

M.M. no. 87 concernente la richiesta di un credito di fr. 8'800'000.-- relativo all'acquisto del mappale no. 4848 RFD Locarno, in via Borghese.

Locarno, 26 gennaio 2016

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo una richiesta di credito per l'acquisto del mappale no. 4848 RFD Locarno, denominato comunemente terreno ex Balli.

Istoriato

Il mappale no. 4848 RFD Locarno ospita il cosiddetto Parco Balli, un giardino pensile connesso con l'adiacente Palazzo Orelli-Raffaelli, realizzato, nella sua forma attuale, intorno al 1860. L'intera proprietà era stata successivamente acquistata da Emilio Balli, la cui famiglia ne è restata proprietaria fino al 2005.

Il nuovo proprietario ha espresso fin da subito l'intenzione di realizzare un nuovo edificio all'interno del parco, secondo i parametri di costruzione fissati dalle norme d'attuazione del Piano particolareggiato del Centro Storico. Infatti, il fondo è ubicato nella zona dove sono ammesse nuove costruzioni. La prima domanda pubblicata, inoltrata nel dicembre 2006, è stata respinta dal Municipio nell'ottobre dell'anno seguente. La nuova domanda, presentata l'anno successivo, era stata per contro sospesa, visto che nel frattempo era stata avviata la procedura per l'allestimento di una variante di piano regolatore, finalizzata ad una riduzione degli indici di costruzione per questa zona. La variante è poi stata approvata dal Consiglio di Stato nel novembre 2009 ed è su quella base che i proprietari inoltrano una nuova domanda di costruzione che viene però nuovamente respinta dal Municipio nel settembre 2010, generando quindi un nuovo ricorso del proprietario, il quale si appella pure ad una convenzione sottoscritta tra lui ed il Municipio nel luglio 2009, per regolare la situazione dei ricorsi pendenti fino a quel momento e per concordare l'inoltro della nuova domanda di costruzione, citata in precedenza.

La sentenza del Tribunale cantonale amministrativo, nell'agosto 2012, conferma in via definitiva il diniego della licenza anche per quest'ultima domanda, ma il proprietario inoltra un nuovo progetto nel gennaio 2013, con una differente tipologia delle facciate. Anche in questo caso, come nelle procedure precedenti, vengono inoltrate alcune opposizioni da privati cittadini e dalla STAN.

Nel frattempo, il Municipio, dopo avere ricevuto dal Cantone l'inventario dei beni culturali potenzialmente degni di protezione, ha avviato l'iter per l'introduzione di una Zona di pianificazione, ai sensi degli articoli 57 e seguenti LST, volta a preservare da eventuali interventi gli oggetti elencati nell'inventario summenzionato, in attesa di una decisione formale da parte del Comune sull'eventuale inserimento di vincoli di protezione.

Nel caso concreto, la proposta cantonale verteva su 5 oggetti specifici: il terreno, il muro di cinta, la grotta artificiale, l'orangerie e la scalinata di accesso.

La pubblicazione della Zona di pianificazione è avvenuta nel luglio 2013 ed è subito entrata in vigore. Nell'ottobre 2014, il Tribunale cantonale amministrativo ha respinto i ricorsi presentati, incluso quello del proprietario del fondo in questione. Nel febbraio 2015 il Municipio ha inviato al Dipartimento del Territorio le proposte di tutela dei beni culturali per il loro esame preliminare. Al momento la risposta non è ancora giunta.

A fronte di questa procedura, la decisione sull'ultima domanda di costruzione inoltrata è rimasta in sospeso, ma il Municipio ha inteso avviare una serie di contatti con il proprietario, per valutare insieme delle possibili soluzioni a questo contenzioso.

Va anche detto che durante tutto il periodo riassunto in precedenza vi sono stati innumerevoli discussioni a vari livelli in merito al destino di questa proprietà, con l'inoltro di mozioni, interpellanze, interrogazioni e, non da ultimo, una petizione, promossa da un apposito comitato (sostenuto dalla STAN) e consegnata al Municipio nell'ottobre del 2013.

Tutto ciò ha condotto negli scorsi mesi all'intensificarsi dei contatti con il proprietario che ha confermato la sua disponibilità alla vendita del fondo, secondo condizioni che sono state oggetto di una serrata trattativa, per giungere ora alla presente richiesta di credito.

