

Comune di **Cugnasco-Gerra**

Via Locarno 7
6516 Cugnasco
Telefono
091 850 50 30
www.cugnasco-gerra.ch
comune@cugnasco-gerra.ch



Municipio

Cugnasco, 6 settembre 2022

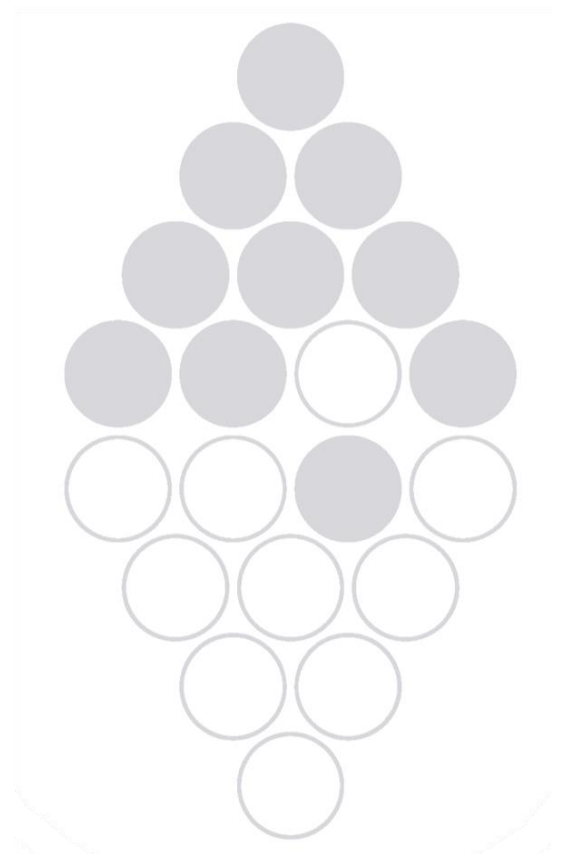
Risoluzione no. 1467 del 05.09.2022

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 17

Acquisto del mappale no. 149 RFD a Gerra Piano, proprietà Barera, e concessione del relativo credito d'investimento di Fr. 2'170'000.-

Commissioni incaricate:

Commissione della gestione



Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

mediante il presente Messaggio, il Municipio ha il piacere di sottoporvi la proposta di acquisizione del mappale no. 149 RFD a Gerra Piano, di proprietà del signor Graziano Barera, stanziando allo scopo il relativo credito d'investimento di complessivi Fr. 2'170'000.-.

1. Introduzione

Durante lo scorso mese di maggio, il Municipio ha appreso dell'intenzione espressa dal signor Graziano Barera di vendere il proprio fondo no. 149 RFD a Gerra Piano sul quale sorge oggi la storica Osteria Barera. Il Municipio, riconoscendo il potenziale di questa proprietà ubicata in posizione strategica rispetto ad altri sedimi di interesse pubblico, ha quindi ritenuto opportuno rendere noto al proprietario l'interesse del Comune ad acquisire il fondo. Si sono quindi intraprese le discussioni e le trattative con il proprietario che lo hanno ultimamente portato ad aderire alla proposta di acquisto formulata dal Municipio, la cui validità rimane beninteso vincolata all'approvazione formale da parte dell'organo Legislativo.

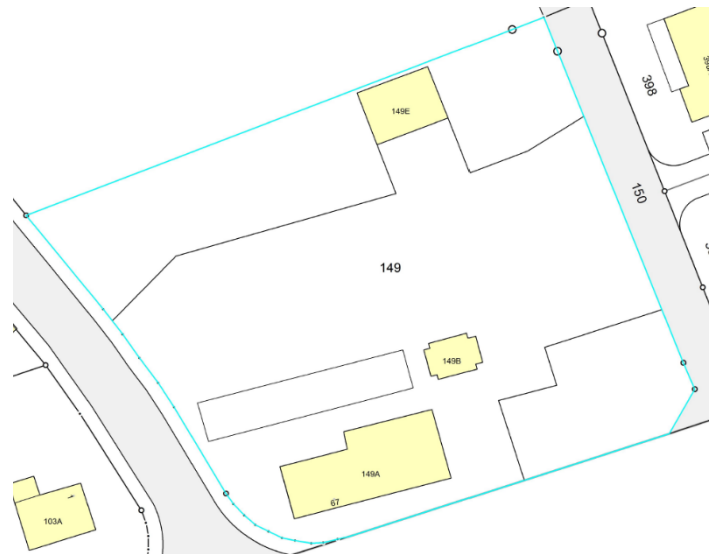
2. Motivazione

Il sedime in questione ha una superficie complessiva di 2'442 mq così suddivisa:

- Superficie non edificata: 2'251 mq
- A – Edificio: 121 mq
- B – Edificio: 21 mq
- E – Edificio: 49 mq
- Z – Edificio accessorio: 100 mq

Il sedime è interamente inserito in zona edificabile R3P (zona residenziale semi intensiva con vincolo di abitazione primaria).

