



## MUNICIPIO GRAVESANO

### **MESSAGGIO MUNICIPALE NR. 14/2018 CONCERNENTE LA RICHIESTA DI COMMUTAZIONE DELL'USO DA BENE AMMINISTRATIVO A BENE PATRIMONIALE E L'ALIENAZIONE DIRETTA A SWISS HEALTHCARE PROPERTIES SA, FRIBOURG (CLINICA ARS MEDICA, GRAVESANO) – DEL FONDO NR. 466 RFD GRAVESANO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE, AL PREZZO DI CHF 100'000.**

Onorevole Signor Presidente, Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

Ci permettiamo sottoporre alla vostra attenzione, per esame ed approvazione, il messaggio municipale nr. 14/2018, approvato dal Municipio con risoluzione nr. 350 del 28 maggio 2018, concernente la richiesta di commutazione dell'uso da bene amministrativo a bene patrimoniale e l'alienazione a Swiss Healthcare Properties, SA Fribourg (Clinica Ars Medica, Gravesano) – del fondo nr. 466 RFD Gravesano di proprietà del Comune, al prezzo di CHF 100'000.

#### **BASI LEGALI**

La commutazione di Beni Amministrativi a Beni Patrimoniali, rispettivamente le alienazioni, sono regolati dagli articoli 13 cpv. h), 178 e 180 LOC e all'articolo 43 del Regolamento comunale.

#### **FONDO NR. 466 RFD GRAVESANO (CRONISTORIA)**

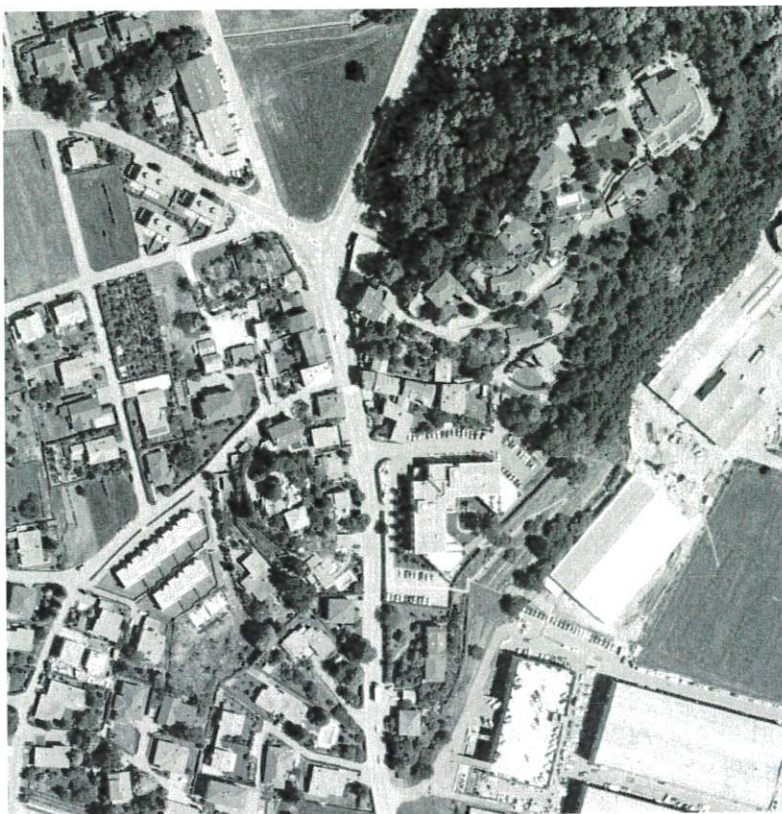
Il fondo nr. 466 RFD Gravesano sin dalla costituzione del Piano Regolatore comunale era indicato quale posteggio pubblico P6, raggiungibile con qualche difficoltà visti i dislivelli, dalla stradina comunale in zona Mattero.