Il contesto pianificatorio

Il mappale no. 4848 è inserito nella zona del settore di Risanamento conservativo dove sono ammesse nuove costruzioni, secondo i disposti degli artt. 39 e seguenti NAPP.CS. Le nuove costruzioni, o eventuali aggiunte, possono avere un'altezza massima di 12,5 metri ed un indice di sfruttamento massimo di 1,1. Inoltre, deve esservi il rispetto della tipologia caratteristica ed il corretto inserimento nell'ambiente tradizionale del nucleo. Ricordiamo che queste norme, con indice ed altezza inferiori alla situazione precedente, sono frutto della modifica approvata dal Consiglio di Stato nel novembre 2009, non osteggiata dal proprietario del fondo. Attualmente quindi il terreno è edificabile a tutti gli effetti, nel rispetto delle suddette norme, ed anche la revisione del piano particolareggiato, presentata con il MM no. 86 del 10 dicembre 2015, non ne modifica la destinazione.

Come indicato in precedenza, l'inventario dei beni culturali elaborato dal Dipartimento del Territorio e consegnato al Comune nel luglio 2012 propone l'introduzione di un vincolo di protezione per questo terreno e per alcuni dei suoi contenuti, quale bene culturale d'interesse locale. La competenza per l'eventuale applicazione di questo vincolo spetta quindi esclusivamente al Comune.

Ci sembra interessante notare che l'ISOS (inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere) non inserisce il fondo nel perimetro edificato del Centro storico degno di protezione e neanche nell'area circostante qualificata come "Intorno definito".

La valenza pubblica

A prescindere dalla destinazione attuale e da eventuali vincoli di protezione, questo terreno rappresenta un'eccezione nel contesto del quartiere di Città Vecchia, caratterizzato in massima parte da una struttura edilizia molto densa, inframmezzata da piccole corti e giardini. Altri spazi aperti sono presenti lungo l'asse di via Borghese e via Cappuccini, ma con caratteristiche e modalità di fruizione totalmente diverse. Nella risposta alla petizione inoltrata nel 2013, il Municipio ha evidenziato le peculiarità del terreno, ma ha pure messo in chiaro che per l'eventuale acquisizione andavano ponderati gli interessi in gioco, vuoi per l'incidenza finanziaria, vuoi per la qualifica o meno di bene protetto d'interesse locale, ai sensi della LBC.

Infatti, a mente del Municipio, la valenza pubblica del terreno è data non tanto dai suoi contenuti (i manufatti piuttosto fatiscenti, o la vegetazione inselvaticata), quanto piuttosto dalla posizione e dalle dimensioni, che determinano il potenziale d'utilizzo in funzione dello sviluppo del quartiere, per rapporto agli scopi enunciati nelle norme di piano regolatore. Pensiamo in modo particolare a quanto riportato all'art. 3 NAPP.CS, dove si parla di "riscoperta dell'agglomerato quale luogo di abitazione e di vita".

La ponderazione degli interessi in gioco ha portato il Municipio a cercare una soluzione che permettesse di rendere finanziariamente sostenibile l'acquisto, offrendo quindi al quartiere dei contenuti che garantissero dei vantaggi oggettivi per la sua popolazione e per gli operatori economici che vi lavorano. Da qui è sorta l'idea, già anticipata nel messaggio sui preventivi 2016 del Comune, di realizzare un autosilo interrato ad uso misto, al servizio degli abitanti, dei commercianti e dei visitatori del quartiere, considerata la mancanza di posteggi nel nucleo storico. L'altro contenuto pubblico sarà il parco che verrà ripristinato sulla superficie dell'autosilo, fruibile liberamente durante tutto l'anno, con la possibilità di impiegarlo pure per l'organizzazione di eventi o manifestazioni che favoriscono la vitalità del quartiere.