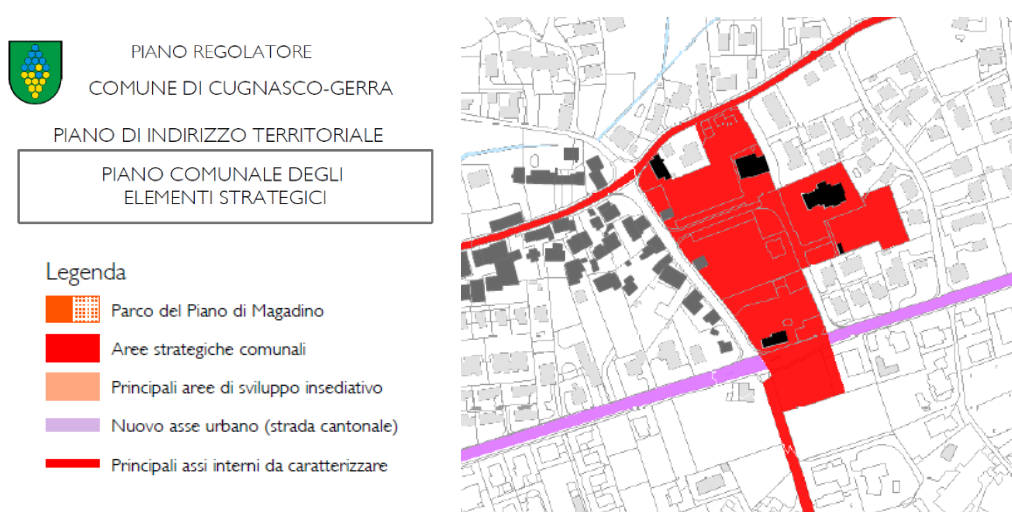
Il valore ufficiale di stima è di Fr. 737'989.-.



Il mappale è ubicato nel cuore di Gerra Piano, al margine dell'area oggetto di piano particolareggiato recentemente definita tramite la modifica del Piano regolatore trattata nel Messaggio municipale no. 97 del 9 marzo 2021. Il sedime si trova così a racchiudere verso sud l'importante area a contenuto pubblico definita "comparto centrale di Gerra Piano", avente complessivamente una superficie di 13'333 mq. i cui proprietari sono esclusivamente l'Ente pubblico comunale e quello Parrocchiale di Gerra Verzasca e Piano.

È ben noto a tutti che l'orientamento strategico per questo comparto, che ha appunto condotto all'elaborazione della menzionata proposta di nuovo Piano particolareggiato, è indirizzato verso lo sviluppo di quest'area quale spazio di fruizione pubblica e punto focale della vita comunitaria del nostro Comune.

Tale indirizzo era già stato prefissato dal Municipio nel 2015 al momento dell'elaborazione del Piano d'indirizzo territoriale (PIT), documento primordiale della revisione generale di Piano regolatore in corso, nel quale al proposito del comparto centrale di Gerra Piano si indicava: "la sua morfologia pianeggiante, la sua centralità nell'abitato, la sua vicinanza ad edifici pubblici e la sua prossimità alla strada cantonale ne determinano l'importanza e la valenza per il nuovo Comune. Si dispone di una riserva territoriale interessante per ulteriormente soddisfare i bisogni della cittadinanza di Cugnasco-Gerra attraverso nuovi servizi. Dal punto di vista urbanistico questo comparto rappresenta una vera e propria area strategica per crearvi un nuovo spazio rappresentativo del neo Comune aggregato, rafforzandone la propria identità". In virtù di questa valenza, il comparto era stato inserito nel Piano comunale degli elementi strategici elaborato nell'ambito dell'allestimento del PIT.



