



COMUNE
DI
CANOBBIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 1004
(del 24 ottobre 2022)

CONCERNENTE LA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI SITI SUI FONDI PARTICELLARI NO. 387 / 388 / 359 E DEI POSTEGGI SITI SUL FONDO NO. 180 RFD DI CANOBBIO E RELATIVA RICHIESTA DEL NECESSARIO CREDITO DI CHF. 2'300'000.00

CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 100'000.00. PER I PRIMI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE AI MAPPALI NO. 387/388 RFD, NONCHE' LE RELATIVE SPESE DI AVVOCATURA E NOTARILI PER L'ACQUISTO DI TUTTI I FONDI

All'Onorando
Consiglio comunale

Canobbio

Egregio signor Presidente
Gentile signore, Egregi signori Consiglieri comunali,

negli scorsi mesi i proprietari dei mappali no. 387-388-359-180 RFD di Canobbio, signori Armando Fetz e Carla Quattrini, hanno contattato il Municipio annunciando l'intenzione di porre in vendita gli immobili in oggetto di loro proprietà, segnatamente:

Mapp. no. 387 – Stabile Osteria Centrale



Mapp. no. 388 – Stabile principale adiacente all’Osteria Centrale



Mapp. no. 359 – Rustico nucleo vecchio - attualmente utilizzato come deposito



Mapp. no. 180 – Posteggi



La signora Quattrini e il signor Fetz hanno ritenuto di interessare l'autorità comunale attraverso il sindaco privilegiando una vendita al Comune, prima che detti mappali

venissero posti in vendita sul mercato immobiliare, proponendo **un'offerta di acquisizione al Comune per un importo globale di CHF. 2'300'000.00.**
Si precisa che i proprietari non sono interessati alla vendita degli immobili separatamente.

Il Municipio ha da subito ritenuto interessante l'offerta, sia per il prezzo di vendita che per l'ubicazione dell'immobile direttamente sulla piazza e al centro del nucleo vecchio con dei contenuti interessanti per l'ente pubblico e l'ha quindi approfondita, ritenendo poi di dare avvio alle trattative con i proprietari.

Condizione, che è stata portata a buon fine dal Municipio, a condizioni finanziarie finali d'acquisizione ritenute favorevoli, come in seguito anche confermato dalla valutazione immobiliare del 31 agosto 2022 dell'architetto specialista in materia Jonathan Schwarz.

Altra condizione richiesta dai proprietari al Municipio: quella di sottoporre l'acquisto dei sedimi e relativi immobili al Legislativo comunale in tempi brevi e possibilmente, entro il 31.12.2022.

Con il presente messaggio il Municipio sottopone pertanto al Consiglio comunale la richiesta di credito per l'acquisto degli immobili e dei posteggi *come ai piani precedenti.*

Sull'argomento esprimiamo per una miglior informazione le seguenti considerazioni:

1) Mappale no. 387 – Stabile Osteria Centrale

Già nel 2015 tramite una variante di poco conto del Piano regolatore chiesta dal Municipio e relativa alla part. 387, veniva approvata dal Dipartimento del Territorio una norma che vincolava l'attuale destinazione dell'Osteria Centrale a salvaguardia dell'esercizio pubblico.

Contro questo vincolo i proprietari inoltravano ricorso al Consiglio di Stato il quale, statuendo sullo stesso, lo respinse.

Parimenti, contro tale decisione veniva inoltrato ricorso al TRAM che decise invece per l'accoglimento e decreto in tal senso l'annullamento della modifica relativa al vincolo.

Il Municipio ritiene tuttora l'Osteria un importante ritrovo storico per gli abitanti del Comune, al quale va sicuramente attribuito un valore sociale di aggregazione importante. L'Osteria Centrale è un locale pubblico di tono modesto e popolare con miscita di bevande, adibito saltuariamente a ristorazione. Per queste sue modalità è più adatto all'aggregazione sociale in quanto accessibile a tutti i ceti sociali.

Esercizio pubblico che si affaccia sulla Piazza Colombaro, da considerare uno spazio di pregio importante in quanto questa superficie al centro del nucleo del paese accoglie manifestazioni di ogni genere. Piazza che in questi ultimi anni è stata oggetto di importanti lavori per l'ammodernamento generale ed al passo con i tempi.

Riqualifica di interesse storico ed urbanistico unico nel nucleo, che perderebbe di interesse aggregativo se il ritrovo pubblico dovesse scomparire per dar posto ad altre destinazioni.