La variante di Piano regolatore

Ovviamente, le nuove destinazioni descritte al punto precedente vanno consolidate attraverso una variante delle norme e delle rappresentazioni grafiche del nostro piano regolatore. In tal senso, il Municipio ha già provveduto ad incaricare il pianificatore per la sua elaborazione: non appena pronta, verrà inviata per esame preliminare al Dipartimento del territorio. Il punto cruciale è chiaramente quello dell'inserimento di un posteggio all'interno del nucleo. Già lo scorso anno abbiamo affidato un incarico ad un ufficio d'ingegneria specializzato per aggiornare lo studio sul fabbisogno di posteggi (pubblici e privati) sul territorio, chiedendo una valutazione specifica per il quartiere di Città Vecchia. Il risultato indica una carenza complessiva di oltre 500 posti auto, parzialmente compensati facendo capo a strutture di parcheggio (pubbliche o private) ubicate nelle aree adiacenti al nucleo. Inoltre, nell'intento di favorire l'uso di altre forme di trasporto, nello studio è stato applicato un fattore di correzione che porta il fabbisogno di posteggi ad un totale di 124 unità. Questo saldo negativo aumenta ancora nel caso si intenda operare una riduzione dei posteggi pubblici in superficie, ubicati nelle vicinanze del mappale 4848, in una misura ancora da chiarire. In sostanza, lo studio conclude con l'indicazione che nel quartiere si giustifica la presenza di un autosilo di ca. 100 posti, con un rapporto di 60 a 40 tra stalli riservati a residenti e commercianti e stalli destinati al pubblico (con pagamento orario). Questo documento è fondamentale per sostenere la variante di piano regolatore, ma non è sufficiente. Infatti, dal punto di vista formale il nuovo autosilo dovrà figurare all'interno del Piano del traffico. Per quest'ultimo abbiamo avviato appena prima di Natale l'istanza di esame preliminare presso il Dipartimento del Territorio. Si tratta di un passo fondamentale, se si considera la necessità di mostrare l'effetto delle aree di parcheggio sull'assetto viario complessivo del Comune.

La variante dovrà anche fornire delle indicazioni chiare sulle modalità di utilizzo della superficie che verrà adibita a parco pubblico, segnatamente per quanto concerne ad esempio il mantenimento di determinati elementi esistenti (il muro di cinta, l'orangerie e la grotta artificiale), rispettivamente per il tipo di utilizzo del parco stesso e la sua sistemazione. Pensiamo ad esempio alla possibilità di inserirvi una buvette, oppure di organizzare eventi o manifestazioni. In ogni caso, il Municipio, nella misura in cui venisse accolto il presente messaggio, è intenzionato a fornire le basi pianificatorie migliori per un utilizzo adeguato di questo importante sedime.

L'autosilo

La superficie di oltre 2500 mq e la conformazione del fondo, sopraelevato rispetto al piano stradale, rendono relativamente semplice la costruzione di una struttura, sviluppata su due livelli, che non sporgerebbe oltre la quota attuale e garantirebbe lo spazio per circa 100 posti auto, senza con ciò andare ad occupare interamente l'area. Ciò avrebbe il vantaggio di evitare costosi interventi di consolidamento delle scarpate sui confini della proprietà o di sottrazione dei manufatti esistenti, preservando inoltre lo spazio per della vegetazione d'alto fusto. Il numero di stalli indicato in precedenza non è casuale, ma si fonda sullo studio citato in precedenza, dal quale si desume il fabbisogno complessivo di posti auto nel comprensorio, rapportato all'effettiva disponibilità attuale di posteggi pubblici e privati. Il saldo è chiaramente negativo e giustifica la creazione dell'autosilo, specialmente se viene già preventivata la soppressione di svariati parcheggi pubblici lungo via Borghese e via Cittadella, nell'ottica di un'ulteriore valorizzazione dello spazio pubblico. Il numero indicato, a mente del Municipio, è correttamente fissato anche in ragione della politica restrittiva dell'Autorità cantonale in materia di gestione del traffico fermo.

Per chi dovesse temere che si creerebbe un traffico indotto di grande disturbo all'interno della Zona 20, facciamo presente che è preferibile concentrare in un punto il parcheggio delle auto, piuttosto che averlo distribuito all'interno del quartiere, con il rischio di una continua circolazione di auto alla ricerca di un posto libero. Strategicamente, nel piano generale dei posteggi, un autosilo in questa zona si situa perfettamente, servendo il lato nord di Piazza Grande e il lato est di Città Vecchia. Inoltre, solo una parte dei posteggi (previsti al momento 55) sarebbe a tariffa oraria, mentre altri 45 verrebbero dati in affitto annuale, oppure offerti in vendita a proprietari degli stabili della zona, così da recuperare parte dell'investimento e compensare il chiaro deficit di posti disponibili. Si tratta ovviamente di una suddivisione teorica che andrà verificata successivamente, alla luce dell'esito della procedura pianificatoria e dell'effettivo interesse che sarà dimostrato da parte dei proprietari interessati. Non si esclude neanche che al posto della vendita, si operi con il semplice affitto annuale dei posti auto.

