



Comune
di Collina d'Oro

Messaggio municipale

n. 087/2023

**Stanziamiento di un credito di CHF 810.000.00 per
l'acquisto della proprietà al mappale n. 541 RFD
Collina d'Oro, sezione Montagnola**

Risoluzione municipale
n. 794/2023
24 luglio 2023



Città dell'energia

Collina d'Oro
risponde di energia

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente messaggio, sottoponiamo al Consiglio comunale una richiesta di credito necessario per l'acquisto della proprietà ubicata al mappale n. 541 RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola, di proprietà della Comunione Ereditaria Gabriele e Marco Molteni, ubicata in Vicolo delle Scuole 2.

Il fondo si trova all'interno del comparto del Piano Particolareggiato di Piazza Brocchi e adiacenze (PPPBEA) che, analogamente alla proprietà ex Spiess acquisita nel 2022 (MM 033/2022), ha una rilevante importanza strategica per il nostro Comune, nell'ambito del futuro sviluppo di quest' importante comparto.

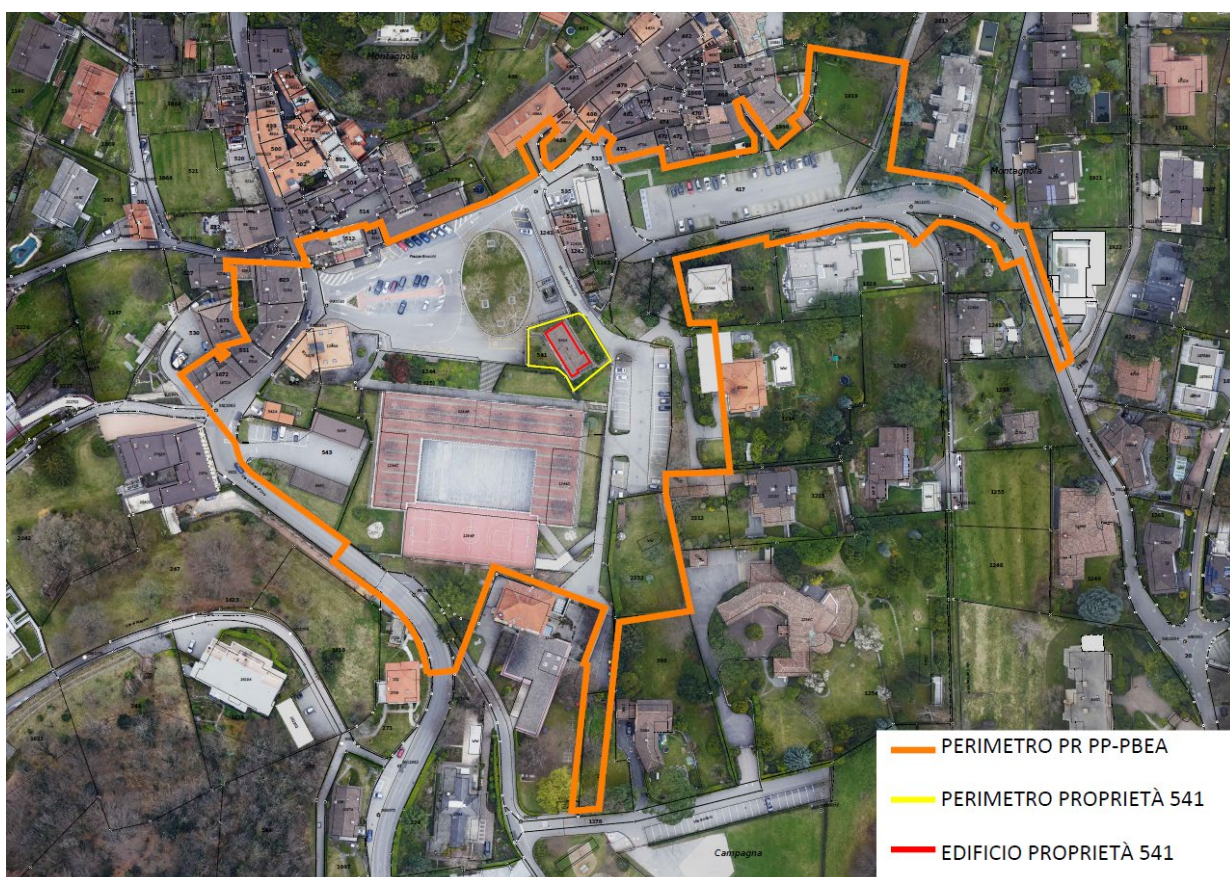


Fig. 1: perimetro PPPBEA

L'edificio esistente si sviluppa su due livelli e si compone da:

- due appartamenti situati al PT che risultano affittati a due inquilini con superficie netta di mq 54.10 e di mq 46.80, per un canone di locazione annuo complessivo di CHF 21'960.00, con scadenza rispettivamente al 28 febbraio e 31 ottobre di ogni anno, con un preavviso di tre mesi per la disdetta.
- un appartamento ubicato al primo piano, con superficie netta di mq 108.70, al momento adibito ad uso dei proprietari.

