

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, 4 novembre 2016

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio ritiene di sottoporre al Consiglio Comunale, **con la clausola dell'urgenza**, la proposta di acquisto da parte del Comune di Locarno dell'autosilo Largo Zorzi, esercitando il diritto di prelazione di cui beneficia quale proprietario del fondo gravato del diritto di superficie su cui è stato costruito ed è tuttora gestito l'autosilo da parte di terzi.

1. Premessa generale

Il Municipio è convinto che si tratti di un'operazione strategica per la nostra Città. Il parcheggio è situato in pieno centro cittadino, nella zona più pregiata della Città: si trova a due passi dalla Piazza Grande e serve la parte turistica e commerciale di Locarno. Nel caso in cui si volesse decidere di eliminare dei parcheggi in superficie per migliorare la vivibilità e l'arredo urbano della zona, ecco che le minori entrate degli stalli in superficie sarebbero compensate dai maggiori introiti dell'autosilo. Inoltre è ipotizzabile un'estensione del parcheggio sotterraneo fin verso la Posta, ciò che permetterebbe di valorizzare tutta la Piazza con i suoi commerci.

L'esercizio del diritto di prelazione permetterebbe alla Città di entrare in possesso di quest'opera 33 anni in anticipo sul termine di decadenza del predetto diritto di superficie. Diversamente, infatti, si dovrebbe attendere fino al 2050, anno in cui è prevista tale scadenza. V'è poi da supporre che nel caso in cui si dovesse rinunciare all'acquisto, i nuovi proprietari chiederanno un prolungo della durata del diritto di superficie come risulta peraltro dal rogito da essi sottoscritto. Inoltre, sapendo che nessuna indennità è dovuta loro allo scadere del diritto, sarà difficile pretendere investimenti di manutenzione negli ultimi anni della durata, per cui quando Locarno ne tornerà in possesso il valore dell'oggetto sarà verosimilmente assai basso e si dovranno investire importi ingenti.

La perizia commissionata dal Municipio al Prof. Orlando Nosetti per una valutazione dal profilo economico-finanziario dell'eventuale acquisto dell'autosilo attesta che finanziariamente l'operazione è sostenibile, premesso beninteso che la gestione della struttura avvenga in maniera oculata (v. doc 1 e 2).

Più che un affare dal punto di vista economico, l'esercizio del diritto di prelazione sull'autosilo va pertanto considerato quale investimento strategico a lungo termine per lo sviluppo della Città.

2. Necessità della clausola dell'urgenza

L'urgenza è dovuta da un lato dal termine di tre mesi entro cui esercitare il diritto di prelazione, dall'altro lato dal termine entro cui comunicare il consenso alla vendita.

Riassumiamo già a questo punto i dati salienti, esposti in seguito per esteso, che giustificano la richiesta di accoglimento della clausola dell'urgenza da attribuire al presente messaggio.

2.1. Comunicazione della conclusione del contratto e del suo contenuto

Il 7 settembre 1988 è stato intavolato a registro fondiario un diritto di superficie per sé stante e permanente, part. 5530 RFD Locarno, gravante la particella 199 RFD Locarno di proprietà del Comune di Locarno (v. doc. 3 e 4, estratti dal RFD part. 199 e 5530).

Lo scopo del diritto di superficie è quello di conferire il diritto e obbligo alla superficiaria di costruire (incombente nel frattempo eseguito), mantenere e gestire sul fondo gravato dal diritto un autosilo sotterraneo di tre piani di parcheggio pubblico (v. art. 3 atto di costituzione, doc. 5).

L'art. 17 del contratto di costituzione del diritto di superficie prevede un diritto di prelazione a favore del Comune di Locarno secondo l'art. 682 cpv. 2 CCS.

Le disposizioni del Codice civile svizzero qui applicabili, prevedono che l'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire come segue (v. art. 681 CCS):

- Il venditore ha l'obbligo di notificare ai titolari del diritto di prelazione la conclusione del contratto di vendita e il contenuto dello stesso.
- Il titolare del diritto di prelazione, se intende esercitare il suo diritto, deve farlo valere entro tre mesi dal giorno nel quale ha avuto conoscenza della conclusione del contratto e del suo contenuto, ma al più tardi entro due anni dall'iscrizione del nuovo proprietario nel registro fondiario.

Il 17 ottobre 2016 il notaio Cesare Jermini ha inoltrato uno scritto al Municipio in cui informava che venerdì 14 ottobre 2016 era stato rogato un contratto di compravendita immobiliare relativo al fondo part. 5530, avente quale venditrice l'attuale beneficiaria del diritto di superficie SPS Immobilien AG e quale acquirente la fondazione Swisscanto Anlagestiftung di Zurigo. Il prezzo pattuito è di CHF 13'270'000.— (tredicimilioni duecentosettantamila); veniva pure comunicato che il contratto prevede una clausola di earn-out (v. doc. 6 lettera 17.10.2016 avv. Jermini e doc. 7 estratto atto con clausola contrattuale concernente il prezzo).

L'articolo 6 del contratto di costituzione del diritto di superficie prevede che ogni cessione può essere conclusa solo con il **consenso** del Municipio, previa verifica di determinate condizioni che devono essere adempiute affinché la cessione possa attuarsi (v. per il dettaglio il punto 3.2. del presente messaggio).

Detto articolo 6 precisa che *“Il Municipio ha l'obbligo di pronunciarsi sulla cessione entro quattro mesi dalla data di presentazione della domanda di cessione.”*

Ritenuta la natura delle condizioni da rispettare per autorizzare la cessione, in questo caso il consenso del Municipio sottintende la preliminare necessaria ratifica in tal senso da parte del Consiglio comunale.

L'urgenza di approvare il presente messaggio è pertanto già giustificata dalla necessità di comunicare alle parti l'approvazione o meno del Consiglio comunale della *proposta* del

Municipio autorizzante la vendita. Secondo le regole generali sulla buona fede, non può essere tardata senza giustificazione questa decisione di approvazione, indipendentemente dal fatto che il contratto di diritto di superficie preveda un termine ultimo di 4 mesi dalla data di presentazione della domanda di cessione (nel nostro caso da considerarsi cautelativamente avvenuta tramite comunicazione al Municipio in data 11 ottobre 2016, v. doc. 8, lettera 11.10.2016 avv. Jermini).

La disposizione contrattuale dell'art. 6 pone pertanto una condizione che potrebbe essere ritenuta munita di effetto sospensivo per la conclusione del contratto di vendita, così che il termine di tre mesi per esercitare il diritto di prelazione **potrebbe iniziare a decorrere** solo dal momento in cui sia dato il consenso del Municipio alla cessione.

Tale sembra anche essere l'interpretazione data dalle attuali parti SPS Immobilien AG e Swisscanto Anlagestiftung di Zurigo, le quali nel contratto di compravendita hanno previsto che la formale notifica della conclusione del contratto e del suo contenuto, avente per effetto di far decorrere il termine di tre mesi per esercitare il diritto di prelazione, avverrà soltanto una volta ottenuto il consenso del Municipio.

In casi come il nostro possono comunque presentarsi delle incertezze giuridiche, in considerazione delle terminologie e dei contenuti sia del contratto di costituzione del diritto di superficie sia del contratto di compravendita in oggetto.

Di conseguenza, per evitare che il termine di tre mesi entro il quale poter esercitare il diritto di prelazione venga a scadere, rendendo così impossibile l'acquisto da parte della Città di Locarno, è necessario ritenere cautelativamente quale primo termine d'inizio della decorrenza dei tre mesi il 17 ottobre 2016. Infatti in questo giorno è stata data al Municipio la prima informazione della conclusione dell'atto notarile di vendita.

2.2. Esercizio del diritto di prelazione

Giusta l'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC, congiuntamente all'art. 9 cpv. 1 lett. h) ROC, un valido effetto della dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione da parte del Municipio può avvenire unicamente una volta cresciute in giudicato le risoluzioni del Consiglio Comunale che autorizzano dapprima la vendita e di seguito tale esercizio.