Al momento non abbiamo ancora sviluppato un progetto, ma si può stimare l'investimento a ca. fr. 4 Mio (fr. 40'000.— per posto auto) e la vendita del singolo stallo a fr. 70'000.--. Si tratta anche in questo caso di importi indicativi, anche se legati a realtà simili, che saranno oggetto di verifica al momento in cui il progetto verrà approfondito. Considerando dei tassi d'ammortamento e d'interesse usuali e fissando al 40% il grado d'occupazione dei posteggi a pagamento (con una tariffa di fr. 1.80/ora che potrebbe anche essere superiore), si giunge ad un risultato netto di ca. fr. 290'000.-/anno. Si tratta di un reddito interessante che permette di fornire un sostanzioso contributo al prezzo d'acquisto, generando in seguito utili significativi per la Città.

Per evitare malintesi, desideriamo ribadire il fatto che non si tratta di realizzare 100 ulteriori posteggi, senza alcuna contropartita. Infatti, siamo perfettamente consci della portata di alcune decisioni prese in modo particolare dal Dipartimento del Territorio in questi ultimi mesi. E' anche per questo che l'idea di creare in questo punto un autosilo è già stata sottoposta preliminarmente al Direttore del Dipartimento del Territorio, spiegando innanzitutto che il quartiere è confrontato con una notevole carenza di posti auto, come evidenziato al punto precedente, e che il Municipio, qualora si realizzasse tale struttura, intende liberare alcune pregiate aree pubbliche della zona dai posteggi pubblici esistenti, per un totale di circa una quarantina di unità.

Le tabelle sottostanti riassumono i dati salienti del calcolo economico, che ovviamente sarà affinato in fase di allestimento del progetto per l'autosilo, con l'ipotesi di affitto e quella di vendita di 45 posti auto.

Variante vendita e occupazione oraria

Ipotesi

Investimento		Ricavi		Costi	
Investimento	4'000'000.00	Numero posteggi	100	Costi d'esercizio	quota parte
Durata	50 anni	di cui da vendere	45	Ammortamento lineare (su netto)	2.0%
Introiti da vendita	3'150'000	al prezzo di fr.	70'000.00	Interessi (su netto)	2.0%
Investimento netto	850'000	di cui per sosta	55	Costi amministrativi	quota parte
		con tariffa oraria	1.80		
		Grado d'occupazione	40.0%		

Ipotesi di conto economico

Ricavi da abbonamenti	0.00
Ricavi da soste orarie	346'896.00
TOTALE RICAVI	346'896.00
Costi d'esercizio	-22'000.00
Ammortamenti	-17'000.00
Interessi	-17'000.00
Costi amministrativi	-2'200.00
TOTALE COSTI	-58'200.00
RISULTATO D'ESERCIZIO	288'696.00

Variante abbonamenti e occupazione oraria

Ipotesi

Investimento		Ricavi		Costi	
Investimento	4'000'000.00	Numero posteggi	100	Costi d'esercizio	1.0%
Durata	50 anni	di cui in abbonamento	45	Ammortamento lineare	2.0%
		con costo mensile	150.00	Interessi	2.0%
		di cui per sosta	55	Costi amministrativi	0.1%
		con tariffa oraria	1.80		
		Grado d'occupazione	40.0%		

Ipotesi di conto economico

Ricavi da abbonamenti	81'000.00
Ricavi da soste orarie	346'896.00
TOTALE RICAVI	427'896.00
Costi d'esercizio	-40'000.00
Ammortamenti	-80'000.00
Interessi	-80'000.00
Costi amministrativi	-4'000.00
TOTALE COSTI	-204'000.00
RISULTATO D'ESERCIZIO	223'896.00

I dati finanziari relativi all'acquisto del fondo, che saranno presentati successivamente, tengono conto anche dei risultati di queste simulazioni.

