MUNICIPIO
COMUNE DI ONSERNONE

6662 RUSSO
Tel: 091 797 13 15 / Fax: 091 797 13 34
comune@onsernone.swiss / www.onsernone.swiss

Russo, 3 novembre 2026

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 22/2026

CONCERNENTE LA RICHIESTA DI MODIFICA DELLE CONDIZIONI DI ALIENAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI SITUATI AI MAPPALI NO. 67 (QUOTA ¼), 151 E 1584 RFP, SEZIONE DI GRESSO, CON RIDUZIONE DEL PIEDE D'ASTA A CHF 20'000.— E AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA PRIVATA A UN PREZZO MINIMO DI CHF 15'000.—

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente Messaggio il Municipio sottopone alla vostra attenzione la richiesta di modifica delle condizioni di alienazione dei beni patrimoniali comunali situati ai mappali n. 67 (quota 1/4), 151 e 1584 RFP, Sezione di Gresso, proponendo la riduzione dell'attuale piede d'asta da
CHF 50'000.– a CHF 20'000.– e, qualora l'asta andasse deserta, la possibilità di procedere mediante licitazione privata o trattativa diretta a un prezzo non inferiore a CHF 15'000.–.
La proposta scaturisce dall'esito negativo delle procedure di vendita finora intraprese, dalle difficoltà riscontrate nelle trattative private e da una valutazione delle condizioni dell'immobile e delle possibili conseguenze finanziarie per il Comune.

Premessa
Con il Messaggio municipale n. 8/2022 del 31 ottobre 2022, il Municipio aveva sottoposto al Consiglio comunale una richiesta di autorizzazione all'alienazione dei mappali in oggetto, proponendo un piede d'asta di CHF 50'000.–.
Nella seduta del 16 dicembre 2022, il Consiglio comunale aveva approvato all'unanimità la proposta, stabilendo la vendita dei tre mappali in blocco, mediante asta pubblica e, in caso di esito negativo, tramite licitazione privata o vendita diretta alle condizioni previste dalla risoluzione.
Si ricorda che già nel 2020 il Cantone Ginevra aveva organizzato due aste pubbliche, inizialmente con un piede d'asta di CHF 110'000.– e successivamente di CHF 50'000.–, entrambe rimaste senza esito. La proprietà era quindi stata acquistata dal Comune per
CHF 10'000.–, oltre alle spese di trapasso.
La prima asta organizzata dal Comune, il 24 giugno 2022, prevedeva il vincolo di destinare lo stabile ad abitazione primaria. La procedura è andata deserta, senza manifestazioni d'interesse.
Proprio per rendere la proprietà maggiormente appetibile e ampliare la cerchia dei potenziali acquirenti, il Municipio aveva quindi proposto, con il Messaggio municipale n. 8/2022, di rinunciare al vincolo di abitazione primaria, consentendo anche l'acquisto quale residenza secondaria. Il Consiglio comunale aveva accolto tale apertura il 16 dicembre 2022. La successiva asta del 31 marzo 2023, con piede d'asta di CHF 50'000.– e senza il precedente vincolo, è tuttavia andata anch'essa deserta.

Esito delle procedure di vendita e delle trattative private
Nonostante i diversi tentativi di alienazione, non è stato possibile concretizzare la vendita della proprietà. Anche i successivi contatti e le trattative private con persone potenzialmente interessate non hanno portato a risultati concreti.
In particolare, gli interessati, dopo aver visitato lo stabile e preso conoscenza delle sue effettive condizioni, hanno rinunciato a proseguire le trattative, principalmente a causa degli importanti investimenti necessari per riportare l'edificio a condizioni di abitabilità.
Le esperienze maturate evidenziano pertanto che neppure l'eliminazione del vincolo di abitazione primaria, già introdotta per agevolare la vendita, è stata sufficiente. Risulta ora necessario riconsiderare le condizioni economiche in rapporto alle caratteristiche e allo stato dell'immobile.

