



Astano, febbraio 2025

Messaggio Patriziale Nr. 3

Richiesta autorizzazione per la vendita della particella no. 2017 del Comune di Bedigliora.

Onoranda Assemblea,

il compito dell'Amministrazione patriziale è quello di gestire al meglio le risorse a disposizione proponendo degli interventi volti ad una sana tenuta nel tempo del nostro patrimonio tenendo conto dei vari aspetti culturali, naturali e sicuramente finanziari.

Per questo motivo partendo dalla situazione attuale abbiamo cercato di pianificare i vari contesti nell'ottica dei prossimi otto-dodici anni.

Situazione del territorio

L'intervento previsto dalla Confederazione, dal Cantone e del Consorzio TREMA per la "Cura del bosco del Monte Rogoria" sistemerà a livello di bosco e di sentieri la maggior parte del territorio a costo zero. Gli immobili di nostra proprietà non verranno toccati da questo intervento ma gli stessi presentano delle situazioni diverse.

La Baita "di Sopra" è quella che oggi fornisce le migliori garanzie di manutenzione e gestione grazie alla soluzione adottata nell'anno 2020.

La Baita "di Mezzo" è quella che ha più bisogno di interventi di manutenzione sostanziali. Ad eccezione dei servizi igienici, rimodernati agli inizi dell'anno 2000, necessitano un ripensamento i serramenti con le gelosie, il locale cucina, le pareti interne, gli scrostamenti delle pareti esterne e l'approvvigionamento energetico da parte dell'attuale ed obsoleto pannello solare.

A grandi linee si tratta di un intervento di circa Fr. 100/120'000.-

La Baita "di Sotto", riattata circa vent'anni or sono è quella che strutturalmente è nelle migliori condizioni.

Piccoli interventi eseguiti negli anni si sono rilevati efficaci. Attualmente il sistema del pannello solare e relative batterie necessitano di una sostituzione e relativa miglioria (potenziamento) come pure nel locale scaldabagno si dovrebbe intervenire per ridurre l'umidità. Una stufa a legna più performante all'interno del refettorio sarebbe auspicabile.

Situazione finanziaria

L'allegato bilancio e conto consuntivo 2024 è significativo della nostra situazione.

Dal profilo patrimoniale non ci sono problemi, il capitale proprio è positivo.

La situazione debitoria preoccupa non tanto nell'ammontare del debito ma pesa sulla gestione corrente.

L'aumento dei tassi ipotecari, anche solamente di un punto con il rinnovo del 2025, si fa sentire sulle necessità di base in considerazione anche dell'evoluzione delle entrate.

I ricavi dipendono principalmente dalla locazione degli immobili. Affittare la Baita di Sotto sta diventando un grosso problema. Siamo sempre alla ricerca di una locazione di lunga durata ma negli ultimi anni tale strategia si è rivelata di difficile percorrenza. Si pensava che nel periodo della pandemia la gente ritornasse al contatto con la natura ma questo non è stato. I nostri annunci vengono visualizzati da molte persone (più di un centinaio) ma i riscontri effettivi stanno sulle dita di una mano quelli affidabili sulla punta di un dito.

PATRIZIATO di ASTANO

Aspetto tecnico amministrativo

L'immobile in questione (Baita di Sotto) figura nei bilanci al valore d'investimento dedotti gli ammortamenti previsti dalla legge. Si tratta di un bene patrimoniale ai sensi dell'art. 8 cpv.1) LOP ragione per cui alienabile secondo le indicazioni di legge.

Abbiamo proceduto a far redigere una perizia immobiliare, da un perito accreditato, che conosce molto bene la regione del Malcantone e ne è scaturita una valutazione commerciale di Fr. 300'000.-

Considerazioni finali

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Ufficio patriziale ritiene difficile proseguire sulla strada intrapresa negli ultimi anni. Le fonti d'entrata rimangono per ora sostanzialmente queste ma potrebbero drasticamente crollare nei prossimi anni. Trovare nuove fonti è praticamente impossibile e ricorrere all'aumento del debito ipotecario per finanziare le opere citate nei passaggi precedenti è da escludere, pena il fallimento totale dell'operazione.

La redditività media dei nostri immobili si situa al massimo nell'ordine di quanto incassato negli ultimi anni (non più di Fr. 6'000.- annui lordi) ragione per cui la vendita dell'immobile ad una cifra variabile tra un più o meno 10% del valore della perizia ci permetterebbe di:

- procedere al rimborso del debito presso Banca dello Stato
- procedere all'allestimento di progetto di ristrutturazione della Baita di Mezzo
- accantonare in cassa l'eventuale differenza per esigenze future.

Per tali motivi si chiede a questa Onoranda Assemblea di concedere l'autorizzazione per la vendita dell'immobile sito al mappale no. 2017 del Comune di Bedigliora a un valore pari a Fr. 300'000.- con una variazione positiva o negativa del 10% . Range compreso tra Fr. 270'000.- e Fr. 330'000.-

Per l'Ufficio Patriziale

Il Presidente

Antonello Airaghi

Il Segretario

Marco Morandi