



COMUNE DI AROGNO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA – CANTON TICINO

MM N. 12/2014

**CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 905'000.— PER
L'ACQUISTO DELLO STABILE DELLA POSTA – PART. 1346 RFD AROGNO**

*Commissioni d'esame: Commissione della Gestione
Commissione Opere Pubbliche*



Arogno, 3 settembre 2014
Ris. Mun. 01.09.14, no. 507

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Premessa ed istoriato

Iniziamo ad esporvi qui di seguito una breve cronistoria:

Nel corso del 2007 l'esecutivo si era informato presso La Posta Svizzera chiedendo di riservare un diritto di prelazione all'acquisto nel caso in cui avessero deciso di vendere la particella, ritenute le continue ristrutturazioni in seno alla loro azienda.

Lo stabile ha una grande valenza storica per il nostro Comune, essendo legato alla storia dell'industria orologiera, che ha dato lustro a tutta la regione, e trovandosi in una zona strategica, tanto che il PR lo vincola quale "Edificio pubblico EP".

Inoltre il Municipio, prima di inoltrare una qualsiasi offerta d'acquisto, aveva fatto eseguire una perizia sullo stabile in oggetto.

La perizia con l'estimo della proprietà allestita dallo studio Ferruccio Robbiani di Mendrisio, è datata luglio 2007. Dal calcolo effettuato e nelle conclusioni l'architetto indicava quanto segue: *"Trattandosi di un edificio particolare, posto in posizione strategica e centrale, con veduta panoramica dalla torretta e con un carattere architettonico storico, nella valutazione dell'oggetto si dovrebbe considerare il valore amatoriale che lo stesso oggetto merita di sicuro.*

Considerata tuttavia la necessità di un intervento per la conservazione delle pregiate facciate, ai fini della stima, i rispettivi valori si annullano a vicenda e pertanto sono considerati ininfluenti". Si conclude che al mapp. no. 1346 RFD di Arogno, viene assegnato il valore commerciale di Fr. 950'000.-.

Trattative con la Posta Svizzera

Per stabilire l'importo da offrire, oltre alla perizia immobiliare, l'Amministrazione comunale aveva effettuato alcuni calcoli sulla sopportabilità finanziaria, tenendo conto di tutti i parametri e dello scritto del febbraio 2008 della Posta Svizzera, con il quale veniva fissato il prezzo di vendita ad un minimo di Fr. 800'000.-.

Lo stabile in questione era già stato infatti venduto dal nostro Comune all'allora Azienda dei telefoni, dei telegrafi e delle poste nel 1983.

Nel marzo 2013 il Municipio si è incontrato con i rappresentanti della Posta Svizzera di Bellinzona, al fine di concretizzare le trattative intraprese e formalizzando il nostro interesse all'acquisto dello stabile part. 1346, proponendo l'importo di **Fr. 800'000.-** (Ris. Mun. no. 236 del 15.04.2013).

Nel contempo sono stati informati che, in caso di accettazione da parte loro per il prezzo indicato, per poter procedere all'acquisto verrà sottoposto il relativo

Messaggio municipale per decisione finale al Consiglio comunale, organo competente in materia.

Nell'ottobre 2013 La Posta Svizzera, ci ha comunicato che la Direzione **ha approvato la nostra offerta** per l'acquisto della particella al prezzo indicato.

Per le spese inerenti il trapasso di proprietà possiamo quantificare le seguenti cifre (stabilite in circa il 2% sul prezzo di acquisto):

Tasse iscrizione RF	Fr. 8'800.—
Archivio notarile	Fr. 2'400.—
Tariffa notarile	Fr. 5'000.—
Tasse per eventuali cartelle ipotecarie	Fr. 5'000.—
Totale spese trapasso	Fr. 21'200.--

* * *

Di seguito, a complemento della planimetria allegata al messaggio, alcune informazioni relative alla proprietà fondiaria.

ESTRATTO UFFICIO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: AROGNO – numero del fondo 1346

Superficie totale: m² 902

COPERTURA DEL SUOLO

M² 344 giardino

M² 296 viale

M² 180 fabbricato abitato

M² 15 fabbricato

M² 23 fabbricato

M² 44 fabbricato

PROPRIETÀ

Società anonima Posta Immobili SA, Berna

SERVITÙ

A) Diritto LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONI a carico RF di Arogno part. 79, 440

B) Diritto DERIVAZIONE ACQUA POTABILE a carico RF di Arogno part. 1052, 1053, 1054, 1055, 1056

C) Onere PASSO PUBBLICO a favore di Comune di Arogno

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario

MENZIONI

Condotta acqua potabile con RF di Arogno part. 75

VALORE DI STIMA UFFICIALE

Il valore di stima del mappale 1346 è così composto:

Edificio principale	Fr. 410'000.—
Deposito	Fr. 4'000.—
Tettoia-Sosta	Fr. 6'000.—
Terreno complementare	Fr. 101'475.—

Valore globale di stima **Fr. 521'475.—**

PIANO REGOLATORE

Il mappale 1346 RFD di Arogno è ubicato nella zona denominata: EP-AP Attrezzature e edifici d'interesse pubblico, si richiama al riguardo quanto previsto dall'art. 21 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore:

Art. 21 Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico EP-AP

Edifici d'interesse pubblico:

Ufficio postale di proprietà della Confederazione

Gli edifici esistenti possono essere riattati, ampliati o ricostruiti.