La possibilità di parcheggio era limitata, in quanto il fondo sterrato, presentava alberi di grosse dimensioni e arbusti, e le poche auto potevano parcheggiare tra gli alberi.

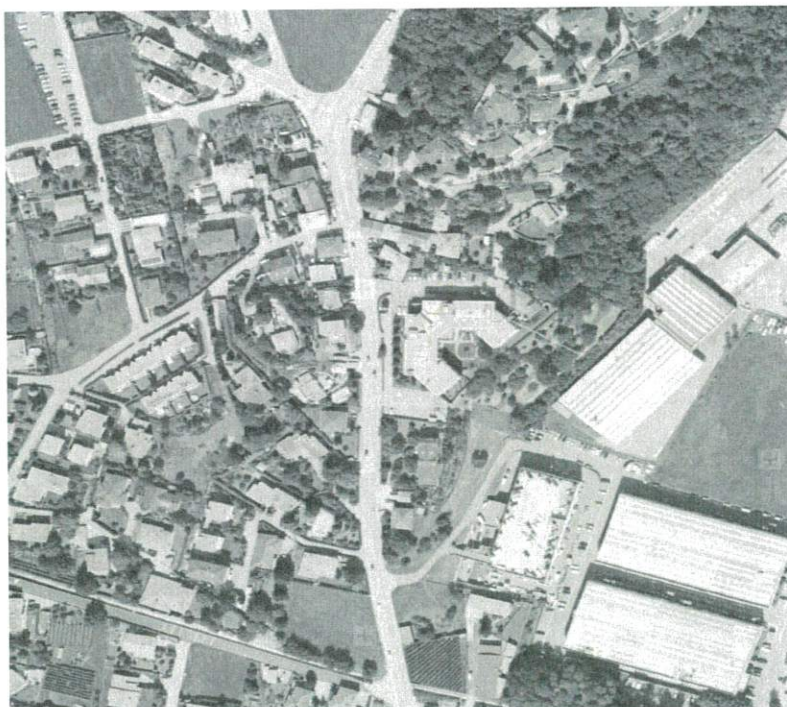
L'immagine che vi presentiamo – swisstopo anno 1989 – permette di individuare la Clinica, ma non il parcheggio sterrato, a causa della folta chioma degli alberi.



Qualcosa si riesce ad intravedere con le immagini swisstopo anno 1995...



... e swisstopo anno 2001...



A fine anno 2002 la Clinica Ars Medica aveva presentato una domanda di costruzione per la costruzione di una rampa di accordo e la formazione di parcheggi sui fondi nr. 465 e 481 RFD di loro proprietà e sul fondo nr. 466 RFD di proprietà del Comune.

Per quanto riguarda il fondo di nostra proprietà, le condizioni erano quelle che la Clinica si assumesse interamente i costi di costruzione del parcheggio, con contropartita la possibilità di poi affittare questi spazi. Domanda di costruzione sfociata con licenza edilizia comunale rilasciata il 29 gennaio 2003.

La riorganizzazione di accessi e spazi esterni da parte della Clinica, ha poi permesso l'accesso del posteggio comunale dalla strada privata della Clinica.

Con il II. pacchetto di varianti del Piano Regolatore, è stata formalizzata la chiusura dell'accesso al fondo nr. 466 RFD Gravesano dalla stradina comunale Matteredo.

Prima di allestire la convenzione di locazione del fondo nr. 466 RFD Gravesano con la Clinica Ars Medica, il Municipio aveva indetto un sondaggio per conoscere l'eventuale interesse da parte dei cittadini residenti nella zona, di poter affittare dei parcheggi.

In un primo tempo alcuni cittadini avevano segnalato l'interesse, al quale avevano poi rinunciato, ritenendo elevata la proposta di canone mensile.

Il 7 maggio 2004 è stata sottoscritta una concessione d'uso speciale del fondo nr. 466 RFD Gravesano ad esclusivo scopo posteggio tra il Comune di Gravesano (rappresentato dal suo Municipio) e la Direzione della Clinica Ars Medica.

