



MM N° 39/2017 concernente la richiesta di un credito di progettazione di fr. 500'000.00 per l'avvio della procedura di concorso di partenariato pubblico privato per la realizzazione del Centro civico Parco dei Tigli e riqualifica del relativo comparto al part. 1330 RFD

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 3 ottobre 2017

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. PREMESSA

Il presente messaggio concerne il progetto per la realizzazione del Centro civico Parco dei Tigli sul part. 1330 RFD.

L'Amministrazione comunale conta all'incirca 150 collaboratori suddivisi su più settori.

Alcuni uffici hanno sede presso la Casa comunale, altri in Via Mezzaro (polizia comunale), altri ancora nello stabile privato locato in Via G. Motta 7 (Ufficio tecnico comunale e Autorità Regionale di Protezione).

Per l'utilizzo degli spazi occupati da Ufficio tecnico comunale e Autorità Regionale di Protezione il Comune spende annualmente più di fr. 55'000.00 in canoni di locazione.

Il fabbisogno crescente di spazi, adeguatamente attrezzati e accessibili per impiegati e cittadinanza, impone una riorganizzazione degli uffici della nostra Amministrazione.

Ci riferiamo all'assenza di sale riunioni sufficientemente capienti e convenientemente attrezzate secondo i bisogni odierni e all'impossibilità per persone motulesi di raggiungere i numerosi uffici e sale riunioni situate nella Casa comunale o presso la sede della polizia comunale.

Misure provvisorie di prevenzione incendi e lo stato di conservazione precario dei due stabili comunali non possono più essere tollerati, tantomeno risultano adeguati ad una realtà di un Comune di oltre 7'350 abitanti, sesto Comune del Cantone.

Se a questo aggiungiamo la presenza in pieno centro abitato e al limite della conformità dei magazzini comunali, anziché ubicati in un luogo più decentrato e consono alle loro esigenze, è giunto il momento di progettare un nuovo Centro civico che possa riunire sotto un unico tetto tutti i Servizi amministrativi del nostro Comune.



Lo stesso indirizzo che vuole un Locarnese fatto da pochi Comuni, c'impone di realizzare con anticipo quelle strutture pubbliche che Minusio, a vantaggio della propria cittadinanza, potrà vantare un domani di già possedere.

A prescindere da ciò, in ogni caso quanto viene proposto offre spazi modulabili facilmente utilizzabili ad uso uffici.

Fatte queste premesse, il Municipio ha quindi deciso di affrontare il tema del nuovo Centro civico di Minusio, destinazione questa prevista a Piano regolatore (PR) sul fondo part. 1330 RFD, che include l'attuale Casa comunale, i magazzini dei Servizi urbani nonché l'adiacente parco dei Tigli e relativi posteggi.

Indiscusso il fatto che il comparto, grazie alle sue peculiarità urbane, per centralità, relazioni con i singoli commerci adiacenti nonché con il vicino Centro commerciale "Borengo" e collegamenti con il trasporto pubblico, si offra perfettamente ad ospitare un Centro civico e nel caso concreto l'opera si manifesta come occasione unica per valorizzare l'intero comparto oggi privo di una sua piazza e propria identità.

Il terreno in oggetto presenta una superficie di 4'541 m², metratura che - sfruttati appieno gli indici edificatori in vigore - supera ampiamente il nostro fabbisogno.

Vista la situazione è perciò possibile sviluppare in loco anche altri contenuti insediativi, di tipo residenziale e/o commerciale, il tutto a favore del concetto di un nuovo spazio aggregativo comunale.

Da qui il bisogno di collaborazione con un partner privato per sfruttare al meglio il potenziale del terreno sia da un punto di vista principalmente urbano, che edificatorio.

Gli esempi di collaborazione tra Ente pubblico e privato sono molteplici e sempre più frequenti, utili e indispensabili quando l'investimento non può essere sopportato o semplicemente giustificato per il solo committente pubblico.

