



Riviera, 26 aprile 2022

Messaggio Municipale no. 12/2022

RICHIESTA DI CREDITO DI FR. 990'000.- PER L'ACQUISTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE 3556 DI LODRINO COMPRESIVO DI COSTRUZIONE E INVENTARIO DA DESTINARE A SEDE DEI SERVIZI ESTERNI

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta di un credito di Fr. 990'000.- per l'acquisto del diritto di superficie 3556 di Lodrino comprensivo di costruzione e inventario da destinare a sede dei servizi esterni.

1. PREMESSA – INTRODUZIONE

Lo sviluppo del polo tecnologico dell'aviazione è uno degli obiettivi primari che si è posto lo studio aggregativo prima e il nuovo Comune di Riviera poi.

Per poter adempiere a questo compito è necessario poter indirizzare tutte le risorse disponibili all'insediamento di nuove attività, sfruttando tutti gli spazi interni, come pure le superfici libere ancora disponibili. La torre di controllo è stata convertita per ospitare le parti amministrative delle nuove aziende, tuttavia le stesse necessitano anche di magazzini e spazi per la formazione di laboratori di sviluppo.

Già da tempo, parte dei locali a disposizione della squadra esterna, sono stati allocati al polo tecnologico, e in prospettiva futura sarà necessario ridurre ulteriormente le disponibilità delle attività comunali in favore del polo, senza soluzioni concrete sul corto termine, diventa quindi difficile garantire lo sviluppo aeroportuale e l'operatività dei servizi comunali.

Possibili scenari sono in fase di valutazione da tempo, le opzioni sono tuttavia limitate al magazzino di Osogna che per un uso quotidiano, che va oltre l'utilizzo quale deposito, risulta inadeguato senza interventi sostanziali improponibili per una simile struttura, prevalentemente in legno, che non rispetta nessun canone per la sicurezza sul lavoro come pure per le misure antincendio. Ricordiamo che si tratta di una vecchia costruzione militare, realizzata nell'ambito delle fortificazioni della LONA durante la seconda guerra mondiale con oltre 80 anni di vita.

2. DS 3556 DI LODRINO

La presente proposta nasce dalla presenza sul mercato immobiliare di una struttura che è stata valutata conforme alle esigenze del nostro ente.

Si tratta di un edificio semplice, con struttura prefabbricata, realizzata nel 2005, che si posiziona centralmente al territorio comunale. Si affaccia sulla via principale di collegamento dei 4 quartieri ed è funzionale alle esigenze comunali.

Lo stabile viene ceduto comprensivo delle infrastrutture e attrezzature esistenti che comprendono anche dei sollevatori idraulici utili per le attività d'officina meccanica che vengono svolte dai nostri dipendenti al prezzo di Fr. 980'000.-.

Oltre agli spazi interni, sono disponibili importanti superfici esterne che permettono la gestione di tutti i veicoli comunali d'uso quotidiano e la copertura di eventuali future necessità.

Il fondo base del diritto di superficie è di proprietà patriziale, il Municipio ha già richiesto all'Ufficio patriziale di Lodrino rassicurazioni sulle possibilità di rinnovo rispettivamente su un prolungamento della scadenza prevista per il 2034.

3. VALUTAZIONE FINANZIARIA

Per garantire una valutazione imparziale e tecnica l'Esecutivo comunale ha commissionato una perizia sul valore dell'immobile che ha stimato il valore della struttura in Fr. 830'000.-. Le infrastrutture e attrezzature interne sono valutate in Fr. 115'000.- per cui il prezzo di acquisto proposto risulta equilibrato al valore peritale.