Al secondo ed al terzo piano a nord-est dello stabile sono presenti due appartamenti di 3 locali ai quali si accede attraverso l'ingresso principale del mappale no. 388 RFD.

Attualmente questi appartamenti sono sfitti in quanto necessitano di importanti lavori di miglioria.

Per quanto riguarda il resto del volume di questo stabile e la relativa descrizione rimandiamo in particolare alla valutazione e perizia tecnica allestita su mandato del Municipio dall'architetto e membro dell'associazione svizzera valutatori immobiliari J. Schwarz, in data 31 agosto 2022.

In generale la superficie soprastante necessita di lavori di miglioria.

Il mappale dispone pure di un piccolo deposito esterno e di un piazzale con 9 posteggi scoperti.

2) Mappale no. 388 RFD – Stabile principale adiacente all'Osteria Centrale

Il mappale 388 RFD, sul quale è edificato l'edificio di maggior valore, gode di una posizione estremamente interessante dal punto di vista dell'esposizione solare e della vista su Lugano.

All'interno del volume costruito sono presenti al piano terreno un ufficio ed un deposito di una certa dimensione che in futuro potrebbero essere adibiti per eventuali nuove esigenze comunali.

Va però detto che siamo di fronte ad uno scenario in divenire e non ancora quindi completamente definito.

Al primo ed al secondo piano sono presenti due appartamenti di 5,5 locali. Al terzo piano sono presenti 2 appartamenti di 2,5 e 3,5 locali.

Le finiture e gli impianti necessitano in generale di interventi di miglioria futuri.

Anche per il citato mappale rimandiamo in particolare alla valutazione e alla perizia tecnica allestita su mandato del Municipio dall'architetto e membro dell'associazione svizzera valutatori immobiliari J. Schwarz, in data 31 agosto 2022.

ENTRATE PIGIONI RIGUARDANTI GLI STABILI AI MAPPALI NO. 387 e 388 RFD

Per quanto concerne i mappali no. 387 e 388 RFD (pto. 1 e 2), comprensivi dell'esercizio pubblico e degli appartamenti, ufficio e deposito, gli stessi generano agli attuali proprietari un'entrata al netto (affitti, dedotte spese) di circa **CHF. 80'000.00 annuali.**

Come sottolineato al punto 1) i due appartamenti al mapp. no. 387 RFD risultano invece sfitti.

In tale contesto, in linea di massima, l'intenzione del Municipio è quella di mantenere invariato l'ammontare delle pigioni attualmente applicato.

Nei prossimi anni, a dipendenza degli interventi di ristrutturazione o trasformazione puntuali che si vorranno o dovranno intraprendere, attraverso un eventuale adeguamento dell'affitto, anche per fare in modo che gli interventi di rinnovamento e/o ricostruzione non pesino troppo sulle finanze comunali.

Gli spazi visionati presentano in generale delle finiture degli impianti non più in linea con gli attuali standard abitativi – commerciali e necessiterebbero a breve/medio termine di interventi di migliona.

Gli interventi di riammodernamento potranno essere eseguiti anche a tappe, dando priorità a quegli spazi che maggiormente necessitano di interventi. La tipologia dello stabile permette di intervenire in modo separato tra lo stabile che si affaccia sulla piazza con il ristorante (che riteniamo essere il più datato nel tempo) e l'edificio rivolto a sud.

Gli interventi andranno pianificati tenendo conto della struttura dello stabile della loro economicità e evidentemente delle possibilità finanziarie del Comune.

Vanno comunque da subito considerati alcuni costi necessari alla struttura per i quali abbiamo previsto un importo di circa 60'000.-/70'000.- CHF.

3) Mappale no. 359 RFD – Rustico nucleo vecchio

Il rustico è attualmente adibito a deposito di materiale.

A dipendenza delle esigenze e disponibilità finanziarie del Comune, il rustico in questione dovrà essere oggetto di una completa ristrutturazione futura, anche a tappe, attraverso una linea di credito che dovrà essere accordata dal Consiglio comunale.

Potrà essere adoperato per eventuali necessità puntuali future del Comune o delle associazioni.

4) Mappale no. 180 RFD – Sedime con posteggi esterni

Il mappale no. 180 RFD è rappresentato da un sedime con 4 posteggi esterni ad uso dello stabile.

5) Incidenza sulla gestione finanziaria futura e corrente / Sostenibilità finanziaria

Nel piano finanziario recentemente aggiornato 2023/2028 è stata prevista anche questa spesa.