Stato dell'immobile e costi di ristrutturazione
Lo stabile presenta condizioni generali precarie e necessita di importanti interventi di risanamento prima di poter essere nuovamente utilizzato quale abitazione.
Un elemento particolarmente penalizzante è rappresentato dall'assenza di un accesso diretto dalla strada carrozzabile.
Questa situazione rende difficoltosa l'organizzazione di un eventuale cantiere, poiché il trasporto dei materiali da costruzione e lo sgombero di quelli risultanti dai lavori richiederebbero, per gli interventi più importanti, il ricorso all'elicottero, con un conseguente significativo aumento dei costi.
L'insieme di queste circostanze incide in maniera determinante sulla sostenibilità economica di un eventuale progetto di recupero e sull'interesse dei potenziali acquirenti.

Valutazioni patrimoniali e finanziarie
La presente proposta deve essere valutata anche nel contesto più ampio della gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Onsernone.
Il Comune dispone già di diversi stabili e proprietà che necessitano, o necessiteranno nei prossimi anni, di interventi di manutenzione, risanamento e valorizzazione.
Il Municipio sarà pertanto chiamato a valutare attentamente quali immobili mantenere, quali interventi privilegiare e come programmare gli investimenti in funzione delle disponibilità finanziarie e delle priorità comunali.
In questo contesto, il mantenimento di un ulteriore edificio in condizioni precarie, privo di una concreta destinazione pubblica e bisognoso di importanti lavori, rappresenta un impegno che non può essere sottovalutato.
Occorre inoltre considerare che, qualora non si riuscisse a procedere alla vendita, il Comune potrebbe essere confrontato, già nei prossimi due o tre anni, con la necessità di sostenere spese anche importanti per la sola messa in sicurezza dello stabile.
Si tratterebbe di interventi che, pur potendo risultare indispensabili per ragioni di sicurezza, non permetterebbero di rendere l'immobile abitabile.
L'alienazione consentirebbe quindi di contenere i possibili oneri futuri e di concentrare le risorse disponibili sulla manutenzione e sul recupero di altri immobili comunali maggiormente rispondenti alle esigenze della collettività.

Interesse pubblico e valorizzazione del nucleo di Gresso
Il recupero dello stabile riveste anche un interesse pubblico per il nucleo storico di Gresso.
L'edificio rappresenta infatti un elemento del patrimonio edilizio tradizionale della frazione e il suo progressivo deterioramento rischia di incidere negativamente sull'immagine e sulla qualità del contesto circostante.
È pertanto auspicabile favorire le condizioni affinché la proprietà possa essere acquistata da un privato disposto a investire nel suo recupero, permettendo di riportarla a una destinazione abitativa in tempi ragionevolmente brevi.
L'obiettivo non deve essere unicamente quello di ottenere il maggior ricavo possibile dalla vendita, ma anche quello di favorire il risanamento di un edificio che, diversamente, rischierebbe di continuare a deteriorarsi.
Un immobile recuperato e nuovamente utilizzato contribuirebbe alla valorizzazione del nucleo, alla conservazione del patrimonio architettonico e al mantenimento della vitalità della frazione.

Proposta di modifica delle condizioni di vendita
Alla luce delle considerazioni esposte, il Municipio propone di ridurre il piede d'asta da
CHF 50'000.– a CHF 20'000.–, prevedendo inoltre, qualora la nuova asta pubblica dovesse andare deserta, la possibilità di procedere mediante licitazione privata o trattativa diretta a un prezzo minimo di CHF 15'000.–.
La proposta tiene conto in particolare:

- dell'esito negativo delle precedenti aste pubbliche e delle successive trattative private;
- delle condizioni precarie dell'immobile e degli importanti costi di ristrutturazione, aggravati dalle difficoltà di accesso;
- del rischio di dover sostenere nei prossimi anni spese significative per la messa in sicurezza dello stabile;
- della necessità di concentrare le risorse comunali su altri interventi prioritari;
- dell'interesse pubblico a favorire il recupero del nucleo di Gresso.

