

## **MM no. 40 riguardante la rivalutazione contabile di alcuni beni patrimoniali di proprietà della Città**

Locarno, 22 marzo 2010

Al  
Consiglio Comunale

### **Locarno**

#### **Introduzione**

Nelle Linee direttive e Piano finanziario di recente pubblicazione vi abbiamo indicato gli obiettivi programmatici e descritto le strategie che riteniamo di seguire nei prossimi anni. Un aspetto essenziale, con conseguenze pianificatorie e finanziarie importanti, è caratterizzato dalla politica di vendita di alcuni terreni, accompagnata dalla rivalutazione di beni patrimoniali.

Come più volte ribadito, l'evoluzione del debito pubblico avuta negli scorsi decenni, seppur giustificate e/o giustificabile, pesa sulle finanze e indirettamente sulla progettualità futura della Città e della Regione.

Malgrado diversi dati positivi del recente passato – quali ad esempio il buon andamento della zona industriale e la creazione di significative sopravvenienze d'imposte – non si possono escludere influenze negative a corto e medio termine dovute all'attuale crisi economica. Quindi, se desideriamo essere parte attiva nel processo di rilancio della nostra Regione, è indispensabile migliorare la nostra situazione finanziaria e d'altro lato realizzare un cambiamento della struttura istituzionale. Questo è possibile unicamente attraverso un processo d'aggregazione, che permetta in particolare di scegliere quali progetti portare avanti. Nel frattempo Locarno non vuole rimanere inattiva, bensì desidera introdurre tutta una serie di modifiche a vari livelli: organizzativo, amministrativo, pianificatorio-finanziario. In questo ultimo aspetto rientra il discorso delle rivalutazioni di beni comunali sulla base della nuova LOC.

La Città dispone di una serie di beni che a bilancio figurano ad un valore nettamente inferiore a quello reale. Siamo dell'avviso che l'attuale momento storico e congiunturale sia propizio per una rivalutazione, da intendere in senso ampio come valorizzazione del nostro patrimonio. Si tratta comunque di una rivalutazione prudenziale, nel senso che i valori che il Municipio propone di attribuire a questi beni è comunque inferiore al valore attuale di mercato.

Come indicato nel Piano finanziario, la strategia di rivalutazione-vendita di alcuni beni è da intendere in senso complementare, rispettivamente combinato. Ciò significa che vi sono dei beni per i quali proponiamo una rivalutazione contabile, di cui è prevista l'alienazione entro la fine della legislatura.

Questi intendimenti scaturiscono dalla constatazione che un utilizzo per scopi pubblici nel futuro di diverse proprietà comunali non sia ipotizzabile, per diversi motivi. Innanzitutto non sono prevedibili infrastrutture comunali che richiedono grandi spazi. In secondo luogo la politica aggregativa permette di ragionare secondo una logica territoriale sovra comunale per il futuro. Infine, ma non meno rilevante, anche dopo le previste alienazioni, verrebbero mantenute ampie riserve di terreno allo scopo di poter eventualmente realizzare in futuro servizi pubblici che oggi non sono, per diversi motivi, prevedibili.

Prima di addentrarci nello specifico, ci preme indicare il procedimento seguito per l'operazione di rivalutazione. Innanzitutto è stata effettuata una verifica ed analisi dell'elenco dei beni (immobili) di proprietà della Città. In seconda istanza è stata valutata l'opportunità di riclassificare in beni patrimoniali alcuni beni attualmente allibrati come amministrativi, individuando i beni per i quali non è da prevedere, neanche a lungo termine, un possibile utilizzo per l'adempimento di un compito pubblico. Infine, ognuno dei beni così individuati è stato rivalutato, attribuendogli un valore commerciale prudenziale.

### **La nuova Legge Organica Comunale**

La nuova LOC, entrata in vigore il 1.1.2009, prevede esplicitamente, all'art. 214, alcune misure per facilitare l'adeguamento ai nuovi limiti d'ammortamento. Come noto, nell'ottobre scorso, il Gran Consiglio ha approvato una modifica concernente il termine entro il quale deve essere raggiunto il limite minimo del 10% (cpv. 1, lett a)).

Riportiamo il testo dell'articolo:

- 1) *Per facilitare l'adeguamento al nuovo limite di ammortamento del 10% di cui all'art. 158 i comuni possono adottare le seguenti misure:*
  - a) *entro cinque anni deve essere raggiunto il limite minimo dell'8%; entro 10 anni deve essere raggiunto il limite minimo del 10%;*
  - b) *la sostanza ammortizzabile può essere ridotta in contropartita del capitale proprio;*
  - c) ***i beni immobili patrimoniali possono essere rivalutati fino al raggiungimento del valore reale commerciale per permettere la registrazione di ammortamenti particolari sulla sostanza ammortizzabile;***
  - d) *il dipartimento può accordare ulteriori deroghe limitate nel tempo.*
  
- 2) *Per i nuovi investimenti i nuovi tassi di ammortamento a seconda del genere di investimento sono immediatamente applicati.*

Durante la messa in consultazione della nuova LOC, ricordiamo che la proposta di innalzare il tasso d'ammortamento minimo medio non aveva suscitato discussioni particolari fra la maggior parte dei Comuni. Un motivo risiedeva nel fatto che all'inizio del presente decennio, gran parte dei Comuni utilizzavano un tasso d'ammortamento di poco inferiore all'asticella del 10%. Inoltre, da più parti si riteneva che mantenendo il tasso minimo del 5% si sarebbe andati in contro ad un forte indebitamento supplementare degli enti pubblici.