La decisione d'acquisto da parte del Legislativo, deve crescere in giudicato almeno qualche giorno prima del termine di scadenza di tre mesi del 17 gennaio 2017.

Calcolando a ritroso l'ultimo termine possibile di approvazione da parte del Consiglio comunale del presente messaggio, risulta che la sua seduta deve tenersi al più tardi il 21 novembre 2016.

Precisiamo pure che non è stato possibile anticipare il licenziamento del presente messaggio, proprio perché la sua prima giustificazione è stata data al momento in cui è giunta la comunicazione dell'effettivo caso che legittima l'esercizio del diritto di prelazione.

Per rispettare il termine di entrata in vigore sopra indicato, le trattande di cui al presente messaggio devono pertanto essere obbligatoriamente approvate, nel limite del possibile previa analisi della Commissione della gestione, già in occasione della prossima seduta di Consiglio comunale del 21 novembre 2016.

Da qui la giustificata richiesta di clausola dell'urgenza.

2.3. Esame commissionale

L'analisi del messaggio da parte della Commissione della gestione dovrebbe comunque rivelarsi possibile grazie ai completi elementi di natura giuridica, finanziaria, economica e tecnica che, in maniera solerte, il Municipio con i suoi servizi dell'amministrazione comunale e i consulenti esterni incaricati sono riusciti in poco tempo a reperire. Questo permetterà anche al lodevole Consiglio Comunale di potersi determinare disponendo di tutti gli elementi necessari.

Rispettare i tempi usuali di accoglimento della richiesta del presente messaggio significherebbe di fatto l'impossibilità di esercitare il diritto di prelazione nei termini concessi per legge e pertanto non vi sarebbe l'occasione di attuare l'acquisto dell'autosilo con i benefici indicati in apertura del presente messaggio.

E' pertanto indispensabile ricevere il riscontro del Consiglio comunale al più presto ed è per questo che ci permettiamo di invocare la clausola dell'urgenza ai sensi dell'art. 56 LOC.

3. Analisi giuridica di dettaglio della fattispecie

3.1. Costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente

Il 7 settembre 1988, con documento giustificativo n. 14172, è stato intavolato a registro fondiario, come fondo numero 5530 e con prima scadenza il 31.08.2038, un diritto di superficie per sé stante e permanente di primo grado gravante come servitù la particella 199 RFD Locarno di proprietà del Comune di Locarno (v. doc. 3 e 4).

Quale prima beneficiaria di detto diritto è stata iscritta a registro fondiario la AUTOSILO LARGO ZORZI S.A., con sede a Locarno, e ciò sulla base dell'atto pubblico di costituzione stipulato con rogito notarile n. 2849 del 1. settembre 1988 del notaio avv. Vittorio Mariotti (v. doc. 5, Istanza di iscrizione a RF con rogito n. 2849).

Lo scopo del diritto di superficie è quello di conferire il diritto e obbligo alla superficiaria di costruire (incombente nel frattempo eseguito), mantenere e gestire sul fondo gravato dal diritto un autosilo sotterraneo di tre piani di parcheggio pubblico (v. art. 3 atto di costituzione doc. 5).

Il contratto di costituzione del diritto di superficie nella versione sottoscritta dalle parti il 1. settembre 1988 si fonda sulle esplicite e esaustive autorizzazioni 20 giugno 1985 e 30 novembre 1987 del Consiglio comunale di Locarno, come indicato nel preambolo dell'atto pubblico al foglio 1 e come risulta dagli estratti inserti B) e C) dello stesso atto.

Dall'analisi congiunta dell'integralità dei Messaggi municipali no. 50 del 30 maggio 1985 e Messaggio no. 165 del 13 luglio 1987, dei relativi rapporti della Commissione della Gestione del 18 giugno 1985 e del 16 novembre 1987 e dei verbali integrali delle sedute del Consiglio comunale del 20 giugno 1985 e del 30 novembre 1987 si evince che tutto il contenuto del contratto di costituzione del diritto di superficie corrisponde letteralmente, nulla escluso, a quanto punto per punto è stato approvato dal Consiglio comunale. (v. doc. 9 MM no. 50 del 30 maggio 1985, doc. 10 Rapporto Commissione della Gestione del 18 giugno 1985, doc. 11 Verbale Consiglio Comunale 20 giugno 1985, doc. 12 MM no. 165 del 13 luglio 1987, doc. 13 Rapporto Commissione della Gestione del 16 novembre 1987, doc. 14 Verbale Consiglio Comunale del 30 novembre 1987).

Con successivo atto pubblico, stipulato con rogito notarile n. 4465 del 13 settembre 2001 del notaio avv. Vittorio Mariotti (v. doc. 15), la durata del diritto di superficie è stata prolungata di ulteriori 12 anni, pertanto con nuova scadenza il 31 agosto 2050 (in modifica dell'art. 2 dell'atto di costituzione), nonché conseguentemente è stata modificata l'indennità dovuta dalla superficiaria in favore del Comune di Locarno (in modifica dell'art. 7 dell'atto di costituzione).

L'iscrizione a Registro Fondiario di tali modifiche è avvenuta il 26 settembre 2001 con documento giustificativo n. 14335 (v. doc. 3 e 4, doc. 15 Istanza di iscrizione a RF con rogito n. 4465).

Nel corso degli anni la proprietà del diritto di superficie è mutata e meglio come risulta dalla seguente informazione risultante a registro fondiario:

PROPRIETARI PRECEDENTI del fondo numero 5530
RFD di LOCARNO

DG 131/04.01.2001, COMPRAVENDITA
Proprietà precedente:
Società anonima
AUTOSILO LARGO ZORZI SA, LOCARNO
Nuova proprietà:
Società anonima
JELMOLI AG

DG 12381/20.07.2007, MODIFICA RAGIONE SOCIALE
Proprietà precedente:
Società anonima
JELMOLI AG
Nuova proprietà:
Società anonima
JELMOLI IMMOBILIEN AG, ZURIGO

DG 10397/21.06.2011, FUSIONE
Proprietà precedente:
Società anonima
JELMOLI IMMOBILIEN AG, ZURIGO
(8001 Zurigo)
Nuova proprietà:
Società anonima
SPS IMMOBILIEN AG, OLTEN
(4600 Olten)

3.2. Clausole contrattuali riguardanti la facoltà di cessione, da parte della beneficiaria del diritto, e del diritto di prelazione, di cui beneficia il Comune.

L'art. 6 del contratto di costituzione del diritto di superficie prevede quanto segue:

- 6.1 Il diritto di superficie oggetto della presente convenzione è cedibile e trasmissibile, riservate le disposizioni dell'art. 682 cpv 2 CCS e dei seguenti punti 6.2 e 6.3, a una costituenda SA con sede a Locarno.*

- 6.2 *Ogni cessione – la fusione a’ sensi degli art. 748 e 749 CO è parificata a una cessione – può essere conclusa solo con il consenso del Municipio.*
- 6.3 *Il Municipio potrà opporsi validamente a proposte di cessione nei seguenti casi:*
- *se la cessione riveste un aspetto manifestamente speculativo;*
 - *se il beneficiario non è solvibile;*
 - *se il beneficiario intende modificare la natura dello sfruttamento e la gestione;*
 - *se il beneficiario non offre, a giudizio del Municipio, un interesse economico equivalente a quello offerto dall’attuale superficiaria. È parificato a interesse economico equivalente il fatto di avere una sede fiscale imponibile a Locarno;*
 - *se non garantisce di assumere tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione e dai patti successivamente stipulati.*
- 6.4 *Il Municipio ha l’obbligo di pronunciarsi sulla cessione entro quattro mesi dalla data di presentazione della domanda di cessione.*
In caso di mancata risposta da parte del Municipio si ammette tacitamente il suo consenso.

