

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 96

Magadino, 27 luglio 2015
Risoluzione municipale no. 902
di competenza della Commissione della Gestione

Richiesta di autorizzazione per trasformazione di beni amministrativi in beni patrimoniali e autorizzazione per l'alienazione di proprietà senza fini specifici

Egregio Signor Presidente,
Gentil Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

Introduzione

Nell'ambito del progetto aggregativo il Comune di Gambarogno ha "ereditato" un importante parco immobiliare che, da subito, ha posto alcuni problemi legati alla gestione delle proprietà, al mantenimento e all'incremento dei valori degli stabili patrimoniali, rispettivamente alla manutenzione di quelli amministrativi per preservarne e incrementarne le potenzialità specifiche. Globalmente, secondo i dati estratti dal Registro fondiario, il Comune di Gambarogno è proprietario di 726 proprietà fra stabili, terreni, strade, piazze, posteggi, boschi e scorpori di terreno.

Analizzando i conti consuntivi degli ultimi anni, constatiamo che il nostro Comune ha una buona copertura delle spese correnti, degli oneri finanziari e un autofinanziamento praticamente totale degli investimenti; alla luce di tutto ciò si potrebbe affermare che il Comune non ha la necessità impellente di alienare il proprio patrimonio.

Per contro, bisogna prendere atto che il **debito pubblico** (capitale dei terzi inclusi i debiti per finanziamenti speciali, dedotti i beni patrimoniali e gli anticipi ai finanziamenti speciali) **al 31.12.2014 ammonta a CHF 39'789'567.61** che, diviso per 5073 abitanti, corrisponde a un debito pubblico procapite di CHF 7'843.00. Secondo i parametri classici un debito pro capite che eccede i CHF 6'000.00 è eccessivo e nel medio periodo giustifica la necessità di attivare una politica di rimborso del capitale di terzi, che potrebbe "passare" da un contenimento degli investimenti a una rivalutazione e alienazione di alcune proprietà patrimoniali.

Il capitale dei terzi, ossia gli impegni finanziari sottoscritti a breve, medio e lungo termine con gli istituti di credito, inclusi i debiti per finanziamenti speciali e su debitori, sempre **al 31.12.2014, ammonta a CHF 58'247'625.68.**

Una prima operazione da eseguire, per garantire trasparenza sulle effettive potenzialità finanziarie del Comune, si concretizza con il cambiamento di destinazione di alcuni beni senza fini amministrativi in beni patrimoniali alienabili. In seguito, a dipendenza della politica d'investimento che si vorrà adottare, si deciderà la tempistica e il numero delle proprietà da alienare per le quali il Consiglio comunale si sarà espresso.

La volontà di scaglionare nel tempo le alienazioni è anche legata ai disposti della Legge sulla perequazione finanziaria, in quanto l'articolo 5 cpv. 2 della stessa prevede che il Consiglio di Stato - in presenza di un avanzo d'esercizio che eccede il 10% del gettito dell'imposta cantonale, ritenuto che l'avanzo sia di almeno CHF 50'000.00 e che il capitale proprio sia superiore al 50% del gettito dell'imposta - effettua una ripresa sul contributo di livellamento. Quindi, onde evitare questa possibilità, le alienazioni dovranno esser dilazionate affinché gli utili contabili non eccedano i limiti previsti dalla Legge.

Obblighi legislativi

A sostegno dei principi sopra enunciati, si rammenta che l'articolo 179 LOC prevede l'obbligo per il Municipio di **provvedere alla conservazione e all'amministrazione dei beni comunali in modo che gli stessi siano messi a beneficio della collettività, senza pregiudicarne la consistenza.**

Competenze

Le competenze sviluppate dal personale dell'Amministrazione e dell'Ufficio tecnico si rifanno soprattutto alla gestione dei beni amministrativi. Per contro, la gestione immobiliare di stabili e proprietà da reddito, non rientra propriamente negli scopi pubblici di un Comune.

Nuove priorità comunali

Si è potuto verificare che le finalità e gli obiettivi particolari che avevano portato i Comuni prima dell'aggregazione ad acquisire, rispettivamente mantenere le proprietà patrimoniali, sono oggi superate dal nuovo assetto istituzionale.

Le priorità e i vincoli a suo tempo decisi vanno oggi rivisti nell'ottica "allargata", sulla scorta dei contenuti dell'attuale Piano Regolatore e delle nuove priorità sia politiche sia finanziarie.

Obiettivi dell'alienazione di beni comunali

L'alienazione di alcune delle proprietà comunali, senza fini e scopi amministrativi, persegue i seguenti obiettivi:

- realizzare liquidità da utilizzare per diminuire il capitale dei terzi, elemento determinante nella valutazione del debito pubblico, attualmente eccessivo;
- ridurre nella gestione corrente i costi di manutenzione e quelli per le coperture assicurative;
- ridurre i contenziosi e i rischi sui debitori;
- utilizzare in modo consono agli scopi di un Ente pubblico le risorse.

