

**MM no. 5/2016**Oggetto:**Richiesta di un credito di fr. 790'000.- per il riscatto dello stabile al mapp. 1205 RFD Sezione Faido**

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali.

Cronistoria

Il Consiglio Comunale dell'allora Comune di Faido, con decisione del 19 aprile 1985, aveva concesso ai signori Giovanni e Luciana Delogu un diritto di superficie per sé stante e permanente in base ai disposti dell'art. 779 cpv 3 del Codice Civile Svizzero (CC) relativo al mapp. 1204 RFD Sezione di Faido, di mq 1596, per l'edificazione di una fabbrica di confezioni, ivi comprese tutte le eventuali costruzioni accessorie, nonché accessi, posteggi, sistemazione terreno, canalizzazioni, ecc.

La superficie edificata (mq 542 con una superficie utile lorda di mq 1076) è poi stata intavolata come fondo 1205 RFD Sezione Faido gravante l'intero mappale N. 1204. La durata del diritto di superficie era stata fissata in 30 anni a partire dall'annotazione a RF (19 giugno 1986), ritenuto il primo termine di computo al 1° gennaio 1987.

L'indennità dovuta dai signori Delogu al Comune era stata fissata in fr. 1.- per mq (indicizzata ogni 5 anni).

Il relativo atto notarile tra le parti specificava - tra l'altro - che il diritto di superficie è cedibile (a condizione che fosse approvato dal Municipio) e che allo spirare della durata contrattuale, ed in mancanza di un nuovo accordo sul rinnovo del diritto, tutte le costruzioni, con parti costitutive ed accessorie e pertinenze relative, sono devolute, libere da pegni immobiliari e da altri oneri al proprietario del fondo, contro versamento di un'equa indennità a norma dell'art. 779 lettera d del CC.

Nel 1999, su richiesta della parte Delogu, il Municipio ha autorizzato la cessione del diritto di superficie alla Green Sport Delogu SA, ritenuto il rispetto delle condizioni contrattuali (destinazione dell'immobile a esclusivo esercizio di un'attività commerciale).

In seguito nello stabile ha iniziato la sua attività un negozio Denner Satellite. Nel corso del 2012 l'Amministratore delegato della Green Sport Delogu SA ha informato il Municipio che a seguito della sostituzione del gerente del Satellite Denner, con effetto al 1.1.2013, appariva necessario prolungare il contratto con il nuovo gerente fino al 31.12. 2022, e ciò indipendente dal rinnovo o meno del diritto di superficie con la Green Sport Delogu SA, con scadenza nel 2016.

Ritenuto che tale richiesta non pregiudicasse in alcun modo gli interessi del Comune, il Municipio ha dato il suo nulla osta, considerato come l'affitto pattuito fra gerente e Società ammontava a fr. 48'000.- annui.

Nel 2014 l'Amministratore delegato ha comunicato al Municipio l'intenzione della Società di non rinnovare il diritto di superficie per cui, di comune accordo, ci si è accordati di incaricare l'arch. Pierfranco Grandoni di allestire un rapporto peritale che determinasse il valore di riscatto dell'immobile.

Il rapporto peritale, consegnato a fine gennaio 2016, ha stabilito il valore venale-commerciale dell'immobile in fr. 790'000.-. Lo stesso viene ritenuto corretto ed equo ed è stato accettato dalle parti (Municipio e Amministratore delegato).

Sostenibilità finanziaria

In base all'art. 164b LOC e art 15 del regolamento sulla gestione finanziaria e contabilità dei Comuni, rileviamo che la sostenibilità finanziaria di questa operazione è senz'altro data. Infatti l'accordo a suo tempo stabilito con la Delogu Green Sport SA prevede che il contratto con l'attuale gerente del negozio Denner satellite è valido fino al 31.12.2022, con un incasso relativo all'affitto di fr. 300'000.-.

Lo stato dell'immobile consente anche dopo tale data e indipendentemente o meno dal rinnovo con l'attuale gerente di poter continuare a utilizzare il medesimo ad uso commerciale (con la possibilità di potere eventualmente stipulare un contratto separato per il piano superiore dello stabile che finora è a disposizione dell'attuale affittuario) almeno per ulteriori 10 anni.

Ne consegue che entro questo lasso di tempo l'investimento sarà interamente ammortizzato nel rispetto dei tassi previsti dalla LOC (minimo 6%, vedi art. 12 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni). A questo riguardo evidenziamo pure che, trattandosi di un bene patrimoniale, il Municipio potrà anche valutare e approfondire l'opzione vendita di questo stabile.

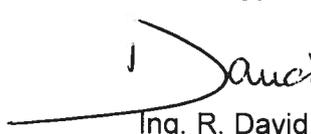
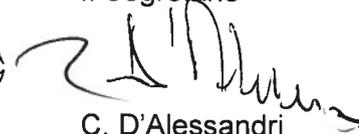
Conclusione

In considerazione di quanto precede, vi invitiamo a voler

decidere:

- 1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 790'000.- per il riscatto dello stabile al mapp. 1205 RFD Sezione Faido.**
- 2. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decadrà se non verrà utilizzato entro 1 anno dall'assunzione di cosa giudicata di tutte le decisioni relative alle procedure per rendere operativa la presente decisione.**
- 3. Il credito è iscritto al conto investimenti ed il Municipio è autorizzato a contrarre mutui per il finanziamento dell'opera.**

Con stima.

Per il Municipio di Faido
Il Sindaco Il Segretario
 
Ing. R. David C. D'Alessandri

Approvato con ris. mun.
del 4 aprile 2016

N.B. Il presente messaggio è attribuito alla Commissione gestione.