4. ALTERNATIVE

Le alternative valutate sono le seguenti:

1. Mantenimento dell'attuale magazzino riducendo in modo sensibile le possibilità insediative sul breve/medio termine per il nuovo polo aviatorio, sarebbe inoltre necessario utilizzare superfici attualmente libere, che potrebbero in futuro essere utili per insediamenti di dimensioni importanti, mediante investimenti non trascurabili nella formazione di capannoni per la successiva locazione. L'investimento sarebbe certamente superiore a quanto qui prospettato per l'acquisto di un nuovo magazzino.
2. Ristrutturazione del magazzino esistente di Osogna, intervento che necessiterebbe un rifacimento totale (o quasi) della struttura attualmente in legno. I costi sarebbero elevati e il risultato finale (sia a livello di efficienza che di confort lavorativo) non proporzionale all'investimento.
3. Costruzione di un nuovo magazzino nel terreno azionato quale "edifici e attrezzature pubbliche" adiacente l'attuale magazzino di Osogna. Il fondo è iscritto quale fondo soggetto a pericoli naturali sia per quanto riguarda l'alluvionamento che per crolli di versante. Un intervento necessiterebbe di importanti misure di risanamento/messa in sicurezza, la realizzazione di una struttura, a parità di volumetria, necessiterebbe di un investimento ben superiore alla presente proposta d'acquisto. Va inoltre rimarcato che la posizione è ai margini del territorio comunale e l'accesso al fondo non è ottimale. In particolare, eventuali mezzi pesanti (per consegne di materiale ed altro), dovrebbero transitare dal Maestoso, aumentando il traffico nei pressi delle infrastrutture scolastiche.

Non disponiamo di altre infrastrutture o superfici idonee sul territorio.

5. ASPETTI FINANZIARI

Per finanziare l'opera sarà necessario far capo al mercato dei capitali con i conseguenti oneri per interessi. Gli interventi saranno iscritti nel conto degli investimenti e attivati a bilancio nei beni amministrativi, che, conformemente all'art. 165 LOC, sono ammortizzati linearmente in base alla durata di utilizzo.

La quota di ammortamento viene calcolata tenendo conto dei tassi previsti all'art. 17 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC), tassi che vanno applicati al valore iniziale dell'investimento al netto di sussidi e altri contributi. Il tasso di ammortamento è deciso dal Municipio al momento dell'inserimento dell'investimento nella tabella dei cespiti e rimane invariato per tutto l'utilizzo del bene.

Visto quanto sopra e tenuto conto dei principi adottati per il preventivo 2022, gli immobili rientrano nella categoria di investimento "costruzioni edili", sulla quale sarà applicato un tasso d'ammortamento del 2.5% (durata di utilizzo 40 anni al netto di sussidi e altri contributi). L'aumento di spesa per la quota annuale di ammortamento, ipotizzato sulla base dei dati presenti in questo messaggio, è di Fr. 24'750.- che andranno a influire sul conto di gestione corrente.

6. CONCLUSIONI

L'onere per acquisire la struttura e il diritto di superficie risulta economicamente interessante, soprattutto paragonato alla realizzazione in proprio di una struttura simile, sia dal punto di vista dei costi che delle tempistiche (non conciliabili allo sviluppo del polo tecnologico nel breve termine), rispettivamente di avere una sede confacente per la squadra esterna.

La locazione degli spazi resi liberi dai servizi comunali presso l'aeroporto compenserebbe ampiamente gli oneri dell'investimento proposto.

In considerazione di quanto sopra indicato il Municipio propone al vostro consesso l'approvazione del credito così come presentato.

6.1. Riassunto del credito

Il credito è suddiviso come segue:

- Costi di acquisto DS 3556	Fr.	980'000.00
- Oneri notarili e tasse di registro	Fr.	<u>10'000.00</u>
Totale	Fr.	990'000.00

6.2. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti, art. 61 cpv. 2 LOC).

La delibera è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

6.3. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione edilizia e alla Commissione della gestione l'esame del seguente messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

6.4. Consultazione atti

L'incarto completo delle opere è consultabile fino alla delibera del Consiglio comunale presso la Cancelleria comunale.

6.5. Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. a), 42 cpv. 2 e 186 LOC, vi invitiamo a voler

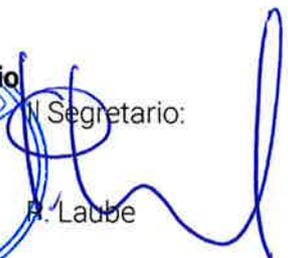
DECRETARE

1. È approvato l'acquisto del diritto di superficie 3556 di Lodrino, dell'edificio e dell'inventario.
2. Per il finanziamento del punto 1 è concesso un credito di Fr. 990'000.-
3. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:  A. Pellanda

Il Segretario:  P. Laube