L'art. 214 della LOC è evidentemente giovane, per cui non esiste ancora una prassi consolidata in questo specifico ambito. Sulla base di indicazioni fornite dalla Sezione Enti Locali, le rivalutazioni, con le operazioni contabili connesse, possono essere effettuate a tappe, nei casi dove non sussistono oggi delle premesse – in particolare pianificatorie - per procedere in tal senso.

### **Situazione finanziaria e struttura di bilancio**

Con ogni presentazione dei conti consuntivi, nel MM dedichiamo un capitolo sull'evoluzione dei maggiori indici finanziari, con particolare riferimento al debito pubblico pro capite, alle risorse fiscali pro capite, all'autofinanziamento e al capitale proprio.

Sebbene illustri una situazione statica, il bilancio alla fine di ogni anno contabile, fornisce comunque indicazioni importanti sulla struttura del patrimonio della Città (ATTIVI), come pure dalla provenienza del finanziamento (PASSIVO).

Per quel che concerne la sostanza di proprietà del Comune, essa è suddivisa in beni patrimoniali e beni amministrativi. I beni patrimoniali (art. 178 LOC) non hanno uno scopo pubblico diretto e possono quindi essere alienati. Esemplicando si tratta di case d'abitazione, terreni liberi da vincoli di interessi pubblico e piano regolatore, liquidità e crediti. I beni amministrativi (art. 177 LOC) invece sono beni comunali che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico. Questi beni sono inalienabili e non possono essere dati in pegno (la casa comunale, le scuole, le canalizzazioni, le strade, ecc.).

Il finanziamento può esistere attraverso capitale dei terzi (creditori, prestiti bancari) e i cosiddetti finanziamenti speciali (essi rappresentano introiti del Comune accantonati, quindi vincolati, per determinati scopi). Infine, il capitale proprio rappresenta la differenza fra gli attivi e il capitale dei terzi e i finanziamenti speciali.

Anche una breve analisi dei dati esposti a bilancio, ci indica che il patrimonio e il finanziamento sono da ritenere "pesanti". Infatti, per gli attivi notiamo che oltre il 70% è formato da beni amministrativi. Infatti, su un totale di bilancio di ca. 140 milioni di franchi (consuntivo 2008), 100 sono rappresentati da beni amministrativi. Inoltre, i flussi generati dai beni patrimoniali – sottoforma di crediti d'imposte, liquidità, ecc., sono utilizzati per l'erogazione dei servizi comunali e per far fronte alle spese a cui è chiamato l'ente comunale.

La parte passiva del bilancio poi, mostra che ca. il 99% è formato da capitale dei terzi e finanziamenti speciali, ciò che conferma l'importo esiguo di capitale proprio.

### **Obiettivi delle rivalutazioni**

Oltre che all'obiettivo indicato esplicitamente nella LOC all'art. 214, teso a *facilitare l'adeguamento al nuovo limite di ammortamento del 10%*, l'Esecutivo ritiene che l'operazione di rivalutazione di alcuni beni, permetta di:

- effettuare un'analisi reale del patrimonio della Città
- snellire la struttura di bilancio (in particolare con la trasformazione di alcuni beni amministrativi in beni patrimoniali)
- valorizzare meglio e in maniera più consapevole il patrimonio di cui dispone la Città

### **Scelta dei beni da rivalutare**

I disposti della LOC permettono la rivalutazione di “beni immobili patrimoniali fino al raggiungimento del valore reale commerciale”.

L’art. 214 LOC è di recente adozione e non vi è ancora una chiara prassi o giurisprudenza relativa alla sua applicazione. Ci siamo quindi rivolti alla SEL, la quale ci ha confermato che, anche in considerazione dello scopo/senso della norma legale, la lettera c) dell’articolo non deve essere interpretata in senso stretto. Questo significa che, oltre a terreni, entrano in considerazione titoli di proprietà del Comune, allibrati a bilancio come beni amministrativi, come ad esempio azioni.

La scelta dei beni da rivalutare è stata effettuata considerando diversi aspetti, in particolare:

per i terreni si è proceduto:

1. ad un’analisi dei sedimi, considerando la suddivisione fra amministrativi e patrimoniali
2. ad una stima dei valori commerciali e ad un confronto con i valori di bilancio,

considerando anche aspetti di natura pianificatoria, nel senso di una suddivisione fra terreni che necessitano di una modifica di piano regolatore e quelli che per contro sono già regolati secondo la destinazione prevista.