L’art. 10.12 del contratto di costituzione del diritto di superficie, facente parte del capitolo dal titolo “Altri obblighi della superficiaria” prevede quanto segue:

La superficiaria si impegna inoltre ad assicurare al Comune almeno un suo rappresentante in seno al consiglio di amministrazione e all’ufficio di revisione della costituenda Società anonima, oltre a quelli spettantigli quale azionista della SA.

All’art. 17 del citato contratto, dal titolo “Diritto di prelazione” figura quanto segue:

Il diritto di prelazione secondo l’art. 682 cpv. 2 CCS:

- *è riconosciuto al Comune;*
- *è soppresso nei confronti della superficiaria.*

L’art. 682 cpv. 2 CCS, richiamato all’art. 17 del contratto di costituzione del diritto di superficie, fa parte delle disposizioni legali riguardanti i diritti di prelazione legali e che così prescrivono:

Art. 681a B. Restrizioni / II. Limitazioni del diritto di alienare; Diritti di prelazione legali / 2. Esercizio

2. Esercizio

¹ *Il venditore ha l’obbligo di notificare ai titolari del diritto di prelazione la conclusione del contratto di vendita e il contenuto dello stesso.*

² *Il titolare del diritto di prelazione, se intende esercitare il suo diritto, deve farlo valere entro tre mesi dal giorno nel quale ha avuto conoscenza della conclusione del contratto e del suo contenuto, ma al più tardi entro due anni dall’iscrizione del nuovo proprietario nel registro fondiario.*

³ *Entro tali termini, il titolare del diritto di prelazione può invocare il suo diritto contro qualsiasi proprietario del fondo.*

Art. 682 B. Restrizioni / II. Limitazioni del diritto di alienare; Diritti di prelazione legali / 4. In caso di comproprietà e di diritto di superficie

4. In caso di comproprietà e di diritto di superficie

¹ *I comproprietari hanno un diritto di prelazione verso qualunque terzo non comproprietario che acquisti una parte del fondo. Se più comproprietari fanno valere il diritto di prelazione, la parte è attribuita loro in proporzione alle rispettive quote di comproprietà.*

² *Il diritto di prelazione spetta anche al proprietario di un fondo gravato da un diritto di superficie per sé stante e permanente verso chiunque acquisti tale diritto, e al superficiario, nella misura in cui il fondo serva all'esercizio del suo diritto, verso chiunque acquisti il fondo.*

3.3. Procedura attuale di cessione del diritto di superficie

Il 17 ottobre 2016 l'attuale beneficiaria del diritto di superficie, SPS Immobilien AG, ha inoltrato uno scritto in cui informava che venerdì 14 ottobre 2016 era stato rogato un contratto di compravendita immobiliare relativo al fondo part. 5530, avente quale acquirente la fondazione Swisscanto Anlagestiftung di Zurigo e per un prezzo di CHF 13'270'000.— (tredicimilioni duecentosettantamila); si comunicava pure che il contratto prevede una clausola di earn-out (v doc. 6 e 7).

Il Municipio si è subito attivato, sia per accertare l'ossequio delle condizioni per concedere il consenso previsto all'art. 6 dell'atto di costituzione del diritto di superficie, sia per verificare la fattibilità o meno di un possibile esercizio del diritto di prelazione a favore del Comune.

3.4. Ossequio delle condizioni per il consenso municipale

3.4.1. Premesse formali

Il Municipio (e in via di ratifica il Consiglio comunale) deve anzitutto decidere entro il termine di quattro mesi previsto dall'art. 6.4 del contratto di costituzione del diritto di superficie se autorizzare o meno la cessione del diritto di superficie alla nuova acquirente.

Come primo termine di presentazione della domanda di cessione può essere ritenuta la comunicazione 11 ottobre 2016 dell'avv. Jermini, con cui è stato fornito all'esecutivo l'ultimo elemento per potersi determinare sulla validità della cessione (v. doc. 8). Il termine ultimo di quattro mesi entro cui il Municipio deve esprimersi scade pertanto l'11 febbraio 2017.

Come però accennato nel capitolo concernente la clausola d'urgenza, il consenso del Municipio non può essere ritardato oltre il tempo necessario per analizzare se le condizioni della cessione siano rispettate. Di conseguenza il Municipio ha già proceduto a tale analisi, giungendo alla conclusione di non poter negare di principio l'autorizzazione alla cessione, ma a determinate condizioni.

Come già sopra indicato il contratto di costituzione del diritto di superficie non permette in questo caso al solo Municipio di dare il consenso ma necessita di una decisione del Consiglio comunale. Per questi motivi con il presente messaggio si chiede a questo Consiglio comunale di ratificare la proposta del Municipio.

3.4.2. Accertamento sull'esistenza o meno degli impedimenti alla concessione dell'autorizzazione

3.4.2.1. Validità giuridica delle condizioni di cedibilità del diritto di superficie

La cedibilità e/o la trasmissibilità possono essere escluse o limitate nell'atto costitutivo. La soppressione o la limitazione importante della cedibilità o della trasmissibilità impediscono normalmente l'immatricolazione a RF quale diritto di superficie distinto e permanente.

La nostra fattispecie, iscritta a RF quale diritto distinto e permanente, si configura invece quale eccezione a tale principio poiché siamo in presenza di un caso così ammesso dalla giurisprudenza:

“In principio un diritto non è “distinto” se la sua cessione non è libera, per esempio nel caso in cui è richiesto il consenso del proprietario del fondo gravato. Tuttavia il Tribunale federale ha ammesso che la cessione di un diritto “distinto” può essere subordinata all'accordo del proprietario del fondo (nel caso una collettività pubblica), se i motivi del rifiuto siano chiaramente indicati o importanti, oppure se il consenso deve essere dato a determinate condizioni ben definite e con la possibilità di appellarsi ad una giurisdizione neutra in caso di rifiuto” (DTF 72/1946 I 233/236 = JdT 1947 I 265/268)

Leggendo il testo del nostro atto di costituzione si rileva come lo stesso abbia previsto le condizioni di cedibilità del diritto di superficie proprio rispettando i limiti posti da legge e giurisprudenza testé ricordati (punto 6, motivi indicati, condizioni ben definite; punto 20, controversie sottoposte ai tribunali ordinari competenti).

3.4.2.2. Analisi delle condizioni

Circa l'accertamento sull'esistenza o meno degli impedimenti alla concessione dell'autorizzazione alla vendita, si è potuto rilevare come con la nuova acquirente Swisscanto Anlagestiftung vi sono due delle condizioni elencate al punto 6.3 del contratto di costituzione del diritto di superficie che potrebbero permettere al Municipio di opporsi alla cessione.

3.4.2.2.1.

Il primo caso è contemplato al detto paragrafo 6.3. *“- se il beneficiario non offre, a giudizio del Municipio, un interesse economico equivalente a quello offerto dall'attuale superficiaria. E' parificato a interesse economico equivalente il fatto di avere una sede fiscale imponibile a Locarno;”*. Di primo acchito si direbbe che, senza sede a Locarno (pure di principio esatta al punto 6.1 del contratto) e quindi senza società fiscalmente imponibile, il Municipio possa validamente opporsi alla cessione.

Dall'analisi congiunta delle condizioni della forma giuridica di società anonima e di sede a Locarno, articolo 6.1. del contratto, e di quella citata pocanzi di cui all'articolo 6.3., si rileva come principalmente lo scopo era quello di garantire un provento supplementare all'indennità di cui all'articolo 7 del contratto.

Inoltre il termine “SA” utilizzato all’art. 6.1 del contratto, invece che quello generico di “società” o quant’altro era stato ritenuto poiché a quel momento tale forma giuridica risultava la più adatta nel caso di gestione dell’autosilo. Tale indirizzo, nelle intenzioni di allora, non risulta essere stato comunque preclusivo di possibili altre forme giuridiche di futuri beneficiari del diritto, stante che gli stessi avrebbero comunque dovuto rispettare le condizioni e garantire simili effetti, di cui soprattutto al paragrafo 6.3 del contratto, per subentrare allo stesso a tale titolo.