Distinzione dei beni comunali

Per poter esprimersi sulla proposta finale di riconversione, rispettivamente alienazione, è doverosa una spiegazione sui beni comunali e per questo riprendiamo i disposti della Legge Organica comunale.

Art. 176 LOC I beni comunali si distinguono in:

- a) beni amministrativi;
- b) beni patrimoniali.

Art. 177 LOC Beni amministrativi:

I beni amministrativi sono beni comunali che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico.

I beni amministrativi sono inalienabili e non possono essere costituiti in ipoteca.

Sono autorizzate le alienazioni di scorpori di terreno, le rettifiche di confine e le permutate che non hanno utilità prevedibile.

Art. 178 LOC Beni patrimoniali

I beni patrimoniali sono beni comunali privi di uno scopo pubblico diretto.

I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.

Attribuzioni di competenze

La Legge Organica comunale attribuisce la competenza a trattare i beni comunali all'Assemblea, rispettivamente al Consiglio comunale.

Art. 13 LOC Il Consiglio comunale in seduta pubblica:

....

- h) **autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali;**

....

Procedura da seguire per la vendita

Dopo aver definito quali sono i beni alienabili, in presenza dell'autorizzazione da parte del Consiglio comunale, bisognerà procedere sulla scorta dei disposti dell'art. 180 LOC che prevede:

Art. 180 LOC Le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.

In casi eccezionali e quando al Comune non ne può derivare danno, il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

Sono riservate le disposizioni di Leggi speciali.

E' ipotizzabile che il pubblico concorso sia organizzato sotto forma di asta pubblica, con valori d'offerta minimi calcolati con una perizia immobiliare, che consideri la vetustà degli immobili, i valori commerciali reperibili in zona, i valori a reddito degli stabili locati. E' pure possibile che il Municipio, per la particolarità della procedura, richieda il supporto di un consulente immobiliare.

Le conseguenze finanziarie e i movimenti di bilancio

Nella prima fase dell'operazione, il cambiamento di destinazione a bilancio di alcuni beni amministrativi in patrimoniali, con gli stessi valori, non avrà alcun influsso a livello finanziario; l'operazione va vista come un riordino di bilancio, per garantire "maggior trasparenza" sulle potenzialità finanziarie del Comune.

In seguito, quando si procederà all'alienazione dei beni a valori di mercato (sicuramente superiori a quelli iscritti a bilancio), si realizzerà in gestione corrente un "utile contabile" straordinario, pari alla differenza fra il valore di vendita e quello di bilancio. Affinché questi valori non abbiano a falsare il risultato di gestione corrente, solitamente, sono compensati con un ammortamento amministrativo supplementare sui beni amministrativi, di ugual misura.

Per i valori di bilancio, nella prima fase (cambiamento di destinazione dei beni) si assiste ad un semplice spostamento negli attivi, da beni amministrativi a patrimoniali. In seguito, al momento della vendita, ad ulteriore spostamento all'interno dei beni patrimoniali (da beni patrimoniali a conti di liquidità) e in seguito, se si procederà al rimborso di debiti, ad una diminuzione della liquidità e del capitale dei terzi.

I beni patrimoniali già iscritti a bilancio

Nell'ambito della ripresa dei dati contabili dei Comuni aggregati, nell'anno 2010, nel bilancio comunale sono confluiti i seguenti beni patrimoniali:

Conto	Beni / Ubicazione	Valore al 31.12.2014
	Magadino	
123.01	Acquisto Centro Rivamonte, al mappale 169 RFD (16007 m2)	977'500.00
123.02	Migliorie Centro Rivamonte, al mappale 169 RFD (senza sede Pompieri, iscritto come bene amministrativo)	1'461'308.60
	San Nazzaro	
123.03	Osteria Miralago Vairano, al mappale 451 RFD (913 m2)	615'625.90
123.04	Terreno edile al Bustello, al mappale 1401 RFD (1423 m2)	550'000.00
123.05	Terreno edile zona Ronco, al mappale 275 RFD (3260 m2)	978'000.00
	Gerra	
123.10	Acquisto terreno edile, al mappale 433 RFD (1623 m2)	440'000.00
123.06	Casa d'appartamenti, al mappale 433 RFD (stabile 1)	1'140'000.00
123.09	Casa d'appartamenti, al mappale 433 RFD (stabile 2, con negozio)	1'600'000.00
123.07	Immobile ex Bertschinger, al mappale no. 368 RFD (119 m2)	17'000.00
123.08	Terreno e casa Ressiga, al mappale no. 361 RFD (687 m2)	69'000.00

