

Rapporto della CdG sul M.M. no. 13 concernente l'esercizio del diritto di prelazione legale relativo al diritto di superficie per sé stante e permanente, intavolato quale particella 5530 RFD Locarno, e gravante la particella 199 RFD Locarno di proprietà del Comune di Locarno.

Locarno, 14 novembre 2016

Egregio Sig. Presidente, gentili colleghe ed egregi colleghi,

Considerazioni di carattere generale

come sapete il suddetto, corposo MM ci è stato sottoposto con la clausola dell'urgenza. La clausola dell'urgenza, se approvata, permetterebbe al CC di discutere e decidere sull'oggetto anche senza la presentazione di un rapporto commissionale. Vista l'entità della spesa e malgrado la priorità del momento sarebbe stato l'esame dei preventivi per i quali dovremo presentare un rapporto in tempo per la decisione entro fine anno, abbiamo ritenuto di allestire comunque un rapporto per questo importante oggetto. A questo scopo abbiamo concordato con il Municipio un rapido incontro, svoltosi lunedì 7 u.s., presenti gli egregi Sig.i Sindaco A. Scherrer e Vice-Sindaco P. Caroni, i Municipali Sig.i N. Salvioni, B. Buzzini e D. Giovannacci accompagnati dal Segretario aggiunto N. Snider, dal direttore dei Servizi finanziari G. Filippini e dai periti ing. G. Rosselli e Prof. O. Nosetti, questi ultimi mandatari rispettivamente della perizia tecnica e di valore e di quella da lui così intitolata sui calcoli d'investimenti, oltre che la vs. commissione al completo. Senza tuttavia tralasciare i necessari accenni alla lunga e tribolata storia dell'autosilo di Largo Zorzi, rinominato in seguito Parking Centro, in un'ampia e costruttiva discussione abbiamo quindi potuto approfondire con tutti i presenti i molteplici aspetti della richiesta, concentrandoci sul suo futuro e su quanto andrà intrapreso per farlo tornare in mani pubbliche, quale importante tassello di un più ampio disegno strategico di gestione dei parcheggi in tutta la Città. Infatti già da tempo il Municipio aveva dato incarico all'ufficio d'ingegneria specializzato dell'Ing. F. Allievi di allestire uno studio per la strategia di gestione dei posteggi su suolo pubblico, consegnato e presentato dal Municipio alla stampa giovedì 7 u.s., pochi giorni dopo il nostro incontro, studio che conferma non solo l'importanza strategica dell'operazione, ma anche l'ipotesi dell'eventuale estensione del autosilo sotterraneo in direzione Piazza Grande. Operazione che andrà fatta in concomitanza con l'auspicato riassetto viario ed urbanistico del comparto Pza. Grande/Largo Zorzi avente per obiettivo, come già rilevato in altra occasione, la pedonalizzazione e l'abbellimento degli spazi in superficie senza tralasciare, ma anzi favorire, una più ampia e facilitata accessibilità del Centro, per invertire finalmente la perdurante tendenza al suo svuotamento. Importante in tal senso sarà anche una precisa analisi e valutazione degli stalli da cancellare in superficie soprassedendo in particolare all'eliminazione di quelli usati per accedere a servizi di base quali, ad esempio, quelli postali.

Aspetti legali

Come accennato l'autosilo di Largo Zorzi ha dietro di sé, soprattutto per i primi anni dopo l'edificazione ed inaugurazione nel novembre 1990, una lunga ed assai tribolata storia che stende la sua ombra sino ai nostri giorni poiché, dopo il suo fallimento ed acquisto da parte dell'allora Jelmoli SA di Zurigo, sostituita in seguito, per fusione, dalla SPS Immobilien AG di Olten, non sono più state rispettate le clausole vincolanti inserite nel contratto di Diritto di superficie a suo tempo concesso alla "Autosilo Largo Zorzi SA, di Locarno". Dette clausole sono l'obbligo per la società:

- di avere la sede sociale a Locarno,
- un rappresentante designato dal Comune nel suo CdA, nonché, ad ogni cambiamento di proprietà (e le fusioni ne sono parificate)
- l'obbligo di chiedere il consenso per la vendita alla concedente, il Comune di Locarno e per esso al suo Municipio.

A parte lo sviluppo che la vicenda potrà avere e che approfondiremo in seguito, spunto ultimo per questo MM è venuto dalla richiesta dell'attuale proprietario, intenzionato a vendere la struttura, del consenso per la sua vendita alla Swisscanto Anlagestiftung di Zurigo, vendita già conclusa e rogata, ma a cui manca il consenso suddetto per essere validata.