L'altezza massima delle costruzioni è m 10.

L'altezza massima delle costruzioni al colmo è m 12.

L'indice di occupazione non può essere superiore al 35%.

Altre informazioni sullo stabile e sul sedime:

Lo stabile è stato edificato agli inizi del novecento, inizialmente concepito come edificio abitativo, poi utilizzato invece a scopo commerciale e residenziale. Nel 1986 lo stabile è stato parzialmente ristrutturato con un investimento assai consistente.

Descrizione dei locali:

-1: atrio, locale tecnico, locale tank, N. 3 disponibili

PT: attuale ufficio postale; portico entrata, entrata principale, entrata secondaria, atrio sportelli, ufficio, messaggeria, servizio wc, zona caselle, zona bussole

PT: appartamento, portico entrata, atrio, cucina, soggiorno-camera, servizio

PT: entrata: posta sul retro dell'edificio che consente il passaggio all'appartamento posto al 1° piano e alla torretta panoramica situata al secondo piano, inoltre garantisce un'entrata secondaria all'ufficio postale e ai locali interrati.

1°P: Appartamento padronale; atrio e disimpegno, cucina, 3 camere, soggiorno, ripostiglio e servizio.

2°P: Torretta panoramica

Per quanto concerne le valutazioni di stima, i calcoli e la valutazione del valore dell'immobile in base al reddito, si rimanda al prospetto a disposizione, allestito dall'arch. Ferruccio Robbiani, datato luglio 2007.

La perizia indica che nel complesso lo stabile risulta in buono stato.

Parametri finanziari

In base ai dati citati ed alle valutazioni effettuate l'entrata annua per l'affitto a terzi (inquilini appartamento 1° piano) è valutata in circa 20'400.- franchi, cifra già stabilita a contratto dagli attuali proprietari dello stabile, Posta Immobili, con gli inquilini presenti nel citato appartamento a partire dal 1° settembre 2014.

La Posta Immobili ha provveduto, nel corso del mese di agosto, ad informare anche l'esecutivo del contratto di locazione stipulato, tenendo conto dei prossimi sviluppi che ci potranno essere nel citato stabile.

Il Municipio con Ris. Mun. no. 445, dell'11 agosto 2014, ha preso atto dell'offerta presentata da parte dei proprietari dello stabile, ritenendole adeguate e condividendo le condizioni proposte.

Rimarchiamo inoltre che nello stabile troveranno posto i 2 uffici che attualmente sono affittati presso terzi, andremo quindi a risparmiare Fr. 12'000.— annui.

Interventi

Gli interventi minimi da eseguire per poter usufruire dello stabile senza la modifica dei locali esistenti consiste nella sostituzione dei serramenti (e delle porte d'entrata) e di un'imbiancatura di tutti i locali.

I costi si basano su preventivi di massima e si possono così riassumere:

Riepilogo e suddivisione dei costi (in Fr.)	
- Sostituzione serramenti esistenti (porte e finestre) con serramenti in alluminio	63'000.—
- Opere da pittore (tutti i locali interni al piano terreno ed al primo piano, pareti e soffitti)	20'000.—
TOTALE (IVA inclusa)	83'000.—

Con la modifica dei locali sono da prevedere altri interventi che al momento non possono essere computati.

L'UTC ha allestito un piano indicativo della futura sistemazione degli uffici all'interno dello stabile, che vi alleghiamo:

In particolare si prevede la seguente organizzazione:

***Ufficio tecnico:** l'ufficio sarà sistemato all'interno dell'attuale appartamento di "vacanza", totale di 23 mq, al piano terreno.

***Servizio sociale:** sarà sistemato vis a vis dell'UTC, al piano terreno, con entrata separata, totale di 16 mq

Biblioteca: la biblioteca occuperà la superficie maggiore del piano terreno, ca 42,5 mq, collocata al posto dell'attuale ufficio postale

Archivio

e/o sala conferenze: troveranno posto oltre che ad un ulteriore archivio comunale, anche una sala per conferenze e/o riunioni, ca 24 mq.