L'apporto del privato permetterebbe nel nostro caso di sviluppare un progetto unitario e coerente dal punto di vista urbanistico, di valorizzare il terreno a favore degli investimenti pubblici.

Alla luce di questa situazione il Municipio ha così incaricato la "Studi Associati SA" di Lugano, nostro pianificatore, con ampia esperienza in questo specifico ambito, di approfondire il tema della collaborazione pubblico-privato nel contesto del quadro legale oggi disponibile e di proporre una proposta operativa.



2. IL PROGETTO

Il Municipio intende realizzare sul fondo di proprietà comunale part. 1330 RFD dei contenuti d'interesse pubblico (principalmente funzioni amministrative e spazi pubblici) così come previsto dal PR in vigore (art. 30.b) "Area speciale Centro paese", raggruppando in loco, oltre ai contenuti già presenti, anche tutta una serie di funzioni oggi parzialmente dislocate sul territorio comunale, con evidenti problemi logistici e di costi.

Come anticipato al capitolo precedente, il rapporto commissionato al nostro consulente affronta il tema della collaborazione pubblico-privato.

Il risultato di questo primo studio presenta alcuni scenari operativi sulla cui base si potranno orientare le decisioni comunali, con l'obiettivo di definire le premesse procedurali per la richiesta dei relativi crediti al Legislativo nelle diverse fasi di attuazione.

Il lavoro della Studi Associati SA include quindi una valutazione dapprima delle **esigenze** del Comune, una **potenzialità** del fondo in oggetto, le modalità di attuazione di una **Partenariato pubblico privato** (PPP - l'acronimo è nostro ad uso interno e non va confuso con l'abituale uso nel contesto del diritto reale), una **proposta procedurale** con relative tempistiche e costi.

Il lavoro si è avvalso di una consulenza giuridica specialistica per gli aspetti soprattutto d'ordine formale.

Qui di seguito riportiamo un estratto delle singole valutazioni, tratto dal rapporto di analisi dello specialista.

2.1 Esigenze del Comune

In collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale sono state verificate le esigenze future dell'Amministrazione comunale per quel che riguarda gli spazi e le funzioni da realizzare in loco, con relativo calcolo della superficie utile lorda (SUL).

Per quel che riguarda il fabbisogno di funzioni amministrative comunali, la situazione di domanda futura può essere quantificata in circa 1'000 m² di SUL, leggermente maggiorato rispetto agli attuali circa 950 m², di cui una parte in affitto nello stabile Mariagrazia in Via G. Motta 7.

Non è intanto prevista la realizzazione di una nuova sala specifica dedicata alle sedute di Consiglio comunale, che rimane nella sede attuale presso il Centro scolastico "Vignascia".

La distribuzione di più sale riunioni contigue con pareti amovibili non esclude in ogni caso la creazione di una sala unica, sufficientemente capiente e attrezzata a tale scopo.



Oltre alle sale riunioni e altri locali di servizio, tra le funzioni amministrative principali citiamo:

- > Cancelleria comunale / Controllo abitanti
- > Sala municipale
- > Ufficio Sindaco
- > Ufficio Segretario comunale
- > Ufficio AVS / Socialità
- > Ufficio cassa e contabilità
- > Ufficio Azienda acqua potabile
- > Ufficio contribuzioni
- > Ufficio conciliazione
- > Uffici segretariato e collaboratori Ufficio tecnico comunale (oggi presso lo stabile Mariagrazia)
- > Autorità Regionale di Protezione ARP (oggi presso lo stabile Mariagrazia)

A questi vanno aggiunti i servizi di polizia comunale e della squadra esterna.

Per la polizia comunale è stato calcolato prudenzialmente un fabbisogno teorico nel caso in cui Minusio diventasse sede della polizia intercomunale Minusio-Muralto. In ogni caso ogni spazio, proprio perché modulabile, potrà essere destinato a uffici sulla base di specifiche esigenze pubbliche o private.

