

## RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

### Messaggio municipale n. 12/2022

#### **RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 990'000.00 PER L'ACQUISTO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE 3556 DI LODRINO COMPRENSIVO DI COSTRUZIONE E INVENTARIO DA DESTINARE A SEDE DEI SERVIZI ESTERNI.**

#### **Trattanda n. 5 all'ordine del giorno del Consiglio comunale del 28 giugno 2022**

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

la commissione della gestione (CG) si è riunita più volte per discutere sul messaggio in oggetto. Il 9 maggio abbiamo inoltre partecipato al sopralluogo organizzato con la commissione dell'edilizia e opere pubbliche alla presenza del capo dicastero Ivan Falconi e i responsabili dell'ufficio tecnico che ringraziamo per le risposte forniteci.

La richiesta di credito in oggetto rientra nel disegno di sviluppo del polo tecnologico, in quanto si rende necessario destinare tutte le risorse disponibili presso l'aeroporto all'insediamento e allo sviluppo di nuove società. Risulta pertanto opportuno liberare anche gli spazi attualmente occupati dalla squadra esterna per metterli a disposizione a queste società.

Le alternative possibili sono:

- **La ristrutturazione del magazzino esistente di Osogna.**  
La costruzione in legno necessita di lavori di ristrutturazione tali che risulterebbero molto onerosi senza garantire un efficiente e confortevole ambiente di lavoro per la squadra esterna. Risulterebbe inoltre in un fondo soggetto a pericoli naturali per crolli di versante e la sua ubicazione, a nord del quartiere di Osogna, e l'accessibilità non sono ottimali;
- **La costruzione di un nuovo magazzino nel terreno adiacente l'attuale magazzino di Osogna.**  
Il costo per la costruzione di un nuovo magazzino che soddisfi le esigenze della squadra esterna risulta superiore al credito richiesto in questo messaggio ed inoltre il terreno in cui verrebbe costruito risulta su un fondo soggetto oltre che a pericoli naturali per crolli di versante anche per alluvionamento. Anche per questa variante l'ubicazione e l'accessibilità non sono ottimali.
- **L'acquisto di un capannone esistente.**  
L'acquisto di un capannone esistente è una soluzione che permette di ridurre notevolmente i tempi per disporre dei nuovi spazi.

La presenza sul mercato immobiliare del fondo in oggetto ha portato il Municipio ad analizzare un suo possibile utilizzo per la squadra esterna, risultando idoneo allo scopo, posizionato centralmente al territorio comunale e ben accessibile e con la possibilità di gestire tutti i veicoli comunali d'uso quotidiano.

Il credito richiesto per l'acquisto di questo immobile è di CHF 990'000, comprensivo di CHF 10'000 di spese notarili e tasse di registro. In questa cifra rientra anche l'acquisto, oltre che del capannone, anche delle infrastrutture e attrezzature interne, quali attrezzi d'officina meccanica, sollevatori idraulici e un forno di carrozzeria.

Il Municipio ha commissionato una perizia che ha stimato il valore dell'immobile in CHF 830'000 e quello delle infrastrutture e attrezzature interne in CHF 115'000, per un totale di CHF 945'000. La CG considera corretto l'importo peritale per l'acquisto di questo immobile e, considerato che alcune di queste infrastrutture e attrezzature interne non sono necessarie alla squadra esterna per cui è possibile venderle o meglio ancora non comprarle e farle vendere direttamente dal venditore, ritiene che il Municipio dovrebbe investire al massimo CHF 920'000.

Il diritto di superficie 3556 grava il fondo di proprietà del Patriziato di Lodrino con una durata di 30 anni a partire dal 1 marzo 2004. Il fitto è stabilito in CHF 3 il mq e cioè CHF 4'440 l'anno, con adeguamento annuale in base all'indice ai prezzi al consumo.