Premesso ciò, il vostro Municipio ritiene che tali condizioni possono nel nostro caso essere validamente garantite ponendo come condizione sostituiva alla sede a Locarno il versamento annuale a favore del Comune di una maggiore indennità giusta l’art. 7 del contratto costitutivo del diritto di superficie, corrispondente al maggior introito fiscale che il Comune avrebbe ottenuto dalla superficiaria se fosse stata una società anonima con sede principale a Locarno.

Il fatto che la sede a Locarno della società dovrebbe essere intesa quale sede principale e non di semplice succursale è dato ritenendo che la terminologia usata “*costituenda SA con sede a Locarno*” propende a intravedere la volontà delle parti contrattuali di affidare la gestione dell’autosilo ad una società con simile scopo principale se non unico.

3.4.2.2.2.

Il secondo caso è contemplato all’art. 6.3 e prevede che il consenso può essere negato all’acquirente “*se non garantisce di assumere tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione e dai patti successivamente stipulati*”. In diretta correlazione con quanto prescrive il paragrafo 10.12 dello stesso atto, si è ritenuto che non può essere garantita nel presente caso la presenza di un rappresentante del Comune presso il Consiglio di Amministrazione (leggasi ora Consiglio di fondazione) e l’Ufficio di revisione della nuova beneficiaria. Le condizioni legali e fattuali per imporre tale condizione non sussistono e meglio per i seguenti motivi:

Membro in seno al CdA:

1. Base contrattuale:

La facoltà per il Comune di avere almeno un suo rappresentante in seno al Consiglio di amministrazione della ditta beneficiaria è contemplata quale “obbligo” a carico della superficiaria e previsto come meglio segue al punto 10 dell’atto costitutivo:

“10. Altri obblighi della superficiaria

La superficiaria si impegna inoltre...omissis...

10.12 ad assicurare al Comune almeno un suo rappresentante in seno al consiglio di amministrazione e all’ufficio di revisione della costituenda Società anonima, oltre a quelli spettantigli quale azionista della SA.”

Malgrado la redazione utilizzata per tale clausola, per “costituenda Società anonima” deve intendersi sia la prima superficiaria Autosilo Largo Zorzi SA, iscritta a Registro di Commercio dal 25 aprile 1988, quindi al giorno di costituzione del diritto, 1 settembre 1988, da tempo non più “costituenda”, sia tutte quelle possibili successive società acquirenti del diritto di superficie.

2. Validità giuridica della condizione contrattuale:

Tale regolamentazione contrattuale trova valida base giuridica all'art. 762 CO:

“Capo settimo: Partecipazione di corporazioni di diritto pubblico

Art. 762

¹ *Nelle società anonime nelle quali una corporazione di diritto pubblico, come la Confederazione, un Cantone, un distretto o un Comune, ha un interesse pubblico, lo statuto può concedere alla corporazione, anche non azionista, il diritto di delegare una o più persone a rappresentarla nel consiglio d'amministrazione o nell'ufficio di revisione.*

² *In siffatte società, come pure nelle imprese miste, alle quali una corporazione di diritto pubblico partecipa come azionista, il diritto di revocare gli amministratori ed i revisori designati dalla corporazione di diritto pubblico spetta soltanto a quest'ultima.*

³ *Gli amministratori ed i revisori designati dalla corporazione di diritto pubblico hanno gli stessi diritti e gli stessi doveri di quelli nominati dall'assemblea generale.*

⁴ *Per gli amministratori ed i revisori designati dalla corporazione di diritto pubblico, questa risponde verso la società, gli azionisti e i creditori, salvo il regresso secondo il diritto federale o cantonale.*

Alla lettura di tale disposto di legge meglio si comprende quanto contemplato al punto 10 del contratto costitutivo del diritto di superficie:

- la superficiaria si obbliga a...impegnarsi... ad assicurare al Comune che l'assemblea della società anonima beneficiaria del diritto adotti uno statuto, malgrado che tale assemblea non abbia un tale obbligo, in cui viene concesso al Comune il diritto di delegare almeno una persona in seno al CdA e all'Ufficio di revisione;

3. Conclusioni

Non c'è possibilità per poter imporre in modo assoluto a una Società anonima questo “obbligo” di rappresentanza in seno ai propri organi societari;

Se l'assemblea generale della Società anonima non votasse favorevolmente una simile clausola di statuto al Comune resterebbe semmai la facoltà di esercitare il diritto di riversione, ancora che le condizioni per tale esercizio siano soddisfatte (v. paragrafi 12.1 e 12.8 del contratto), subordinatamente, se ciò non possa effettuarsi, sopprimere determinati vantaggi di cui eventualmente beneficia la società.

Nel nostro caso specifico, in presenza di una Fondazione acquirente, a maggior ragione non è possibile imporre una nostra rappresentanza in seno ai suoi organi data la diversa struttura organizzativa (Consiglio di Fondazione/Organo di revisione/Autorità di vigilanza).

In alternativa si propone però di chiedere alla beneficiaria del diritto di superficie la produzione annuale della documentazione gestionale relativa all'autosilo, così anche da verificare le premesse su cui sono tenuti a versare l'indennità supplementare relativa al rispetto della condizione 6.3 del contratto.

3.4.2.3. Conclusioni sul consenso del Municipio alla cessione

Ritenuto quanto precede, il Municipio propone di acconsentire alla cessione alle condizioni sopra indicate e che vengono esplicitamente indicate nel dispositivo del presente messaggio. Siccome si tratta di derogare al contratto costitutivo del diritto di superficie, è necessario ottenere l'avvallo di codesto lodevole Consiglio Comunale.

3.5. Esercizio del diritto di prelazione

3.5.1. Condizioni legali

Giusta l'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC, congiuntamente all'art. 9 cpv. 1 lett. h) ROC, un valido effetto della dichiarazione di esercizio del diritto di prelazione può avvenire unicamente una volta cresciuta in giudicato la risoluzione del Consiglio Comunale che autorizza il Municipio a procedere in tale senso.

3.5.2. Rispetto del termine di 3 mesi e formalità di notifica

La lettera del 17 ottobre 2016 dell'avv. Jermini è stata anticipata via fax e via mail quel giorno. Per sicurezza si è proposto di considerare avvenuta la conoscenza della conclusione del contratto e del suo contenuto (art. 216e CO) già il 17 ottobre 2016.

Giusta l'art. 77 cpv. 1 cifra 3 CO, se il termine è fissato per mesi, l'obbligazione deve effettuarsi quel giorno dell'ultimo mese che per il numero corrisponde a quello in cui è avvenuta la conoscenza della conclusione del contratto e del suo contenuto.

Di conseguenza il termine ultimo per notificare la dichiarazione d'esercizio alla persona obbligata dal diritto di prelazione cautelativamente è stato ritenuto il 17 gennaio 2017.

Si ricorda che la dichiarazione deve giungere all'obbligato entro tale termine e non solo essere inviata tale giorno.

Si ricorda pure che la dichiarazione deve essere inoltrata al proprietario iscritto a quel momento a registro fondiario; per sicurezza come prassi in questi casi la dichiarazione verrà inoltrata sia alla venditrice sia all'acquirente, indipendentemente da chi sarà iscritto a RF.

