



Messaggio municipale

No. 64

Risoluzione municipale n. 201/2014

Collina d'Oro,

3 marzo 2014

**Concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 892'500.--
per l'acquisto degli stabili ubicati sulle particelle n. 462, 463,
465 RFD Collina d'Oro, Sezione Montagnola**

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione di un credito di Fr. 892'500.-- per l'acquisto degli stabili ubicati sulle particelle n. 462, 463, 465 RFD Collina d'Oro, Sezione Montagnola.

Premessa

Il Municipio è venuto a conoscenza dell'intenzione della comunione ereditaria De Marchi di Montagnola, di porre in vendita gli immobili precitati, situati nel nucleo di Montagnola.

La posizione di questi stabili è ritenuta strategica poiché gli stessi sono direttamente confinanti con l'edificio che ospita il Museo Hermann Hesse. È infatti intenzione del Municipio sfruttare questi spazi per inserire:

- una mostra permanente di tutte le opere d'arte di proprietà del comune di Collina d'Oro e della Fondazione Ursula & Gunter Böhmer, giacenti nei fondi delle collezioni Böhmer, Huf e Balart, che sarebbe gestita in collaborazione con il Museo;
- una sala di rappresentanza (per riunioni, celebrazione matrimoni, ecc.);
- un archivio per le opere d'arte.

Da tempo il Municipio era alla ricerca di spazi adeguati per accogliere le numerose opere d'arte di cui dispone il nostro Comune.

Questi immobili costituiscono la soluzione ideale, in quanto permettono una collaborazione con il Museo Hermann Hesse per la gestione e le sorveglianze della mostra permanente.

Da considerare inoltre l'opportunità di avere a disposizione degli spazi da affittare al Museo Hermann Hesse, quale soluzione d'emergenza in caso di disdetta dell'attuale contratto di affitto.

Il Municipio ha quindi chiesto all'arch. Andrea Bernardazzi di Agra, in qualità, di perito comunale, di allestire una perizia per la valutazione degli immobili messi in vendita.

La perizia allestita l'11.10.2013 ha stabilito un valore reale delle proprietà stimato in Fr. 760'000.00.

Per contro, i proprietari hanno chiesto e ottenuto un importo di Fr. 875'000.-, poiché il Municipio ha ritenuto di soddisfare tale pretesa, in considerazione della posizione strategica di questi immobili.

Il Municipio è dell'opinione che con l'acquisto di questi immobili si potrà finalmente trovare un'ottimale e corretta soluzione per le opere d'arte che potranno essere conservate e gestite in maniera adeguata, creando le basi per la valorizzazione e la promozione di questo importante patrimonio presente nel comune. Inoltre, sarà possibile dotarsi di una sala per la celebrazione dei matrimoni e per lo svolgimento di diverse attività.

Le collezioni

Il Comune e la Fondazione Ursula & Gunter Böhmer possiedono diversi beni di grande rilievo storico, artistico e culturale che nel corso del tempo sono stati donati al Comune o acquistati dall'amministrazione per il forte legame che rappresentano con il nostro territorio. Dalla prima metà del Novecento, infatti, queste colline sono state scelte come residenza temporale o permanente da parte di artisti e letterati che hanno legato la loro attività a questi luoghi e, con la loro presenza e le loro donazioni, hanno contribuito a formare lo spirito ed il nucleo delle collezioni comunali.

• Collezione Böhmer

Gunter Böhmer, pittore, disegnatore e illustratore, nasce a Dresda nel 1911. Nel 1933, a seguito di un contatto epistolare con Hermann Hesse, l'artista si reca a Montagnola e l'anno successivo vi si stabilisce definitivamente. Cittadino onorario dal 1951, muore l'8 gennaio 1986.

Nel 1996, su volontà della vedova Ursula Böhmer, nasce la Fondazione Ursula & Gunter Böhmer, con l'obiettivo di conservare, catalogare e promuovere la conoscenza dell'opera di Gunter Böhmer.

La matita da disegno ha costituito per tutta la vita il mezzo d'espressione più importante e preferito di Böhmer. La sua fama di illustratore di libri ebbe inizio con le illustrazioni per il libro di Hesse "*Hermann Lauscher*", seguirono centinaia di altri libri illustrati. Soprattutto negli anni Trenta e Quaranta l'artista ha dipinto una grande quantità di acquerelli e di oli. Oltre al paesaggio, ai temi prediletti dell'opera pittorica di Böhmer appartengono anche i ritratti, le nature morte e gli interni.

La collezione raccoglie un gran numero di disegni, acquerelli e oli, come pure diversi quaderni di schizzi e alcune incisioni oltre che la biblioteca dell'artista e molti altri documenti cartacei, tra cui corrispondenza relativa ai rapporti intrattenuti con scrittori, poeti e altre personalità del suo tempo.

