



MM N° 22/2018 concernente la proposta di acquisto del part. 1279 RFD (ex edificio postale), segnatamente:

- > la richiesta di un credito di fr. 1'600'000.00 + fr. 30'000.00 per costi accessori riferiti alla compravendita del part. 1279 RFD**
 - > la richiesta di un credito di fr. 12'000.00 per uno studio di progettazione preliminare di massima sulla sistemazione logistica del part. 1279 RFD**
-

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 18 settembre 2018

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio e in linea con le disposizioni di Legge sottoponiamo per vostro esame e approvazione la richiesta di un credito per l'acquisto dell'ex ufficio postale di Minusio, part. 1279 RFD, in Via Verbano 6.

1. INTRODUZIONE

Da tempo la nostra Amministrazione comunale è confrontata con problemi logistici ai quali negli anni si è tentato di porre rimedio facendo capo a soluzioni, in parte provvisorie, con locazione di spazi presso terzi, ma che sostanzialmente non rappresentano una soluzione adeguata ad un Comune della nostra grandezza.

Da anni si discute di progetti di ristrutturazione della Casa comunale, sede amministrativa principale, ma anche di soluzioni di appoggio che interessano l'Ufficio tecnico comunale, la polizia comunale, ecc.

Gli edifici di proprietà comunale hanno subito nel corso degli anni degli interventi puntuali di risanamento o di miglioramento funzionale, ma gli stabili non hanno mai beneficiato di un intervento completo e sostanziale di ristrutturazione.

L'impianto planimetrico della Casa comunale non consente più un'organizzazione strutturale adeguata; nel contesto insediativo geografico del nostro Comune l'ubicazione della Casa comunale è comunque da considerarsi positiva.

Per i Servizi tecnici un intero piano di uno stabile di proprietà privata di Via G. Motta svolge attualmente funzioni amministrative, ospitando l'Ufficio tecnico comunale e la non meno importante Autorità Regionale di Protezione.

In Via Mezzaro la sede della polizia comunale (ex Casa Rondi) funge da front-office ma non è più in grado di offrire tutti gli spazi necessari ad un Corpo di polizia delle dimensioni che si stanno creando nell'intento di mantenere una polizia strutturata ai sensi di Legge, sia con attività autonome che in collaborazione con altri Corpi strutturati della Regione VI.



L'analisi delle componenti edilizie e funzionali dei diversi uffici hanno portato alla luce parecchie carenze:

- > mancanza di un accesso per disabili e relativi servizi (lift!)
- > diverse non conformità alle prescrizioni antincendio
- > grado di isolamento termico inferiore a quanto richiesto dalle attuali disposizioni
- > sottodimensionamento di diversi locali e carenze funzionali degli uffici
- > alcune parti d'opera fortemente usurate (facciate, finestre, pavimenti, ecc.)

Per alcuni edifici colmare le lacune con interventi puntuali risulta operazione non proporzionata; in alcuni contesti appare evidente la necessità di un intervento radicale che manterrebbe unicamente i muri portanti, anche ai fini di un risanamento energetico secondo lo standard attuale.

A breve termine dovremo in particolare sistemare gli agenti del Corpo di polizia che, nel contesto della collaborazione con Muralto, potevano beneficiare di spazi presso la Casa comunale di Muralto.

La sede di Via Mezzaro, tenuto conto dell'impianto planimetrico tipico di una casa monofamiliare, non offre ormai più possibilità d'organizzazione funzionale diversa.

In tal senso i progetti legati al vicino edificio ospitante la scuola dell'infanzia hanno già evidenziato l'importanza di quel sedime in un futuro non molto lontano.

L'analisi delle componenti edilizie e funzionali dell'edificio hanno portato alla luce da tempo alcuni aspetti problematici, da risolvere e sistemare entro un lasso di tempo ragionevole: in tal senso l'opportunità che ci è capitata e che concerne la possibilità d'acquisto dell'ex ufficio postale di Minusio rappresenta un importantissimo tassello di un mosaico più ampio di cui sviluppiamo una serie di osservazioni.