Notiamo che a livello d'indirizzo territoriale, la proprietà Barera qui oggetto di trattazione era stata inclusa, al pari di altri sedimi, fra gli elementi strategici per il nostro Comune. E ciò perché pure questo terreno, benché finora di proprietà privata, presenta le medesime caratteristiche di quelli di proprietà pubblica considerati nella più recente accezione di "comparto centrale" (morfologia pianeggiante, centralità, vicinanza ad edifici pubblici e prossimità alla strada cantonale). L'acquisizione pubblica di questa superficie porterebbe così ad ulteriormente accrescere la riserva territoriale del Comune e a permettere il futuro sviluppo di nuove proposte urbanistiche e architettoniche d'importanza strategica per il nostro territorio comunale. Con l'acquisto di questo sedime si verrebbe infatti a creare una vasta area di proprietà pubblica adatta a soddisfare le molteplici esigenze della nostra cittadinanza.



Non da ultimo si ritiene vada tenuto conto che, in assenza di un'acquisizione pubblica, il sedime sarebbe con tutta probabilità destinato ad accogliere nuovi contenuti a carattere quasi esclusivamente residenziale, impedendo alla cittadinanza di beneficiare di un futuro ulteriore sviluppo dell'offerta di servizi d'interesse pubblico sul nostro Comune. L'Esecutivo è convinto che l'acquisto del sedime qui proposto rappresenti un'opportunità unica per lo sviluppo futuro del nostro Comune.

3. Destinazione futura del sedime

Occorre anzitutto indicare che al momento attuale, considerato il breve tempo trascorso tra la comunicazione della vendita del sedime e la stesura di questo Messaggio municipale, il Municipio non si è ancora chinato approfonditamente sui possibili contenuti che potranno essere ospitati su questo fondo.

Al contempo, anche nell'ottica di definire la modalità di contabilizzazione più favorevole per l'attivazione a bilancio della sostanza che si intende acquisire, l'Esecutivo, considerando pure le possibilità offerte dalle direttive applicabili in materia di gestione contabile dei Comuni, ha valutato le seguenti varianti:

Variante 1: **Acquisto del fondo senza destinazione specifica**

In questo caso la sostanza andrebbe considerata quale bene patrimoniale¹ e pertanto andrebbe attivata unicamente a bilancio, senza ammortamenti annuali sul valore contabile.

Variante 2: **Acquisizione e messa a disposizione degli spazi ad enti e associazioni locali**

In questa circostanza i beni acquisiti dal Comune servirebbero ad uno scopo d'interesse pubblico ed andrebbero così annoverati tra quelli definiti come beni amministrativi².

Applicando le direttive contabili attualmente in vigore, occorrerebbe in questo caso procedere ad una contabilizzazione separata del terreno, non obbligatoriamente soggetto ad ammortamento, da quella degli stabili, per i quali è invece obbligatorio effettuare l'ammortamento annuale del valore contabile. Trattandosi di edifici la cui durata di vita indicata dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC), pari a 33-40 anni, è già superata, le direttive ammettono un ammortamento unico del valore contabile nell'anno dell'acquisizione.

Questa soluzione rappresenta senza dubbio un vantaggio sul lungo termine poiché permetterebbe contemporaneamente di ridurre in un'unica occasione l'ammontare della sostanza attiva del Comune evitando gli oneri annuali per ammortamento negli anni a venire.

Variante 3: **Acquisizione e mantenimento dell'osteria**

Una terza variante è rappresentata dalla possibilità di mantenere attiva la storica osteria presente al piano terreno dell'edificio principale. Gli altri spazi al primo piano dell'edificio potrebbero invece essere messi a disposizione di enti e associazioni.

Anche secondo questa variante occorrerebbe procedere ad una contabilizzazione separata degli spazi presenti all'interno del sedime: quelli a servizio dell'osteria andrebbero annoverati tra i beni patrimoniali mentre gli altri tra quelli amministrativi. Si applicherebbero poi le predette condizioni per quanto attiene all'ammortamento della sostanza a bilancio, vale a dire nessun ammortamento per i beni patrimoniali e, per i beni amministrativi, il solo ammortamento unico sulla parte dell'edificio messa a pubblica fruizione.

¹ Secondo la definizione fornita dall'articolo 163 della Legge organica comunale (LOC), i beni patrimoniali comprendono gli attivi privi di uno scopo pubblico diretto. Essi possono essere alienati purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

² Secondo l'articolo 162 LOC, i beni amministrativi comprendono gli attivi che servono direttamente all'esecuzione di compiti pubblici. Sono compiti pubblici quelli eseguiti in forza del diritto pubblico o a seguito di scelte di interesse collettivo.

Esaminate con attenzione le menzionate possibili varianti di utilizzo degli spazi, avuto pure riguardo degli oneri stimabili derivanti da ognuna di esse, il Municipio ritiene opportuno optare per la messa a disposizione degli spazi ad enti e associazioni locali (variante 2).