Tra le condizioni indicate si segnalava la possibilità di affittare un massimo di 5 posti auto a cittadini domiciliati nel Comune e residenti in zona, la richiesta di affitto per un importo massimo di CHF 150 mensili (posto riservato), i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della Clinica, la durata della concessione (10 anni) e il canone annuale di CHF 5'000 da versare dalla Clinica al Comune. Convenzione poi rinnovata alla scadenza per ulteriori 5 anni (31 dicembre 2019).

Attualmente il parcheggio si presenta come da immagine googlemaps anno 2016.



Il 14 dicembre 2016 la Direzione della Clinica Ars Medica ha chiesto al Municipio la fattibilità di vendita del fondo nr. 466 RFD Gravesano.

## **CLINICA ARS MEDICA**

La Clinica, nonostante gli interventi provvisori realizzati nel corso degli ultimi anni, necessita a medio termine di un ampliamento definitivo della struttura, che permetta di risolvere anche l'annoso problema di carenza di posteggi e dell'organizzazione viaria interna, che oggi pregiudica l'uso efficace e razionale dei posteggi esistenti in superficie.

Con il progetto preliminare di ampliamento della Clinica, si propone pure la realizzazione di un autosilo da riservare agli utenti della clinica, da realizzare nel terreno a nord della struttura (già appartenente agli stessi proprietari, ma situazione fuori zona edificabile).

Sempre in questo ambito di riorganizzazione, la Clinica ha pure proposto al Comune di valutare l'eventuale vendita del fondo nr. 466 RFD Gravesano; proposta accettata di principio dal Municipio e che ha portato all'allestimento del presente messaggio.

## **PIANO REGOLATORE - VARIANTE**

Gli approfondimenti che saranno poi presentati con il messaggio nr. 16/2018 concernente il III. pacchetto di varianti del Piano Regolatore comunale, hanno permesso di verificare l'interesse pubblico che giustifica la necessità di:

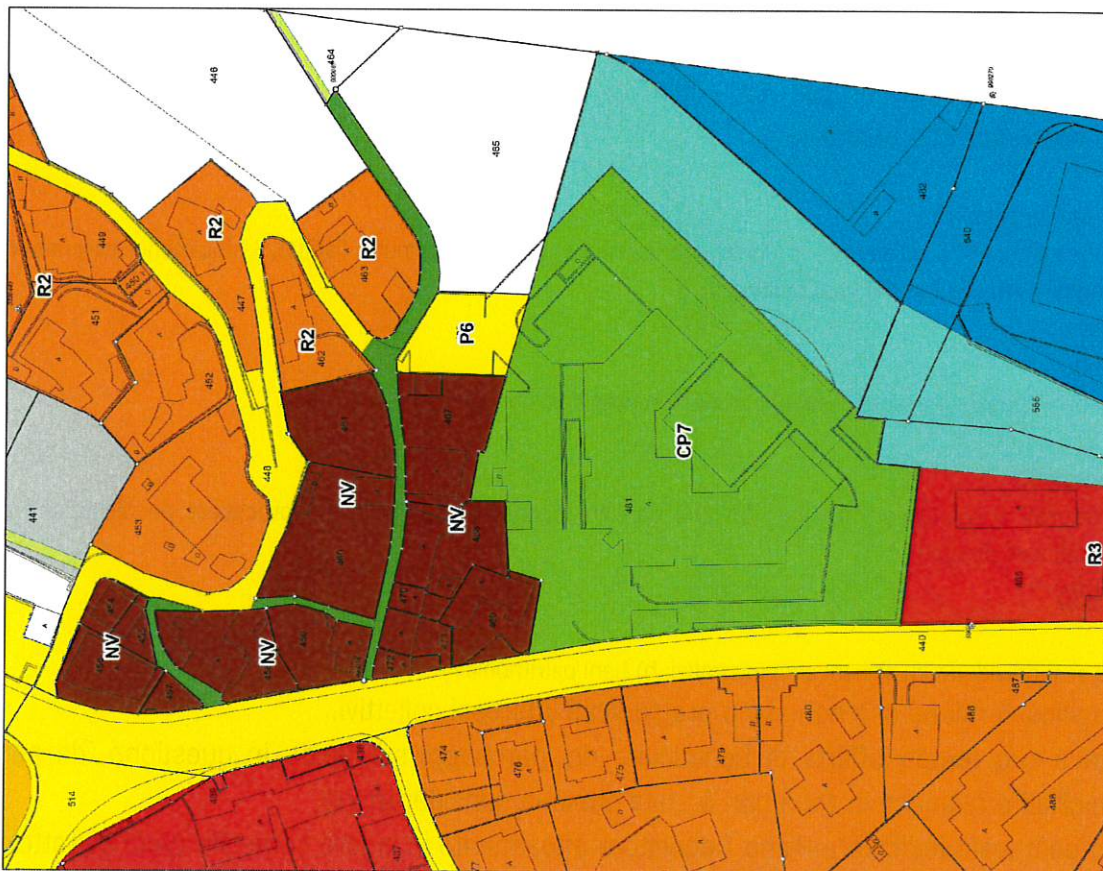
- procedere ad un ulteriore ampliamento della struttura clinica, a fronte del ruolo assegnato alla Clinica Ars Medica dalla pianificazione ospedaliera cantonale;
- ampliare l'offerta di posteggi sul proprio fondo, grazie alla realizzazione di una nuova struttura di posteggio coperto all'estremità sud.

