



MUNICIPIO  
COMUNE DI ONSENONE

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

6662 Russo, 20 giugno 2023

---

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 8/2023 –**  
**Clausola d'urgenza Art. 59 LOC**  
**CONCERNENTE L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA**  
**DEL MAPPALE NO. 10 RFD ONSENONE-RUSSO**

---

Gentili Signore Consigliere Comunalì,  
Egregi Signori Consigliere Comunalì,

In riferimento al MM No. 9/2022 presentatovi nella seduta del CC del 16.12.2022, preso atto che le aste organizzate per la vendita del mappale sono andate deserte, vi presentiamo nuovamente un Messaggio, **con la clausola d'urgenza – Art. 59 LOC**, in quanto la situazione è divenuta pericolosa ed urge un impellente e improrogabile intervento per la messa in sicurezza dello stabile al mappale No. 10 di RFD Onsernone-Russo.

Come ben sapete è da svariati anni che si cerca di alienare l'immobile in oggetto senza purtroppo aver avuto i risultati sperati. Dopo il tentativo di vendita tramite l'ultima asta avvenuta durante la primavera 2023, nella quale non c'è stato nessun interessato, il Municipio si è impegnato nuovamente a cercare altre soluzioni.

Nel 2021 il Municipio aveva pure provveduto a scrivere a tutti i confinanti dell'immobile in oggetto chiedendo se avevano un interesse per l'acquisto, anche in questo caso non si era ricevuto alcun riscontro. Nel 2022 si era pure tenuta la prima asta, andata deserta.

L'immobile è stato sempre controllato periodicamente da parte dell'UTC e già al momento delle aste si sperava di poter trovare un acquirente in quanto la situazione di degrado era già presente ed è sempre più pericolosa.

Riprendiamo di seguito alcune informazioni della situazione esistente.

**Part. 10 RFD Onsernone, sezione Russo (località alla Gana)**

A registro fondiario risultano i seguenti dati:

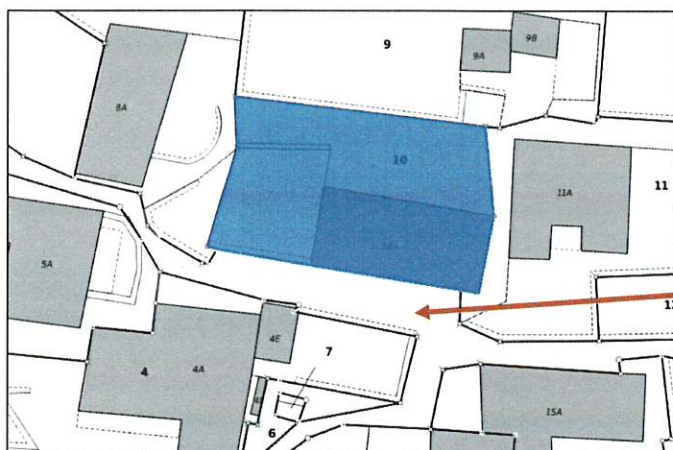
- Superficie totale 213 m<sup>2</sup>, di cui 68 m<sup>2</sup> edificio e 145 m<sup>2</sup> superficie non edificata

La particella si trova in zona edificabile, nucleo secondo il PR.

Il valore di stima ufficiale ammonta a CHF 24'272.00 (anno 2010).

La casa non è abitabile. La costruzione si trova in uno stato più che precario di manutenzione e peggiora di mese in mese, in particolare si può evincere la situazione dalla documentazione sottostante.

## Planimetria:



Sentiero Comunale **chiuso** dal 2018,  
causa pericolo caduta sassi/piode dal tetto

## Situazione esterna attuale:



Vista verso sud, si evince che a sud-ovest la **carpenteria è molto deteriorata** e la gronda completamente **“crollata”**.

Il pericolo per il **passaggio pedonale sottostante e le case limitrofi è elevato**

Situazione all'interno:



Locali interni, impraticabili in quanto le travi portanti e i pavimenti sono completamente **marci**



Piano **soffitto**, come si può constatare la **pavimentazione** è impraticabile in quanto le travi portanti **non hanno più l'appoggio** all'interno del muro, la pavimentazione è **marcia**.

Il pericolo principale è però l'orditura portante del tetto "**terziera**" completamente **spaccata** in due (vedi indicazione freccia rossa) che comporta un **grave rischio di caduta del tetto** dal lato ovest.