Il parco pubblico

La sistemazione in superficie del futuro parco pubblico non è inclusa nell'ipotetico costo dell'autosilo indicato al punto precedente. Infatti, molto dipenderà dall'impostazione urbanistica e paesaggistica che verrà data a questo progetto e, ovviamente, alle decisioni di principio sui contenuti e sulla conservazione dei manufatti citati in precedenza. In ogni caso, già solo considerando la superficie complessiva del fondo, l'intervento potrà comportare un onere vicino al milione di franchi, spesa che sarà integrata nella richiesta di credito relativa alla costruzione dell'autosilo. Vista l'importanza dell'oggetto, siamo intenzionati ad operare una scelta attraverso la formula del concorso di progettazione, secondo modalità che andranno definite in prosieguo di tempo. Saranno comunque da considerare le relazioni con gli spazi privati circostanti, in primis il palazzo Orelli-Raffaelli al quale è connesso dalla grande scalinata e dalla corte d'ingresso all'edificio, che però non rientrano nella trattativa di vendita. Vi saranno inoltre altre valutazioni relative ad aspetti pratici quali l'accesso ai disabili, magari attraverso l'autosilo, e la creazione di servizi igienici.

Non nascondiamo il fatto che questo parco andrà poi gestito e curato in modo adeguato e ciò comporterà pure delle spese di gestione che verranno pure quantificate al momento della presentazione del messaggio relativo al credito di costruzione.

Il prezzo d'acquisto

Come anticipato, le trattative per la compravendita, avviate negli scorsi mesi, sono state molto serrate ed hanno dovuto tenere conto delle aspettative, senz'altro legittime, del proprietario in merito alla possibilità di portare avanti o meno dei progetti edilizi su questo sedime. Va detto che il prezzo di vendita non è cambiato rispetto a due anni or sono, quando sono giunte le prime rivendicazioni relative a possibili procedure risarcitorie per il danno che stava subendo. Si parla quindi di fr. 6.5 milioni, così come indicato nella risposta del 5 marzo 2014 all'interrogazione di Thomas Ron e cofirmatari. La differenza è data dalle modalità di pagamento. Infatti, il Municipio è conscio del fatto che per il Comune è difficile accollarsi un onere finanziario di queste dimensioni, quando ci troviamo già confrontati con una mole significativa d'investimenti che peseranno sulle nostre casse ancora per diversi anni. Abbiamo quindi trovato un accordo che si focalizza sui seguenti aspetti:

- Dilazione del pagamento sull'arco dei prossimi 25 anni, con un tasso del 2,43%, tramite rate annuali di fr. 350'000.--, per un ammontare complessivo di fr. 8'750'000.--;
- Facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento al pagamento integrale del credito residuo risultante a quel momento (prezzo totale della cessione di fr. 6.5 milioni dedotte le parti di rate annuali già pagate in diminuzione di detto prezzo, v. tabella allegata), qualora disponesse della sufficiente liquidità ed intendesse valersene per questo scopo;
- Emissione e consegna alla parte venditrice di garanzie ipotecarie di valore nominale totale di fr. 8.75 milioni, corrispondente agli impegni finanziari che si assumerebbe il Comune e a garanzia del pagamento degli stessi; si propone di caricare dette garanzie ipotecarie sulla particella no. 76, in Piazza Castello, in quanto bene patrimoniale con un valore nettamente superiore ai fr. 8.75 milioni richiesti;
- Spese notarili, di geometra, RF e simili a carico del Comune, per un ammontare complessivo di fr. 50'000.— ;

- Approvazione del presente messaggio entro il 31 marzo 2016 e successiva stesura dell'atto notarile entro il 31 luglio 2016.

Quest'ultimo punto, richiesto esplicitamente dai proprietari, è vincolante per l'intesa raggiunta. In caso contrario, il proprietario si riserva il diritto di riattivare tutte le procedure (in sede amministrativa e civile) sospese in attesa di conoscere l'esito delle trattative. In questo momento l'acquisto è quindi svincolato da qualunque condizione relativa all'esito della procedura pianificatoria, come pure al prosieguo o meno dell'iter della domanda di costruzione attualmente sospesa.

Il Municipio ritiene di avere condotto delle trattative valide nell'interesse del Comune. Ricordiamo infatti che viene a tutti gli effetti acquistato un terreno edificabile, con indici di costruzione abbastanza elevati, ubicato in un comparto di sicuro interesse, segnatamente per dei contenuti residenziali. Il costo di ca. fr. 2'500.--/mq è quindi in linea con i valori di mercato di terreni aventi simili caratteristiche. Anche il tasso d'interesse concordato per il pagamento rateale, considerato il lungo lasso di tempo durante il quale viene esercitato l'accordo, appare corretto.