Per gli altri beni si è ritenuto di considerare due partecipazioni azionarie presenti a bilancio, che sono:

1. le azioni SES, con un valore di mercato molto maggiore rispetto a quello contabile,
2. le azioni della Kursaal SA per le quali, sebbene non disponiamo di una perizia, è da ritenere che un deprezzamento contabile sia opportuno.

Nella tabella seguente sono indicati i beni che proponiamo di rivalutare rispettivamente deprezzare:

<b>Mappale</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore a bilancio</b>	<b>Valore proposto</b>	<b>Rivalutazione</b>
40	Ex macello	2'550'000	10'000'000	7'450'000
76	Casa Torre	400'000	10'000'000	9'600'000
2533	Casa Bastoria	792'600	2'604'100	1'811'500
2917	Casa Speranza	15'860	238'200	222'340
4788	Terreno Muro della Rossa	16'500	260'400	243'900
5445	Area ex azienda gas	200'000	5'456'400	5'256'400
5497/96/46/45	Area ex azienda gas, artigianale	556'600	1'714'800	1'158'200
		<b>4'531'560</b>	<b>30'273'900</b>	<b>25'742'340</b>
124	Prefabbricato ex sede autolettiga	319'600	0	-319'600
4850	Terreno in Selva (via alla Rocca)	2'140'500	235'400	-1'905'100
4851	Terreno in Selva (via alla Rocca)	467'000	207'200	-259'800
		<b>2'927'100</b>	<b>442'600</b>	<b>-2'484'500</b>
	Azioni SES SA	1'205'837	6'348'750	<b>5'142'913</b>
	Azioni Kursaal Locarno SA	3'520'000	2'000'000	<b>-1'520'000</b>
	<b>TOTALE RIVALUTAZIONE NETTA</b>			<b>26'880'753</b>

Ricordiamo che per i primi due terreni indicati (mappali 40 e 76) è ipotizzata la vendita nel corso di quest'anno, rispettivamente nel 2012.

### **Conseguenze delle rivalutazioni**

#### **Pianificatorie / strategiche**

Tutti i terreni oggetto della rivalutazione non hanno più a livello pianificatorio una destinazione pubblica d'interesse prettamente comunale. Appare quindi logica già in partenza l'adozione del principio che si tratta di beni patrimoniali e come tali cedibili o affittabili a terzi. Ciò non significa che quale conseguenza diretta di questa operazione prettamente contabile si debba giungere ad una vendita di tutti i fondi, ma piuttosto che è opportuno valutarne il futuro in funzione dell'interesse del Comune, sia sotto il profilo finanziario, sia dal punto di vista dello sviluppo territoriale ed economico della Città. Questo discorso si applica in modo specifico per 3 aree strategiche nel contesto urbano e segnatamente:

#### *Terreno casa torre in Piazza Castello (mappale nr. 76)*

Bisogna innanzitutto ricordare che questo terreno è frutto di un grosso intervento urbanistico che ha portato ad una riorganizzazione totale dell'assetto viario cittadino e quindi ad una ridefinizione delle superfici edificabili nel comparto di Piazza Castello. In pratica, tutte le potenzialità edificatorie dei sedimi preesistenti sono state concentrate in due soli terreni di proprietà del Comune ed in particolare nel mappale nr. 76. Il Municipio ha già esplicitato in modo chiaro le sue intenzioni per la vendita del terreno e sta al momento analizzando le proposte pervenute nell'ambito del Concorso per investitori ed architetti, aperto la scorsa

primavera. L'edificio (dell'altezza di 70 metri) che vi sorgerà è destinato a marcare in modo inequivocabile l'ingresso al centro urbano. Il vostro Legislativo avrà modo di esprimersi prossimamente sul tema, al momento in cui porteremo alla vostra attenzione la proposta che sancirà la vendita definitiva del terreno. La ridefinizione del suo valore non è quindi altro che una conseguenza di quanto già deciso in altri ambiti.

*Terreno ex-macello (mappale nr. 40)*

Tra il 2005 ed il 2006 il Municipio ha organizzato un workshop destinato a sviluppare un nuovo concetto urbanistico per quest'area di oltre 8000 mq che attualmente ospita depositi, autorimesse ed officina dei nostri servizi tecnici: si tratta quindi di un'area artigianale parzialmente dismessa e mal sfruttata. Il risultato scaturito da questo workshop ha permesso di affinare una variante di piano regolatore che dovrebbe permettere di ottenere quella qualità urbanistica ed architettonica che il Municipio ha inteso dargli. Recentemente si è svolta la serata pubblica d'informazione e a breve sarà licenziato il relativo messaggio. Il Municipio non ha mai nascosto l'intenzione di vendere questo terreno, una volta trasferiti altrove i servizi comunali che attualmente ospita. Non si tratta soltanto di permettere una cospicua riduzione del debito pubblico, ma anche di assicurare nel medio termine la realizzazione di un complesso edilizio di qualità che favorisca e promuova lo sviluppo di questo quartiere, sempre più votato alla destinazione residenziale. Il Municipio è convinto che potrà esservi un incremento dei posti di lavoro e dei domiciliati, con effetti favorevoli per l'economia locale e per le finanze del Comune.

