

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Messaggio municipale n. 13/2022

MESSAGGIO PER LA VENDITA DEL MAPPALÉ NUMERO 369 NEL QUARTIERE DI OSOGNA

Signora Presidente,

Signore e Signori Consiglieri comunali,

La Commissione della Gestione si è riunita in più occasioni per discutere ed analizzare il Messaggio municipale n. 13/2022 concernente la vendita del mappale numero 369 nel quartiere di Osogna.

Comprensione della situazione

Il terreno era stato acquistato nel 2017 con lo scopo di spostare la piazza d'atterraggio degli elicotteri. Attualmente però tale progetto non è stato realizzato e il mappale in questione risulta essere inutilizzato da parte del Comune.

Il Municipio si è quindi chinato su come sfruttare al meglio tale luogo. Si tratta infatti di una zona artigianale / commerciale e quindi con scopi limitati.

Dopo un'analisi tra le 3 maggiori opzioni di utilizzo (locazione, diritto di superficie e vendita) si è giunti alla conclusione che la vendita è la soluzione più appropriata.

Osservazioni generali della Commissione della Gestione

La Commissione della Gestione ha analizzato i vari elementi e riporta alcune osservazioni specifiche:

- Per poter utilizzare il sedime rispettando tutte le varie direttive e regole in vigore è necessario effettuare dei lavori di ripristino (eliminare il fresato). Si stima che tali costi ammontino attorno ai 25'000 CHF. Sia per la vendita, che per un riutilizzo proprio, il Comune dovrà sostenere tale onere.
- Il mappale 369 chiude verso l'estremo nord il territorio comunale e si trova integralmente nella zona artigianale/industriale. E' difficile immaginare a breve o a medio termine un altro tipo di indirizzo e/o destinazione se non quello indicato a PR.
- Una vendita del terreno potrebbe agevolare la crescita della zona industriale attuale e delle ditte insediate vicino al mappale in questione.

Aspetti finanziari

La Commissione della Gestione ritiene che una vendita porterebbe al Comune della liquidità interessante per poter sostenere gli altri progetti / investimenti attuali. Si cita ad esempio la sistemazioni degli edifici scolastici oppure l'acquisto del diritto di superficie 3556 di Lodrino.

Il comune dispone di un grado di autofinanziamento relativamente debole (1.5-2 MCHF annuali) ed ogni investimento / spesa deve essere ponderata nel dettaglio in modo da favorire i progetti prioritari. Per questo motivo la vendita di un sedime non utilizzato, che attualmente genera costi di ammortamento, porterebbe della liquidità significativa al Comune senza costi aggiuntivi.

Si ricorda che attualmente i tassi d'interesse sono in continuo aumento e di conseguenza la richiesta di nuovi crediti comporta dei costi finanziari non indifferenti.

Secondo l'articolo 126 LT (Legge Tributaria Ticinese) il Comune è esentato dall'imposta sugli utili immobiliari. Tale esenzione comporta un notevole risparmio per il Comune.

In considerazione di quanto sopra, la Commissione della Gestione si esprime a favore della vendita del mappale n° 369 del quartiere di Osogna così come descritta nel MM 13/2022 e invita le signore e i signori Consiglieri comunali a voler approvare il dispositivo di risoluzione così come proposto nel MM 13/2022.

Per la Commissione della Gestione:

Il presidente: Caretti Medardo

I membri: Alari Adriano

Biasca Bixio

Falconi Celestino

Genini Francesco (segretario)

Martignoli Marlis (relatrice)

Matozzo Teodoro (vice-presidente)



Handwritten signatures in blue ink over dotted lines, corresponding to the names listed on the left. The signatures are: Caretti Medardo, Alari Adriano, Biasca Bixio, Falconi Celestino, Genini Francesco, Martignoli Marlis, and Matozzo Teodoro.

Riviera, 17 giugno 2022