2. RIORGANIZZAZIONE DEGLI UFFICI POSTALI E OPPORTUNITÀ D'ACQUISTO

La riorganizzazione della rete degli uffici postali, che ha suscitato parecchia inquietudine tra la popolazione, ha interessato anche il nostro Comune con lo spostamento della filiale da Via Verbano 6 alla nuova struttura di Via San Gottardo 56.

L'Esecutivo di Minusio, che era stato consultato in precedenza per trovare una soluzione consensuale a norma di Legge, si è pure subito attivato per raccogliere alcune indicazioni sul destino del part. 1279 RFD che ospitava l'ufficio postale, ritenendo che l'Ente proprietario avesse già valutato una diversa utilizzazione, rispettivamente una messa sul mercato in forme diverse.

Dopo una fase di stallo, nella primavera 2018 La Posta, sezione Posta Immobili Management e Servizi SA (IMS), ci ha significato la massima disponibilità ad incontrare l'Autorità comunale per discutere l'eventualità di una vendita dello stabile ex ufficio postale.



Dobbiamo qui sottolineare l'attenzione che è stata a noi rivolta in particolare dal responsabile Regione Sud di IMS, arch. Claudio Massarotti, al quale rivolgiamo il nostro più sentito ringraziamento.

Gli incontri e gli scambi si sono susseguiti con buon ritmo: è stato possibile ipotizzare una vendita dell'edificio al Comune di Minusio per dichiarati scopi pubblici con modalità d'approccio graduale, segnatamente per far fronte ad esigenze a breve-medio e lungo termine.

Dopo un ultimo incontro a fine luglio 2018 il Municipio ha formulato un'offerta d'acquisto dell'immobile, con riserva di ratifica da parte del Legislativo comunale, e richiesta di utilizzazione anticipata di parte degli spazi dell'immobile per esigenze puntuali.

Con scritto del 31 agosto 2018 La Posta ci comunicò la disponibilità a vendere al Comune di Minusio l'immobile part. 1279 RFD al prezzo proposto di 1,6 mio di franchi con una serie di condizioni di cui diremo più avanti.

3. IL MAPPALE 1279 RFD

3.1 Mappa





3.2 Estratto dall'Ufficio del registro fondiario

Comune: MINUSIO

Numero fondo: 1279 eGRID: CH690298760730

Superficie totale: m² 2701

Ubicazione: Mezzaro

Numero piano: 7

Intavolazione nel SIFTI: 21.12.1998

COPERTURA DEL SUOLO

c m² 815 piazzale

d m² 206 strada

e m² 876 giardino

f m² 260 strada

A m² 540 fabbr. abitato

B m² 4 fabbricato

PROPRIETA'

Società anonima

POSTA IMMOBILI SA, BERNA

Modo di acquisto

TRASFERIMENTO DI PATRIMONIO, DG 16746/08.11.2013

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) O. LIMITAZIONE ALTEZZA COSTRUZIONI

a favore RF di MINUSIO part. 1278

DG 5540-S1/19.12.1967, DG 1276-S1/14.02.1974

B) D. LIMITAZIONE DISTANZE COSTRUZIONI

a carico RF di MINUSIO part. 1278

DG 5540/19.12.1967, DG 1276/14.02.1974

C) D. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO

a carico RF di MINUSIO part. 1278

DG 5540-S/19.12.1967, DG 1276-S/14.02.1974

D) O. PASSO PEDONALE E CON OGNI VEICOLO

a favore RF di MINUSIO part. 1278

DG 5540-S2/19.12.1967, DG 1276-S2/14.02.1974

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE

DG 303/12.01.1983



3.3 Valore di stima ufficiale

Il valore di stima del part. 1279 RFD è così composto:

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Minusio Fondo 1279

Superficie totale m² 2'701

Valore globale di stima 2'830'190.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m²)	Stima (CHF)
Terreno complementare	2'701	1'234'086.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m²)	Stima (CHF)
A Edificio commerciale	540	1'596'104.00
B Edificio accessorio	4	Solo sedime

3.4 Piano Regolatore (PR)

Il PR approvato dal Consiglio di Stato in data 9 luglio 2008 definisce per il particellare 1279 RFD la destinazione di edificio di interesse pubblico.

