

MM no. 22 concernente la commutazione d'uso e la richiesta di alienazione della particella no. 5073 RFD Locarno, nel quartiere delle Gerre di Sotto

Locarno, 6 aprile 2009

Consiglio Comunale

LOCARNO

Signori Presidente e Consiglieri,

1. Premesse

Negli ultimi anni il Municipio ha avviato concretamente la sua politica di risanamento finanziario della Città, con l'obiettivo di riacquisire uno spazio di manovra adeguato per promuovere attivamente lo sviluppo della Città.

I consuntivi 2006 e 2007 mostrano questa inversione di rotta, con i conti che hanno chiuso in positivo, nonostante la necessità di annullare il capitale proprio negativo e di effettuare un accantonamento straordinario per coprire la spesa legata alla nota vicenda del comune e del patriziato di Leukerbad. Il Municipio ha agito attraverso il contenimento della spesa corrente e degli investimenti, cercando nel contempo di aumentare le entrate. Per favorire una riduzione adeguata del debito pubblico abbiamo pure promosso la vendita di alcune proprietà immobiliari che la città non ha in previsione di utilizzare direttamente nel futuro. Ne è un esempio la messa a concorso del mappale no. 76 RFD in Piazza Castello, procedura attualmente in atto.

Per contro, l'importo che verrà incassato con l'alienazione del terreno che vi sottoponiamo con il presente messaggio, sarà di principio utilizzato per garantire la chiusura in pareggio dei conti 2009, intenzione che è stata espressa nel MM no. 13 concernente i preventivi 2009 che vi abbiamo trasmesso.

Qualora il pareggio dei conti potesse essere raggiunto indipendentemente dall'esito della presente vendita, in tale caso riteniamo maggiormente indicato procedere in modo differente ovvero impiegare l'utile contabile dell'operazione ad un ammortamento supplementare dei beni amministrativi.

2. Commutazione d'uso ed alienazione

Di norma, quasi tutti i terreni di proprietà del Comune sono classificati quali beni amministrativi, perché - di principio - servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico e di conseguenza sono formalmente inalienabili come previsto dall'art. 177 cpv. 2 LOC. Nel caso concreto, il fondo al mappale no. 5073 RFD Locarno, deve essere oggetto di una decisione volta a modificarne la sua classificazione quale bene comunale e segnatamente da bene amministrativo a bene patrimoniale, sulla base di una decisione di competenza del vostro consesso (art. 13 lett. h) LOC e 9 lett. h) del

Regolamento comunale). Sempre a norma dell'art. 13 lett. h) LOC, il legislativo deve rilasciare l'autorizzazione al Municipio per procedere alla successiva alienazione del fondo.

La stessa dovrà avvenire tramite pubblico concorso (art. 180 LOC e 97 del Regolamento comunale) ed in tal senso il Municipio ha già fatto esperire una perizia allo scopo di disporre di un valore di riferimento di mercato. Nel caso concreto, il pubblico concorso costituisce il mezzo idoneo per ottenere, da un profilo finanziario, il maggior risultato possibile.

Il terreno in questione si trova nel quartiere delle Gerre di Sotto, all'incrocio tra la strada cantonale e via Sassariente, ed attualmente non ha alcun utilizzo particolare. Dal punto di vista pianificatorio si trova in zona R3, con i seguenti parametri:

- altezza massima 9,50 m,
- Indice d'occupazione 30%,
- Indice di sfruttamento 0,6.

La sua superficie ammonta a 1149 mq, dopo che, nel 1996, è stato oggetto di un'espropriazione da parte del Cantone per la creazione di una fermata del bus. La sua forma, rettangolare, e la sua posizione ne favoriscono l'utilizzo per scopi abitativi. Il valore a bilancio del fondo al 31 dicembre 2008 ammonta a fr. 400'300.--.

Il sedime era stato acquistato per un importo di fr. 490'000.—nel 1977, con l'intenzione di insediarvi una sezione di scuola dell'infanzia. Ricordiamo infatti che a quel momento era previsto un forte incremento della popolazione scolastica. Nel medesimo anno venne pure stanziato il credito di costruzione, ma nel frattempo i Comuni di Gerra Verzasca e di Cugnasco, con i quali esisteva già una forma di collaborazione, chiesero di rinunciare alla realizzazione, offrendo l'utilizzo in comune delle loro due strutture. Il problema si pose nuovamente all'inizio degli anni '90, quando il Consorzio scolastico istituito dai due Comuni ci segnalò l'impossibilità di ospitare ulteriormente i nostri alunni presso la loro sede, costringendoci così a mettere a disposizione della scuola elementare il prefabbricato, ubicato accanto alla scuola consortile, occupato dal 1985 in avanti dalla nostra sezione di asilo. Nel frattempo era entrato in vigore (maggio 1990) il nuovo piano regolatore che prevedeva la sede di scuola dell'infanzia in una posizione più centrale rispetto al terreno acquistato nel 1977, ma alcuni ricorsi ne impedivano l'acquisizione. Per questo motivo, nel 1992 il Legislativo concesse un credito di fr. 858'000.—per la realizzazione di un prefabbricato da inserire proprio sul mappale no. 5073 RFD.