Il fabbisogno per la polizia comunale è stato di conseguenza quantificato nell'ordine di 250 m² di SUL, per soddisfare le esigenze funzionali di un totale di 13 persone (10 agenti + 1 comandante + 2 ausiliari).

Per quanto riguarda i Servizi della squadra comunale il Municipio intende confermare in loco una parte delle attività della squadra tecnica, in particolare l'officina meccanica e l'officina del fabbro con le relative funzioni (vedi locali di servizio come ufficio, magazzino piccolo materiale, locale pausa, spogliatoi, WC, docce, ecc.) per un'ulteriore richiesta dell'ordine di circa 250 m² di SUL.

Restano invariate le altre attività sul territorio comunale (depositi presso il cimitero, l'Ecocentro Remorino, l'area di Mappo).

Le aree di deposito attualmente ubicate in Centro paese andrebbero ricavate nelle altre zone del Comune già utilizzate a tale scopo.

Al fabbisogno totale di circa 1'500 m² di SUL per attività pubbliche (principalmente amministrative), vanno aggiunti gli spazi per la realizzazione di 50 posteggi pubblici e 10 posteggi amministrativi (di cui 2 posteggi per furgoni) verosimilmente interrati e gli spazi di sosta dei veicoli di servizio (spazzatrice, ecc.) che non sono conteggiati quale SUL.



2.2 Destinazione a scopo sociale

Il nuovo Centro civico, principalmente per le sue caratteristiche e l'ubicazione centrale, offre la possibilità di creare degli spazi ad uso delle persone anziane o più in generale delle persone bisognose.

Spazi attrezzati quali punti d'incontro, aree di accoglienza, singoli appartamenti protetti o a pigione moderata, ecc.

A tale scopo il Municipio ha previsto di destinare una superficie utile di circa 700 m² che andrà evidentemente a completare l'intero programma di fabbisogno totale che il promotore privato dovrà tener conto.

2.3 Valutazione della potenzialità del fondo

I dati salienti del fondo part. 1330 RFD sono i seguenti:

| | | |
|-------------|----------------------|---|
| Dimensione: | 4'541 m ² | |
| Vincoli PR: | AP-EP | Municipio / Casa comunale |
| | Posteggi pubblici | P8 (alto) 22 posti auto P9 (basso) 32 posti auto |

Resta ancora da verificare, in adeguata sede procedurale, il vincolo di protezione dell'attuale Casa comunale quale bene culturale, proposta scaturita nell'ambito del recente censimento da parte dei Servizi cantonali.

Per la valutazione della potenzialità insediativa del fondo, a partire dall'ipotesi di realizzare in loco anche contenuti residenziali e/o commerciali, si è partiti dall'ipotesi che, premessa una variante di PR, il fondo sarebbe assegnato alla limitrofa Zona residenziale intensiva (R5, art. 30 NAPR), con contenuti pubblici amministrativi definiti quali "attività commerciali" (uffici e servizi).

La zona in questione è regolata dai seguenti parametri edificatori:

- > indice di sfruttamento (IS) : 1.0 (max 1.2 con residenza primaria a pigione moderata)
- > indice di occupazione (IO) : 30 % (50 % al pianterreno con negozi ed uffici)
- > altezza : 16.50 m (13.50 m sul fronte stradale)

Il potenziale edificatorio disponibile, dedotte le citate esigenze del Comune per spazi amministrativi, risulta pertanto molto elevato, nell'ordine di almeno 3'000 m² di SUL (fino ad un massimo di quasi 4'000 m² di SUL nel caso con la realizzazione di superfici per residenza primaria a pigione moderata di cui al capitolo 2.2.



Queste potenzialità edificatorie del fondo part. 1330 RFD, confermano pertanto l'ipotesi che la loro valorizzazione economica tramite un progetto di collaborazione pubblico-privato sia una via di principio percorribile e di assoluto interesse, soprattutto nell'ottica di un minore onere di investimento a carico del Comune per la realizzazione delle proprie esigenze pubbliche.