A prescindere da ciò, facciamo presente che l'onere annuale di fr. 350'000.— potrà essere in massima parte coperto dagli introiti dell'autosilo, in ragione di ca. fr. 290'000.— annui, che proseguiranno anche successivamente al termine di rateazione di 25 anni. Ciò significa che in una trentina d'anni il prezzo di acquisto del terreno viene interamente coperto.

Incidenza finanziaria

Come noto l'art. 164b LOC prevede che *i messaggi con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie*. L'art. 15 RgfLOC (Regolamento sulla gestione finanziaria) precisa poi che *sono di principio rilevanti ai sensi dell'art. 164b LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.-*.

Sebbene l'importo totale nominale di fr. 8'750'000.- viene versato sull'arco di 25 anni, è sicuramente opportuno indicare gli elementi relativi alle conseguenze sulla gestione corrente derivanti dall'investimento in oggetto.

Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e altri oneri di gestione.

Alfine di disporre di una visione più chiara sono riportati gli importi (*valore attuale*) totali relativi all'intero periodo (25 anni), il valore medio annuo, come pure gli importi annuali minimi e massimi.

Genere costo	Criterio di valutazione	Importi
Ammortamenti	Il tasso d'ammortamento applicato è pari all'1% annuo, come da preventivo 2016. Per il calcolo dei valori attuali si considera un tasso di sconto pari al 2%.	Tot. fr. 960'000.- (media p.a. fr. 38'400.-) (min. fr. 3'400.-) (max fr. 73'000.-)
Interessi	Il tasso d'interesse applicato è pari al 2%, che corrisponde al tasso medio effettivo dell'anno 2014.	Tot. Fr. 2'350'000.- (media p.a. fr. 94'000.-) (min. fr. 6'900.-)

		(max fr. 180'000.-)
Gestione	Non sono da prevedere oneri particolari derivanti dall'acquisto del sedime.	Fr. 0.-
TOTALI		Tot. Fr. 3'310'000.- (media p.a. fr. 132'400.-) (min. fr. 10'300.-) (max fr. 253'000.-)

Nell'ambito delle sue valutazioni, il Municipio ha pure proceduto ad un confronto dal punto di vista finanziario fra le varianti pagamento a rate – pagamento unico. Questo significa considerare i flussi finanziari delle due opzioni per i prossimi 25 anni, attualizzando a oggi gli importi sulla base di determinate ipotesi del costo del denaro (tasso d'interesse e tasso di sconto), rispettivamente degli ammortamenti futuri.

Qui di seguito sono indicati i valori ottenuti, utilizzando le seguenti ipotesi: tasso d'interesse 2%, tasso di sconto 2%, per le varianti acquisto tramite pagamento unico (fr. 6'500'000.-) oppure con 25 rate annuali (fr. 350'000.-). Ricordiamo che il tasso d'interesse rappresenta il costo per disporre della liquidità necessaria; per questa calcolazione utilizziamo il tasso medio dei prestiti della Città di fine 2014. Il tasso di sconto indica in sostanza la perdita di valore del denaro che circola in futuro (2% significa che fr. 100.- versati fra un anno equivalgono a fr. 98.- di oggi).

Varianti	Valore attuale	Val attuale interessi	Val attuale ammort	Val attuale Totale
Acquisto	6'500'000	2'538'050	1'415'844	10'453'894
25 rate	6'833'210	2'348'039	957'350	10'138'600
			Differenza	315'294

Segnaliamo che, modificando ad esempio il tasso di sconto, applicando un 3% o un 4%, la differenza fra pagamento immediato e a rate passa da fr. 315'000.-- a ca. 800'000.-- rispettivamente fr. 1'200'000.-- sull'arco dei 25 anni.

L'iter procedurale

Come anticipato, l'intenzione nostra e del proprietario è quella di concludere la compravendita entro la prossima estate. Nel frattempo, cercheremo di ottenere dal Dipartimento del Territorio il loro preavviso sia sul Piano del traffico cittadino, incluso il vincolo per l'autosilo, sia sulla specifica variante che interessa il mappale no. 4848. Solo al momento in cui sarà concluso l'iter pianificatorio daremo avvio alla procedura di concorso per la progettazione dell'autosilo e del parco soprastante, per poi giungere alla richiesta del credito di costruzione dell'intera opera. Ci vorranno quindi almeno 2-3 anni prima di concretizzare gli intenti espressi con questo messaggio. Il Municipio esaminerà intanto la possibilità di utilizzare in forma provvisoria il fondo ed in tal senso sarà importante il coinvolgimento delle associazioni attive nel quartiere.