In particolare il fondo è inserito nella "Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (altri enti)" con destinazione "Edificio amministrativo (posta)".

Nell'ambito della decisione governativa, il Cantone ordinava al Municipio di allestire una variante di PR volta a precisare laddove necessario (edifici e impianti edificati) i parametri edificatori di ciascun fondo inserito in queste aree a destinazione con contenuti d'interesse pubblico.

Con le varianti di PR approvate dal Consiglio comunale in data 5 febbraio 2018, ora in fase di pubblicazione, per il presente fondo (vedi cap. 8, pag. 60 del Rapporto di pianificazione) è stata confermata la destinazione a "Edificio amministrativo (posta)" e precisata l'applicazione dell'art. 30 NAPR zona R5.



4. ALTRE INFORMAZIONI SULLO STABILE E SUL SEDIME

L'ex edificio postale, ubicato tra Via dei Paoli e Via Verbano, è stato inaugurato il 25 settembre 1978.

Trattasi di edificio a destinazione chiaramente postale, con spazi commerciali, depositi, attrezzature tecniche, con una volumetria complessiva di circa 4'500 m³ (SIA) che si sviluppa su un pianterreno principale e un piano inferiore, con accesso separato, unitamente a parcheggi esterni.

Visti i tempi ristretti non ci siamo avvalsi di una perizia specialistica esterna, ma ci siamo basati sulla documentazione in nostro possesso e dalle risultanze dopo alcuni sopralluoghi eseguiti anche in collaborazione con i nostri tecnici.

Il giudizio sullo stato dello stabile va nel complesso da buono a soddisfacente.

5. PARAMETRI FINANZIARI E OFFERTA

In base ai dati e alle valutazioni effettuate il Municipio ha formulato un'offerta di compravendita di complessivi fr. 1'600'000.00.

A ciò s'aggiunge la richiesta di disporre a breve termine di parte dello stabile in locazione gratuita, con ovvia assunzione dei costi vivi quali energia elettrica, riscaldamento, ecc., per un uso di cui si dirà più avanti.

Posta Immobili Management e Servizi SA ha accettato la nostra offerta che, facciamo notare, risulta inferiore al valore di stima ufficiale riportato in precedenza.

Nella formulazione dell'offerta abbiamo considerato in particolare il fatto che uno stabile costruito alla fine degli anni '70 avrà trovato sicuramente impiego di materiale da bonificare come l'amianto.

Per questi costi abbiamo già accumulato una certa esperienza nell'ambito della demolizione dello stabile Campidoglio e dei prefabbricati scolastici.

In questa sede ci limitiamo tuttavia alla più urgente richiesta di credito per l'acquisto del part. 1279 RFD.

Elenchiamo qui di seguito alcune condizioni fissate da La Posta per la compravendita al prezzo pattuito:

- > atto notarile di compravendita da affidare ad un notaio di nostra scelta, con costi a nostro carico;
- > trasferimento della proprietà non appena sarà presente una promessa di pagamento irrevocabile;
- > immissione in possesso al 1° gennaio 2019, oppure 1° febbraio 2019;



- > diritto di occupazione a partire da settembre 2018 e a titolo gratuito di alcune porzioni, con assunzione dei costi per energia, spese di riscaldamento e accessorie;
- > conteggio dei costi periodici pro rata temporis da allestire dalla proprietaria;
- > esclusione di qualsiasi garanzia legale e materiale del venditore per quanto legalmente ammissibile
- > trasferimento dei vigenti contratti di locazione dalla venditrice al Comune acquirente;
- > diritto contrattuale della venditrice ai profitti nel caso in cui entro 10 anni dall'iscrizione della compravendita a Registro fondiario l'oggetto venisse tolto dall'attuale zona di pianificazione pubblica, rispettivamente nell'ambito di una zona con obbligo di pianificazione venga realizzato il progetto di una nuova costruzione; la partecipazione al profitto corrisponderebbe nel caso al 50 % della differenza tra il valore di mercato dopo la modifica pianificatoria e il prezzo di acquisto.