Si conferma da parte dei Servizi finanziari e da parte dell'organo esterno di revisione Interfida SA. la sostenibilità finanziaria di questo investimento.

6) Inclusione contabile degli immobili e terreni in questione quali beni patrimoniali del Comune

Secondo quanto previsto dall'art. 163 LOC i beni patrimoniali comprendono gli attivi privi di uno scopo pubblico diretto e che possono quindi essere alienati in futuro, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

I beni patrimoniali non servono direttamente ad assolvere compiti pubblici ma assumono piuttosto un carattere di investimento finanziario. Possono però servire in modo "indiretto" allo scopo pubblico, contribuendo ad esempio al conseguimento di un reddito, come nel caso specifico (senza legami con scopi pubblici e senza finanziamenti pubblici).

La valutazione dei beni comunali viene trattata all'art. 164 LOC come segue:

- *I beni patrimoniali sono allibrati a bilancio la prima volta al valore di acquisizione o costruzione netto. In seguito, essi sono rivalutati periodicamente secondo quanto stabilito dal regolamento.*
- *I beni amministrativi sono allibrati a bilancio al valore di acquisizione o costruzione netto, dedotti i relativi ammortamenti.*

Come si evince, i Beni Patrimoniali non sono quindi soggetti ad ammortamenti pianificati annualmente a conto economico, ma vengono, se del caso, rivalutati periodicamente, di regola ogni 4 anni, secondo il valore venale comprovato.

Come evidenziato in precedenza, salvo parere contrario della Sezione degli Enti locali, che già sin d'ora riteniamo di dover escludere, la sostanza immobiliare acquisita sarà inclusa a bilancio quale bene patrimoniale.

In tal senso, non vi saranno quindi spese di ammortamento annuali da inserire a preventivo e di riflesso a conto economico.

7) Spese diverse – primi interventi

Come nelle normali transazioni le spese di avvocatura, iscrizione ecc. saranno a carico dell'acquirente, mentre la TUI sarà addebitata ai venditori.

Pertanto, all'importo di acquisto dei beni vengono aggiunti CHF 100'000.- per le spese di avvocatura e iscrizione nonché per gli interventi sulla struttura menzionati precedentemente.

8) Conclusioni

Secondo il parere dell'Esecutivo l'acquisto di questi immobili rappresenta un'occasione imperdibile per la nostra comunità, potendo così disporre oltre che di un esercizio pubblico, di appartamenti in proprietà in una posizione privilegiata del nucleo vecchio.

Affinando modalità e opzioni d'intervento per la ristrutturazione degli stabili ed individuando soluzioni economicamente più interessanti avremo poi tutta la flessibilità per effettuare le scelte ritenute più indicate.

Per le considerazioni esposte nel presente messaggio, invitiamo codesto Onorando Consesso a voler

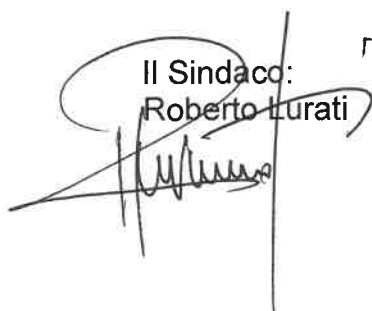
RISOLVERE

1. Il Municipio è autorizzato a procedere all'acquisto degli immobili siti sui mappali no. 387/388/359 RFD e dei posteggi siti sul fondo no. 180 RFD di Canobbio.
2. E' concesso al Municipio un **credito di CHF. 2'300'000.00** necessari per l'acquisizione degli immobili siti sui mappali no. 387/388/359 RFD e dei posteggi siti sul fondo no. 180 RFD di Canobbio.
3. E' concesso al Municipio un ulteriore **credito di CHF. 100'000.00** per i primi interventi di ristrutturazione ai mappali no. 387/388 RFD, come pure per le relative spese di avvocatura e notarili per l'acquisto di tutti i fondi.
4. Gli immobili siti sui mappali no. 387/388/359 RFD e dei posteggi siti sul fondo no. 180 RFD di Canobbio sono allibrati a Bilancio quali Beni Patrimoniali al valore di acquisizione.
5. E' fissata al 31 dicembre 2023 la data di decadenza del credito ai sensi dell'art. 13 cpv.3 LOC.

Con distinta stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Roberto Lurati



Il Segretario:
Fulvio Lurati



- Documentazione a disposizione in cancelleria, in particolare la valutazione immobiliare

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	