*Terreno ex-gas (mappali nr. 5445, 5446, 5447, 5497)*

La progressiva riduzione delle attività dell'Azienda del gas aveva portato negli anni '80 il Municipio a promuovere la messa a disposizione a ditte artigianali locali di parti di questo terreno nella forma del diritto di superficie. L'idea era appunto quella di mantenere in Città dei posti di lavoro, offrendo un'alternativa a quelle ditte che progressivamente tendevano a trasferire l'attività nella zona suburbana. L'intento è stato senz'altro lodevole, ma concretamente non si è ottenuto un grande riscontro. Il risultato è stato invece quello di frazionare un terreno potenzialmente interessante, senza un'adeguata pianificazione. Da questo punto di vista, non è obiettivo del Municipio giungere in tempi brevi all'eventuale alienazione del fondo, che attualmente ospita vari servizi comunali e il centro di raccolta dei rifiuti ingombranti. Dal punto di vista pianificatorio i contenuti ed i parametri edificatori appaiono oltremodo interessanti, ma non si esclude che si possa allestire un concetto urbanistico analogo a quello del mappale nr. 40, in modo da garantire una maggiore qualità degli insediamenti futuri. Precisiamo che i primi diritti di superficie scadranno nel 2014, mentre quello concesso più di recente solo nel 2024. Altro elemento da considerare è l'inserimento del fondo nel catasto cantonale dei siti inquinati, a seguito dell'attività di produzione del gas, partendo dalla lavorazione del carbone. Le analisi in merito a questo aspetto sono in corso. Il Municipio vuole quindi ribadire il fatto che questa è un'area strategica che rimane di proprietà del Comune e che potrà quindi offrire delle ricadute finanziarie ed economiche importanti sul medio - lungo termine.

### **Finanziarie**

Come indicato nell'art. 214 LOC, *i beni immobili patrimoniali possono essere rivalutati fino al raggiungimento del valore reale commerciale per permettere la registrazione di ammortamenti particolari sulla sostanza ammortizzabile*. Attraverso la riduzione della sostanza ammortizzabile si ottiene, contabilmente, una riduzione di pari importo del debito pubblico.

Rammentiamo che l'ammontare del debito pubblico si ottiene partendo dal capitale dei terzi e dai finanziamenti speciali, deducendo i beni patrimoniali.

La riduzione della sostanza ammortizzabile ottenuta in contropartita dell'aumento del valore contabile dei beni patrimoniali fa sì che mantenendo il medesimo importo in franchi per gli ammortamenti ordinari, si ottiene un'aliquota media d'ammortamento maggiore. Quest'operazione facilita evidentemente all'adeguamento del nuovo limite d'ammortamento del 10%.

Nel piano finanziario, pagina 30, vi avevamo già indicato l'incidenza del minor onere d'ammortamento che deriverebbe da una rivalutazione nei termini proposti dal presente messaggio:

<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
Fr. 1'500'000.-	1'650'000.-	1'770'000.-

### **Conclusioni**

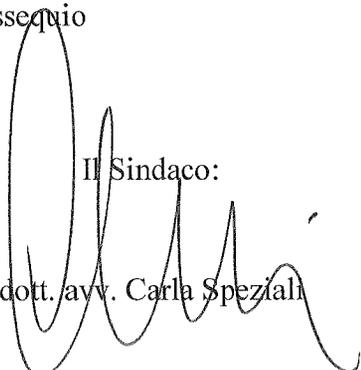
Con le operazioni illustrate nel presente messaggio si ottiene una riduzione importante della sostanza ammortizzabile, il che facilita il raggiungimento dell'obiettivo dell'applicazione del tasso d'ammortamento minimo medio sancito dalla nuova LOC (8% entro il 2013, 10% entro il 2018).

Inoltre riteniamo che parallelamente a questioni di natura tecnico-contabile, la fattispecie permetta di affrontare aspetti pianificatori-strategici futuri, importanti per lo sviluppo urbanistico (ma non solo) della nostra Città.

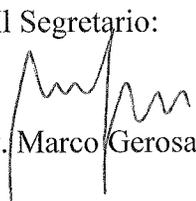
Alla luce delle precedenti considerazioni vi invitiamo pertanto a risolvere:

1. E' autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle particelle no. 2533, 2917, 4788, 5445 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale.
2. E' autorizzata la rivalutazione contabile dei terreni di cui al punto 1 e delle particelle no. 40, 76, 5497/96/46/45, per un totale di fr. 25'742'340.-.
3. E' autorizzato il deprezzamento contabile delle particelle no. 124, 4850, 4851 per un totale di fr. 2'484'500.-
4. E' autorizzata la rivalutazione contabile delle azioni SES, conto di bilancio 155.01, ad un valore di fr. 150.- per azione, per un importo quindi di rivalutazione di fr. 5'142'913.-.
5. E' autorizzato il deprezzamento contabile delle azioni Kursaal Locarno SA, conto di bilancio 154.01, ad un valore di fr. 1'926.28 per azione, per un importo quindi di deprezzamento di fr. 1'520'000.-.
6. L'utile netto delle operazioni descritte ai punti 1, 2, 3, e 4 è iscritto alla gestione ordinaria al capitolo 424 "Utili contabili su beni patrimoniali".
7. Sono autorizzati ammortamenti straordinari di pari importo da registrare al conto 332.01 "ammortamenti supplementari di beni amministrativi".
8. Le operazioni indicate nel dispositivo saranno contabilizzate nei conti 2009, con data 31.12.2009.