- **Collezione Huf**

Fritz Huf, scultore e pittore, nasce a Lucerna nel 1888 e si stabilisce a Gentilino nel 1957 dove muore il 14 dicembre 1970.

Si afferma come scultore e pittore di grande talento, attraversa svariate fasi artistiche arrivando negli anni Quaranta alla formulazione di un proprio linguaggio astratto.

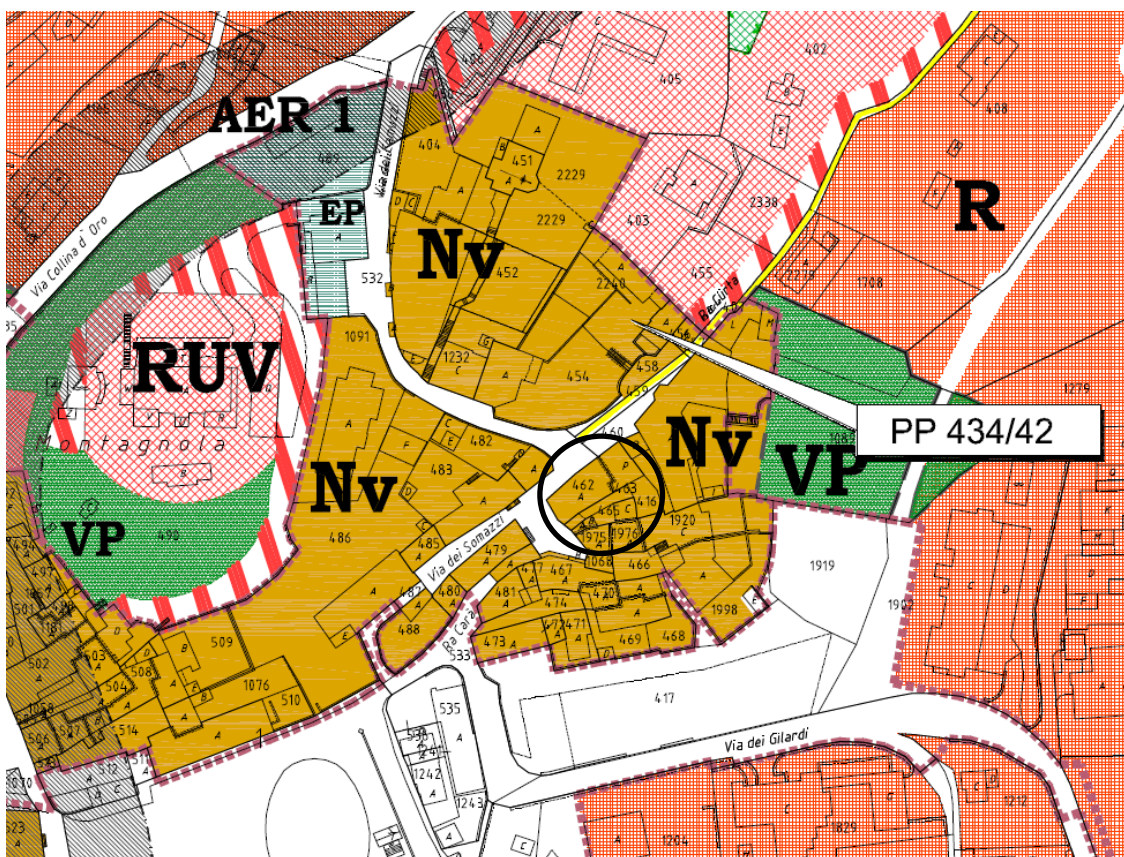
La vedova, Dorothea Huf, lascia nel 1990 al Comune di Gentilino la collezione Huf che si compone di 57 sculture, 178 oli, 750 dipinti eseguiti con diverse tecniche, 28 incisioni, 49 oggetti di rame e zinco, 2 oggetti di legno, 98 incisioni su carta e opere eseguite da altri artisti (Virgilio Guidi, Zoran Music, Pio Semeghini, Bill Everitt, Paul Klee, Max Marti, Max von Moos, Dorothea Adler, Sergio Emery).

- **Collezione Balart**

Harry Balart Züllig nasce nel 1919 a Zurigo e muore il 14 ottobre 1982 a Viganello. La collezione è formata da quadri e composizioni in plexiglas.

Piano Regolatore (PR)

I mappali n. 462, 463, 465 RFD Collina d'Oro, Sezione Montagnola, sono ubicati in zona nucleo del villaggio (NV), ed al riguardo si richiama quanto previsto dall'articolo 41 e segg. delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore (Sezione di Montagnola).



