



**MM N° 10/2013 concernente la successione fu Fernanda Pisciani, segnata-
mente la rinuncia ad una condizione testamentaria che prevede un diritto di
prelazione del Comune sul part. 1305 RFD di Minusio**

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 26 marzo 2013

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

in data 27.08.12 il notaio avv. Pamela Regazzi Märki ci ha trasmesso copia autentica del rogito relativo alla pubblicazione del testamento olografo e codicilli della defunta Pisciani Fernanda Maria Linda.

La defunta sig.ra Fernanda Pisciani (1917 - 2012) ha istituito erede, tra gli altri, anche il Comune di Minusio disponendo la vendita del part. 1305 RFD di Minusio di sua proprietà, avendo cura che preliminarmente venga sottoposta al Comune di Minusio una proposta di acquisto.

L'esecutrice testamentaria nell'ambito della successione in oggetto, sig.ra Anita Valentinuzzi di Locarno, ha conferito mandato di rappresentanza all'avv. Athos Mecca di Locarno.

Questi, con lettera del 19.11.12, ci orienta sulla sostanza relitta netta della successione.

A fronte di difficoltà economiche riscontrate dalla sig.ra Pisciani negli ultimi anni di vita, in collaborazione con l'Autorità tutoria era stata valutata la necessità di realizzo dell'immobile in oggetto e, nel mese di febbraio 2011, era stata allestita una perizia tecnica intesa a determinarne il valore oggettivo, quantificato in circa fr. 750'000.--.

Il rappresentante della esecutrice testamentaria precisa inoltre che in quel contesto si erano manifestati alcuni interessati all'acquisto, arrivando l'offerta a toccare circa fr. 800'000.--.

La succitata proposta d'acquisto disposta dalla testatrice sig.ra Pisciani viene oggi quantificata dall'esecutrice testamentaria in fr. 775'000.--: il prezzo di vendita del part. 1305 RFD andrebbe quindi posizionato tra le cifre appena indicate qualora il Comune di Minusio fosse intenzionato ad acquistarlo immediatamente.



In caso contrario il fondo verrà successivamente offerto a terzi interessati nei termini esposti.

Dal ricavo della vendita, dedotte le spese, il Comune di Minusio, sempre secondo la volontà della testatrice, beneficerebbe della quota di 1/5 ("quale contributo per la progettazione della casa per anziani") e di un ulteriore quinto ("per un fondo a scopo umanitario, bambini minorati, ecc.").

Tra virgolette abbiamo ripreso l'indicazione originaria della testatrice.

Il part. 1305 RFD di Minusio

Il Municipio si è premurato dapprima di eseguire un sopralluogo del fondo e accertarne de visu lo stato di conservazione e le potenzialità d'utilizzo.

Il mappale in esame, ubicato in Via Borengo 12, presenta una superficie totale di m² 589 di cui 115 occupati dall'edificio abitativo, villa vetusta la cui stima fiscale al 01.01.05 ammonta a fr. 212'656.--.

Il fondo è ubicato in zona residenziale R5 ed è di forma rettangolare, presentando un lato su Via Borengo, in una posizione intermedia tra Via San Gottardo e Via R. Simen.

Il mappale è coerenziato su tre fronti da proprietà edificate e verso il part. 1304 RFD dovrà sopportare una maggior distanza di un metro lineare, oltre alla distanza prevista dalle NAPR.

Dal profilo della vista il fondo è limitato dalle costruzioni circostanti.

La villa è elevata su due piani con una superficie utile lorda di 230 m² ed una volumetria di circa 1'265 m³.

La perizia agli atti, allestita da professionisti del settore, su incarico dell'esecutrice testamentaria, presenta importi diversi a dipendenza delle metodologie di calcolo applicate; si va dai 645'000.-- franchi agli 865'000.-- franchi.

Conseguentemente il prezzo commerciale proposto per l'alienazione del mappale risulta praticabile.

Lo scrivente Municipio propone tuttavia la Consiglio comunale di rinunciare all'acquisto dell'immobile per motivi diversi:

- > l'ubicazione particolare dell'immobile non può essere legata ad attività amministrative ordinarie, perlomeno nello stato in cui si trova l'edificio, posto comunque in un'appetibile zona R5;
- > l'adattamento della villa a scopi amministrativi presupporrebbe altresì una verifica di tipo pianificatorio su un'area comunque ridotta che, inserita in un contesto abitativo ad alto indice di sfruttamento, non appare giustificata;



- > il Piano delle opere adottato per il quadriennio non prevede importi di riserva per l'acquisto di beni immobili, tantomeno una somma tanto elevata a cui, giocoforza, andrebbe accompagnato un importo sicuramente marcato per una ristrutturazione;
- > la semplice locazione della villa, senza preliminari interventi di ristrutturazione, non appare soluzione praticabile;
- > l'appartamento al primo piano della casa è attualmente locato a persona che vi abita da oltre un trentennio.

Il Municipio, **esprimendo un pensiero di alta riconoscenza alla memoria della defunta Fernanda Pisciani**, che ha voluto ricordare il Comune nelle sue ultime volontà, propone la rinuncia all'acquisto del part. 1305 RFD.

Come previsto dallo stesso testamento olografo con la rinuncia all'acquisto il Comune di Minusio rientra comunque quale legatario con una quota complessiva di 2/5 sul valore di realizzo della proprietà immobiliare, dedotti i costi di rito.

Questa è la soluzione che riteniamo più praticabile e che, in applicazione dell'art. 13 lett. h) LOC chiediamo al Consiglio comunale di adottare.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Il Comune di Minusio rinuncia all'acquisto del part. 1305 RFD di proprietà della defunta Pisciani Fernanda Maria Linda.
2. Il Comune di Minusio, dopo la vendita del fondo a terzi e dedotti tutti i costi, accetta il legato nelle forme previste dalla testatrice nel testamento olografo del 09.08.87 e successivi codicilli.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Va per esame e preavviso alla Comm. Gestione