3.5.3. Tempi e modalità dell'iter della decisione di approvazione del Consiglio Comunale

Calcolando i tempi minimi necessari affinché l'esercizio del diritto di prelazione possa venire validamente esercitato e ricevuto dagli obbligati entro il 17 gennaio 2017 la situazione si presenta come segue:

- seduta del Consiglio Comunale in approvazione del MM	21 novembre 2016
- esposizione risoluzioni CC all'albo comunale	22 novembre 2016
- inizio termini di ricorso (30 giorni) e per referendum (45 giorni)	23 novembre 2016
- crescita in giudicato risoluzione CC (al termine di tale giorno)	6 gennaio 2017
- inoltro per lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anticipata per FAX e mail, agli obbligati della dichiarazione di esercizio	7 gennaio 2017
- riserva per eventuale disguido postale, fino al	10 gennaio 2017
- periodo di ricevimento della dichiarazione agli obbligati (incluso caso di non ritiro della raccomandata)	dall'11 gennaio 2017 al 17 gennaio 2017

Considerato quanto precede, anche speculando su tempi più brevi tra una fase e l'altra dell'iter anzidetto, viene confermata la necessità di licenziamento del MM munito della clausola dell'urgenza come sopra richiesto in ingresso.

4. Aspetti tecnici e pianificatori

L'inserimento di un autosilo in Largo Zorzi era stato concepito nel corso degli anni '80 quale possibile soluzione ai concreti problemi di parcheggio che caratterizzavano in quegli anni il centro cittadino. In precedenza erano state valutate anche altre opzioni, non da ultimo quella di realizzare una struttura del genere direttamente sotto Piazza Grande.

Il dimensionamento teneva conto del fabbisogno accresciuto della mobilità individuale, come pure di una riduzione dei posteggi in superficie, nell'area di competenza del nuovo autosilo. In ogni caso, fin dall'inizio la premessa era quella di operare con una struttura completamente interrata, ripristinando successivamente lo spazio pubblico soprastante che, in base al piano regolatore in vigore, contemplava ancora Largo Zorzi quale asse viario per il traffico individuale motorizzato. Vale la pena di ricordare che proprio contestualmente all'avvio dei lavori di costruzione era stato lanciato il concorso per la sistemazione di Piazza Grande e Largo Zorzi, vinto nel 1989 dall'arch. Luigi Snozzi, con il progetto La Riva. Lo scopo era quello di disporre di una soluzione per la sistemazione della superficie soprastante il nuovo autosilo.

La struttura realizzata ospita complessivamente 386 posti auto, distribuiti su 3 piani. L'unico accesso veicolare è collocato in corrispondenza del tratto iniziale di via Cattori. Questo aspetto è stato in passato fortemente criticato, non ritenendo sufficientemente pratico e visibile l'ingresso al parcheggio. Quale alternativa si era ipotizzata anche un'uscita direttamente verso il Debarcadere, ma ciò avrebbe comportato ulteriori difficoltà tecniche e di gestione viaria. In realtà, se si considera l'attuale assetto viario del centro cittadino, l'accesso in provenienza da Muralto e quello dalla rotonda di Piazza Castello sono correttamente segnalati e di facile percorrenza.

Le uscite pedonali sono collocate alle due estremità della struttura, rivolgendosi sia all'area centrale di Largo Zorzi e Piazza Grande, sia all'area del Lungolago e dei giardini pubblici, avente una chiara valenza turistica e di svago. Va detto che con la prima tappa del progetto Snozzi, pubblicata nel 1991 e oggetto di ricorsi che ne hanno impedito la concretizzazione, si postulava il principio di una ridefinizione del loro ingombro, senza con questo modificarne la funzionalità.

In regime di lago normale il volume dell'autosilo si trova per circa i due terzi immerso nella falda. Da qui la necessità di garantirne la tenuta alle infiltrazioni e di ancorare l'intera struttura in modo da contrastare la spinta idrostatica. Questi aspetti, abbinati ad altri elementi quali lo spostamento di infrastrutture varie e, addirittura, di una pianta protetta, avevano comportato dei costi che risultavano decisamente superiori a quelli normalmente previsti per manufatti di questo genere. Il costo per posto auto aveva superato i fr. 50'000.--. A questo proposito, è interessante notare che il rapporto peritale relativo agli aspetti tecnici, allegato al presente messaggio (v. doc. 16), indica un costo di costruzione a nuovo di circa fr. 24.5 mio (IVA esclusa).

Dal punto di vista tecnico, va anche precisato che all'epoca non erano ancora presenti sul mercato delle soluzioni di impermeabilizzazione delle strutture dell'efficacia di quelle attuali, tipo "vasca bianca". Fin da subito la struttura ha dovuto subire delle infiltrazioni d'acqua che però non hanno mai causato particolari problemi e sono state gestite con degli accorgimenti efficaci, con una raccolta ed uno smaltimento delle acque infiltrate. Le foto allegate al rapporto peritale mettono in evidenza alcuni di questi punti di infiltrazione (v. doc. 16).

Come si evince dal suddetto rapporto, le condizioni del manufatto sono congruenti con le sue caratteristiche di partenza e con la durata di esercizio. Ciò significa che sono stati eseguiti diversi lavori di manutenzione che ne hanno mantenuto il valore e garantito il funzionamento. Vale la pena di ricordare gli investimenti che l'allora nuova proprietaria (Jelmoli Immobilien AG) aveva messo in atto nel 2001, anche a seguito dell'esondazione del lago dell'ottobre 2000. Tra questi interventi figuravano ad esempio le misure di protezione contro le fuoriuscite del lago (sistema di paratoie), come pure l'impostazione della nuova segnaletica d'indirizzamento per l'autosilo.

Dal punto di vista pianificatorio, la struttura è inserita nel nuovo Piano Regolatore Particolareggiato del Centro Urbano, adottato lo scorso marzo dal Consiglio Comunale, e figura pure nel Piano dell'urbanizzazione che il Municipio ha trasmesso al Dipartimento del Territorio, per esame preliminare, lo scorso mese di dicembre. A tal proposito, siamo in attesa della risposta del Cantone. Nel Piano in questione, che riporta tutti i parcheggi pubblici della Città, abbiamo già previsto un possibile ingrandimento della struttura di Largo Zorzi, con una sua estensione in direzione di Piazza Grande ed un aumento di 60 posti auto (v. doc. 16). L'intenzione del Municipio è duplice: rendere più attrattiva la sosta nell'autosilo, "avvicinandolo" a Piazza Grande tramite la creazione di una nuova uscita pedonale tra i giardini Pioda e l'edificio postale, togliendo una serie di parcheggi in superficie per migliorare la fruibilità pedonale degli spazi pubblici pregiati del centro cittadino.

Per quest'ultimo aspetto, il numero esatto degli stalli da eliminare è stato definito da uno studio specialistico elaborato da un ingegnere del traffico, grazie al quale disponiamo ora di un calcolo preciso del fabbisogno di posteggi pubblici in Città. Contemporaneamente, è stata indicata una strategia di gestione di questi posteggi, segnatamente per quanto concerne il potenziamento o la ricollocazione di apposite strutture, come nel caso che ci concerne. Riassumendo le conclusioni dello studio per il settore centrale di Locarno, possiamo dire che:

- Nel comparto di Città Vecchia il saldo negativo è di 124 posti auto;
- Nel comparto del Quartiere Rusca il saldo negativo è di 158 posti auto;
- Nel comparto di Largo Zorzi e Piazza Grande, grazie alla presenza dell'autosilo, c'è un saldo positivo di 118 posti auto che compensa in parte le carenze registrate nei quartieri limitrofi;
- Il proposto aumento di 60 posti auto nell'autosilo di Largo Zorzi è strettamente connesso con l'eliminazione di 32 stalli presenti in superficie, in via Gilardi, su Largo Zorzi e nelle vicinanze dello stabile UBS.

Tornando agli aspetti tecnici, si conferma l'importanza del mantenimento della struttura in uno stato adeguato agli standard normativi moderni, secondo il principio del "Werterhaltungmanagement". Riteniamo che l'importo annuo medio di fr. 108'000.— destinato alla manutenzione ordinaria possa rispondere almeno in parte a queste esigenze.