	Sant'Abbondio	
123.11	Casa d'appartamenti , al mappale 100 RFD (149 m2)	92'763.35
	Caviano	
123.12	Terreno edificabile, al mappale no. 170 RFD (252 m2)	27'000.00
123.12	Terreno edificabile, al mappale no. 243 RFD (904 m2)	110'000.00
	Totale dei beni patrimoniali iscritti a bilancio	8'078'197.85

I valori indicati e iscritti a bilancio, nella maggior parte dei casi, non corrispondono al valore reale commerciale reperibile; ogni Comune aveva criteri propri, spesso legati agli investimenti effettuati per l'acquisto, la trasformazione o la costruzione.

Come si può osservare, alcune frazioni non figurano neppure nell'elenco poiché non esistono beni patrimoniali o perché gli stessi non sono mai stati distinti e separati da quelli amministrativi nel bilancio comunale.

Con l'autorizzazione del Consiglio comunale, già oggi queste proprietà potrebbero essere alienate.

Valutazioni e opportunità nel trattamento dei beni comunali

Si rammenta che nel mese di settembre 2012 già era stata allestita una prima proposta per riconvertire o alienare alcune ex cancellerie comunali. La proposta era stata preventivamente sottoposta alle Commissioni di frazione che, con differenti motivazioni, avevano sconsigliato l'alienazione delle proprietà. **Questa premessa vuole porre l'accento sul fatto che l'alienazione di una proprietà va dunque esaminata non solo dal profilo funzionale, pianificatorio o finanziario, ma pure considerando gli elementi di opportunità.**

Tutti i beni che non sono iscritti nella precedente tabella, ma che per connotazione potrebbero rientrare fra i "potenziali" beni patrimoniali, per semplicità di comprensione, andremo a suddividerli in tre differenti gruppi:

- i beni amministrativi senza fini specifici, che potrebbero rientrare in future nuove destinazioni "di ordine amministrativo", sulla scorta di progetti in fase di sviluppo o concetti, anche solo ipotizzati. Per queste proprietà non è proposto nessun cambiamento;

Frazione / Quartiere	Mapp. RFD	Uso attuale	Destinazione
Contone	229	"Vecchia scuola", già adibita a magazzino comunale, adesso utilizzata solo come deposito. Sul sedime sono presenti un centro raccolta rifiuti e dei posteggi	<u>Ipotesi:</u> appartamenti protetti per anziani realizzati in ambito di una collaborazione pubblico/privato o area verde per la frazione
Magadino	699	Chiesa San Carlo e casa parrocchiale composta di 2 appartamenti affittati, ex sala CC, ex sala Patriziato	<u>Ipotesi:</u> sale di rappresentanza, da affittare per simposi e riunioni e appartamenti
Cadepezzo	153	Terreno edile, non edificato	<u>Ipotesi:</u> nuove infrastrutture a supporto dello sviluppo della frazione (scuole, rifiuti, posteggi, ecc.)
Vira	524	Ex magazzino comunale, attualmente concesso in uso gratuito a Associazione pesca e ETG.	<u>Fuori zona edificabile:</u> cambiamento destinazione difficoltoso
Dirinella / Ranzo	168	Ex casa doganale	<u>Ipotesi:</u> spiaggia pubblica, con ostello
Indemini	318	Ostello, per gruppi fino a 32 persone	<u>Nessun cambiamento previsto</u>
Indemini	325	Casa e bottega dell'artista	<u>Nessun cambiamento previsto</u>

- i beni amministrativi senza fini specifici per i quali è chiesta la conversione a bene patrimoniale, senza alienazione. I beni rimangono dunque di proprietà del Comune e sono iscritti a bilancio fra quelli patrimoniali, eventualmente da alienare in un secondo tempo (nuovo MM all'indirizzo del CC). Fra questi rientrano alcuni stabili da reddito che, al momento, garantiscono al Comune sufficienti entrate in gestione corrente per coprire i costi di gestione e manutenzione;

Frazione / Quartiere	Mapp. RFD	Uso attuale	Destinazione
Vira	254	Misto: studio medico, ex cancelleria comunale sfitta, ex sala CC, ex banca e locale cassette sicurezza CS (sfitti)	Stabile da reddito e servizi (medico, posta e banca)
Piazzogna	103	Ex cancelleria comunale, attualmente in uso gratuito quale preasilo privato (53 m2)	Casa d'abitazione
Caviano	331	Negozi alimentari e locale Hobby	Mantenimento negozio, nessun cambiamento previsto

- i beni amministrativi senza fini specifici per i quali è chiesta la conversione a bene patrimoniale e l'autorizzazione di alienazione.

