



**Comune di Breggia**  
CH • 6835 Morbio Superiore

Confederazione Svizzera  
Repubblica e Cantone Ticino

MM no. 12/2014  
Ris. Mun. 1038/2014

Breggia, 18 settembre 2014

**MESSAGGIO MUNICIPALE ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI VENDITA DELLO STABILE UBICATO AL MAPP. 164 RFP SEZIONE DI MUGGIO / SCUDELLATE**

Signor Presidente,  
Signore/i Consiglieri,

**1. PREMESSA**

In data 25 giugno 2010 la Società pro Asilo-Ostello di Scudellate comunicava al Municipio l'interesse ad acquistare lo stabile di proprietà comunale al mapp. 164 RFP della sezione di Muggio/Scudellate.

Il Municipio rispondeva alla richiesta, confermando di essere disponibile alla trattativa e commissionava al nostro Tecnico l'allestimento di una perizia dell'immobile (valore stabilito in Fr. 48'000.00 per la costruzione + Fr. 4'960.00 per il terreno, a fronte di un valore complessivo di stima ufficiale di Fr. 37'487.00).

Il 13 settembre 2011 il Consiglio Comunale (in seguito CC) esaminava il MM.no. 11/2011 e decideva di autorizzare la vendita a trattative private della proprietà in questione alla Società Pro Asilo-Ostello di Scudellate, per un importo di Fr. 47'000.00.

Nella successiva procedura di pubblicazione della decisione assembleare, in data 29 settembre 2011 il Signor N.N. inoltrava un ricorso al Consiglio di Stato (in seguito CdS), che veniva poi accolto il 7 dicembre 2011.

Conseguentemente a questa nuova situazione, tramite il proprio legale il Municipio il 9 gennaio 2012 decideva di contestare la risoluzione del CdS.

Preso atto delle risposte 23 gennaio 2012 di N.N. e 25 gennaio 2012 del CdS, il Tribunale cantonale amministrativo (in seguito TRAM) in data 2 gennaio 2013 respingeva il ricorso e convalidava la decisione del CdS.

Il TRAM, al riguardo, si esprimeva come segue (citiamo): *“resta comunque il fatto che la stessa (deliberazione) risulta per altri aspetti lesiva del diritto. In effetti ..(omissis)..la chiave di ripartizione delle competenze stabilita dalla LOC imponeva che il CC si pronunciasse unicamente sul principio dell'alienazione in quanto tale, oltre-eventualmente-sul prezzo minimo di vendita, escluse quindi le modalità di realizzazione dell'operazione, che sarebbe poi spettato al Municipio determinare”*.

Informiamo i membri del Legislativo che l'intero incarto, comprensivo delle citate decisione del CdS e del TRAM, può essere consultato presso la Cancelleria comunale negli abituali orari di apertura o su appuntamento.

**2. SITUAZIONE ATTUALE**

Alla proprietà si accede tramite scale e vicoli pedonali.

L'immobile, inserito nel vigente PR nell'area denominata “nucleo del villaggio”, confina in ordine contiguo con l'edificio dell'Ostello (mapp. 163) sul lato verso ovest, mentre sui rimanenti lati confina con i citati vicoli.

La costruzione, che si estende su 2 piani con entrate separate, è composta da un locale al piano superiore (ex negozio per alimentari, ora adibito a laboratorio e affittato da tempo da un privato cittadino, al quale non è mai stata comunicata una formale disdetta), mentre al piano inferiore sono presenti 2 distinte cantine/ripostigli, parzialmente interrato, adibite a deposito dell'Ostello.

**Municipio**

T: +41 91 695 20 20  
F: +41 91 695 20 29  
info@comunebreggia.ch  
www.comunebreggia.ch

**Apertura uffici**

lunedì-venerdì 08.00-12.00  
mercoledì 16.00-18.00

**Ufficio Tecnico**

Sede Caneggio

T: +41 91 695 20 25  
F: +41 91 684 11 25  
info@comunebreggia.ch  
www.comunebreggia.ch

**Apertura ufficio**

lunedì 08.00-11.30  
martedì 08.00-11.30  
mercoledì 16.00-18.00  
giovedì 08.00-11.30

### **3. CONSIDERAZIONI FINALI**

La Società Pro Asilo-Ostello è un'associazione a scopo ideale, che non persegue quindi alcun scopo di lucro: suo interesse principale è quello di promuovere e sviluppare il turismo in Alta Valle di Muggio e conseguentemente di mettere a disposizione dei propri ospiti una struttura confortevole e adeguata. Per questo motivo, con l'acquisto dello stabile di proprietà comunale, avrebbe la possibilità di ampliare gli attuali spazi dell'Ostello, creando in particolare delle strutture sanitarie consone agli standard del nostro tempo ed eventualmente ottimizzando gli spazi a disposizione al fine di disporre di una struttura maggiormente attrattiva per l'utenza.