Il rapporto peritale fornisce a tal proposito una serie di elementi utili per definire i costi di manutenzione straordinaria che il proprietario della struttura dovrà affrontare nel corso dei prossimi decenni. Il perito parte dapprima dall'assunto che l'involucro in quanto tale è stato concepito per una durata di vita complessiva di 80 anni, vale a dire 20 anni oltre il termine del diritto di superficie aggiornato nel 2001. Considerando questo lasso di tempo, va sicuramente calcolata la sostituzione o la manutenzione straordinaria della maggior parte degli impianti (ventilazione, antincendio, videosorveglianza, ascensori ecc.). Inoltre, a livello strutturale il perito tiene conto della necessità di risanare i betoncini, che in alcuni punti risultano danneggiati (fessure a ragnatela, stacco dalla soletta), e di rifare l'impermeabilizzazione dell'estradosso di soletta che al momento risulta comunque perfettamente integra.

Complessivamente, sull'arco dei prossimi 54 anni sono da considerare investimenti per ca. 3,2 Mio di franchi, volti a mantenere in un buono stato di funzionamento la struttura. Come anticipato, una parte di questo costo potrebbe essere compreso nella cifra che annualmente il proprietario ha destinato ai lavori di manutenzione. Appare tuttavia difficile definire una quota parte precisa, per cui la valutazione finanziaria affidata al prof. Nosetti ha considerato la cifra completa quale investimento straordinario da implementare nel calcolo per il "Net Present Value" descritto nel prossimo punto. Sempre in questo contesto, il perito ha pure fornito un'indicazione temporale per la messa in atto di questi interventi straordinari che sono in massima parte previsti prima del termine di scadenza del diritto di superficie nel 2050.

Da ultimo, ci sembra importante rilevare che il valore venale ponderato ammonta, secondo il perito, a fr. 18'975'000.-.

5. Aspetti di natura finanziaria

Introduzione

Oltre ad aspetti giuridico-formali e tecnici pianificatori, per un investimento di questa portata è necessario disporre di elementi e valutazioni di tipo finanziario che mostrino, con un buon grado di affidabilità, la sostenibilità finanziaria e le ricadute economiche future.

Come per altri ambiti, anche per le valutazioni di un investimento vi sono diversi metodi a disposizione che sono generalmente riconosciuti come validi. Uno dei più utilizzati è il cosiddetto "Net Present Value", il cui valore si ottiene deducendo il costo dell'investimento dalla somma degli incassi netti futuri scontati ad oggi (Net Present Value = Discounted Cash Flows – Investimento). Il Municipio si è avvalso della consulenza del prof. Orlando Nosetti, le cui conclusioni sono contenute negli allegati referti peritali (v. doc. 1 e 2).

Se da un lato il Net Present Value è un importo che indica se l'investimento è recuperato tramite la gestione corrente futura, quindi i *Cash flows*, un complemento d'informazione è dato dal sapere come sarà la gestione dell'oggetto dal punto di vista della contabilità comunale. In questo caso l'autosilo viene considerato come un nuovo centro di costo con i relativi costi e ricavi che determinano un disavanzo o un avanzo d'esercizio.

Un aspetto non indifferente che ci aiuta nelle valutazioni è dato dall'esistenza dell'autosilo già da diversi anni il che ci permette di disporre di dati certi almeno per quanto riguarda l'andamento fino ad oggi.

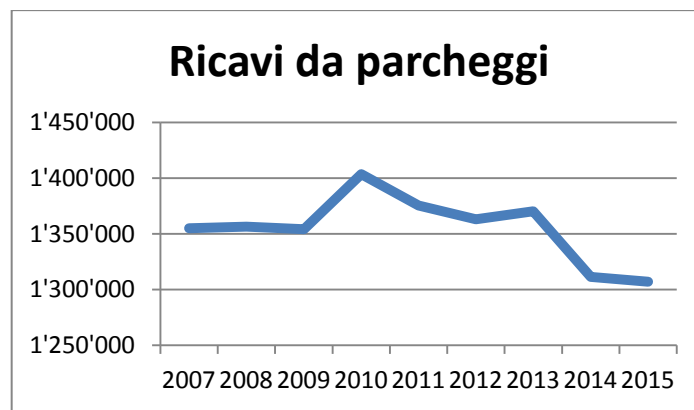
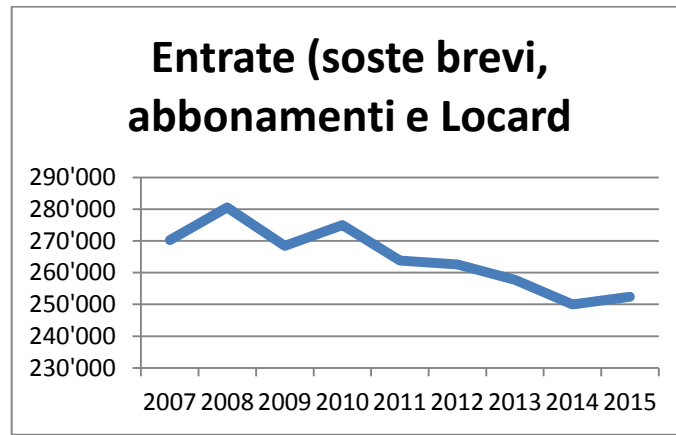
Valutazioni finanziarie

Le valutazioni effettuate si basano in particolare sugli ultimi cinque conti economici (2011-2015) e su dati statistici quali numero di soste e andamento ricavi.

Conti economici (in CHF)	2011	2012	2013	2014	2015	Media 2011-15
Reddito netto da locazione	233'356	229'891	238'176	227'239	226'191	230'971
Canone basato sul fatturato	31'178	51'388	41'562	39'862	34'733	39'745
Parcheggio a breve termine	1'159'121	1'104'196	1'130'644	1'108'080	1'046'514	1'109'711
Totale dei ricavi	1'423'655	1'385'475	1'410'381	1'375'181	1'307'438	1'380'426
Costi del personale	198'569	207'686	207'393	219'447	221'816	210'982
Canone del diritto di superficie	54'061	54'061	54'061	54'061	54'061	54'061
Costi di manutenzione e riparazione	165'926	104'053	82'271	86'757	103'408	108'483
Premi di assicurazione	14'831	15'161	15'376	15'460	15'235	15'213
Imposte immobiliari	19'740	9'870	13'160	13'160	13'160	13'818
Luce, acqua e gas	33'145	97'287	67'064	59'319	56'771	62'717
Costi per la sicurezza	5'236	5'854	8'876	7'419	12'639	8'005
Costi amministrativi e di vendita	60'602	53'529	59'301	57'727	54'675	57'167
Altri costi d'esercizio	-130	868	340	2'024	5'252	1'671
Totale dei costi operativi	551'980	548'369	507'842	515'373	537'018	532'116
Risultato prima degli interessi, imposte sull'utile e ammortamenti (EBITDA)	871'675	837'106	902'539	859'808	770'420	848'310

Al fine di disporre di una corretta visione della gestione dell'autosilo, ai risultati del conto economico sono da aggiungere le imposte e il canone di superficie. Inoltre, un confronto con altre strutture paragonabili ci porta a considerare realistico un risparmio sui costi del personale e amministrativi di rispettivamente circa fr. 70'000.- e fr. 25'000.-. Il **Cash flow determinante annuo** risulta quindi essere pari a **fr. 1'011'189.-** (media 2011-2015).

Qui di seguito è indicata l'evoluzione di alcuni dati statistici. Il numero di entrate si è stabilizzato sulle 250'000 all'anno e i ricavi lordi sui 1.3 milioni di franchi.



Le valutazioni effettuate dal consulente esterno indicano un Net Present Value di fr. 2'486'022.--. Le tabelle che seguono mostrano il dettaglio della calcolazione e i fattori utilizzati per stabilire il costo medio del capitale.

