



**COMUNE DI COMANO
COMMISSIONE DELLA GESTIONE**

**Rapporto della Commissione della Gestione sul Messaggio Municipale N° 236
Acquisto stabile banca Raiffeisen - Mappale 1195 RFD Comano**

Signor presidente,
Signori consiglieri,

alla presenza del Sindaco, Signor Marco Valli e del Municipale, nonché Capodicastero finanze e imposte, Signor Renato Pietra, in data 21 marzo 2013 la commissione della gestione si è riunita per la discussione e l'analisi del sopracitato M.M.

Premessa

Il comune di Comano dispone dei propri uffici amministrativi in Via Cantonale 47, a pochi metri dall'ubicazione del fondo in questione. Questi uffici, benché ottimamente posizionati sono diventati stretti. Negli ultimi anni sia i servizi erogati (per tipologia e quantità) che la popolazione sono cresciuti notevolmente, caricando l'amministrazione comunale di maggiori e nuovi compiti.

Lo stabile della banca Raiffeisen, a nostro modo di vedere, rappresenta un'ottima soluzione ai problemi di spazio, che già ora si manifestano, ma che verosimilmente diverranno sempre più urgenti in futuro.

L'idea di acquistare questo sedime è nata quasi per caso. Il Municipio, che si sta occupando dell'accesso alla nuova scuola dell'infanzia (SI), ha chiesto il permesso di poter creare un passaggio pedonale sul terreno in questione. In seguito a questa richiesta la Raiffeisen ha manifestato l'intenzione di vendere dando, de facto, il via alle trattative per la compravendita sfociate nella proposta in esame. A nostro modo di vedere si tratta quindi di un'occasione unica di acquisire una proprietà che ha le seguenti caratteristiche: è grande (la SUL - superficie utile lorda - è di 520 mq) ed è ubicata in centro al paese.

Stabile

Lo stabile comprende attualmente tre appartamenti (tutti affittati), un ufficio al 1° piano (lasciato libero dalla banca - attualmente vuoto - potrebbe facilmente essere trasformato in un'altro appartamento), gli spazi occupati dalla Raiffeisen (zona sportelli, ufficio e caveau), un'altro piccolo ufficio al piano terreno, un magazzino (affittato) e dei parcheggi (in parte affittati).

La perizia giudica lo stato dello stabile da buono a soddisfacente. Lo stesso è stato edificato negli anni cinquanta ed è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazioni (compresa l'isolazione termica) nel 1985. È possibile che ulteriori lavori di manutenzione e/o migliorie si renderanno necessari nei prossimi anni.

Un altro elemento da considerare è il fatto che, in base ai parametri vigenti di piano regolatore, lo sfruttamento degli indici a disposizione permetterebbero di avere una superficie utile lorda di 377 mq invece dei 520 mq attuali. Ciò è dovuto al fatto che lo stabile è stato realizzato prima dell'approvazione degli indici di piano regolatore.

Per terminare vorremmo sottolineare che, se da un lato l'acquisto del sedime in questione permetterà di trovare una soluzione alla mancanza di spazi per l'amministrazione comunale, dall'altro risolverà anche il problema dell'accesso pedonale alla nuova scuola dell'infanzia.

Sostenibilità

La Commissione della gestione si è chinata sulla sostenibilità da un punto di vista finanziario dell'investimento. In particolare ha analizzato gli incassi degli affitti.

Considerando quanto segue:

- la Raiffeisen pagherà un affitto mensile di Fr. 2'400.- per un ufficio, gli sportelli, il tesoro e tre parcheggi (affitto considerato di favore) garantito per i prossimi 5 anni (con possibilità di rinnovo per ulteriori 5 anni),
- tre appartamenti, il magazzino ed alcuni parcheggi sono già oggi affittati,
- si potrebbero affittare ancora un ufficio al primo piano (trasformabile in appartamento), un piccolo ufficio al piano terra e alcuni parcheggi,

riteniamo che la stima di Fr. 100'000.-/anno di affitti incassati sia realistica (anzi, probabilmente si tratta di una stima prudenziale). Dato quanto precede siamo convinti che, allo stato attuale, siano dati i presupposti affinché l'operazione sia finanziariamente sostenibile. Questo anche se in futuro si renderanno necessari dei lavori di migioria e/o di manutenzione.