Frazione / Quartiere	Mapp. RFD	Uso attuale	Possibile destinazione dopo alienazione
Piazzogna	145/146	Ex magazzino comunale, posteggio, archivio, terreno annesso (472 m2)	Casa d'abitazione plurifamigliare
Gerra	81	Ex magazzino pompieri, affittato (75 m2)	Magazzino/deposito per artigiani
St'Abbondio	26	Ex cancelleria comunale e sala assemblea + 1 appartamento affittato (218 m2)	Casa d'abitazione mono o bifamigliare
Caviano	329	Ex cancelleria comunale, piazzale e prato (792 m2)	Casa d'abitazione mono o bifamigliare

Per poter adottare le decisioni di riconversione e alienazione, il Municipio chiede al Consiglio comunale di valutare le esigenze delle singole frazioni in funzione del nuovo assetto istituzionale; infatti, "congelare" beni patrimoniali per presunti motivi associativi e aggregativi, che si limitano a poche occasioni sull'arco dell'anno appare poco razionale, anche per il fatto che il Comune dispone di sufficienti e adeguate sale riunioni su tutto il territorio, facilmente raggiungibili. Anche le esigenze vantate per i locali di voto sono vieppiù superate dall'introduzione generalizzata del diritto di voto per corrispondenza.

Quanto esposto permette al Consiglio comunale di avere una visione esaustiva sul patrimonio immobiliare del Comune, rispettivamente di avere una presa di coscienza sull'entità di beni alienabili ai fini di un parziale rimborso del capitale dei terzi.

Presso la cancelleria comunale, a disposizione dei Consiglieri e dei Commissari, sono pure depositati gli estratti del Registro fondiario, suddivisi per frazione e le schede sulle singole proprietà, allestite nell'ambito del progetto aggregativo.

Il presente Messaggio è stato discusso e approvato dal Municipio in data 27 luglio 2015, con risoluzione no. 902.

Visto quanto precede, siete invitati a voler

deliberare:

1. E' autorizzato il cambiamento di destinazione di beni comunali, da amministrativi in patrimoniali, nel rispetto dei disposti previsti dall'articolo 13 lettera h) della Legge organica comunale, come segue:

Frazione / Quartiere	Mapp. RFD	Uso attuale	Valore da iscrivere a bilancio, nei beni patrimoniali CHF
Vira	254	Ex casa comunale: studio medico, ex cancelleria comunale sfitta, ex sala CC, ex banca e locale cassette sicurezza CS (sfitti)	211'446.00
Piazzogna	103	Ex cancelleria comunale, attualmente in uso gratuito quale preasilo privato (53 m2)	31'001.00
Piazzogna	145/146	Ex magazzino comunale, posteggio, archivio, terreno annesso (472 m2)	36'230.00
Gerra	81	Ex magazzino pompieri, affittato (75 m2)	58'901.00
St'Abbondio	26	Ex cancelleria comunale e sala assemblea + 1 appartamento affittato (218 m2)	78'928.00
Caviano	329	Ex cancelleria comunale, piazzale e prato (792 m2)	15'500.00
Caviano	331	Negozi alimentari e locale Hobby	31'001.00

2. E' autorizzata l'alienazione a pubblico concorso, nel rispetto dei disposti dell'articolo 180 della Legge Organica comunale, dei seguenti beni:

Frazione / Quartiere	Mapp. RFD	Uso attuale	Totale m2 proprietà
Piazzogna	145/146	Ex magazzino comunale, posteggio, archivio, terreno annesso, sfitti	472
San Nazzaro	1401	Terreno edile al Bustello	1423
Gerra	81	Ex magazzino pompieri, affittato	75
Gerra	433	Terreno edile + Palazzi stabile 1 e stabile 2	1623
St'Abbondio	26	Ex cancelleria comunale e sala assemblea sfitti + 1 appartamento, affittato	218
St'Abbondio	100	Casa d'appartamenti, affittati	149
Caviano	329	Ex cancelleria comunale, piazzale e prato, sfitti	792

3. Le alienazioni dovranno essere eseguite entro il 31.12.2025, tramite pubblico concorso organizzato sotto forma di asta pubblica, con valori d'offerta minimi calcolati sulla scorta di una perizia immobiliare.
4. Nell'anno di alienazione dei singoli beni patrimoniali, l'utile contabile iscritto a gestione corrente dovrà essere pareggiato con ammortamento supplementare dei beni amministrativi, di pari importo.
5. L'importo realizzato con l'alienazione dei singoli beni patrimoniali dovrà essere interamente utilizzato per diminuire il debito pubblico, secondo scadenza dei vari debiti sottoscritti presso gli istituti di credito.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Tiziano Ponti

Il Segretario



Alberto Codioli