2.4 Modalità di attuazione di un PPP

Per i motivi precedentemente esposti, il coinvolgimento di attori privati nell'attuazione degli obiettivi del Municipio per la realizzazione di un nuovo Centro civico appare sicuramente plausibile, sempre che sia possibile definire le condizioni di un vero e proprio partenariato pubblico-privato (PPP).

L'alienazione di un bene pubblico, nella forma della vendita o nel caso di aggravio secondo un diritto di superficie, è soggetta ad una procedura di messa in gara secondo la procedura del pubblico concorso ai sensi dell'art. 180 della Legge organica comunale (LOC) e, entro certi limiti, persino alla procedura della commessa pubblica ai sensi della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) se il valore della parte sussidiata risulta superiore a 1 mio di franchi.

Ad esempio nel caso di un diritto di superficie a condizioni di mercato con un costo totale inferiore al limite fissato, non sussistono le premesse di un "sussidio" per cui non si applicherebbero i disposti della LCPubb (ma comunque sempre quelle della LOC).

Di principio, in un PPP si possono definire i seguenti ruoli, alcuni dei quali possono essere assunti anche dallo stesso attore:

- > l'Ente pianificante (con i suoi consulenti)
- > l'Autorità che rilascia la concessione ed i permessi
- > il proprietario del fondo
- > il promotore dell'iniziativa
- > il soggetto finanziario
- > l'utente finale
- > il progettista

Dal punto di vista operativo, si distinguono invece nell'ambito di un PPP i seguenti moduli, tutti da definire nell'ambito della procedura del diritto pubblico:

- > lo sviluppo, incluso il consolidamento formale
- > la realizzazione, incluso il finanziamento
- > la gestione
- > la consegna (opzionale)



Il tema principale che si tratta di affrontare nell'ambito delle decisioni di principio sulle modalità di coinvolgimento di attori privati, è quello dell'assunzione dei rischi operativi (e quindi dei relativi costi) per l'elaborazione dei diversi moduli della procedura, sempre nel contesto di una procedura formalmente corretta.

Rispetto ad una procedura pubblica ordinaria, il PPP vuole di principio coinvolgere nei diversi moduli l'attore privato, valorizzando le sue competenze specifiche non solo nella sua veste di potenziale finanziatore dell'operazione, ma già a livello di capacità d'impostazione progettuale e successivamente nell'assunzione del rischio dello sviluppo e della realizzazione del progetto, oltre che eventualmente anche del suo esercizio.

In questo senso, una parte dei ruoli precedentemente descritti (e del relativo rischio) vengono esplicitamente delegati al privato nell'ambito della procedura di commessa.

Analizzate tutte le possibilità di collaborazione il Municipio ritiene che il promotore privato deve assumersi sin dai primi passi un compito gestionale del progetto, da decidere successivamente poi nel dettaglio se per un periodo limitato o meno e per quali parti dell'investimento, per esempio cedendo l'impianto (almeno nella parte pubblica) al committente una volta realizzato.

Evidentemente ciò presuppone una delega al privato.

In caso contrario il Municipio avrebbe dovuto far allestire uno studio preliminare con un progetto di massima quale base operativa, delegando quindi al privato unicamente la realizzazione del progetto con il rischio (cose già successe) che il progetto non trovi poi una logica economica che permetta di coinvolgere un promotore privato.

Premesso quanto sopra il Municipio fisserà perciò nel capitolato unicamente gli obiettivi che intende raggiungere, delegando al promotore privato anche il compito di definire un programma di contenuti insediativi oltre a quelli pubblici stabiliti dal Municipio.

Così facendo il Comune potrà avere un ventaglio di proposte scaturite dal coinvolgimento dei privati già in sede d'impostazione del concetto, facendo quindi capo sin dall'inizio delle specifiche competenze (esperienze) dei promotori.

