

Biasca, 10 febbraio 2020

## RAPPORTO DI MINORANZA

della commissione Opere Pubbliche sul MM no.1-2020 dell'8 gennaio 2020  
concernente la richiesta di un credito di CHF 970'00.00 per l'acquisto in Piazza  
Centrale degli stabili alle particelle n. 3356, 3357 e 3358 RFD di Biasca

Egregio signor Presidente  
Signore e signori Consiglieri Comunali

### 1) Perizie di stima

La Commissione Opere Pubbliche ha potuto visionare le perizie di stima (2015) degli stabili in oggetto, richiamate nel messaggio municipale.

L'analisi delle stesse si è concentrata in particolare su quella relativa al mappale RFD 3358, tenuto conto dell'evidente maggior costo ("valori di acquisto") esposto nel MM rispetto alle altre:

- Particella no. 3357 RFD di Biasca CHF 32'000.00
- Particella no. 3356 RFD di Biasca CHF 45'133.32
- Particella no. 3358 RFD di Biasca CHF 850'000.00

Nel seguito si riportano alcune considerazioni con l'obiettivo di fornire al lodevole Consiglio Comunale ulteriori elementi di valutazione.

#### 1.1) Metodo in base alla consistenza (RFD 3358)

La perizia di stima del 2015 indica come valore del fondo in base consistenza, ossia valore del terreno e costo di costruzione dedotta la vetustà, quanto segue:

#### **Valore del sedime**

$mq\ 84.00 \times CHF/mq\ 800.00 = CHF\ 67'200.00$

#### **Abitazione**

Valore di consistenza deduzione vetustà 20%

$mc\ 840.00 \times CHF/mc\ 580.00 \times 0.80 = CHF\ 389'760.00$

**Totale = CHF 456'960.00**

Lo scrivente evidenzia dubbi al riguardo de:

- il valore del terreno con 800 CHF/mq, quando transazioni recenti in zona R4 a Biasca mostrano ca. 500 CHF/mq;
- la vetustà considerata, tenuto conto che lo stabile data di oltre 50 anni, per cui si ritiene sia da assumere circa il 50% (cf. p.es. [www.siv.ch](http://www.siv.ch)).

### 1.2) Metodo in base al reddito (RFD 3358)

Secondo la perizia di stima risulta quanto segue, di cui si prende atto:

*Reddito presunto CHF/mese:*

*Negozi* CHF 1'700.00

*Appartamento 4 locali* CHF 1'500.00

***Totale*** CHF 3'200.00

*Valore reddito*  $3'200.00 \times 12 : 5.5 \times 100 = \text{CHF } 698'181.80$

### 1.3) Valore venale (RFD 3358)

La perizia di stima considera per la determinazione del valore venale un fattore di ponderazione VR = 4, per cui:

*Valore venale*

$\frac{389'760.00 + 698'181.80 \times 4}{5} = \text{CHF } 636'497.45$

### *RICAPITOLAZIONE*

*Particella Nr. 3358*

*Valore sedime* CHF 67'200.00

*Valore edificio* CHF 636'497.45

***Totale valore*** CHF 703'697.45

Al proposito si evidenziano innanzitutto dubbi relativamente all'assunto VR = 4.

Trattandosi di edificio che a breve-medio termine necessiterà di importanti interventi (alla luce della sua vetustà), la ponderazione si ritiene infatti non possa essere maggiore a VR = 1.

Inoltre si ritiene discutibile aggiungere al valore venale ancora il valore del sedime, in quanto già compreso nel calcolo in base al reddito.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che il valore venale debba attestarsi tra CHF 400'000.00 e massimo CHF 500'000.00, ben inferiore quindi ai CHF 850'000.00 proposti con il messaggio municipale.

## 2) LOC

Lo scrivente ritiene che il MM 01-2020 non dia riscontro all'art. 174 LOC per cui

<sup>4</sup> *I messaggi con proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del Comune.*

e all'art. 152 LOC per cui

<sup>3</sup> *Il piano finanziario va aggiornato e sottoposto al legislativo quando vi sono modifiche di rilievo*

....

## 3) Conclusione

Tenuto conto dei dubbi esposti con il presente relativamente

- al valore dell'immobile RFD 3358:  
nonché
- al rispetto degli artt. 152 e 174 della LOC;

si invita il lodevole Consiglio Comunale a non entrare in materia del MM 01-2020 invitando il lodevole Municipio a chiedere una valutazione degli stabili da parte della Commissione Federale di Stima.

Lo scrivente sottolinea inoltre l'indispensabilità di riservare il tempo, del tutto disponibile, necessario alle valutazioni, tenuto anche conto che le perizie di stima datano del 2015.

Cordialmente

Raffaele Filippini