La realizzazione di questi interventi richiede una base legale pianificatoria, che verrà introdotta con le varianti di Piano Regolatore che saranno presentate con il già sopra menzionato messaggio nr. 16/2018.

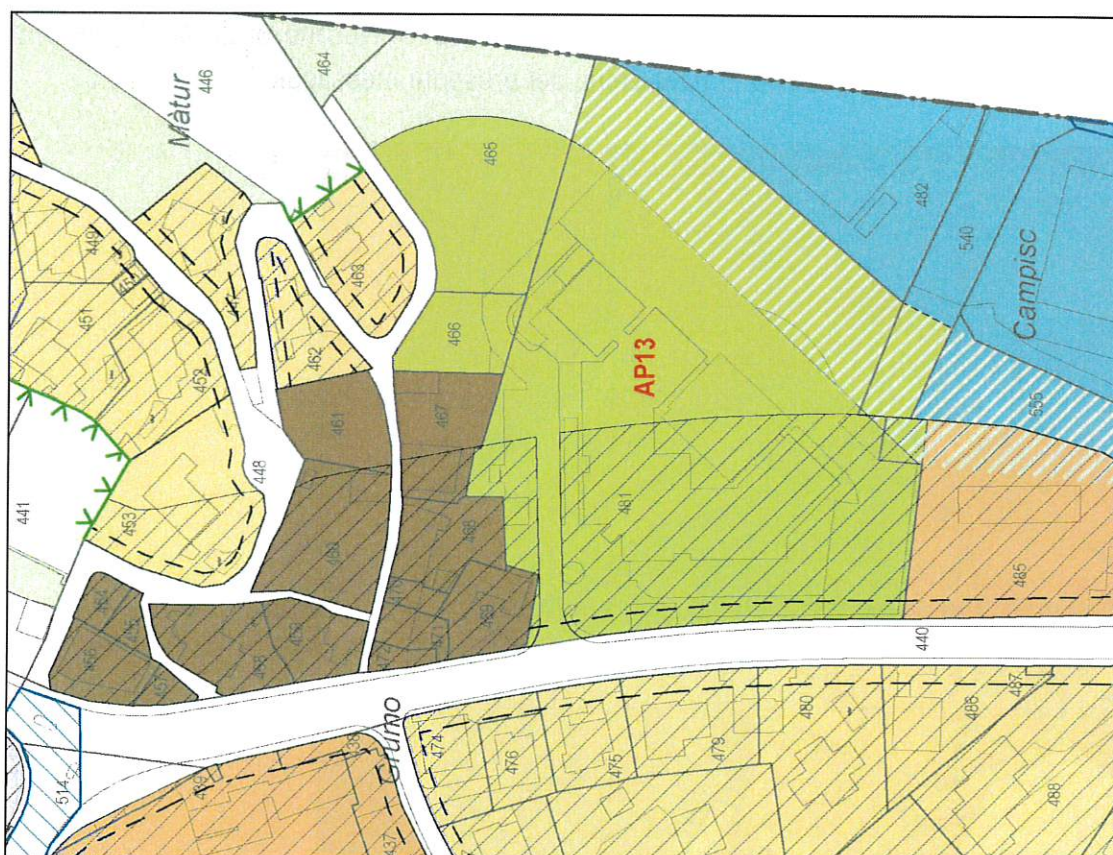
Variante che prevede l'integrazione nel comparto della clinica, anche della superficie del fondo nr. 466 RFD Gravesano – oggi posteggio pubblico comunale P6 – e questo, come vederemo in seguito, constatata la mancanza di interesse per il posteggio, da parte di cittadini residenti.