2.5 Proposta procedurale

In considerazione dei punti precedenti, il Municipio propone una procedura di concorso per investitori conforme all'art. 180 LOC per la concessione di un diritto di superficie di almeno 60 anni sul fondo part. 1330 RFD di proprietà del Comune avente quale obiettivo la realizzazione di un nuovo Centro civico per Minusio.



La procedura proposta si svolgerà su sei tappe e rispettive fasi operative:

> TAPPA 1

1.1 Studio di valutazione preliminare già assegnato allo specialista e il cui risultato è presentato nel presente messaggio.

> TAPPA 2

2.1 Fase preparatoria: allestimento e pubblicazione del bando per un concorso di investitori, con tutte le verifiche preliminari di ordine tecnico e formale.

> TAPPA 3

3.1 Fase di prequalifica, in base a criteri fissati nel bando, ad esempio:

- ▶ affidabilità (su base di referenze)
- ▶ competenza (formazione di un team interdisciplinare)
- ▶ fornitura di garanzie economiche

3.2 Fase 1 del concorso: individuazione, tramite una procedura di mandati di studio in parallelo (MSP), del concetto di sviluppo, con:

- ▶ contenuti / programma spazi
- ▶ progetto urbanistico / spazi pubblici
- ▶ modalità gestionali

> TAPPA 4

4.1 Consolidamento formale a PR: sulla base dei concetti di sviluppo prescelti, consolidamento formale a livello pianificatorio.

> TAPPA 5

5.1 Fase 2 del concorso: offerta economica, comprendente:

- ▶ periodo del diritto di superficie
- ▶ proposta gestionale (concetto economico)
- ▶ modalità di retrocessione

> TAPPA 6

6.1 Fase conclusiva: formalizzazione del diritto di superficie



In sostanza, per l'aggravio del fondo citato tramite un diritto di superficie, si proseguirebbe tramite una procedura a due fasi, e meglio:

- > la prima, intesa alla ricerca (previa prequalificazione), tramite una procedura impostata sui mandati di studio paralleli (MSP), della soluzione urbanistica, cui farà seguito la conseguente modifica del PR e la decisione sul principio e sulle condizioni della vendita/alienazione;
- > la seconda, intesa all'affinamento della soluzione progettuale presentata, con inoltro dell'offerta economica da parte dei partecipanti alla prima fase: offerta che dovrà in particolare pure comprendere la realizzazione da parte dell'aggiudicatario del programma pubblico (SUL, posteggi, ecc.), i cui contenuti verrebbero poi ritornati in proprietà al Comune

Le principali questioni formali sono state affrontate nell'ambito di un parere giuridico commissionato all'avv. Luca Beretta Piccoli, che dovrà ad ogni modo far seguito con l'approfondimento di tutte le singole tematiche riferite all'impostazione proposta.

Il parere giuridico ha rilevato che *"la legislazione in materia di vendita di beni comunali vigente a livello cantonale è piuttosto datata, e non è in alcun modo predisposta a regolare fattispecie e modalità quali quelle ipotizzate. Analogamente, nella prassi e in particolare nella giurisprudenza in materia non sono reperibili casi concretamente raffrontabili.*

Si è quindi trattato di operare una valutazione di fondo circa l'ammissibilità, nel principio, del modo di procedere proposto, ritenuto ad ogni modo che, in ragione di quanto appena esposto, non appare purtroppo possibile fornire garanzie certe in merito."

Determinante sarà quindi, sempre secondo il parere giuridico, il bando di concorso che *"costituisce un atto amministrativo definitivo ed a sé stante, suscettibile di creare nel pubblico, ed in particolare nei potenziali concorrenti, delle legittime aspettative: donde la sua impugnabilità (...) ... principio ... ritenuto valido non solo in materia di commesse pubbliche, ma anche ... per l'alienazione, la locazione o l'affitto di beni comunali o patriziali ..."*

Va rilevato che le procedure proposte, sia nella forma del "concorso per investitori", sia per quella del "mandato di studio in parallelo" (con incarico successivo) sono riconosciute dalla Società svizzera degli ingegneri ed architetti (SIA) e che si dispone ormai a livello nazionale di diverse esperienze nella loro applicazione pratica.