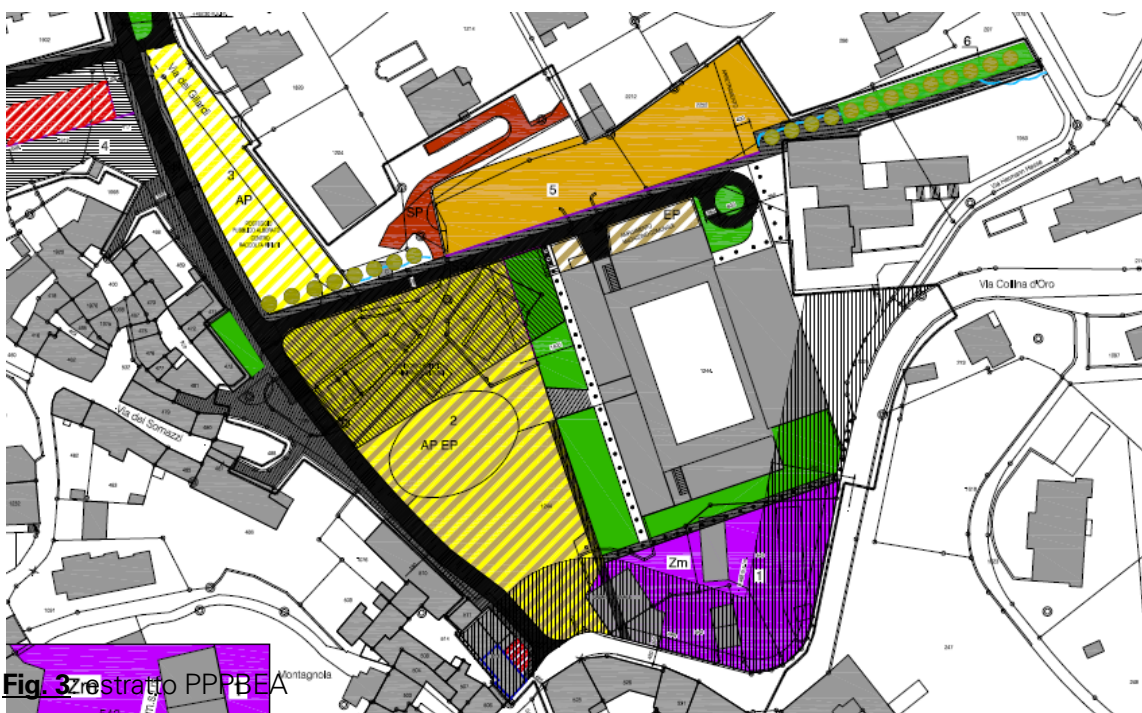
Per il momento, il Municipio non ha intenzione di cambiare la destinazione degli appartamenti affittati, per cui i due contratti di locazione rimangono in vigore, mentre sta valutando la destinazione di quello al primo piano che potrebbe anche venire messo a disposizione dell'amministrazione.

Fig 2: stabile esistente



In futuro poi il Municipio provvederà ad indire un concorso di architettura per la sistemazione di Piazza Brocchi e la progettazione dello sviluppo di tutta l'area sottostante, compresa la proprietà in oggetto. Con l'acquisto del fondo oggetto del presente messaggio, contiguo a quelli già di proprietà del Comune di Collina d'Oro, si completerà l'assetto del comparto di Piazza Brocchi, rendendo così possibile impostare un suo futuro intervento unitario di riqualifica pianificatoria.

Situazione pianificatoria in vigore



La particella n. 541 RFD Collina d'Oro, sezione 3, Montagnola, si trova in zona Attrezzature pubbliche e Edifici pubblici (AP-EP), compresa nel comparto 2 del Piano Particolareggiato della piazza Brocchi e adiacenze (PPPBEA), secondo il piano regolatore vigente. Il mappale deve ossequiare le condizioni richiamate dall'art. 44 cpv 2.8 NAPR Collina d'Oro. Al momento, l'edificio esistente ubicato sul mappale n. 541 RFD può essere solo mantenuto, considerato che il fondo è gravato da una restrizione sulla proprietà di diritto pubblico, secondo il piano regolatore vigente.

Il prezzo d'acquisto è stato concordato con gli interessati in CHF 800'000.-, a cui vanno aggiunte le spese di trapasso di proprietà, a fronte di un rapporto di stima immobiliare allestito da Capifid Valutazioni Immobiliari, Chiasso, in data 22 dicembre 2022, che ha determinato un valore di mercato pari a CHF 870'000.00.