Il Municipio sostiene pienamente gli intendimenti della Società, che mette a disposizione l'unica struttura con posti letto nell'alta Valle, apprezzata pure all'Estero.

Anche tre altri Enti pubblici particolarmente vicini agli interessi della Valle e del nostro Comune (Pro Valle di Muggio - Museo Etnografico della Valle di Muggio - Ente Turistico del Mendrisiotto e Basso Ceresio) nel corso del corrente anno hanno richiesto e ottenuto un incontro con il nostro Municipio per discutere la situazione e promuovere la causa dell'Ostello.

L'Esecutivo non intravede neppure un diverso utilizzo della costruzione, per esigenze proprie o di altri privati, considerata la contiguità della costruzione con lo stabile-Ostello.

*Nelle sue conclusioni il TRAM osservava che (citiamo) "Sulla scorta di quanto precede, il ricorso deve pertanto essere respinto nel senso che il giudizio impugnato va tutelato nella misura in cui accerta l'esistenza di un iter decisionale non conforme all'ordinamento delle competenze stabilito dalla LOC, ritenuto comunque che, contrariamente a quanto rilevato a titolo abbondanziale dal CdS, occorre in linea di massima ammettere in concreto l'esistenza di circostanze particolari suscettibili di giustificare una deroga all'obbligo di procedere alla vendita del bene comunale in oggetto mediante pubblico concorso. In questo senso, gli atti vanno dunque rinviati al Municipio affinché proceda come indicato sopra".*

Per i motivi sopra esposti, avendo trovato nella Società Pro Asilo-Ostello un interlocutore serio e interessato, nonché per correttezza d'informazione, il Municipio anticipa al CC la sua intenzione di procedere per trattativa diretta senza prevedere un'asta pubblica.

Detta procedura è considerata dall'Esecutivo rispettosa degli artt. 178(1) e 180(2) LOC e risulta a favore degli interessi della collettività.

Anche a mente del TRAM sussistono effettivamente delle condizioni di eccezionalità tali da permettere la vendita a trattative dirette del fondo in questione all'Associazione proprietaria del contiguo Ostello.

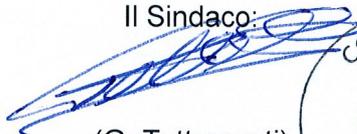
In considerazione di quanto precede, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler

r i s o l v e r e:

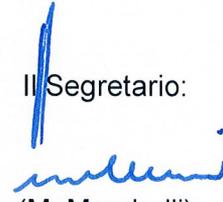
1. è autorizzata la vendita della proprietà al mapp. 164 RFP di Breggia-sezione di Muggio/Scudellate, al prezzo minimo di Fr. 47'000.00;
2. tutte le spese relative alla transazione immobiliare (spese legali, spese del geometra, ogni altra tassa) sono interamente a carico dell'acquirente;
3. l'importo realizzato andrà in diminuzione del valore contabile a bilancio esposto al conto 123.00.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:   
(G. Tettamanti)



Il Segretario:   
(M. Mombelli)

Allegati:

- planimetria
- copia estratto censuario

(1) Beni patrimoniali

**Art. 178**

1. I beni patrimoniali sono beni comunali privi di uno scopo pubblico diretto.
2. **I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.**