Questa decisione è per contratto di competenza del Municipio, ma nella transazione proposta dall'attuale proprietario non sono rispettate le suddette clausole contrattuali perché la Swisscanto Anlagestiftung, fondazione delle Banche cantonali svizzere per la gestione di Casse pensioni, non può portare il domicilio a Locarno e nemmeno può accettare la clausola dell'entrata nel proprio CdA di un rappresentante della Città perché fa un investimento a Locarno. Il Municipio, anche se precedentemente, in altra composizione, lo aveva fatto, non è autorizzato a dare il consenso senza l'accordo del CC per l'eventuale modifica o annullamento delle clausole citate.

Già per questo motivo è nata la necessità di allestire un M.M. che dopo una più ampia ed approfondita valutazione ha giustamente portato il Municipio a presentare una ben altra e più confacente proposta, quale quella dell'acquisto della struttura esercitando il diritto di prelazione legalmente accordato alla Città.

Prima di affrontare l'esame di questa possibilità andava comunque fatta la domanda di cosa succederebbe a, legittimamente, non dare il consenso alla vendita. Ebbene qui i pareri sono un po' discordanti e poiché si è formato in Municipio, ma possiamo dire anche in CdG, l'auspicio di rientrare/entrare in possesso di quest'autosilo si è ritenuto dapprima in Municipio e poi anche in CdG, di soprassedere alla valutazione di questa ipotesi per non mettere a rischio o complicare inutilmente il raggiungimento di questo obiettivo anche se, sotto alcuni aspetti avrebbe forse potuto permetterci di risparmiare qualche franco nell'acquisto.

Con l'obiettivo dell'acquisto il Municipio è quindi passato a proporre con il M.M. in esame la procedura a questo punto più semplice per l'acquisto, quella dell'esercizio del Diritto di prelazione legale (secondo l'art. 682 CCS) nei casi di vendita di oggetti in Diritto di superficie. Diritto di prelazione che in presenza del contratto e del rogito firmati, può però essere esercitato solo dopo la validazione del contratto tra i citati attori con il proprio consenso alla vendita.

Per non dare un consenso che non ottempera a precise clausole del contratto originale il Municipio propone quindi al CC una modifica delle clausole che gli permetterebbero in seguito di concedere il consenso (o meglio il consenso con la modifica delle clausole) ed in tal senso, per la denegata ipotesi che potesse venir approvato solo il consenso alla vendita e non il susseguente acquisto esercitando il Diritto di prelazione, ha formulato il pto. 2 del dispositivo d'approvazione del M.M..

Visto che comunque c'è unità d'intenti per l'acquisto, per semplificare la procedura, la vs. commissione ritiene di soprassedere a questo passo e di autorizzare il Municipio a concedere il consenso semplicemente preavvisando nello stesso l'esercizio del diritto di prelazione secondo gli art. 681 e 682 del CCS.

In questo senso formuleremo il relativo emendamento nelle conclusioni e passiamo quindi alle osservazioni per quanto concerne l'esercizio del Diritto di prelazione e quindi l'acquisto dell'autosilo.

Considerazioni di carattere tecnico e di valore

Trattandosi di un oggetto particolare (l'autosilo si trova immerso per ben 2/3 nella falda acquifera) prima di allestire il MM, il Municipio, giustamente, ha dato mandato ad uno studio d'ingegneria di valutarne lo stato ed anche il valore attuale nonché il costo degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che ragionevolmente potevano e dovevano essere previsti.

Con grande tempestività il mandatario ha consegnato il documento, allegato 16 del M.M., che, pur con la riserva di non aver potuto approfondire per ragioni di tempo alcuni aspetti di minore rilevanza, conferma il buono stato di manutenzione dell'infrastruttura e, suffragato anche da una sotto-perizia tecnica sullo stato degli impianti RVCS, stima alcuni costi di manutenzione straordinaria e di risanamento da eseguire nei prossimi 10 anni (previsioni oltre questa data non avrebbero un grande senso perché ancora troppo incerte) e con l'ausilio dei dati georeferenziati di GEOTicino e dei parametri di valutazione della KPMG ne attesta un valore di stima attuale di 18,975 mio di Fr. quale valore mediato tra la stima volumetrica e le stime minime e massime di reddito ipotizzate, basate sullo storico degli incassi sin qui ottenuti.

Valutazione dell'investimento

Cosciente che l'acquisto dell'autosilo non avrebbe configurato un affare (ma un Comune nemmeno è autorizzato a fare delle speculazioni), il Municipio ha comunque voluto sincerarsi che non si sarebbe invece trasformato in un indesiderato debito per cui ha chiesto al Prof. Nosetti, docente e consulente aziendale, di valutare questo investimento.