	<u>Cash flow</u>	<u>Investimenti</u>	<u>Free CF</u>	<u>Fattori sconto</u>	<u>Disc Cash flow</u>
31.12.16	0		0	1.0000	
31.12.17	1'011'189		1'011'189	0.9564	967'136
31.12.18	1'011'189		1'011'189	0.9148	925'002
31.12.19	1'011'189		1'011'189	0.8749	884'704
31.12.20	1'011'189		1'011'189	0.8368	846'161
31.12.21	1'011'189		1'011'189	0.8003	809'297
31.12.22	1'011'189		1'011'189	0.7655	774'040
31.12.23	1'011'189		1'011'189	0.7321	740'318
31.12.24	1'011'189		1'011'189	0.7002	708'066
31.12.25	1'011'189	450'000	561'189	0.6697	375'842
31.12.26	1'011'189		1'011'189	0.6405	647'715
31.12.27	1'011'189		1'011'189	0.6126	619'497
31.12.28	1'011'189		1'011'189	0.5860	592'508
31.12.29	1'011'189		1'011'189	0.5604	566'695
31.12.30	1'011'189	1'230'000	-218'811	0.5360	-117'285
31.12.31	1'011'189		1'011'189	0.5127	518'394
31.12.32	1'011'189		1'011'189	0.4903	495'810
31.12.33	1'011'189		1'011'189	0.4690	474'210
31.12.34	1'011'189		1'011'189	0.4485	453'551
31.12.35	1'011'189	1'400'000	-388'811	0.4290	-166'797
31.12.36	1'011'189		1'011'189	0.4103	414'893
31.12.37	1'011'189		1'011'189	0.3924	396'818
31.12.38	1'011'189		1'011'189	0.3753	379'530
31.12.39	1'011'189		1'011'189	0.3590	362'996
31.12.40	1'011'189		1'011'189	0.3433	347'182
31.12.41	1'011'189		1'011'189	0.3284	332'057
31.12.42	1'011'189		1'011'189	0.3141	317'590
31.12.43	1'011'189		1'011'189	0.3004	303'754
31.12.44	1'011'189		1'011'189	0.2873	290'521
31.12.45	1'011'189		1'011'189	0.2748	277'864
31.12.46	1'011'189		1'011'189	0.2628	265'759
31.12.47	1'011'189		1'011'189	0.2514	254'181
31.12.48	1'011'189		1'011'189	0.2404	243'108
31.12.49	1'011'189		1'011'189	0.2299	232'516
31.12.50	1'011'189		1'011'189	0.2199	222'387
Discounted Free Cash Flow					15'756'022
Investimento					13'270'000
Net Present Value					2'486'022

Calcolo del costo del capitale	Premio rischio di mercato	Fattore Beta	Costo non ponderato	Struttura del capitale	Costo ponderato
Costo del capitale dei terzi			2.50%	40.00%	1.00%
Costo del capitale proprio					
Costo del capitale risk free			0.00%		
Premio di rischio azionario	5.00%	0.485	2.43%		
Supplemento Small Cap			3.50%		
Totale			5.93%	60.00%	3.56%
Costo medio ponderato (WACC)					4.56%

Un Net Present Value positivo, nel nostro caso attorno ai 2.5 milioni di franchi, sta a significare che l'investimento è vantaggioso rispettivamente sostenibile dal punto di vista finanziario.

Un ulteriore elemento di valutazione è il confronto fra la variante dell'acquisto della struttura con la rinuncia all'acquisto. In questo caso i fattori determinanti per il calcolo del Net Present Value sono il canone del diritto di superficie (fr. 54'000.-), le imposte immobiliari (pari a fr. 11'000.-) e l'imposta sull'utile (fr. 20'000.-, stima) che la Città continuerebbe a incassare dal nuovo proprietario, per un totale annuale quindi di fr. 85'000.-. La variante "rinuncia all'acquisto" indica un Net Present Value di fr. 1'489'799.-, di circa 1 milione inferiore al risultato dello scenario "acquisto".

	<u>Cash flow</u>	<u>Fattori sconto</u>	<u>Disc Cash flow</u>
31.12.16	0	1.0000	0
31.12.17	85'000	0.9564	81'297
31.12.18	85'000	0.9148	77'755
31.12.19	85'000	0.8749	74'368
31.12.20	85'000	0.8368	71'128
31.12.21	85'000	0.8003	68'029
31.12.22	85'000	0.7655	65'065
31.12.23	85'000	0.7321	62'231
31.12.24	85'000	0.7002	59'520
31.12.25	85'000	0.6697	56'927
31.12.26	85'000	0.6405	54'447
31.12.27	85'000	0.6126	52'075
31.12.28	85'000	0.5860	49'806
31.12.29	85'000	0.5604	47'636
31.12.30	85'000	0.5360	45'561
31.12.31	85'000	0.5127	43'576
31.12.32	85'000	0.4903	41'678
31.12.33	85'000	0.4690	39'862
31.12.34	85'000	0.4485	38'125
31.12.35	85'000	0.4290	36'464
31.12.36	85'000	0.4103	34'876
31.12.37	85'000	0.3924	33'356
31.12.38	85'000	0.3753	31'903
31.12.39	95'000	0.3590	34'103
31.12.40	95'000	0.3433	32'617
31.12.41	95'000	0.3284	31'196
31.12.42	95'000	0.3141	29'837
31.12.43	95'000	0.3004	28'537
31.12.44	95'000	0.2873	27'294
31.12.45	95'000	0.2748	26'105
31.12.46	95'000	0.2628	24'968
31.12.47	95'000	0.2514	23'880
31.12.48	95'000	0.2404	22'840
31.12.49	95'000	0.2299	21'845
31.12.50	95'000	0.2199	20'893
Discounted Cash Flow totale			<u>1'489'799</u>

Come anticipato in entrata, è utile disporre anche di quello che potrebbe essere il risultato del nuovo centro di costo “Autosilo Largo Zorzi” dal punto di vista contabile. A questo scopo è necessario prendere in considerazione pure l’ammortamento (contabile) e i costi per interesse. Nella calcolo abbiamo utilizzato per l’ammortamento il 7% sul valore residuo, mentre per gli interessi un tasso del 2%, sempre sul valore residuo. Il tasso del 7% è quello previsto nel preventivo 2017 per la categoria delle costruzioni edili, mentre per gli interessi si è prudenzialmente optato per un costo del denaro superiore alle condizioni di mercato attuali e al tasso medio del Comune (1.6% a preventivo 2017).

Nelle tabelle seguenti trovate l’evoluzione del risultato netto del centro di costo in oggetto partendo dai parametri indicati. Un’altra variabile esaminata è quella, in aggiunta al prezzo di acquisto di fr. 13'270'000.-, di investimenti di manutenzione straordinaria che, nella calcolo, sono inseriti con fr. 3'200'000.-, sulla base della perizia tecnica allestita dall’ing. Rosselli (doc. 16). Gli importi sono considerati nei vari anni sulla base delle indicazioni del tecnico, il primo nel 2025 e l’ultimo nel 2060. Gli interventi più rilevanti riguardano il rifacimento dei betoncini (fr. 1'400'000.- nel 2035-2037) e il ripristino

dell'impermeabilizzazione di copertura (fr. 1'100'000.- nel 2030). Gli importi indicati sono da intendere IVA esclusa siccome si presume l'assoggettamento all'IVA per la gestione della struttura, ciò che permetterà il recupero integrale dell'IVA pagata. Un ulteriore aspetto considerato è rappresentato dall'utilizzo parziale del fondo posteggi, che ammonta attualmente a 6.4 milioni di franchi. In considerazione degli autosili di cui è prevista la realizzazione nei prossimi anni (Monti, Solduno, terreno ex Balli), si ritiene opportuno far capo al fondo posteggi in proporzione al costo dell'investimento: per l'autosilo Largo Zorzi la cifra che proponiamo di prelevare dall'accantonamento contributi sostitutivi posteggi ammonta a fr. 3'700'000.-.