Conclusioni

Il Municipio è conscio del grosso impegno che si assume proponendo l'acquisto di questo fondo, ma riteniamo che si tratti di un'occasione unica per creare uno spazio pubblico di qualità all'interno della Città Vecchia, offrendo nel contempo una valida soluzione per il problema dei parcheggi a disposizione di abitanti e commercianti in questo quartiere. Il Municipio risponde in tal modo anche alla petizione che aveva raccolto diversi migliaia di firme, di cui oltre un migliaio proveniente da abitanti di Locarno. Desideriamo da ultimo evidenziare il fatto che si tratta di un investimento per il futuro sviluppo della Città, nell'interesse dell'intera popolazione.

Per questi motivi vi invitiamo a voler risolvere:

1. è concesso un credito di fr. 8'750'000.-- per l'acquisto del mappale no. 4848 RFD Locarno. Il credito sarà iscritto al conto no. 500.10 "terreni non edificati".
2. E' autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale della particella no. 4848 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale.
3. Sono autorizzate l'emissione e la consegna alla parte venditrice di garanzie ipotecarie di valore nominale totale di fr. 8'750'000.--, corrispondente agli impegni finanziari che si assume il Comune, a garanzia del pagamento degli stessi e gravanti la particella no. 76 RFD Locarno. Il Municipio resta incaricato di espletare tutte le formalità per l'emissione e la consegna di dette garanzie ipotecarie.
4. è concesso un credito di fr. 50'000.-- per le spese amministrative connesse all'acquisto del mappale no. 4848 RFD Locarno e all'emissione delle garanzie ipotecarie. Il credito sarà iscritto al conto no. 589.10 "Altre spese riattivate".
5. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

Allegati:

- estratto Registro fondiario
- estratto mappa catastale
- tabella composizione annualità

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

Ufficio dei registri
del distretto di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
telefono 091 816 11 61
fax 091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 28.01.2016

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LOCARNO
Numero fondo: 4848 eGRID: CH109707130256

Superficie totale: m² 2578
Ubicazione: Contrada Borghese
Numero piano: 26
Intavolazione nel SIFTI: 31.08.1999

COPERTURA DEL SUOLO

b m² 2'387 giardino
A m² 191 serra

PROPRIETA'

Società anonima
IMMOBILIARE DEL BORGO SA, MENDRISIO
Modo di acquisto
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA, DG 10876/06.07.2009
RETTIFICA CONFINE, DG 2371/14.02.2011

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

B) O. LIMITAZIONE DI COSTRUIRE
a favore RF di LOCARNO part. 406
DG 2372/14.02.2011
C) D. PASSO PEDONALE
a carico RF di LOCARNO part. 406
DG 2373/14.02.2011

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE APPROVATO
DG 13926/01.09.1999