Il Prof. Nosetti, in base ai dati contabili ottenuti dagli attuali proprietari ed anche alla suddetta perizia tecnica e di valore con le sue previsioni di costi di manutenzione, ha confermato con il documento del 21 ottobre u.s., annesso al M.M., la fattibilità e l'interesse all'acquisto che, pur non promettendo redditi stratosferici, garantisce sin dal primo anno, come centro di costo (o meglio l'inglese profit-center) indipendente, un'utile alle casse comunali.

Visto che si potranno ottenere degli utili da questo investimento riteniamo infondate le paure del Municipio di dover estendere gli orizzonti temporari per altri investimenti che, con l'aiuto degli attuali bassi tassi d'interesse, potranno essere tutti realizzati nei tempi

previsti dal PF, anche perché non è ancora in vista la fine della fase dei bassi interessi e, per mettersi subito al riparo da cattive sorprese, possono essere finanziati con crediti specifici a 10-15 anni a tassi d'interesse quasi irrilevanti. Non che questa sia da considerare macroeconomicamente una buona cosa (pensando soprattutto ai capitali a risparmio), ma essendo questa la situazione attuale tanto vale approfittarne. Unico punto critico è l'aumento del già alto debito pubblico, che però non pone problemi se provocato da investimenti redditizi (che ne garantiscono l'ammortamento) mentre va affrontato con molta più attenzione per gli investimenti non redditizi.

Osservazioni ed auspici

Anzitutto chiediamo che la gestione dell'autosilo divenga un centro di costo (profit-center) autonomo all'interno ed appaia come tale nei conti annuali del Comune onde poterne sempre valutare, indipendentemente dal resto della gestione comunale, costi, profitti, investimenti ed ammortamenti. Il centro costo dovrà inoltre diventare soggetto IVA per permetterci la deduzione dell'IVA pregressa sui costi di rinnovo e manutenzione della struttura.

La necessità di valutare una simile proposta con la clausola dell'urgenza e le vicissitudini precedenti di questo e di altri contratti di Diritto di superficie sottoscritti dal Comune ci fanno dire che in futuro, in simili contratti, andranno inserite attentamente delle estensioni dei termini di risposta ed altre determinate condizioni, richiedendone specifica iscrizione a RF, per permettere al Municipio, in caso di controversie, modifiche o quant'altro, di intavolare le necessarie procedure decisionali potendo usufruire dei lassi di tempo normali per la stesura di eventuali MM ed al CC di prendere le decisioni anch'esso senza doversi sottomettere alla clausole dell'urgenza.

Conclusioni

Ritenuto tutto quanto sopra vi invitiamo a risolvere:

1. Al M.M. in esame è accordata l'urgenza;
2. **(Emendamento al MM)** Pur non essendo rispettate due clausole del contratto originale di Diritto di superficie il Municipio è autorizzato a concedere il consenso alla vendita dell'autosilo intavolato come fondo nr. 5530 RFD Locarno, dall'attuale proprietario, la SPS Immobilien AG di Olten, al nuovo proprietario la Swisscanto Anlagestiftung di Zurigo con l'aggiunta del preavviso che il Comune eserciterà nei termini di legge il Diritto di prelazione secondo gli art 681 e 682 del CCS;
3. Il Municipio è incaricato di esercitare il Diritto di prelazione, di cui all'art. 17 del contratto CCDS per l'acquisto della part. 5530 RFD Locarno, a seguito della conclusione del contratto di compravendita immobiliare di data 14 ottobre 2016 tra la SPS Immobilien AG di Olten e la Swisscanto Anlagestiftung di Zurigo;

4. Di conseguenza è stanziato un credito di 13'270'000.- per procedere a tale acquisto e pagamento oltre ad un ulteriore importo di Fr. 150'000.- per spese relative all'atto di compravendita ed alle perizie;
5. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.10 "stabili amministrativi";
6. A parziale copertura dell'investimento si fa capo all'accantonamento "contributi sostitutivi posteggi", conto 282.01. L'importo di 3'700'000.- sarà inserito alle entrate della gestione investimenti al cap. 611.20 "Prelevamento contributo posteggi";
7. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con ossequio i sottoscritti commissari:

Bruno Bärswyl

Simone Beltrame

Loretta Canonica

Mauro Cavalli

Valentina Ceschi

Pier Mellini (con riserva)

Simone Merlini

Angelo Pelloni

Nicola Pini

Damiano Selcioni (con riserva)

Gianbeato Vetterli (relatore)