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

1. Planimetria generale
2. Schede tecnico-descrittive
3. Andamento valore di mercato azioni SES

**Allegato 1: Planimetria generale**



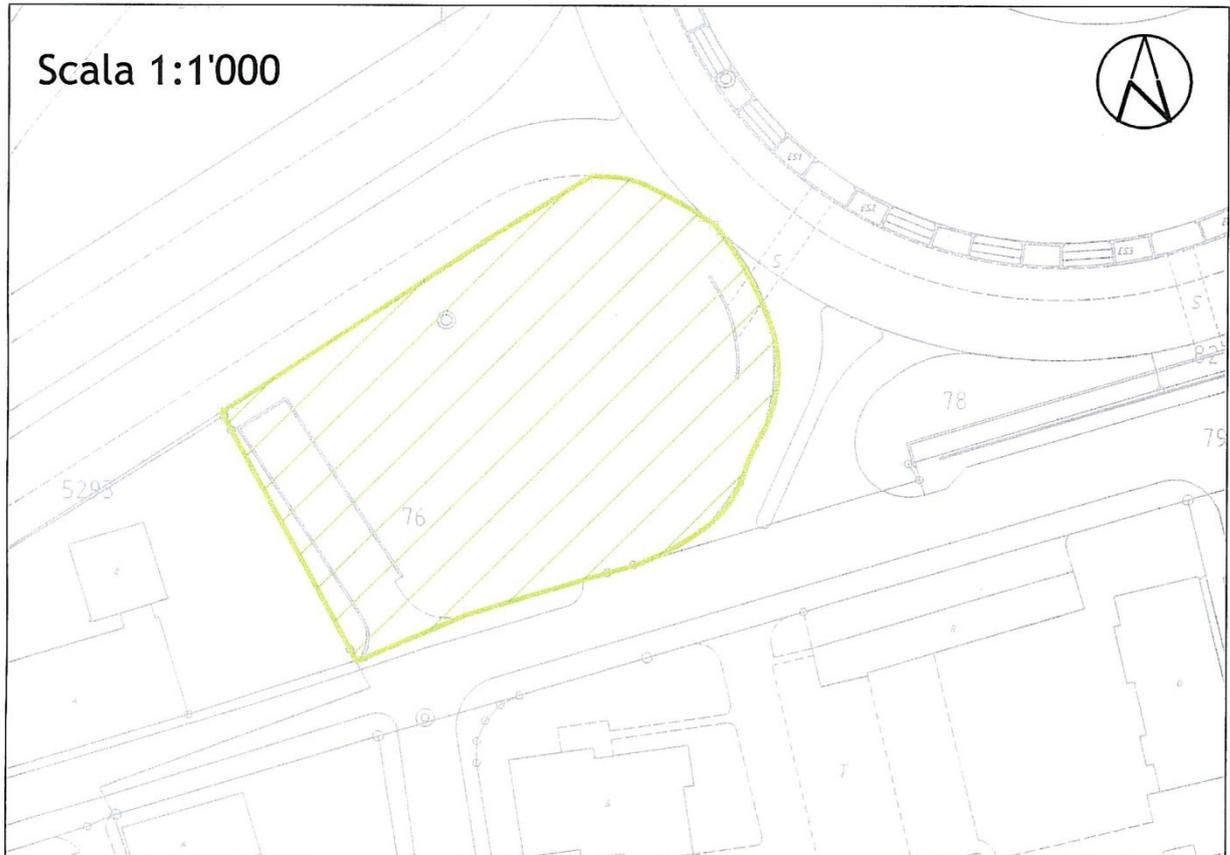
**Allegato 2: Schede tecnico-descrittive****RIVALUTAZIONE BENI COMUNALI****Scheda tecnico-descrittiva**

<b>Nr. di mappale:</b> 40	<b>Denominazione:</b> Terreno ex-macello	
<b>Carattere:</b> Patrimoniale	<b>Utilizzo attuale:</b> Magazzini e officina comunali	
<b>Zona di PR:</b> Zona dell'Isolino	<b>IO:</b> 60%	<b>IS:</b> 2,5
<b>Valore a bilancio:</b> 2'550'000.-- <b>10'000'000.--</b>	<b>Valore di stima:</b> 4'410'246.--	<b>PROPOSTA:</b>
<b>Osservazioni:</b> Variante di piano regolatore in corso, secondo proposta urbanistica Bearth		
<b>Superficie:</b> 8'557 mq		