Ritenuta quindi la possibilità di procedere secondo le modalità descritte, restano da definire i rapporti istituzionali fra Municipio e Consiglio comunale, fermo restando il principio che le decisioni relative alla gara e la sottoscrizione del diritto di superficie competono di principio al Municipio, dopo che il Legislativo comunale ha deciso le modalità di cessione del fondo (con la decisione di declassamento in bene patrimoniale del fondo).



A questo punto è necessario concedere formalmente al Municipio la delega per lo svolgimento della procedura fino e compresa la fase in cui, sulla base dei concetti di sviluppo prescelti scaturiti dalla fase di concorso (TAPPA 3), sarà consolidato l'indirizzo pianificatorio (vedi TAPPA 4).

3. TEMPISTICA IPOTIZZABILE

La rappresentazione successiva riassume tramite una proposta di cronoprogramma complessivo, la valutazione sommaria della tempistica necessaria ad esplicitare le diverse fasi della procedura.

Supponendo di poter disporre delle necessarie decisioni da parte del Consiglio comunale, con relativi crediti, entro la fine del 2017, è immaginabile di svolgere la prima fase del concorso di investitori durante il 2018 (pubblicazione del bando, preselezione dei concorrenti ed elaborazione del **concetto urbanistico**).

All'inizio del 2019 il Municipio potrebbe inviare al Cantone le risultanze di questa fase dei lavori, nella forma della **variante di PR**, chiedendo l'esame preliminare.

A partire dalle risultanze del preavviso cantonale, si tratterebbe di concludere la procedura pianificatoria (2019) e di procedere con la seconda fase del concorso di investitori (**scelta del promotore**), ipotizzando che questo possa avvenire nel 2020.

L'anno successivo (2021) sarebbe pertanto dedicato alla formalizzazione della concessione al promotore scelta nell'ambito della procedura di concorso per investitori, per poter avviare nel 2022 la realizzazione del progetto (con la domanda di costruzione quale primo atto formale).

La criticità della tempistica proposta dipende da due fattori principali:

- > la tempistica delle decisioni di codesto Consiglio comunale, valutate in questa proposta in maniera ottimistica (3 mesi per la concessione del credito e 3 mesi per l'adozione della variante di PR);
- > le eventuali procedure ricorsuali, in sede di pubblicazione del bando, di pubblicazione della variante di PR e in quella dell'assegnazione della concessione al promotore

Un'eventuale valutazione meno ottimista della tempistica, permetterebbe comunque di poter ipotizzare l'avvio della realizzazione ancora prima dello scadere della prossima legislatura, sottoponendo la domanda di costruzione nel 2023, concludendo quindi nell'attuale legislatura unicamente le TAPPE da 1 a 3 e demandando l'avvio della procedura pianificatoria alla successiva legislatura.



4. COSTI PROCEDURALI

L'iter indicato al capitolo precedente richiede il coinvolgimento dei necessari specialisti e consulenti nonché un Collegio di esperti in grado di accompagnare il Municipio nella valutazione delle diverse proposte dei team interdisciplinari invitati.

