

Rapporto della Commissione della gestione sul M.M. no. 33 concernente la commutazione dell'uso da bene amministrativo a bene patrimoniale e l'alienazione dei fondi ai mappali nr. 5515 e 5516 RFD Locarno, nonché l'acquisto del fondo al mappale nr. 1958 RFD Locarno.

Locarno, 15 gennaio 2018

Gentili colleghe, egregi colleghi,

il 4 dicembre u.s. la vostra commissione ha approfondito i contenuti del M.M. 33 con il Vice-sindaco avv. Paolo Caroni, i Municipali Davide Giovannacci ed arch. Bruno Buzzini nonché con il Dir. Del Territorio ed Urbanistica ing. André Engelhardt.

L'interessante discussione si è estesa su aspetti economici, finanziari, storici, urbanistici ed architettonici dei mappali toccati da questo messaggio.

Dall'approfondita discussione è uscita l'unanime approvazione della vs. commissione del principio sia dell'alienazione dei mappali 5515 e 5516 sia del riacquisto del mappale 1958 RFD Locarno, operazioni che configurano equilibrati vantaggi a tutte le parti.

Tema più controverso nella discussione è stato il prezzo di vendita dei mappali 5515 e 5516, giustificato dal Municipio con le dettagliate perizie fatte esperire da riconosciuti specialisti ed allegate al M.M.

A questo proposito va sottolineato che la valorizzazione apparentemente bassa è la conseguenza della concessione a suo tempo di un DS (Diritto di superficie) gratuito che, poiché non ancora scaduto (scadrebbe solo nel 2038), assieme all'obbligo codificato nel rogito di offrire appartamenti a pigione moderata, obbligo che dovrà essere mantenuto, influisce negativamente sulla stima del valore di reddito, alla base oggi di tutte le valutazioni di immobili da reddito. Una stima che – tenendo conto di quanto esposto – giunge comunque ad un valore del sedime commercialmente equo.

Anche le insufficientemente precisate modalità di calcolo dell'indennità di riversione influiscono negativamente sul calcolo e rendono inoltre difficile per i superficiari ottenere crediti od investire mezzi propri per il finanziamento dei costi di manutenzione straordinaria e rinnovo degli edifici, più che necessari dopo 30 anni dalla loro edificazione.

Nella valutazione globale della bontà della transazione non va infine sottovalutato il peso delle servitù che chiediamo con l'atto di vendita per l'utilizzo della strada parallela agli edifici, dello spazio per il centro di quartiere per la raccolta differenziata dei rifiuti, per gli stalli di parcheggio pubblico che ora si trovano su una striscia di terreno che verrà ceduto alla CP (Cassa pensioni) ed alla SMSM (Società di mutuo soccorso maschile) e per le eventuali sporgenze interrante verso i sedimi ceduti in caso di costruzione di un autosilo sotto l'attuale attiguo posteggio FEVI/CPI.

Da qui l'interesse e la giustificazione per ambo le parti di trovare una soluzione "win-win" che faccia maggiore chiarezza e permetta ad ognuno di perseguire i propri obiettivi indipendentemente una dall'altra: la CP e l'SMSM, oltre che per rivalutare i propri bilanci, per liberare i crediti per le necessarie manutenzione ed i rinnovi e per il Comune per non doversi assumere alla scadenza del DS compiti istituzionali non propri come la gestione di case d'appartamenti, come già avvenuto in passato con scarso successo.

La tipologia degli acquirenti, la CP del Comune ed una società di Mutuo soccorso locale, escludono d'altronde una speculazione edilizia a scapito della Comunità per cui null'altro ostava, a mente della vs. commissione, all'approvazione del principio dell'alienazione di queste due parcelle, anche se ad un prezzo apparentemente inferiore alla media per simili oggetti in analoghe posizioni.