È stata eseguita, tramite un esperto "carpentiere/copritetto", una **stima dei costi** unicamente necessari per la **messa in sicurezza del tetto in piodo e per lo sgombero del materiale già franato sul sentiero comunale**. Osserviamo che dall'interno dell'immobile non è possibile lavorare in quanto i pavimenti sono completamente danneggiati e marci, pertanto è necessario il montaggio di un ponteggio di lavoro posato all'esterno, sulla facciata sud.

**I lavori per la messa in sicurezza del tetto, parte sud e parte nord verso ovest, sono stati suddivisi nel modo seguente:**

- Trasporto materiale tramite elicottero e ritorno a lavori ultimati
- Fornitura e posa ponteggio e smontaggio a lavori ultimati
- Smontaggio parziale tetto verso sud-ovest, falda sud e falda nord (questo per la statica del tetto non è possibile lo smontaggio unicamente da un lato)
- Deposito del materiale smontato in loco
- Asportazione "terziera" orditura portante danneggiata e sgombero
- Fornitura e posa nuova "terziera" in larice, comprese lavorazioni del caso
- Fornitura e posa listonatura in larice sezione 6x8cm
- Copertura provvisoria con appositi teloni rigidi per evitare ulteriori infiltrazioni
- Controllo della tenuta di tutto il tetto e sistemazione in alcuni punti (6) dove alcune altre infiltrazioni d'acqua
- Pulizia e sgomberi finali

**con una stima finale dei costi di ripristino di +/- 10% CHF 25/30'000.—.**

In considerazione della natura della costruzione, della sua posizione e delle altre proprietà comunali esistenti nella frazione di Russo, il Municipio è sempre dell'opinione di vendere questa particella non essendoci nessun interesse pubblico nemmeno in prospettiva futura.

Si pone però la problematica che il Municipio non può procedere ad una vendita diretta in quanto la decisione del lodevole legislativo prevedeva, se le aste fossero andate deserte, **solo** l'autorizzazione ad una vendita a licitazione privata a partire da **CHF 16'000. —**.

**Pochi giorni fa il Municipio ha ricevuto, da parte di un confinante ora interessato, un'offerta per l'acquisto della proprietà al prezzo di CHF 8'000. —, garantendo di procedere subito a mettere in sicurezza lo stabile.**

Si pone ora il quesito se accettare tale proposta ad un prezzo praticamente dimezzato o se spenderne circa trenta mila franchi per la messa in sicurezza dello stabile, senza però avere un progetto concreto per una destinazione.

Il Municipio è dell'opinione, tenuto conto:

- dei numerosi tentativi di vendita (2017-2021) senza alcun esito
- della precaria e pericolosa situazione del tetto che necessita un più che urgente e improrogabile intervento per la messa in sicurezza con costi elevati senza una prospettiva sicura,
- della pericolosità per il passaggio comunale sottostante,
- del pericolo di caduta sassi per i vicini,
- delle motivazioni sopra esposte,

di accettare la proposta privata d'acquisto anche se l'importo è di molto inferiore a quello precedentemente fissato e di presentare, vista la situazione di pericolo, un Messaggio con la clausola d'urgenza che prevede la seguente procedura:

- *ad inizio seduta il Presidente comunica che vi è un cambio dell'ordine del giorno per l'inserimento di una nuova trattanda con un MM di urgenza. Il CC deve **votare e accettare a maggioranza qualificata** (10 voti favorevoli) l'inserimento di questo nuovo punto,*
- *in seguito, se l'urgenza è stata accolta, il CC discuterà e voterà nel merito della nuova trattanda che per essere accettata necessiterà dei voti favorevoli della maggioranza qualificata (10 voti favorevoli).*

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto vi invitiamo pertanto a decidere:

- 1) Il Municipio è autorizzato a procedere **all'alienazione** a licitazione privata del bene patrimoniale al **Mappale No. 10** di proprietà del Comune di Onsernone - RFD Sezione di Russo,
- 2) Il prezzo è fissato in **CHF 8'000. —**,
- 3) Le **spese** notarili, di iscrizione a registro e la **TUI** (tassa utili immobiliari) sono a carico **dell'acquirente**,
- 4) L'introito delle alienazioni è registrato al conto di gestione corrente al capitolo redditi della sostanza.

In fede

PER IL MUNICIPIO  
Il Sindaco:  
Stephan Chiesa  
La Segretaria:  
Lella Mordasini