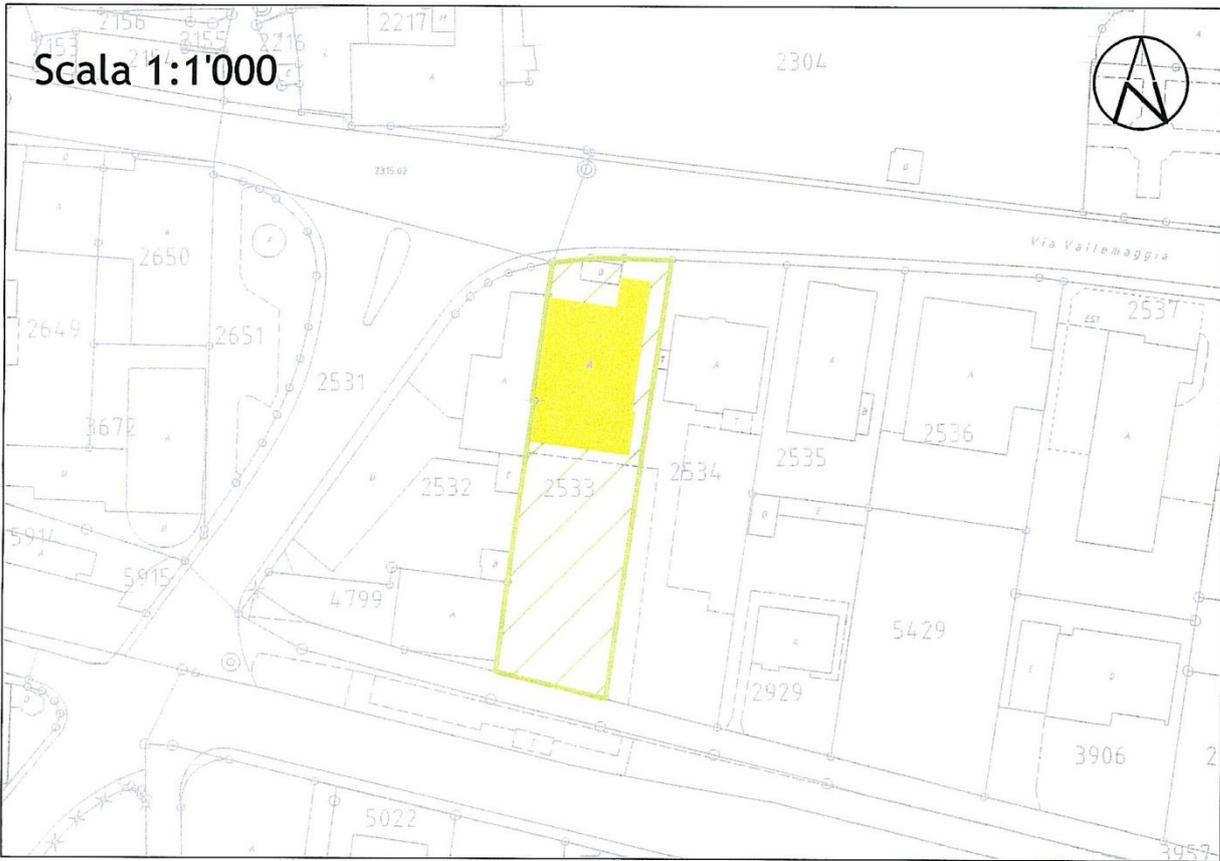


**RIVALUTAZIONE BENI COMUNALI**  
Scheda tecnico-descrittiva

<b>Nr. di mappale:</b> 76	<b>Denominazione:</b> Terreno casa torre	
<b>Carattere:</b> Patrimoniale	<b>Utilizzo attuale:</b> Nessuno	
<b>Zona di PR:</b> Piazza Castello	<b>IO:</b> nessuno	<b>IS:</b> 25'250 mq SUL
<b>Valore a bilancio:</b> 400'000.-- <b>Valore di stima:</b> 1'048'728.-- <b>PROPOSTA:</b> <b>10'000'000.--</b>		
<b>Osservazioni:</b> Avviata una procedura di Concorso per architetti ed investitori, vendita nel 2010		
<b>Superficie:</b> 2'888 mq		



