>Fr.</b>	<b>530'000.00</b>

**Incidenza sulla gestione corrente**

Nella tabella acclusa al messaggio (allegato "A") viene rappresentato l'impatto che tale investimento avrà sulle uscite contabili annuali. Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri, definiti in base alle nuove normative, che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

**Commissioni**

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
	•		

**Conclusione**

Il Municipio è convinto che l'acquisizione della proprietà in oggetto sia un'ottima opportunità per il nostro Comune, in vista del futuro sviluppo del comparto Piano Particolareggiato di Piazza Brocchi e adiacenze e rimanendo a disposizione per fornire le informazioni che verranno eventualmente richieste, invita codesto Onorando Consiglio comunale a voler

**risolvere :**

- È concesso al Municipio un credito di Fr. 530'000.00 per l'acquisizione dei mappali 1241 (di proprietà ½ Comune di collina d'Oro e ½ Eredi fu Spiess Federico) e 1242 (di proprietà Eredi fu Spiess Federico), RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola, ubicati in Vicolo delle Scuole 3 e per la copertura delle spese relative al trapasso immobiliare.
- Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.

3. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzate secondo le apposite tabelle.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

 il Sindaco:  
Andrea Bernardazzi

**Per il Municipio**

 **COMUNE DI COLLINA D'ORO**  
**MUNICIPIO**

il Segretario:  
Pietro Balerna 

Allegati: tabella incidenza gestione corrente (allegato "A")  
planimetria

**ALLEGATO A - MM Stanziamento di un credito di Fr. 530'000.00 (IVA inclusa) per l'acquisizione della proprietà ai mappali n. 1241 e 1242 RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola**

Indicenza sulla gestione corrente:

					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
<u>Altri investimenti immateriali</u>							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario	2.2%	su	fr.	530'000.00	fr. 11'660.00	fr. 11'660.00	fr. 11'660.00
2. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile	2.0%	su	fr.	530'000.00	fr. 10'600.00	fr. 10'600.00	fr. 10'600.00
<b>TOTALE Altri investimenti</b>					<b>fr. 22'860.00</b>	<b>fr. 22'860.00</b>	<b>fr. 22'860.00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>fr. 22'860.00</b>	<b>fr. 22'860.00</b>	<b>fr. 22'860.00</b>

Commenti

- 1) Costi di capitale calcolati in base al tasso medio degli attuali anticipi fissi comprensivo di un possibile aumento dell'1%
- 2) Ammortamento contabile in base ai tassi d'ammortamento minimi previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità per il nuovo piano contabile MCA2

PLANIMETRIA 1:200

473

533

535

535A

1 536

536A

2

1241A

1241

3 1242A

1242

1243

Vicolo delle Scuole

1244I

1243A

1244G