Per quanto riguarda la CP anzi, il sicuro miglioramento del proprio bilancio dovuto a questo acquisto tornerà indirettamente anche a favore del Comune, tuttora garante dell'elevato disavanzo tecnico della stessa. Convinti che un eventuale vendita dell'immobile ad un fondo immobiliare anche non speculativo rischierebbe di vanificare questa possibilità proporremo tuttavia di emendare questo punto del dispositivo decisionale proposto dal Municipio.

La SMSM si impegna invece sin dalla sua fondazione nel lontano 1864 ad aiutare, senza apparire, cittadini poveri o sfortunati della città collaborando, dove può, con i Servizi sociali comunali e cantonali, attingendo alle risorse derivanti da contributi e donazioni di soci tra i quali vanno ricordati soprattutto, per il passato, Cordialino Vandoni e per il presente Luigina e Marzio Martini. Nella loro ex Casa di via Vallemaggia, ceduta lo scorso anno alla SMSM a condizioni di favore, con un'ulteriore donazione personale, la SMSM intende creare nuove possibilità di alloggio per persone in difficoltà e bisognose di soccorso residenti o di provenienza del Locarnese.

Il M.M. propone poi di richiedere anche tutta una serie di servitù a favore del Comune sulle parcelle 5515, 5516 in vendita e l'autorizzazione alla concessione di una servitù per la sporgenza sulla strada comunale (parcella 4904) di metà della rampa d'accesso ai garage sotterranei delle parcelle in vendita.

Vista la reciprocità tutte le servitù sono previste gratuite mentre implicito nella concessione delle servitù è naturalmente l'assunzione dei costi di manutenzione da parte dei beneficiari delle stesse, cosa che andrà ben definita negli atti alla base delle iscrizioni a RF.

In egual misura questo dovrà valere per gli affittuari ripresi dal Comune con l'acquisto della parcella 1958, in particolare per quel che concerne la piccola stazione di benzina i cui ricorrenti controlli e costi di manutenzione non dovranno in alcun caso gravare le casse comunali.

La vs. commissione condivide anche le proposte registrazioni contabili delle operazioni di vendita il cui utile (ricavato dedotto valore a bilancio), contabilizzato nella cat. di conto 424 "utile per vendita terreni", dovrà essere compensato da un "ammortamento supplementare dei beni amministrativi" nella così intestata cat. di conto 332, così da rendere le operazioni neutrali a livello di conto annuo. Nel dispositivo decisionale seguente verrà corretto a fr. 969'416.- l'utile contabile della vendita della parcella 5516 erroneamente indicato sul M.M. in fr. 744.-, che corrisponde invece all'attuale valore a bilancio della parcella.

Oltre al sin qui trattato principio stesso delle operazioni proposte, le nostre valutazioni si sono estese anche a temi collegati, non espressamente trattati dal M.M., quali

- il perché della concessione di una servitù e non la vendita del terreno su cui sorge la rampa d'accesso del garage sotterraneo degli immobili della CP e della SMSM e
- l'auspicata imposizione agli acquirenti, nell'interesse finanziario ed ambientale della Città, di collegarsi alla vicina centrale termica di quartiere di proprietà della Calore SA, a sua volta di proprietà della SES SA di cui siamo gli azionisti di riferimento.

Per la prima questione eravamo intenzionati a chiedere una più logica vendita piuttosto che la concessione di una servitù. Tuttavia in vista della completa riorganizzazione degli spazi della piazza antistante il FEVI ed il CPI il Municipio sta pensando di prevedere un accesso ai garage sotterranei, ora serviti dalla rampa, direttamente dal previsto autosilo sotterraneo per poi poter togliere la rampa da quell'infelice posizione. Questa sicuramente apprezzabile idea ci ha riportato a sostenere la proposta municipale. Comunque la concessione della servitù dovrà contrattualmente contenere l'obbligo da parte della CP e della SMSM di aderire, se realizzata, all'eventuale nuova proposta municipale per accedere ai propri garages, smantellando poi il pezzo di rampa che occupa la parcella 4904 del Comune con la contemporanea cancellazione della servitù da sostituire con una nuova di passo attraverso l'autosilo sotterraneo.