Con la modifica proposta, il fondo nr. 466 RFD Gravesano sarà poi integrato con il rimanente sedime di proprietà Swiss Healthcare Properties, SA Fribourg (Clinica Ars Medica, Gravesano)

Allegati: estratto 1: piano delle zone PR in vigore – estratto 2: piano delle zone proposta variante



PR IN VIGORE - ESTRATTO PIANO DELLE ZONE



VARIANTI DI PR - ESTRATTO PIANO DELLE ZONE

## COMMUTAZIONE DI BENI AMMINISTRATIVI IN BENI PATRIMONIALI

Come indicato in entrata del presente messaggio, la commutazione di beni amministrativi in beni patrimoniali è regolata dagli articoli 13 – cpv. h), 177, 178 e 180 della LOC e all'articolo 43 del Regolamento comunale che recitano:

### Articolo 13 LOC

L'assemblea in seduta pubblica:

h) autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il **cambiamento di destinazione dei beni comunali.**

### Articolo 178 LOC

#### **Beni patrimoniali**

<sup>2</sup> I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non pregiudichino gli interessi collettivi

### Articolo 180 LOC

#### **Alienazioni. Locazioni**

<sup>3</sup> In casi eccezionali e quando al Comune non può derivare danno, il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

### Articolo 43 ROC

#### **Suddivisione**

I beni comunali si suddividono in: a) beni amministrativi; b) beni patrimoniali.

Nel caso specifico si ritiene che non siano pregiudicati interessi collettivi.

La possibilità a suo tempo offerta di beneficiare dei parcheggi sul fondo in questione, da parte di cittadini domiciliati e residenti in zona non è stata presa in considerazione.

Il parcheggio comunale indicato a Piano Regolatore attualmente in vigore come P5 (vedi estratto PR in vigore allegato), le cui acquisizioni dei sedimi saranno portate a termine nei prossimi anni, permetterà a cittadini domiciliati nel Comune e residenti in zona di beneficiare di posteggi pubblici a costi favorevoli.

Per i motivi sopra esposti si chiede al legislativo comunale di accettare la proposta di commutazione da bene amministrativo a bene patrimoniale del fondo nr. 466 RFD Gravesano di proprietà del Comune, come indicato al punto 1. del dispositivo di risoluzione del presente messaggio.



PR IN VIGORE – ESTRATTO PIANO DELLE ZONE

## **ASPETTI FINANZIARI**

Come detto, il posteggio sul fondo nr. 466 RFD Gravesano era stato realizzato e finanziato interamente dalla Clinica Ars Medica, che in questi anni ha pure provveduto ad assumersi i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria del fondo.