Non appare infatti sensato, agli occhi dell'Esecutivo, che gli spazi acquisiti mediante questa operazione immobiliare non vengano posti al servizio della comunità, anche seppur solo transitoriamente fino al momento di una diversa scelta strategica sulla destinazione del sedime. In merito alla possibilità di mantenimento dell'osteria occorre invece tenere in considerazione che, al momento del cambiamento di proprietà e di gerenza dell'esercizio pubblico, andranno quasi certamente effettuati importanti interventi di ammodernamento e messa a norma degli spazi.

La soluzione di cui alla variante 2, oltre ai vantaggi di natura contabile già descritti, ha pure il pregio di poter disporre di ulteriori locali per le numerose attività proposte per tutta la popolazione dalle sempre attive associazioni presenti sul territorio, così come ad esempio nell'ottica di una prossima implementazione del progetto inerente all'operatore di prossimità. L'ampia superficie esterna del sedime e i locali interni agli edifici oggi presenti in loco potranno inoltre essere utilizzati in maniera complementare alla Piazza del Centro per gli eventi e le manifestazioni che caratterizzano la vita sociale della nostra comunità.

4. Finanziamento

Durante la fase di trattativa con il privato, è stato possibile stabilire un prezzo di acquisto di Fr. 880.- al metro quadrato. Considerata la superficie complessiva del fondo di 2'442 mq, l'onere complessivo per l'acquisizione dell'intera proprietà ammonta quindi a Fr. 2'148'960.-. Il Municipio reputa che il prezzo concordato sia ragionevole e in linea con i valori di mercato di proprietà con simili caratteristiche sul nostro territorio comunale.

L'onere d'investimento previsto risulta quindi così quantificabile:

Prezzo d'acquisto		2'148'960.-
<i>Spese notarili</i>	8'000.-	
<i>Tasse e spese per l'iscrizione a Registro fondiario</i>	8'000.-	16'000.-
Totale parziale		2'164'960.-
<i>Arrotondamenti e imprevisti</i>		5'040.-
Credito d'investimento		2'170'000.-

Le spese relative all'atto di compravendita e all'iscrizione della mutazione a Registro fondiario saranno assunte dal Comune, in qualità di acquirente. In base alle indicazioni assunte presso l'Ufficio dei registri di Locarno, la spesa derivante da queste pratiche può essere stimata in ca. Fr. 16'000.-. La tassa sugli utili immobiliari sarà invece interamente assunta dal venditore.

L'onere d'investimento totale a carico del Comune di Cugnasco-Gerra, inclusivo delle spese legali e tenuto conto di un margine per eventuali imprevisti, ammonterà quindi a Fr. 2'170'000.-. L'importo sarà ascritto al conto degli investimenti del Comune, Dicastero Cultura, sport e tempo libero, chiesa, Servizio Cultura, n.m.a. (non menzionato altrove).

L'Esecutivo ritiene che l'onere derivante dall'acquisizione di questo sedime, vista la situazione finanziaria attuale, sia sostenibile e potrà essere assorbito senza particolari difficoltà. Per il finanziamento si ricorrerebbe in parte alla liquidità già a disposizione e per l'altra parte attraverso un aumento dell'indebitamento tramite l'accensione di un nuovo prestito finanziario di circa 1 milione di franchi (importo indicativo).

5. Tempistiche

L'atto di compravendita sarà formalizzato dopo la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale, che decorrerà presumibilmente nella prima metà di gennaio 2023. Il pagamento del prezzo d'acquisto pattuito avverrà al momento della sottoscrizione dell'atto notarile. L'entrata in possesso della proprietà sarà definita con il proprietario una volta ottenuto l'avallo del Legislativo.

6. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

Per quanto attiene agli oneri di ammortamento, in applicazione dell'articolo 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC), i tassi sono fissati dal Municipio al momento della decisione di investimento e rimangono invariati fino ad ammortamento completato. Il Messaggio sul credito d'investimento indica pure la durata di vita prevista.

Gli oneri annuali per interesse a carico della gestione corrente del Comune sull'investimento iniziale sono i seguenti:

Onere	Investimento in Fr.	Aliquota	Costo annuo in Fr.
Interesse	1'000'000.-	1%	10'000.-

L'onere per interessi è calcolato sull'importo corrispondente all'aumento del capitale dei terzi (cfr. considerazioni finali del capitolo 4 del presente Messaggio) in quanto la parte rimanente sarebbe finanziata tramite la liquidità già a disposizione del Comune (esente da interessi debitori).