*(*attualmente vi è una condivisione dell'Ufficio sociale e dell'Ufficio tecnico, quindi lo spazio e la logistica risultano attualmente insufficienti)*

Costi e sostenibilità economica (art. 164 b LOC)

Con quest'investimento ci troviamo di fronte ad un'altra spesa importante, che peserà sicuramente in modo cospicuo sulla gestione corrente dal profilo degli ammortamenti. Per contro gli interessi passivi, saranno coperti interamente dall'introito derivante dalla locazione dell'appartamento a terzi. I costi-benefici della transazione sono desumibili dal rapporto d'estimo - mapp. 1346 (allegato).

A livello di gestione corrente le ripercussioni sono date dagli ammortamenti, che proponiamo al 6% (art. 12 Rgfc) sull'investimento lordo e quantificabili in Fr. 48'000.--, e dagli interessi passivi ca. Fr. 16'000.-- (tasso calcolato in maniera prudenziale).

Il Municipio ritiene che l'analisi effettuata rispecchi la realtà della situazione, e crede sia necessario a garantire una struttura adeguata all'organizzazione attuale dell'Amministrazione comunale a costi ragionevoli. I vantaggi di spendere per un edificio di proprietà piuttosto che di terzi sono innegabili. Già attualmente, infatti gli oneri ricorrenti rendono l'investimento molto più interessante rispetto al proseguire a pagare degli affitti (ufficio UTC e biblioteca).

Anche qualora a lungo termine vi fossero mutamenti importanti (ad es. aggregazioni), l'oggetto potrà comunque essere utilmente occupato e garantire un valore aggiunto al nostro Comune per mantenere sul nostro territorio dei servizi pubblici.

Ricordiamo inoltre a codesto legislativo che nel piano finanziario 2012-2016, veniva indicata l'intenzione di acquisire lo stabile in questione.

Procedura d'approvazione

Il presente messaggio è preliminarmente sottoposto per l'allestimento del preavviso alla Commissione della Gestione ed alla Commissione opere pubbliche. Per l'approvazione occorre la maggioranza assoluta dei membri del Legislativo, quindi di almeno 13 Consiglieri (art. 61 cpv. 2 LOC). Le concessioni dei crediti divengono esecutive con la ratifica della Sezione Enti Locali (art. 205 cpv. 2 LOC).

Per le ragioni fin qui indicate e restando volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler

d e c i d e r e :

a) è concesso un credito di Frs. 905'000.-- da destinare all'acquisto del mappale no. 1346 RFD di Arogno, così composto:

- un credito di Frs. 800'000.— per l'acquisto dello stabile al mapp. 1346 RFD di Arogno;
- un credito di Frs. 21'200.-- per le spese inerenti il trapasso immobiliare;
- un credito di Frs. 83'000.-- per la copertura delle spese relative agli interventi di manutenzione dei locali esistenti;

b) il credito verrà iscritto nel conto investimenti (442.503.03);

c) il credito sarà ammortizzato al tasso del 6% (art. 12 Rgfc);

d) l'immobile sarà iscritto a bilancio quale bene patrimoniale;

e) il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla sua approvazione;

f) è dato mandato al Municipio di procedere alla stesura dell'atto di compravendita.

Con perfetta stima.

Il Sindaco
Corrado Sartori

PER IL MUNICIPIO



La Segretaria
Ilaria Wallimann

Allegati: rapporto estimo
piano UTC disposizione locali;

Rapporto estimo mapp. 1346 - stabile La Posta

	1 anno	2 anno	3 anno	4 anno	5 anno	6 anno
prezzo d'acquisto	800'000.00					
interessi passivi (tasso)	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
Interessi passivi	16'160.00	16'160.00	16'160.00	16'160.00	16'160.00	16'160.00
ammortamento	6.00	48'000.00	45'120.00	42'412.00	39'868.00	37'476.00
spese gestione e amm. olio combustibile (l 5000)	5'000.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
Fr.		5'250.00	5'250.00	5'250.00	5'250.00	5'250.00
pulizia (6 ore settimanale)	27.50	8'580.00	8'580.00	8'580.00	8'580.00	8'580.00
assicurazione stabili	0.0857	685.60	685.60	685.60	685.60	685.60
assicurazione cose (stima)		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
manutenzione (stima)		3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00	3'000.00
TOTALE COSTI	33'925.60	81'925.60	79'045.60	76'337.60	73'793.60	71'401.60
locazione UTC	500.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00
locazione biblioteca	500.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00	6'000.00
locazione appartamento	1'700.00	20'400.00	20'400.00	20'400.00	20'400.00	20'400.00
locazione ufficio postale	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTALE BENEFICI	32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00	32'400.00
ONERE A CARICO	1'525.60	49'525.60	46'645.60	43'937.60	41'393.60	39'001.60