ONERI LAFE
DG 10878/06.07.2009

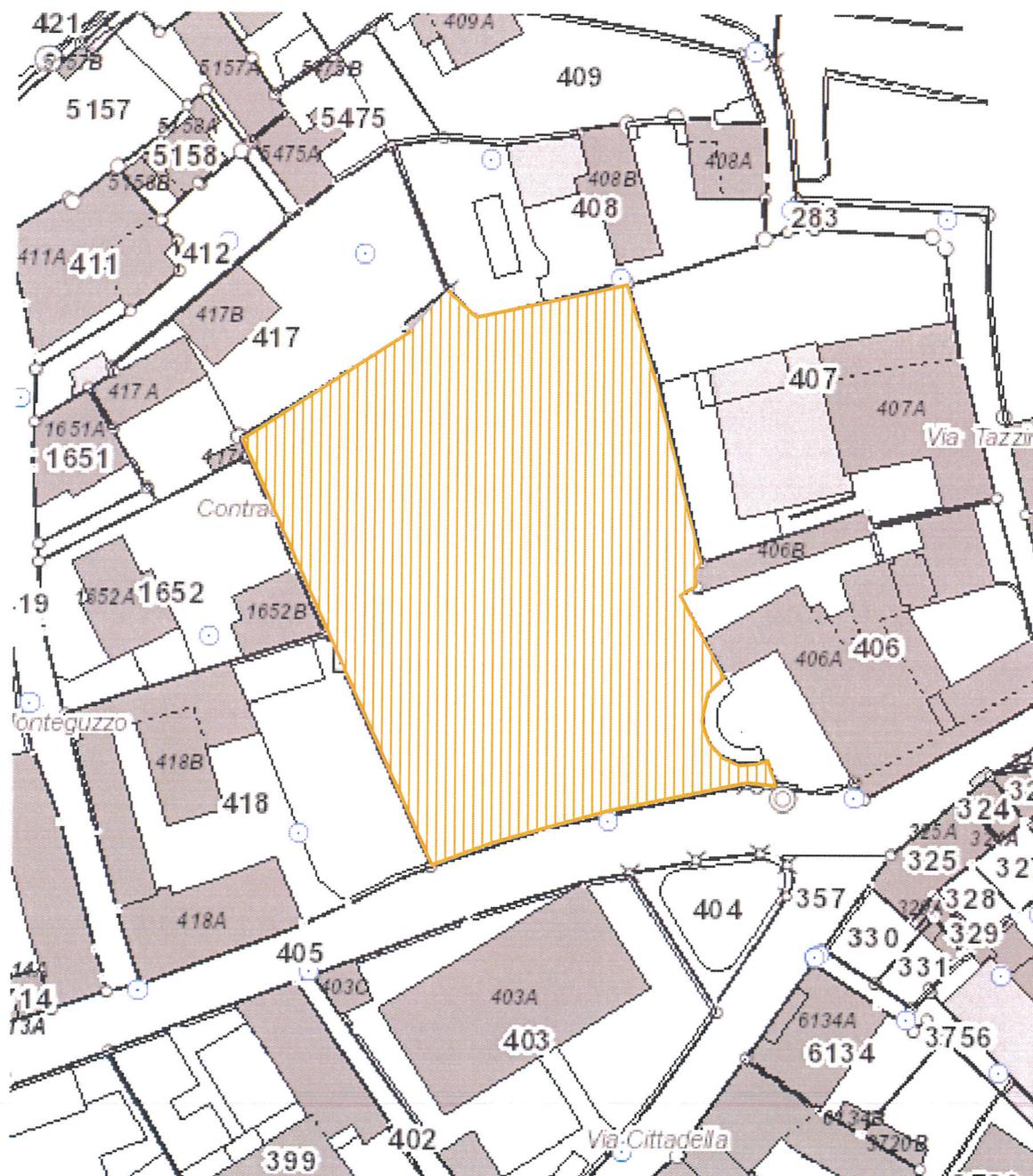
Consultazione di giovedì 28 gennaio 2016, ore 14:59

Nicola Snider, Locarno (Comune)



Pagina 1 di 2

ALLEGATO: estratto mappa catastale



2578 mq

Terreno ex-Balli/4848 RFD Verifica composizione annualità

Interesse
2.430624%

Anni	Cap residuo	Interessi	Rata ammort	Annualità
1	6'500'000	157'991	192'009	350'000
2	6'307'991	153'324	196'676	350'000
3	6'111'314	148'543	201'457	350'000
4	5'909'857	143'646	206'354	350'000
5	5'703'504	138'631	211'369	350'000
6	5'492'134	133'493	216'507	350'000
7	5'275'627	128'231	221'769	350'000
8	5'053'858	122'840	227'160	350'000
9	4'826'698	117'319	232'681	350'000
10	4'594'017	111'663	238'337	350'000
11	4'355'681	105'870	244'130	350'000
12	4'111'551	99'936	250'064	350'000
13	3'861'487	93'858	256'142	350'000
14	3'605'345	87'632	262'368	350'000
15	3'342'978	81'255	268'745	350'000
16	3'074'233	74'723	275'277	350'000
17	2'798'956	68'032	281'968	350'000
18	2'516'988	61'179	288'821	350'000
19	2'228'167	54'158	295'842	350'000
20	1'932'325	46'968	303'032	350'000
21	1'629'293	39'602	310'398	350'000
22	1'318'894	32'057	317'943	350'000
23	1'000'952	24'329	325'671	350'000
24	675'281	16'414	333'586	350'000
25	341'695	8'305	341'695	350'000