



PATRIZIATO DI GORDUNO

e-mail: patriziato.gorduno@bluewin.ch
internet: patriziatogorduno.ch

Gorduno, 8 novembre 2016

MESSAGGIO

dell'Amministrazione patriziale di Gorduno all'Assemblea ordinaria del 5 dicembre 2016 per uno studio di varianti per il recupero della nostra ex sede patriziale al mappale RFD 236 (attualmente in disuso) a stabile abitativo.

Onoranda Assemblea,

sottoponiamo questa sera una valutazione preliminare, allestita dallo studio d'architettura Fiorini SA su nostro incarico, per la trasformazione dello stabile sito in via Cantone 13, al mappale RFD 236 di Gorduno.

Il motivo che ha portato la nostra Amministrazione ad intraprendere uno studio di questo genere è dato da più fattori che in contemporanea hanno avuto un ruolo importante, ossia:

- Trattative in corso con il Comune di Gorduno per concludere la compra-vendita del piano superiore dello stabile ex Raiffeisen, da destinare a sede dell'Amministrazione;
- Momento prolungato di tassi ipotecari bassi e prospettive per il futuro di stabilità del mercato ipotecario;
- Apertura della Nuova trasversale ferroviaria alpina (NTFA) che per il bellinzonese dovrebbe coincidere con un aumento di una ricerca di alloggi;
- Posizione di Gorduno, verso il nascituro nuovo comune di Bellinzona, a due passi dalla città con dei servizi di collegamento non ancora ottimali ma in via di netto miglioramento;
- Posizione soliva e tranquilla del mappale RFD 236 nel nucleo di Gorduno, comodamente accessibile tramite la via Cantone.

Per tutti questi motivi ed altri ancora, per esempio il recupero di uno stabile in uno spazio abitativo pregiato e non da ultimo per garantire al nostro ente una stabilità finanziaria grazie ad un'entrata sicura dovuta a questo tipo d'investimento, la nostra amministrazione ha affidato allo studio d'architettura Fiorini SA di valutare la fattibilità di un investimento su questo stabile.

La conclusione alla quale lo studio è giunto, tenuto conto della zona di piano regolatore (PR) dove lo stabile è inserito, è che si possono ipotizzare tre tipi d'intervento, dove due di questi hanno un rendimento ragionevole con costi sostenibili.

Il primo risulta essere un'edificazione conservativa della volumetria esistente ed il secondo invece immagina un ampliamento più importante del volume, per ottenere due unità abitative, ossia un monolocale ed un 3.5 locali su più piani.

Per queste due soluzioni si sono già anche abbozzate degli investimenti complessivi, che sono di Fr. 320'000.- per il primo intervento e di Fr. 550'000.- per il secondo.

Questi due scenari, se confrontati con gli affitti attuali in zona, conducono a rendimenti simili. In ogni caso tutte queste considerazioni, elaborate in questa valutazione preliminare, dovranno essere approfondite per arrivare a proporre una soluzione ottimale ed attendibile.

Per questo motivo è nostra intenzione approfondire la tematica per arrivare poi a proporre all'Assemblea patriziale una proposta che possa rispecchiare un investimento-rendimento congruo alla nostra situazione, che dovrà anche essere legata ad un valore aggiunto che il nostro

Ente offrirebbe al paese, creando delle tipologie abitative poco presenti e generalmente richieste.

Proposta di risoluzione

Con le considerazioni sopra menzionate l'Amministrazione patriziale chiede quindi alla lodevole Assemblea di questa sera di risolvere:

- 1. È dato mandato all'Amministrazione patriziale di fare i passi necessari per uno studio di varianti per il recupero dell'ex sede patriziale, destinandola a luogo abitativo. Questo in conformità alle norme di PR e sulla base dello studio di valutazione preliminare fin qui allestito.***
- 2. È concesso un credito di Fr. 7'000.- da destinare allo studio delle varianti, che dovranno definire poi anche i costi attendibili dell'intervento.***

L'AMMINISTRAZIONE PATRIZIALE DI GORDUNO

Il Presidente
Marzio RIGONI

Il Segretario
Luca ROBBIANI