Dal profilo degli ammortamenti si verifica invece la seguente situazione:

Ammortamento	Investimento in Fr.	Aliquota	Durata di vita	Onere in Fr.
- terreno	1'930'000.-	0%	50 anni e oltre	0.-
- costruzioni edili	240'000.-	100%	0 anni	240'000.-
Totale oneri nell'anno contabile 2023				240'000.-

L'aliquota di ammortamento e la durata di vita delle opere sono stabilite conformemente all'articolo 17 cpv. 2 RGFCC. Come preannunciato al capitolo 3, per i beni amministrativi costituiti in terreni le disposizioni di legge (lett. a) del menzionato articolo) ammettono un tasso di ammortamento annuo compreso tra 0 e 2% per una durata di utilizzo di 50 anni e oltre. Considerato che il valore del solo terreno non è soggetto a deprezzamento, il Municipio ha deciso di stabilire il tasso di ammortamento minimo dello 0%.

Per quanto attiene alle costruzioni edili, l'articolo 17 cpv. 2 lett. g) RGFCC fissa il tasso di ammortamento tra un minimo del 2.5% e un massimo del 3%. La durata di vita è invece stabilita tra 33 e 40 anni. Come già indicato, trattandosi di edifici la cui durata di vita prevista dal Regolamento è già superata, le direttive ammettono di procedere ad un ammortamento unico del valore contabile nell'anno dell'acquisizione.

Il costo di ammortamento per questa sostanza attiva sarà sostenuto interamente nel corso dell'anno contabile 2023.

Basandoci infine su una previsione delle spese correnti per il mantenimento e la gestione delle costruzioni esistenti e del sedime circostante, può essere infine stimato a gestione corrente un onere di circa Fr. 25'000.- annui.

7. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della gestione (articolo 21a del Regolamento organico comunale - ROC).

Collisione d'interesse: nessun Consigliere comunale si trova in una situazione di collisione d'interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione dei punti 1 e 2 del seguente dispositivo di risoluzione è necessario il voto affermativo della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale, pari ad almeno 13 voti favorevoli (articolo 61 cpv. 2 LOC). Per i restanti punti 3, 4 e 5 è sufficiente la maggioranza semplice, ritenuto che i voti affermativi devono raggiungere almeno un terzo (9) dei membri del Consiglio comunale (articolo 61 cpv. 1 LOC).

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al diritto di referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

Visto quanto precede, il Municipio formula al Lodevole Consiglio comunale la seguente

PROPOSTA DI DECISIONE

1. È deciso l'acquisto del mappale no. 149 RFD a Gerra Piano, di proprietà del signor Graziano Barera.
2. Al Municipio è concesso il relativo credito d'investimento di Fr. 2'170'000.-.
3. L'onere è caricato nel conto degli investimenti del Comune, Dicastero Cultura, sport e tempo libero, chiesa, Servizio Cultura, n.m.a., e meglio come segue:
 - a. terreni: Fr. 1'930'000.-;
 - b. costruzioni edili: Fr 240'000.-.
4. Il sedime con le relative costruzioni sono inseriti nei beni amministrativi del Comune.
5. Il credito concesso decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2023.

PER IL MUNICIPIO
IL SINDACO
Gianni Nicoli

IL SEGRETARIO
Luca Foletta

Allegati:

- Estratto RF

telefono
fax

Ufficio Registri di Locarno
Registro fondiario definitivo
Via della Posta 9
6600 Locarno
091 816 11 61
091 816 11 69

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle istituzioni
Divisione della giustizia

Locarno, 14.09.2022

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: CUGNASCO-GERRA / GERRA
Numero fondo: 149 eGRID: CH587502079035

Superficie totale: m² 2442
Ubicazione: Gér
Numero piano: 2
Intavolazione nel SIFTI: 27.11.1998

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	121	EDIFICIO
B	m ²	21	EDIFICIO
E	m ²	49	EDIFICIO
NE	m ²	2'251	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- HUMUS
			- RIVESTIMENTO DURO

PROPRIETA'

BARERA GRAZIANO FAUSTO GIANNI, 12.07.1948
Modo di acquisto
DONAZIONE, DG 26301/18.11.1986
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 6938/09.07.2020

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 2301/18.05.1966

ATTRAVERSAMENTO CON CAVI TELEFONICI SOTTERRANEI,
CON DIRITTO DI MANUTENZIONE

a favore SWISSCOM FIXNET SA, BERNA
DG 3462/27.06.1969, DG 19197/13.12.2002

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