Superfici mappale n. 541:

Edificio	132.00 mq
<u>Superficie non edificata</u>	<u>344.00 mq</u>
Sup. complessiva	476.00 mq

Costi

Il costo complessivo per l'acquisto della proprietà ammonta a CHF 810'000.00 e più precisamente:

1. Acquisizione proprietà	CHF	800'000.00
2. Onorario e spese notaio per rogito	CHF	4'631.10
3. Tassa di bollo 0.3%	CHF	1'200.00
4. Tassa iscrizione a Registro Fondiario	CHF	1'100.00
5. Tassa di annotazione e cancellazione Diritto di Compera	CHF	60.00

Totale netto	CHF	806'991.10
Totale arrotondato per eccesso	CHF	810'000.00

Sostenibilità finanziaria

Nella tabella acclusa al messaggio (allegato "A") viene rappresentato l'impatto che tale investimento avrà sulle uscite contabili annuali. Gli importi presenti nella tabella sono una stima degli oneri, definiti in base alle nuove normative, che saranno ripresi nel nuovo piano finanziario.

Come spiegato sopra, il credito richiesto è finalizzato all'acquisto di una proprietà che contabilmente sarà classificata quale bene amministrativo (in quanto a piano regolatore figura in zona AP-EP).

L'acquisto di questo mappale rientra nella pianificazione che il Municipio intende affrontare nei prossimi anni per la sistemazione di Piazza Brocchi. Non essendo oggi in grado di valutare una tempistica per la sua sistemazione, valutiamo un ammortamento totale di questo immobile nell'arco di 10 anni.

La spesa sarà inserita nel conto di bilancio numero 1404.507.

Commissioni

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
•	•		

Conclusione

Il Municipio, è convinto che l'acquisizione della proprietà in oggetto sia un'ottima opportunità per il nostro Comune, in vista del futuro sviluppo del comparto Piano Particolareggiato di Piazza Brocchi e adiacenze e rimanendo a disposizione per fornire le informazioni che verranno eventualmente richieste, invita codesto Onorando Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È concesso al Municipio un credito di CHF 810'000.00 per l'acquisizione del mappale n. 541 RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola, di proprietà della Comunione Ereditaria Gabriele e Marco Molteni, ubicata in Vicolo delle Scuole 2 e per la copertura delle spese relative al trapasso immobiliare.
2. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere alla liquidità del Comune.
3. Le spese saranno caricate sui conti investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzate al tasso del 10%.
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.

Per il Municipio


 il Sindaco:
 Andrea Bernardazzi


 il Segretario:
 Pietro Balerna

Allegati: tabella sostenibilità finanziaria (allegato "A")
 planimetria

MM 087/2023 Stanziamento di un credito per l'acquisto della proprietà al mapp 541 RFD CdO Montagnola per un importo di Fr. 810'000.00

Indicenza sulla gestione corrente:

					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
<u>Altri investimenti materiali: parte struttura</u>							
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario	0.0%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
2. Costi assicurativi							
- assicurazione immobiliare	0.54 ‰	su	fr.	810'000.00	fr. 437.40	fr. 437.40	fr. 437.40
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale	1%	su	fr.	810'000.00	fr. 8'100.00	fr. 8'100.00	fr. 8'100.00
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile	10.00%	su	fr.	810'000.00	fr. 81'000.00	fr. 81'000.00	fr. 81'000.00
5. Incasso affitti							
- appartamenti attualmente affittati					fr. -21'960.00	fr. -21'960.00	fr. -21'960.00
TOTALE parte edificio e annessi					fr. 67'577.40	fr. 67'577.40	fr. 67'577.40
<u>Mobilio e Installazioni</u>					nel 1° anno (dopo i lavori)	dal 2° anno	dal 3° anno
1. Costi di capitale							
- interessi sul debito bancario		su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
2. Costi assicurativi							
- assicurazione mobili	0.52 ‰	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
3. Manutenzioni							
- manutenzione annuale	5%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
4. Ammortamento contabile							
- ammortamento contabile	10.0%	su	fr.	-	fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE mobilio e installazioni					fr. -	fr. -	fr. -
TOTALE GENERALE					fr. 67'577.40	fr. 67'577.40	fr. 67'577.40

Commenti

- 1) Costi di capitale: la liquidità disponibili ci permette di non accendere un anticipo fisso
- 2) Costi di assicurazioni calcolati sulla base dei premi previsti dall'attuale copertura assicurativa
- 3) Costi di manutenzioni calcolati a partire dalla scadenza del periodo usuale di garanzia
- 4) Ammortamento contabile in base ai tassi d'ammortamento previsti dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (Rgfcc) per il nuovo piano contabile MCA2

PLANIMETRIA 1:200

1243

Vicolo delle Scuole

1244I

1243A

1244G

541A

2

541

4