(2) Alienazioni. Locazioni

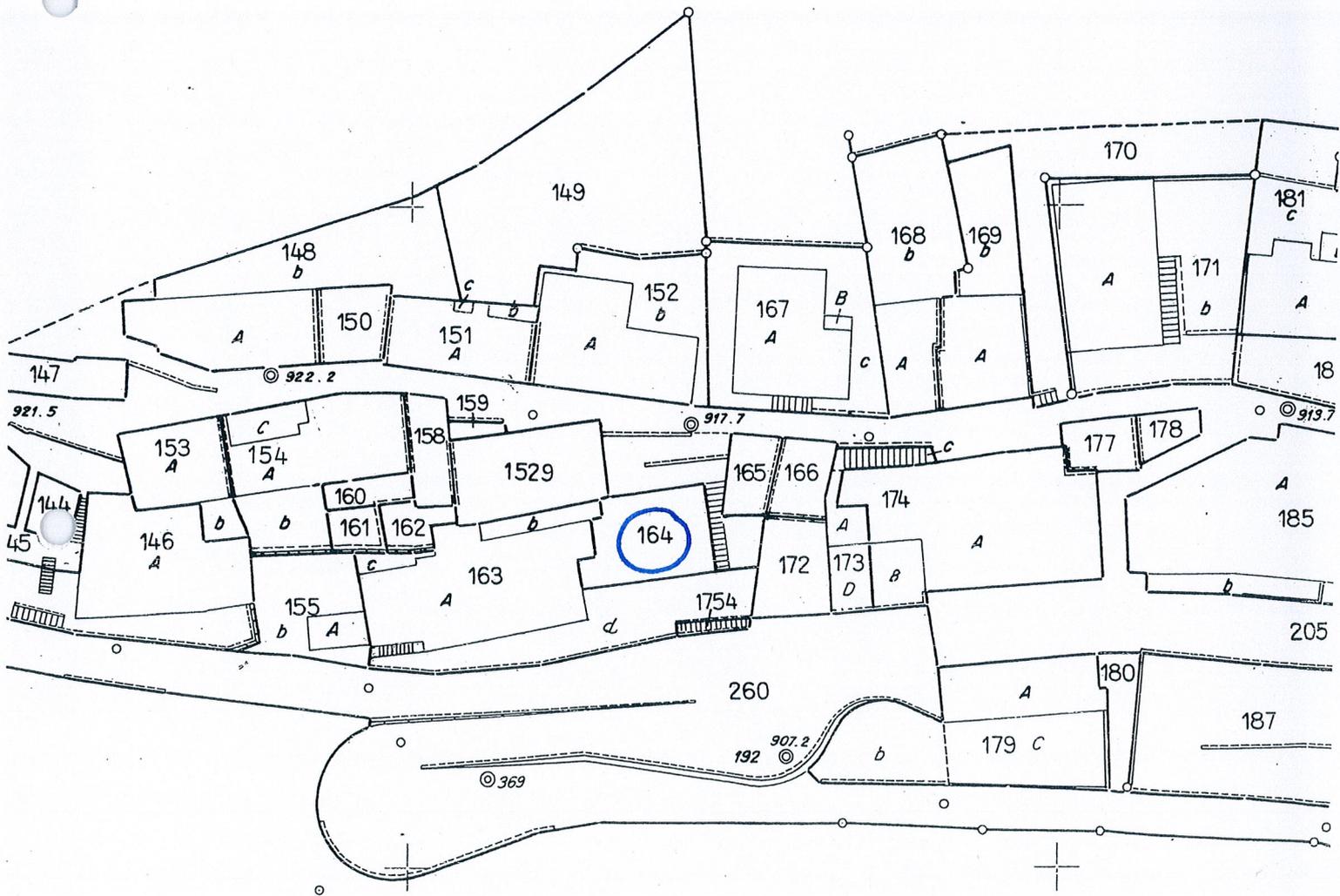
**Art. 180**

1. Le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.
2. Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.
3. **In casi eccezionali e quando al comune non ne può derivare danno, il municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.**
4. Sono riservate le disposizioni di leggi speciali.

IL PRESENTE MESSAGGIO VIENE DEMANDATO PER COMPETENZA  
ALL'ESAME DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE E DELLA  
COMMISSIONE DELLE PETIZIONI



FOGLIO 2<sup>a</sup>



Scudellate

<b>Comune</b> BREGGIA		<b>Sezione</b> MUGGIO		<b>Fondo No.</b> 164	
<b>Scheda No.</b> 180		<b>Pag.No.</b>		<b>Piano No.</b>	
<b>Intestazione del fondo</b>				2	
<b>Volture</b>				Nome locale	
Mut. No.		Intav. R.F.		Scudellate	
		Comune di Breggia		No. vecchia mappa / RT	
				604	
<b>OSSERVAZIONI</b>					
<b>SOMMARIONE</b>					
<b>Mutazioni confine e colture</b>		<b>Copertura del suolo e oggetti</b>		<b>ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE</b>	
<b>Mut. No.</b>	<b>Data</b>	<b>Sub. o num. seq.</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Tipo oggetto stimato</b>	<b>Superficie oggetto m<sup>2</sup></b>
			62	Terreno complementare	62
				Tot. superficie fondo	62
				1. Edif. principale	62
				Valore globale stima	36'000.00
					37'487.00
					1'487.00
<b>STIMA oggetto CHF</b>					
<b>NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario</b>					
Misurazione ufficiale					
<b>EVENTO STIMA</b> 06-08-2004					
<b>Segue: Scheda No:</b>					
<b>Pag.No.</b>					