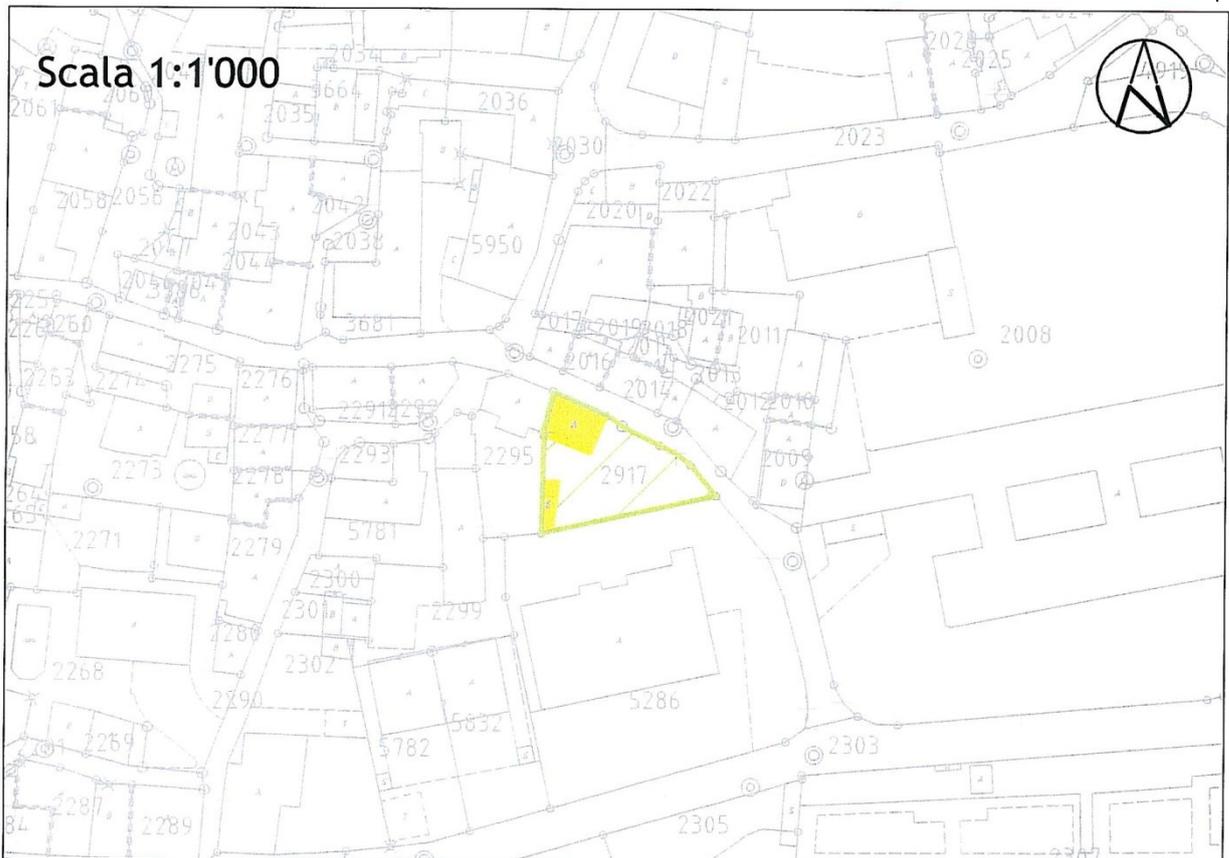
**RIVALUTAZIONE BENI COMUNALI**  
Scheda tecnico-descrittiva

<b>Nr. di mappale:</b> 2533		<b>Denominazione:</b> Casa Bastoria	
<b>Carattere:</b> Amministrativo Diamante		<b>Utilizzo attuale:</b> Laboratorio Incontro Fondazione	
<b>Zona di PR:</b> Campagna		<b>IO:</b> 60%	<b>IS:</b> 1,7
<b>Valore a bilancio:</b> 792'600.-- <b>2'604'100.--</b>		<b>Valore di stima:</b> 767'821.--	<b>PROPOSTA:</b>
<b>Osservazioni:</b> Contratto di affitto con Fondazione Diamante fino al 2020			
<b>Superficie:</b> 863 mq			
			