	Prezzo d'acquisto			13'270'000		
	Investimenti di risanamento			3'200'000	scaglionati 2025-2060	
	Da fondo posteggi			3'700'000		
	Tasso d'ammortamento			7%	sul residuo	
	Tasso d'interesse (costo del capitale)			2%		
	Risultato			Risultato	Canone e	Risultato
Anno	Prima ammor	Ammortam	Interessi	netto	imposte	"effettivo"
2017	1'011'189	669'900	191'400	149'889	-85'000	64'889
2018	1'011'189	623'007	178'002	210'180	-85'000	125'180
2019	1'011'189	579'397	165'542	266'251	-85'000	181'251
2020	1'011'189	538'839	153'954	318'396	-85'000	233'396
2021	1'011'189	501'120	143'177	366'892	-85'000	281'892
2022	1'011'189	466'042	133'155	411'993	-85'000	326'993
2023	1'011'189	433'419	123'834	453'936	-85'000	368'936
2024	1'011'189	403'079	115'166	492'944	-85'000	407'944
2025	1'011'189	374'864	107'104	529'221	-85'000	444'221
2026	1'011'189	380'123	108'607	522'459	-85'000	437'459
2027	1'011'189	353'515	101'004	556'670	-85'000	471'670
2028	1'011'189	328'769	93'934	588'486	-85'000	503'486
2029	1'011'189	305'755	87'359	618'076	-85'000	533'076
2030	1'011'189	284'352	81'243	645'593	-85'000	560'593
2031	1'011'189	350'547	100'156	560'485	-85'000	475'485
2032	1'011'189	326'009	93'145	592'034	-85'000	507'034
2033	1'011'189	303'188	86'625	621'375	-85'000	536'375
2034	1'011'189	281'965	80'562	648'662	-85'000	563'662
2035	1'011'189	262'228	74'922	674'039	-85'000	589'039
2036	1'011'189	276'772	79'078	655'340	-85'000	570'340
2037	1'011'189	290'298	82'942	637'949	-85'000	552'949
2038	1'011'189	302'177	86'336	622'676	-85'000	537'676
2039	1'011'189	313'225	89'493	608'472	-95'000	513'472
2040	1'011'189	291'299	83'228	636'662	-95'000	541'662
2041	1'011'189	270'908	77'402	662'879	-95'000	567'879
2042	1'011'189	251'944	71'984	687'261	-95'000	592'261
2043	1'011'189	234'308	66'945	709'936	-95'000	614'936
2044	1'011'189	217'907	62'259	731'023	-95'000	636'023
2045	1'011'189	202'653	57'901	750'635	-95'000	655'635
2046	1'011'189	188'467	53'848	768'874	-95'000	673'874
2047	1'011'189	175'275	50'078	785'836	-95'000	690'836
2048	1'011'189	163'006	46'573	801'610	-95'000	706'610
2049	1'011'189	151'595	43'313	816'281	-95'000	721'281
2050	1'011'189	140'983	40'281	829'925	-95'000	734'925

Dalla tabella rileviamo che, contabilmente, il nuovo centro di costo dovrebbe mostrare un avanzo d'esercizio già dal primo anno della nuova gestione.

Riteniamo che i dati esposti rispettino pure i disposti dell'art. 164b LOC e 15 RgfLOC (Regolamento sulla gestione finanziaria) secondo cui i messaggi con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie: sono di principio rilevanti gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.-.

6. Conclusioni

Come già espresso nella premessa al presente messaggio, il Municipio è convinto che quanto qui si propone è un'operazione strategica per la nostra Città, pur riconoscendo l'impatto finanziario notevole che ciò può comportare. Se dal profilo della gestione corrente l'esercizio del diritto di prelazione non dovrebbe gravare eccessivamente e, dopo qualche anno, potrebbe produrre anche dei benefici, dal punto di vista degli investimenti vi sarà un aggravio importante.

Da quanto precede emerge pure la visione chiara e definita sulla politica dei posteggi che il Municipio sostiene già da tempo: non una semplice eliminazione degli stessi ma un loro oculato riassetto per la riqualifica degli spazi pubblici, come pure dimostrano gli altri progetti in corso, in particolare l'autosilo al terreno ex Balli, e quello dei Monti. Ricordiamo pure che nel caso specifico è da più di un anno che il Municipio sta trattando per un'estensione dell'autosilo verso Piazza Grande che, se concretizzato, porterebbe alla riqualifica degli spazi in superficie e valorizzerebbe la Piazza con tutti i suoi commerci. L'acquisto qui prospettato è, come dimostrato sopra, neutro sotto il profilo finanziario, se non leggermente vantaggioso. Inoltre offrirebbe in futuro un apprezzabile margine di manovra nella scelta della strategia comunale di gestione dei posteggi e puntualmente renderebbe più facile – ricordiamo che il diritto di superficie decade solo nel 2050 – l'eventuale attuazione di detta estensione.

In conclusione ribadiamo pertanto che l'esercizio del diritto di prelazione sull'autosilo va considerato quale occasione unica d'investimento strategico a lungo termine per lo sviluppo della Città.

Visto quanto precede, vi invitiamo pertanto a risolvere:

1. Al presente messaggio è accordata l'urgenza;
2. E' ratificata la proposta del Municipio di consenso alla cessione alle seguenti condizioni:
 - condizione sostituiva a quelle degli articoli 6.1 e 6.3. del contratto costitutivo del diritto di superficie applicabile all'attuale cessione, limitatamente a favore della prevista nuova superficiaria, e consistente nel versamento annuale a favore del Comune di Locarno di una maggiore indennità giusta l'art. 7 del contratto costitutivo del diritto di superficie, corrispondente al maggior introito fiscale che il Comune avrebbe ottenuto dalla superficiaria se fosse stata una società anonima con sede principale a Locarno;
 - condizione sostituiva a quella dell'art. 6.3. in correlazione all'art. 10.12 del contratto costitutivo del diritto di superficie applicabile all'attuale cessione, limitatamente a favore della prevista nuova superficiaria: la beneficiaria del diritto di superficie è tenuta alla produzione annuale della documentazione gestionale relativa all'autosilo, così anche da verificare le premesse su cui sono tenuti a versare l'indennità supplementare in rispetto della condizione 6.3 CCDS;

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 e la fondazione Swisscanto Anlagestiftung di Zurigo.
4. Di conseguenza è stanziato un credito di fr. 13'270'000.-- per procedere a tale acquisto oltre a un ulteriore importo di fr. 150'000.-- per le spese relative all'atto di compravendita e 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 fr. 3'700'000.- sarà inserito alle entrate della gestione investimenti al capitolo 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 cresciuta in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima,

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegati:

Doc. 1: Perizia Nosetti

Doc. 2: Complemento perizia Nosetti

Doc. 3: estratto Part. 199 RFD Locarno

Doc. 4: estratto Part. 5530 RFD Locarno

Doc. 5: contratto di costituzione diritto di superficie Autosilo 1. Settembre 1988

Doc. 6: lettera del 17.10.2016 avv. Jermini

Doc. 7: estratto atto con clausola contrattuale concernente il prezzo

Doc. 8: lettera 11.10.2016 avv. Jermini

Doc. 9: MM no. 50 del 30 maggio 1985

Doc. 10: Rapporto Commissione della Gestione del 18 giugno 1985

Doc. 11: Verbale Consiglio Comunale 20 giugno 1985

Doc. 12: MM no. 165 del 13 luglio 1987

Doc. 13: Rapporto Commissione della Gestione del 16 novembre 1987

Doc. 14: Verbale Consiglio Comunale del 30 novembre 1987

Doc. 15: contratto prolungo diritto di superficie Autosilo 13 settembre 2001

Doc. 16: rapporto peritale Project Partners Ltd

Questo messaggio municipale per il quale è chiesta la concessione dell'urgenza è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della Gestione