Estratto PR

Valore di stima ufficiale

I valori di stima dei fondi sono così composti:

FMN 462

terreno complementare	mq	132	Fr.	15'498.00	117.41 CHF/mq
1. edificio principale	mq	132	Fr.	<u>115'000.00</u>	

valore globale di stima	Fr.	130'498.00
-------------------------	-----	-------------------

FMN 463

comproprietà coattiva

a. 2/4 particella n. 416

b. 1/4 particella n. 462

c. 1/4 particella n. 465

terreno eccedente	mq	42	Fr.	<u>672.00</u>	16.00 CHF/mq
-------------------	----	----	-----	---------------	--------------

valore globale di stima	Fr.	672.00
-------------------------	-----	---------------

FMN 465

terreno eccedente	mq	56	Fr.	8'960.00	160.00 CHF/mq
-------------------	----	----	-----	----------	---------------

1. edificio accessorio mq 6

2. edificio accessorio mq. 6

3. edifici accessorio mq. 26 Fr. 3'000.00

valore globale di stima	11'960.00
-------------------------	------------------

Valore complessivo di Stima	Fr.	143'130.00
------------------------------------	------------	-------------------

Descrizione dei fondi**FMN 462**

Il fondo di 132 mq oggetto dell'acquisto si trova al mappale n. 462 RFD Comune di Collina d'Oro (Sezione Montagnola) e si affaccia su via Ra Carà/via dei Camuzzi.

Lo stabile si sviluppa su due piani (seminterrato e piano terreno) e oggi ospita due appartamenti, con entrate separate ma che sono collegati internamente con una scala. Al piano terreno (entrata da via dei Camuzzi) è presente un appartamento formato da 2 camere da letto, un soggiorno-pranzo, disimpegno, corridoio e un servizio igienico.

Al Piano seminterrato è presente un appartamento con un soggiorno-cucina, una camera da letto, un servizio igienico e una cantina.

Secondo la perizia lo stabile risale al 1800 e lo stesso, è stato oggetto a varie riprese diversi interventi di risanamento e di manutenzione. La struttura portante dei muri perimetrali è in pietra e muratura, mentre le solette intermedie sono in legno.

Il tetto si presenta a falde con copertura in tegole tipo Ludovici ed è privo di isolamento termico e impermeabilizzazione.

L'impianto di riscaldamento è a gas, combinato con elementi riscaldanti tipo stufette. Le finestre sono in legno con doppi vetri e l'oscuramento avviene tramite persiane in legno.

La finitura dei pavimenti si presenta in varie tipologie (linoleum, piastrelle e parquet).



Vista facciate fmn 462/463 via Ra Carà



Vista facciata fmn 462 via dei Camuzzi

FMN 463

Il fondo di 42 mq oggetto dell'acquisto si trova al mappale n. 463 RFD Comune di Collina d'Oro (Sezione Montagnola) e si affaccia su via Ra Carà/via dei Camuzzi. Quest'edificio si trova sopra l'accesso confinante con la via Ra Carà ed è collegato con l'appartamento al piano terreno. La struttura, l'impiantistica e le finiture sono identiche a quelle descritte per l'edificio al fmn 462.

FMN 465

Il fondo di 56 mq oggetto dell'acquisto si trova al mappale n. 465 RFD Comune di Collina d'Oro (Sezione Montagnola) e si affaccia su via Ra Carà. Lo stabile (rustico) si sviluppa su due piani e non è abitabile.

La struttura portante dei muri perimetrali è in pietra e muratura, mentre la soletta intermedia è in legno. Il tetto si presenta ad una falda con copertura in tegole tipo Ludovici ed è privo di isolamento termico e impermeabilizzazione.



Vista portico da via Ra Carà



Vista rustico fmn 465

Economicità dell'investimento totale

Alla base dell'importo della transazione stanno non solo valutazioni d'ordine commerciale ma anche d'ordine politico; pertanto l'importo non si lascia ordinare soltanto secondo criteri d'economicità. I valori di stima degli edifici, secondo la revisione del 1. gennaio 2005, è di complessivi 143'100.00.- franchi. Questi valori di stima non corrispondono ai valori di mercato.

La perizia allestita dall'arch. Andrea Bernardazzi ha valutato i valori complessivi delle tre proprietà in complessivi 760'000.- franchi. Nella valutazione, il perito ha tenuto conto: del costo del terreno e delle possibilità edificatorie previste dal PR. Come già anticato in entrata, il Municipio ha ritenuto di soddisfare le richieste dei proprietari che hanno chiesto un importo di 875'000.- franchi.

È importante evidenziare che sarà sottoposto separatamente all'attenzione del Consiglio comunale il credito necessario per la progettazione e la ristrutturazione degli edifici fmn 462 e 463. Per la ristrutturazione dei due edifici (fmn 462 e 463) è ipotizzabile una spesa complessiva di circa 1'000'000.- di franchi.