Con l'investimento previsto per l'acquisto del capannone la CG ritiene indispensabile anticipare il rinnovo del diritto di superficie per garantirne una durata minima di 30 anni.

Nelle scorse settimane è già avvenuto un incontro con il Patriziato e il Municipio per valutare la possibilità di effettuare il rinnovo anticipato e ne è scaturita una proposta concreta basata sulle condizioni di mercato che i Patriziati del nostro Comune si sono accordati per concedere o rinnovare i diritti di superficie. Il fitto partirebbe da CHF 4 il mq il primo anno (con uno sconto del 20% concesso al Comune rispetto ai CHF 5 stabiliti per i contratti standard) per poi aumentare progressivamente di CHF 0.10 all'anno per i primi 5 anni. Per gli anni successivi ogni 5 anni cambia l'importo dell'aumento annuo: CHF 0.15 dal 2028, CHF 0.20 dal 2033, CHF 0.25 dal 2038, CHF 0.30 dal 2043 e CHF 0.40 dal 2048. Il canone d'affitto passerà dagli attuali CHF 4'440 a CHF 5'920 per il 2023 per poi aumentare gradualmente fino a CHF 16'132 nel 2052:

Anno	Aumenti	Fr./m2	m2	Affitto annuo
2022		3.00	1480	4'440.00
2023		4.00	1480	5'920.00
2024	0.10	4.10	1480	6'068.00
2025	0.10	4.20	1480	6'216.00
2026	0.10	4.30	1480	6'364.00
2027	0.10	4.40	1480	6'512.00
2028	0.15	4.55	1480	6'734.00
2029	0.15	4.70	1480	6'956.00
2030	0.15	4.85	1480	7'178.00
2031	0.15	5.00	1480	7'400.00
2032	0.15	5.15	1480	7'622.00
2033	0.20	5.35	1480	7'918.00
2034	0.20	5.55	1480	8'214.00
2035	0.20	5.75	1480	8'510.00
2036	0.20	5.95	1480	8'806.00
2037	0.20	6.15	1480	9'102.00
2038	0.25	6.40	1480	9'472.00
2039	0.25	6.65	1480	9'842.00
2040	0.25	6.90	1480	10'212.00
2041	0.25	7.15	1480	10'582.00
2042	0.25	7.40	1480	10'952.00
2043	0.30	7.70	1480	11'396.00
2044	0.30	8.00	1480	11'840.00
2045	0.30	8.30	1480	12'284.00
2046	0.30	8.60	1480	12'728.00
2047	0.30	8.90	1480	13'172.00
2048	0.40	9.30	1480	13'764.00
2049	0.40	9.70	1480	14'356.00
2050	0.40	10.10	1480	14'948.00
2051	0.40	10.50	1480	15'540.00
2052	0.40	10.90	1480	16'132.00

Il rinnovo anticipato permetterà al Comune di garantirsi una durata minima dell'investimento di 30 anni e al Patriziato di adeguare il canone di affitto che dopo 20 anni risulta fuori mercato.

La CG propone pertanto di aggiungere un ulteriore punto al dispositivo di risoluzione del presente Messaggio Municipale formulato come segue:

- Il Municipio è incaricato di presentare al Patriziato di Lodrino una domanda di rinnovo anticipato del diritto di superficie 3556 per una durata di 30 anni.

Dopo queste considerazioni, la CG invita le signore e i signori consiglieri comunali a voler adottare il dispositivo di risoluzione come proposto nel MM 12/2022 con l'aggiunta del punto al paragrafo precedente.

Per la Commissione della Gestione:

Il presidente: Caretti Medardo

I membri: Alari Adriano

Biasca Bixio

Falconi Celestino

Genini Francesco (segretario)

Martignoli Marlis

Matozzo Teodoro (vice-presidente)

  
.....  
  
.....  
  
.....  
Con riserva  
  
.....  
  
.....  
  
.....

Riviera, 19 giugno 2022