Nella successiva fase di approfondimento del progetto ci si rese conto che la posizione del terreno non appariva idonea allo scopo, vuoi per la sua vicinanza alla strada cantonale, molto trafficata, vuoi per la collocazione decentrata rispetto al quartiere che tendeva a svilupparsi verso sud. Venne quindi individuata una soluzione alternativa, affittando, per un primo periodo di 10 anni, un terreno privato lungo via Sassariente, tuttora occupato dalla nostra sede di scuola dell'infanzia, avendo nel frattempo prolungato il contratto di superficie semplice stipulato con la proprietaria. A questo proposito, va detto che il Municipio sta valutando concretamente delle possibili alternative per il futuro della sede scolastica, dando per acquisito che il prefabbricato non può essere considerato quale soluzione a medio – lungo termine: nessuna delle opzioni attualmente all'esame considera l'eventuale impiego del mappale no. 5073 RFD.

Il Municipio ritiene in definitiva che siano dati tutti i presupposti per procedere all'alienazione di questo fondo.

3. Conclusioni

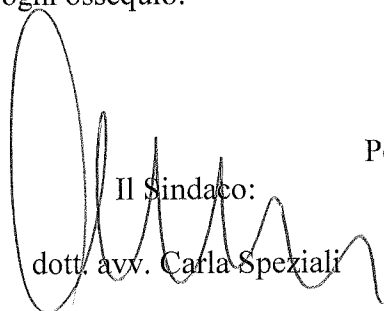
Come anticipato nell'introduzione, il Municipio intende far figurare i proventi di questa vendita nelle entrate della gestione corrente, con l'obiettivo di raggiungere il pareggio dei conti per l'anno 2009. Si tratta di una scelta politica del Municipio, come già ribadito nei preventivi 2009. Quindi, il provento della vendita del mappale in parola non verrà utilizzato per diminuire il debito pubblico, ma per raggiungere il pareggio della gestione dei conti 2009, i quali sono - verosimilmente - i più problematici del quadriennio dal punto di vista della stima, considerata l'incognita delle conseguenze della crisi economica mondiale sulle nostre finanze. Contiamo in tal modo di superare un momento particolarmente difficile, augurandoci che nel frattempo vengano fatti passi avanti concreti nella ridefinizione dei flussi finanziari tra Cantone e Comuni, rispettivamente che siano effettuati i dovuti aggiustamenti nella perequazione finanziaria intercomunale e che si possa valutare con più precisione l'impatto della crisi mondiale sul gettito d'imposta comunale.

Alla luce delle suesposte considerazioni vi invitiamo a risolvere quanto segue:

1. è autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale e l'alienazione della particella no. 5073 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale;
2. l'utile netto dell'alienazione è iscritto alla gestione ordinaria al capitolo 424 "Utili contabili su beni patrimoniali";
3. nel caso di una chiusura a pareggio dei conti 2009, senza la contabilizzazione dell'importo di cui al punto 2, il Municipio è autorizzato a impiegare l'utile contabile proveniente dalla vendita quale ammortamento supplementare iscritto al capitolo 332 "Ammortamenti supplementari dei beni amministrativi".

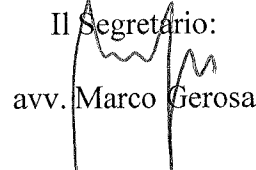
Con ogni ossequio.

Il Sindaco:
dott. avv. Carla Speziali



Per il Municipio

Il Segretario:
avv. Marco Gerosa



Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione.

Allegati:

- estratto Registro fondiario mappale no. 5073 RFD Locarno
- estratto mappa catastale

Locarno, 06.04.2009

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 5073

Superficie totale: m² 1149
Ubicazione: Gerre di sotto
Numero piano: 86
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

a m² 1'149 prato

PROPRIETA'

COMUNE DI LOCARNO
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 589/28.01.1977

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

MENZIONI

ATTRAVERSAMENTO CAVI SOTTERRANEI E CAMERETTE SOTTERRANEE
a favore SWISSCOM FIXNET SA, BERNA
DG 6031/14.12.1962, DG 1894-S/30.03.1971, DG 19114/13.12.2002

PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale
rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

Città di Locarno

Mappale no. 5073 RFD Locarno, scala 1:500