Per la seconda questione, visto che gli immobili presenti sulle due parcelle in vendita necessitano di un rinnovo completo della loro centrale termica, riteniamo di non chiedere l'imposizione ma almeno di chiedere e valutare per la decisione finale anche un'offerta di allacciamento alla vicina centrale termica della Calore SA che in un'analisi complessiva di costo/beneficio a lunga scadenza potrebbe rivelarsi finanziariamente interessante anche a loro.

In base a quanto sopra, emendando e completando il dispositivo municipale, vi invitiamo quindi a decidere:

1. come da dispositivo municipale;
2. idem;
3. è autorizzata la vendita della particella no. 5516 RFD Locarno alla Società di Mutuo Soccorso Maschile, Locarno, al prezzo di fr. 970'160.- con costituzione di un relativo diritto di prelazione ordinario a favore del Comune di Locarno con termine di esercizio minimo di 6 (sei) mesi e costituzione delle servitù come ai punti 6, 7 e 9 di questo dispositivo e a relativo Piano di situazione allegato. L'utile contabile derivante, pari a fr. 969'416.-, sarà contabilizzato come "utile per la vendita terreni" nella categoria 424 e, in seguito, come "ammortamento supplementare dei beni amministrativi" nella categoria 332;
4. di cancellare il pto. 4 del dispositivo municipale;
5. è autorizzata la costituzione di una servitù prediale **gratuita** a favore del mappale no. 5515 e a carico del mappale no 4904 per lo spazio occupato dalla rampa di accesso alla loro autorimessa;
6. di richiedere nell'atto di vendita la costituzione di una servitù gratuita di diritto di passo pubblico, veicolare e non, lungo la strada che fronteggia gli edifici;
7. di richiedere nell'atto di vendita la costituzione di una servitù gratuita di diritto d'uso e fruizione pubblici della parte di fondo attualmente occupata da una parte di stalli di parcheggio in superficie;

8. di richiedere nell'atto di vendita la costituzione di una servitù gratuita di diritto d'uso e fruizione pubblici della parte di terreno del mappale 5515 che verrà mantenuto quale centro per la raccolta differenziata dei rifiuti;
9. di richiedere nell'atto di vendita la costituzione di una servitù gratuita di diritto di sporgenza sotterranea e di diritti di predisposizione di pozzi di fuga/aerazione/ispezione per la futura edificazione del parcheggio pubblico interrato;
10. è autorizzato l'acquisto della particella no. 1958 RFD Locarno comprendente la ripresa dei contratti di locazione in vigore; al futuro gestore della stazione di servizio carburanti dovrà essere imposta l'assunzione di tutti i costi ricorrenti di manutenzione, di controllo e di eventuali rinnovi;
11. come da dispositivo municipale;
12. idem;
13. idem;
14. di richiedere nell'atto di vendita agli acquirenti delle particelle 5515 e 5516 di chiedere a Calore SA, in caso di rinnovo della centrale termica, un'offerta per l'allacciamento alla loro centrale termica di quartiere e valutare anche questa possibilità per la decisione finale;
15. di inserire nella costituzione della servitù prediale a favore delle parcelle 5515 e 5516 la condizione dell'obbligo di aderire ad un'eventuale accesso alternativo attraverso un costruendo autosilo sotto la piazza antistante il FEVI/CPI e liberare lo spazio attualmente occupato dalla rampa. In tal caso la servitù in oggetto dovrà essere sostituita da una nuova di passo veicolare attraverso il costruendo autosilo.

Con ossequio i sottoscritti commissari della gestione:

Bruno Bärswyl

Simone Beltrame

Mauro Cavalli

Valentina Ceschi

Stefano Lucignano

Pier Mellini

Simone Merlini

Angelo Pelloni

Nicola Pini

Damiano Selcioni

Gianbeato Vetterli (relatore)