Dopo il precedente tentativo di rendere l'oggetto più attrattivo eliminando il vincolo di abitazione primaria, la previsione di due soglie economiche distinte consentirebbe al Municipio di sondare nuovamente l'interesse del mercato mediante asta pubblica e, in caso di esito negativo, di disporre di un margine di flessibilità per una successiva alienazione privata.
In tale eventualità, la possibilità di procedere a una vendita privata a un prezzo minimo di CHF 15'000.– consentirebbe di valutare eventuali offerte concrete senza dover avviare un'ulteriore procedura di modifica delle condizioni di alienazione.
Questa soluzione appare giustificata anche alla luce dei ripetuti tentativi di vendita rimasti infruttuosi e dell'interesse pubblico a evitare un ulteriore deterioramento dell'immobile e possibili spese future a carico del Comune.
Si ricorda inoltre che il Comune aveva acquistato la proprietà dal Cantone Ginevra per CHF 10'000.–, oltre a CHF 2'741.90 di spese di trapasso, e che nel precedente Messaggio municipale la proprietà risultava iscritta a bilancio senza alcun valore.
Entrambe le soglie proposte risultano quindi superiori al costo iniziale d'acquisizione, senza considerare eventuali ulteriori spese nel frattempo sostenute.
Il Municipio è consapevole che la riduzione comporti un introito potenzialmente inferiore rispetto a quanto inizialmente previsto. Occorre tuttavia considerare che un prezzo di vendita teorico, se non trova riscontro nell'effettivo interesse del mercato, non rappresenta un ricavo concretamente realizzabile.

Conclusioni
Alla luce dei ripetuti tentativi di vendita rimasti senza esito e delle condizioni generali della proprietà, il Municipio ritiene opportuno adeguare le condizioni di alienazione, fissando un piede d'asta di CHF 20'000.– e prevedendo, in caso di asta deserta, un prezzo minimo di CHF 15'000.– per la vendita privata.
La proposta intende favorire una concreta possibilità di alienazione e il conseguente recupero dello stabile, evitando nel contempo che il Comune debba assumere ulteriori impegni finanziari per un immobile che non rientra tra le sue priorità.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler risolvere:

1. **È approvata la modifica delle condizioni di alienazione stabilite con la risoluzione del Consiglio comunale del 16 dicembre 2022, relativa al Messaggio municipale n. 8/2022, per i beni patrimoniali situati ai mappali n. 67 (quota 1/4), 151 e 1584 RFP, Sezione di Gresso,**

2. **Il Municipio è autorizzato a procedere all'alienazione mediante una nuova asta pubblica, con un piede d'asta fissato a CHF 20'000.–,**

3. **Qualora l'asta pubblica dovesse andare deserta, il Municipio è autorizzato, ai sensi dell'art. 167 cpv. 3 LOC e nel rispetto delle relative condizioni, a procedere mediante licitazione privata o trattativa diretta a un prezzo di vendita non inferiore a CHF 15'000.–,**

4. **I beni patrimoniali situati ai mappali n. 67 (quota 1/4), 151 e 1584 RFP, Sezione di Gresso, devono essere venduti in blocco,**

5. **Le spese notarili e di iscrizione a registro fondiario sono a carico dell'acquirente,**

6. **L'introito derivante dall'alienazione sarà registrato al conto di gestione corrente, al capitolo redditi della sostanza, e reinvestito per finanziare la sistemazione di altri stabili comunali, conformemente alla decisione del Consiglio comunale del 16 dicembre 2022.**

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Andri Kunz

La Segretaria:
Leila Mordasini

COMUNE DI ONSERNONE

Il presente Messaggio municipale è demandato alla Commissione edilizia e territorio e alla Commissione della gestione.