## RIVALUTAZIONE BENI COMUNALI

### Scheda tecnico-descrittiva

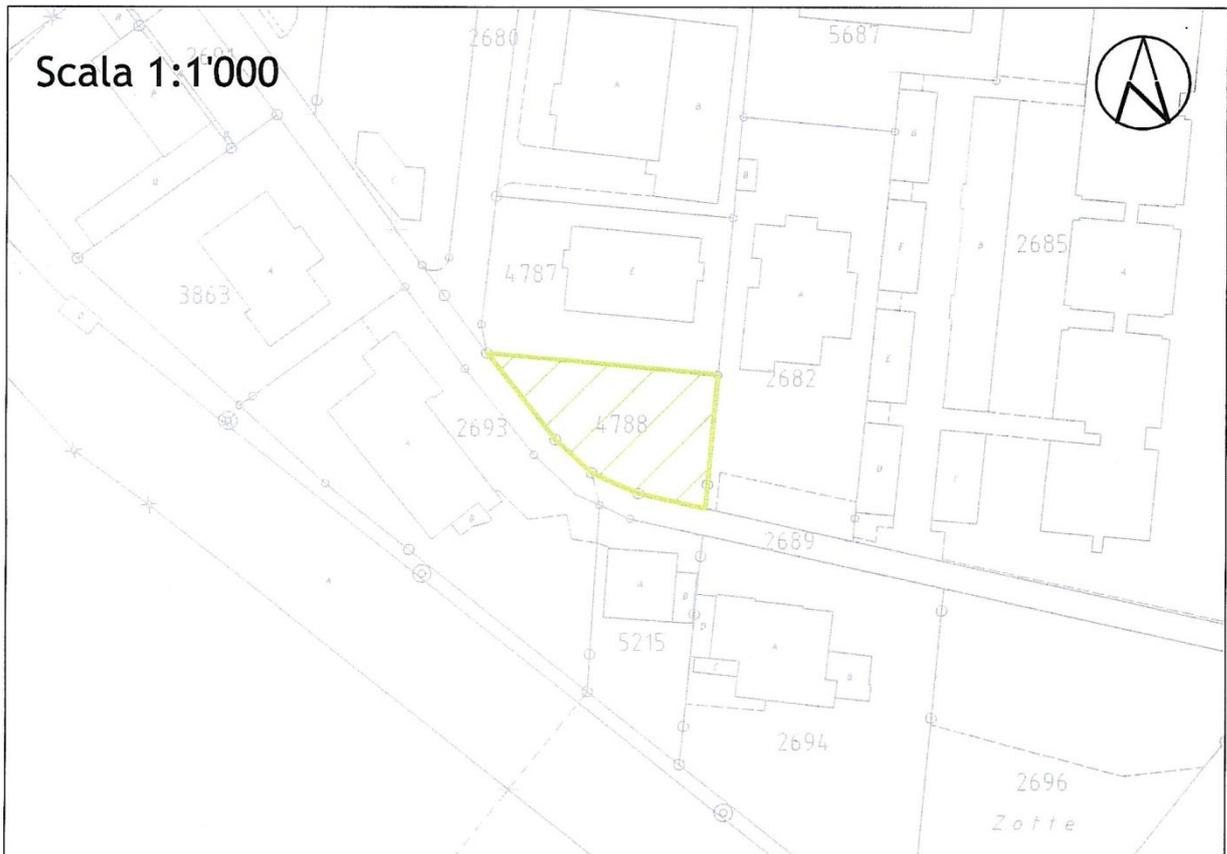
<b>Nr. di mappale:</b> 2917	<b>Denominazione:</b> Casa Speranza	
<b>Carattere:</b> Amministrativo	<b>Utilizzo attuale:</b> Deposito soccorso operaio	
<b>Zona di PR:</b> PP.CTS	<b>IO:</b> nessuno	<b>IS:</b> nessuno
<b>Valore a bilancio:</b> 15'860.--	<b>Valore di stima:</b> 86'968.--	<b>PROPOSTA:</b> 238'200.--
<b>Osservazioni:</b> Vecchio stabile di piccole dimensioni inserito nel nucleo di Solduno		
<b>Superficie:</b> 247 mq		



## RIVALUTAZIONE BENI COMUNALI

### Scheda tecnico-descrittiva

<b>Nr. di mappale:</b> 4788	<b>Denominazione:</b> Terreno Muro della Rossa	
<b>Carattere:</b> Amministrativo	<b>Utilizzo attuale:</b> giardino	
<b>Zona di PR:</b> Zona di Solduno	<b>IO:</b> 50%	<b>IS:</b> 1
<b>Valore a bilancio:</b> 16'500.--	<b>Valore di stima:</b> 89'280.--	<b>PROPOSTA:</b> 260'400.--
<b>Osservazioni:</b> Terreno affittato quale area verde al condominio confinante		
<b>Superficie:</b> 372 mq		



**RIVALUTAZIONE BENI COMUNALI**  
Scheda tecnico-descrittiva

<b>Nr. di mappale:</b> 5445	<b>Denominazione:</b> Area ex-azienda del gas		
<b>Carattere:</b> Amministrativo	<b>Utilizzo attuale:</b> Depositi Azienda acqua + segnaletica, ecc.		
<b>Zona di PR:</b> Zona dell'Isolino	<b>IO:</b> 60%	<b>IS:</b> 1,6	
<b>Valore a bilancio:</b> 200'000.--	<b>Valore di stima:</b> 5'409'385.--	<b>PROPOSTA:</b>	
<b>5'456'400.--</b>			
<b>Osservazioni:</b> Terreno inserito nell'inventario dei siti inquinati, con obbligo di risanamento			
<b>Superficie:</b> 9'094 mq			



**RIVALUTAZIONE BENI COMUNALI**  
Scheda tecnico-descrittiva

<b>Nr. di mappale:</b> 5497/96/46/45		<b>Denominazione:</b> Area ex-Azienda gas / artigianale	
<b>Carattere:</b> Patrimoniale		<b>Utilizzo attuale:</b> Depositi privati, Vendita autovetture	
<b>Zona di PR:</b> Zona dell'Isolino		<b>IO:</b> 60%	<b>IS:</b> 1,6
<b>Valore a bilancio:</b> 556'600.--		<b>Valore di stima:</b> 1'672'800.--	<b>PROPOSTA:</b>
<b>1'714'800.--</b>			
<b>Osservazioni:</b> Terreno inserito nell'inventario dei siti inquinati, Diritti di superficie fino al 2015/24			
<b>Superficie:</b> 2'858 mq			
<p>Scala 1:2'000</p>			

### Allegato 3: Andamento valore di mercato azioni SES