Durante questi 15 anni di locazione, il Comune di Gravesano ha incassato CHF 75'000 di affitti.

La perizia del fondo nr. 466 RFD Gravesano (allegata), allestita dal perito Signor Giovanni Birolini, già funzionario dell'Ufficio cantonale di stima, indica un valore commerciale del fondo di CHF 278'600 (CHF 700/m<sup>2</sup> x superficie di 398 m<sup>2</sup>), mentre il valore di stima, come da scheda di sommarione pure allegata, risulta di CHF 405.

La trattativa con la direzione della Clinica è stata abbastanza semplice e conclusa come segue.

Dal valore commerciale di CHF 278'600 è stato dedotto l'investimento sostenuto dalla Clinica per la realizzazione parcheggio, quantificato in ca. CHF 200'000 nel 2003.

L'investimento dichiarato risulta in linea con i costi di parcheggi esterni di una quindicina di anni fa (CHF 18'000/posto auto); mentre al giorno d'oggi per un posto auto esterno bisogna considerare un costo di ca. CHF 25'000. Per informazione segnaliamo che il fondo nr. 466 RFD ospita 11 posti auto.

La differenza a nostro favore di CHF 78'600 è stata arrotondata in CHF 100'000.

Tutte le spese derivanti dall'operazione di compravendita saranno assunte dalla parte acquirente.

Il ricavato andrà reinvestito per la costruzione di altri parcheggi pubblici.

## **ALIENAZIONE**

Vista la particolare situazione, con l'ubicazione del fondo nr. 466 RFD Gravesano di proprietà del Comune all'interno della proprietà della Clinica Ars Medica e dalla necessità della Clinica di migliorare l'offerta parcheggi, il Municipio formula richiesta al legislativo di poter procedere con la vendita diretta alla Clinica Ars Medica, conformemente a quanto stabilito dal cpv. 3 dell'articolo 180 LOC, senza procedere a pubblico concorso.

L'importo della vendita è stato concordato in CHF 100'000.

Tutte le spese derivanti dalla transazione (Tassa utili immobiliari, spese legali e di iscrizione a Registro Fondazione, spese vive, ecc), sono poste a carico della parte acquirente.

## **CONCLUSIONI**

Con la presente richiesta il Municipio ritiene di risolvere definitivamente la questione del fondo nr. 466 RFD Gravesano di proprietà del Comune, ubicato all'interno del sedime della Clinica Ars Medica.

Nello stesso tempo si contribuisce a migliorare l'offerta posteggi della Clinica.

Clinica, che ricordiamo, nel 2003 aveva provveduto a proprie spese a sistemare uno sterrato in grado di ospitare poche auto, in un regolare parcheggio con 11 stalli, garantendo tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e versando un canone d'affitto al Comune di Gravesano.

Per quanto esposto nel presente messaggio, si invita questo Onorando Consiglio comunale a voler

**risolvere**

1. È autorizzata la commutazione del fondo nr. 466 RFD Gravesano di proprietà del Comune da bene amministrativo a bene patrimoniale.
2. È autorizzata la vendita diretta a Swiss Healthcare Properties SA, Fribourg (Clinica Ars Medica Gravesano) del fondo nr. 466 RFD Gravesano al prezzo di CHF 100'000.
  - 2.1 Tutte le spese derivanti dalla vendita sono poste a carico dell'acquirente.
  - 2.2 Il ricavato dalla vendita – CHF 100'000 – dovrà essere destinato ad un fondo per la realizzazione di nuovi parcheggi comunali.
3. L'autorizzazione alla vendita decade entro due anni dalla decisione del Consiglio comunale (articolo 13 cpv. 3 LOC).

Con stima.



Allegati: perizia fondo nr. 466 RFD Gravesano  
Scheda sommario