Sulla base di uno scadenziario proposto dallo specialista, i costi necessari allo svolgimento delle fasi procedurali (TAPPE 2, 3, 4) fino al consolidamento formale a livello pianificatorio, sono i seguenti e così suddivisi:

| | |
|---|-----------------------|
| a) <u>TAPPA 2 - Fase preparatoria</u> | fr. 75'000.00 |
| > organizzazione di progetto / segretariato (esterno) | |
| > perizia immobiliare fondo part. 1330 RFD | |
| > consulenza giuridica ed eventuali rimedi giuridici | |
| > costituzione del Collegio di esperti | |
| > allestimento e pubblicazione del bando | |
| b) <u>TAPPA 3.1 - Fase di prequalifica</u> | fr. 50'000.00 |
| > comunicazione | |
| > valutazione delle candidature (Collegio) | |
| > pubblicazione della decisione formale (impugnabile) | |
| > elaborazione basi contrattuali | |
| c) <u>TAPPA 3.2 - Fase 1 del concorso</u> | fr. 250'000.00 |
| > programma di concorso (funzioni / spazi) | |
| > basi progettuali (plastico, ecc.) | |
| > retribuzione dei singoli team | |
| > valutazione da parte del Collegio tramite workshop | |
| > rapporto con proposte decisionali al Municipio | |
| d) <u>TAPPA 4 - Variante di PR</u> | fr. 50'000.00 |
| > elaborazione del Piano di indirizzo | |
| > esame preliminare | |
| > informazione e partecipazione | |
| > adozione e pubblicazione | |
| > rimedi giuridici | |
| Totale parziale | fr. 425'000.00 |
| + imprevisti 10 % | fr. 42'500.00 |
| + IVA 8 % | fr. 37'400.00 |
| TOTALE arrotondato | fr. 500'000.00 |

Alla luce di quanto previsto, il Municipio chiede lo stanziamento di un primo credito operativo di fr. 500'000.00 per lo svolgimento della prima fase del concorso di investitori.



5. INCIDENZA FINANZIARIA

L'art. 164b LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- > a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- > a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
- > a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate. A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono al mese di giugno 2017 con un tasso d'interesse fisso dello 0,35 %.

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Il progetto è previsto in una voce specifica del Piano delle opere (PO).

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

d) Impatto economico

| | |
|--|--------------|
| ▪ tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito | 0,35 % |
| ▪ tasso d'interesse considerato | 2,50 % |
| ▪ tasso d'ammortamento nuova LOC - altre spese d'investimento* | 25 % / 100 % |
| ▪ tasso d'ammortamento considerato (preventivo) | 25 % |

(*ammortamento sul valore residuo, art. 12 Rgfc)



Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

| Anno | Valore a bilancio | Ammortamento di esercizio | Ammortamento complessivo | Residuo a bilancio | Interessi passivi |
|------|-------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|
| 1° | 500'000.00 | 125'000.00 | 125'000.00 | 375'000.00 | 12'500.00 |
| 5° | 158'203.13 | 39'550.78 | 381'347.66 | 118'652.34 | 3'955.08 |
| 10° | 37'542.34 | 9'385.59 | 471'843.24 | 28'156.76 | 938.56 |
| 15° | 8'908.97 | 2'227.24 | 493'318.27 | 6'681.73 | 222.72 |
| 20° | 2'114.14 | 528.54 | 498'414.39 | 1'585.61 | 52.85 |
| 25° | 501.70 | 125.42 | 499'623.73 | 376.27 | 12.54 |
| 30° | 119.05 | 29.76 | 499'910.71 | 89.29 | 2.98 |

6. CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale ad approvare il presente credito per l'avvio della procedura di concorso PPP.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 500'000.00 per l'avvio della procedura di concorso di partenariato pubblico privato per la realizzazione del Centro civico Parco dei Tigli e riqualifica del relativo comparto al part. 1330 RFD.
2. Al Municipio è data delega di procedere nelle seguenti fasi procedurali:
 - > TAPPA 2 Fase preparatoria
 - > TAPPA 3.1 Fase di prequalifica
 - > TAPPA 3.2 Fase 1 del concorso
 - > TAPPA 4 Variante di Piano regolatore
3. L'importo è da indicare nel bilancio 2017 alla gestione investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
4. Il credito in questione (indice dei costi settembre 2017) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Va per esame e preavviso congiunto alle Commissioni dell'edilizia e della gestione