Naturalmente un eventuale uso da parte del Comune di alcuni spazi inciderà in maniera negativa sull'ammontare totale degli affitti incassati. Va comunque tenuto in considerazione che prima o poi, volenti o nolenti, saremo obbligati a trovare delle soluzioni alla mancanza di spazio nell'attuale ubicazione dell'amministrazione comunale, a prescindere dall'acquisto o meno dello stabile Raiffeisen.

Sia il 2011 che il 2012 si sono chiusi con importanti sopravvenienze d'imposta straordinarie, tanto inattese quanto positive per le finanze di Comano. Benché la politica comunale non debba poggiare su simili avvenimenti, non nascondiamo che tali maggiori entrate ci danno maggiore tranquillità anche alla luce di importanti investimenti che il nostro Comune si appresta a fare nei prossimi anni.

L'acquisto dello stabile avrà un'incidenza solo marginale sul conto della gestione corrente. L'investimento verrà, almeno per il momento, contabilizzato negli "investimenti in beni patrimoniali" (Art. 178 LOC). In altre parole si tratta di beni che non servono all'adempimento dei compiti di diritto pubblico e che possono essere alienati. In caso di difficoltà improvvise ed impreviste (possibilità che la commissione ritiene remota), sarà dunque possibile rivendere l'intero stabile o parte di esso.

Valutazione

La commissione non è entrata nel merito delle perizie che hanno portato alla fissazione del prezzo a Fr. 2'520'000.-, ma si è chinata piuttosto sulla questione della sostenibilità dell'investimento (vedi paragrafo precedente). Tuttavia, alla luce di alcuni semplici riflessioni, ci sembra di poter affermare che il prezzo sia appropriato.

- Considerando un incasso di affitto medio di Fr. 100'000.- ed un tasso di rendimento del 4% otterremo un valore di Fr. 2'500'000.- ($100'000.- \times 100 / 4$), quindi in linea con quanto previsto dal contratto di compravendita.
- Se partiamo invece dal prezzo pattuito di Fr. 2'520'000.- e dalla SUL di 520 mq, otteniamo un prezzo al mq di Fr. 4'846.-. Se invece della SUL utilizziamo semplicemente i mq adibiti a

uffici e appartamenti (uffici: 136 mq + 60.5 mq / appartamenti: 81 mq + 170 mq / Totale: 447.5 mq), otteniamo un prezzo al mq di Fr. 5'631.-. Considerando che si tratta di uno stabile che ha più di cinquant'anni, riteniamo che i prezzi siano in linea con i prezzi di mercato.

Raccomandazioni

La commissione della gestione auspica che, qualora possibile, nel contratto di compravendita venga inserito una clausola che preveda il ripristino della situazione originale da parte dell'affittuario Raiffeisen (attuale proprietario) al momento in cui questi decidesse di lasciare lo stabile definitivamente. Questo perché un'eventuale rimozione del caveau potrebbe generare dei costi non indifferenti.

Tuttavia, benché l'introduzione di tale clausola sia auspicabile, non deve essere una *conditio sine qua non*, anche perché la superficie adibita a *tesoro* è relativamente ridotta e potrebbe comunque essere utilizzata in altro modo.

La Commissione della gestione auspica anche che il contratto di compravendita non preveda un vincolo di destinazione, in particolare per gli spazi attualmente occupati dalla Raiffeisen.

Un altro punto è legato al finanziamento dell'operazione. Anche se oggi il Comune dispone di ingenti mezzi liquidi, vista la particolare situazione sul mercato dei capitali (tassi d'interesse vantaggiosi in caso d'indebitamento) occorre valutare attentamente se e quanto fare capo a prestiti bancari invece che utilizzare i mezzi propri.

Infine, data la vetustà dell'immobile, la Commissione della gestione, consiglia di applicare un tasso d'ammortamento "aggressivo", vale a dire nella fascia alta della forchetta prevista dall'art. 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.

Sulla base di quanto esposto e come dettagliatamente inserito nel M.M. si invita il consiglio comunale a voler risolvere:

- a) *E' concesso un credito di fr. 2'530'000.— per l'acquisto del mappale 1195 RFD di Comano e per la copertura delle spese relative al trapasso immobiliare.*
- b) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti.*
- c) *La spesa sarà ammortizzata secondo i disposti dell'articolo 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.*

Per la commissione della gestione :

Il presidente: Bonifacio Edoardo

Il vice-presidente Paglia Raoul

I membri:

Bernasconi Paolo

Leonardi Leonilde

Poretti Suckow Dania

Comano, 08.04.2013