Perizia peritale (arch. Andrea Bernardazzi)**Valutazioni edifici****FMN 462**

- Abitazione seminterrata ca. mc 140.00 x Fr. / mq 500 x 50%=	Fr.	35'000.00
- Abitazione fuori terra ca. mc 880.00 x Fr. / mq 900 x 50%=	Fr.	396'000.00
FMN 463 valore calcolato in fmn 462	Fr.	0.00
FMN 465 valutato solo il terreno	Fr.	0.00

Valore totale edifici	Fr.	431'000.00
------------------------------	------------	-------------------

Valutazione terreni**FMN 462**

SUL = Superficie utile lorda
I.S. = Indice di sfruttamento

- SUL mq 235.00 da cui I.S. = 3.06		
- Incremento I.S. = + 3.06		
- Fr. / mq 800 x 3.06= Fr. / mq 2'448.00		
- Fattore di correzione per muri con grossi spessori (0.85) di cui		
mq 132.00 x Fr. / mq 2'448 x 0.85 =	Fr.	274'665.00
- FMN 463		
- Fr. / mq 600 x 42.00 x 2/4 =	Fr.	12'600.00
- FMN 465		
- Fr. / mq 800.00 x mq 56 =	Fr.	44'800.00

Valore terreni	Fr.	332'065.60
-----------------------	------------	-------------------

Valore totale costruzioni e terreni	Fr.	763'065.60
--	------------	-------------------

Valore totale costruzioni e terreni arrotondato	Fr.	760'000.00
--	------------	-------------------

Per contro, i proprietari hanno chiesto e ottenuto un importo di Fr. 875'000.-, poiché il Municipio ha ritenuto di soddisfare tale pretesa, in considerazione del fatto che la posizione degli immobili è strategica.

PREVENTIVO E FINANZIAMENTO

Come risulta dal preventivo di dettaglio il costo complessivo dell'intervento previsto è di complessivi Fr. 892'500.- (IVA inclusa). Quest'intervento non è inserito specificamente nel piano degli investimenti del quadriennio 2012/2016.

Preventivo di Spesa:

- Acquisto fmn 462/463 e 465	Fr.	875'000.00
- Spese notarili + RF circa 2%	Fr.	<u>17'500.00</u>
Costo investimento netto	Fr.	892'500.00

Come da prassi le spese notarili per l'acquisto e le iscrizioni all'Ufficio Registri, saranno a carico del comune.

Incidenza sulla gestione corrente

Nel caso specifico, considerata la poca rilevanza dell'investimento per rapporto all'importanza del bilancio del Comune (inferiore all'1% della sostanza amministrativa) e fatto riferimento allo spirito dell'art. 164b della LOC che implicitamente considera come rilevanti gli investimenti a partire da un milione di franchi, di seguito ci si limita ad indicare gli attuali parametri contabili:

- tasso medio interesse debitore: 1.5%
- tasso di ammortamento (minimo previsto dalla LOC¹) contabilmente applicato: 6%
- incidenza sulla gestione corrente annua:
 - interessi debitori (applicando il tasso medio): CHF 13'400.-
 - ammortamento (applicando il tasso minimo previsto): CHF 53'550.-

NB: l'ammortamento è calcolato sul valore residuo, quindi a quote degressive.

Ne risulta che la prima quota (calcolata in CHF 53'550.—) è la più onerosa.

Il presente messaggio è demandato per competenza alla Commissione Edilizia e alla Commissione della Gestione.

L'incarto completo di piano e preventivo di spesa è disposizione presso l'Ufficio tecnico a Gentilino.

Il Municipio ritiene che quest'operazione immobiliare di sicuro interesse per il Comune, è giustificata dalla necessità di reperire un' adeguata sede logistica per le molte opere e di dotarsi di una sala di rappresentanza.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si invita questo onorando Consesso a voler

risolvere:

1. È accordato un credito di Fr 892'500.- per l'acquisto degli stabili ubicati sulle particelle n. 462, 463, 465 RFD Collina d'Oro, Sezione Montagnola .
2. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
3. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
4. Il credito diviene esecutivo con la ratifica del Consiglio di Stato (art. 205 cpv. 2 LOC) e decade entro 3 anni, se non utilizzato.

Con ossequi.

Per il Municipio

il Sindaco:
Sabrina Ronelli

S. Ronelli



il Segretario:
Pietro Balerna

P. Balerna

¹ Art. 158 cpv. 1 e 2 LOC
Art. 171 cpv. 2 LOC
Art. 12 cpv. 2 Rgfc (Regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei comuni)