6. INTERESSE PUBBLICO

La proprietà in oggetto ha un'invidiabile posizione dal punto di vista della sua centralità; il suo acquisto permetterebbe pertanto diverse migliorie per la collettività.

I locali lasciati liberi da La Posta potranno essere utilizzati per diverse attività:

- > a breve termine dalla polizia comunale per far fronte in particolare al progetto di polizia strutturata, con aumentate esigenze di spazio per il deposito dei diversi materiali del Corpo, gli spogliatoi e le docce per il personale, alcuni posteggi di servizio, già disponibili nel piano seminterrato dell'edificio;
- > a medio termine dall'Amministrazione comunale quale risposta concreta alle attuali accresciute esigenze, rispettivamente da parte di uffici comunali con presumibili adeguati lavori di trasformazione / adattamento dello stabile;
- > per eventuali servizi in appoggio ai futuri compiti assunti dall'Ente locale.

7. BENE AMMINISTRATIVO

Intendiamo integrare il part. 1279 RFD tra i beni amministrativi, nel rispetto dell'indirizzo AP/EP di cui al PR.



8. PROGETTO DI MASSIMA PER LA SISTEMAZIONE DELL'EDIFICIO

Per assicurarci a breve una valutazione professionale sulla possibile sistemazione logistica dell'edificio, segnatamente per poter considerare le diverse esigenze dei Servizi potenzialmente interessati ai nuovi spazi, proponiamo di assegnare un mandato ad un architetto esterno.

L'incarico si riduce ad una valutazione degli spazi disponibili e ad una loro razionale utilizzazione, sia per i locali all'interno dell'edificio che per la superficie esterna che dovrà ospitare, tra l'altro, i veicoli di servizio.

Tra i Servizi potenzialmente interessati ad un trasloco nel nuovo edificio citiamo sicuramente la polizia comunale, l'Ufficio tecnico comunale, l'Azienda acqua potabile e non escludiamo la sistemazione di magazzini comunali, oggi organizzati con soluzioni sicuramente poco razionali e pratiche.

A proposito osserviamo di transenna che l'edificio in oggetto presenta già oggi un ampio locale utilizzato come magazzino (locato a terzi), facilmente accessibile.

Il costo per questa consulenza professionale è stimato in un massimo di **fr. 12'000.00** e potrà avvalersi delle valutazioni preliminari già eseguite dai nostri tecnici dell'Ufficio tecnico comunale.

9. ASPETTI FINANZIARI E IMPATTO ECONOMICO

Il Municipio è convinto che si tratti di un'operazione di sicuro valore visto come la stessa permetterà altresì di ridurre altri costi per l'affitto di locali messi a disposizione di alcuni Servizi dell'Amministrazione comunale; questo al medio e lungo termine nell'ambito di un progetto che andrà valutato, se del caso, con l'ausilio di progettisti professionisti.

Malgrado l'importante investimento è necessario reagire ed agire con la massima tempestività in relazione all'offerta formulata dall'Ente proprietario.

Quanto all'impatto finanziario dell'investimento precisiamo quanto segue:

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; è il caso del presente messaggio.



Forniamo quindi 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 2018 con un tasso d'interesse fisso dello 0,45 % / 0,55 %.

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

L'oggetto del presente messaggio non è contemplato nel PF 2017-2020 ma neppure era ipotizzabile al momento della sua preparazione. Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

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	0,45 % / 0,55 %
▪ tasso d'interesse considerato	2,50 %
▪ tasso d'ammortamento nuova LOC - costruzioni edili*	6 % / 15 %
▪ tasso d'ammortamento considerato (preventivo)	10 %

**ammortamento lineare sull'investimento iniziale, art. 13 Rgfc*



Nella tabella sottostante si è tenuto in considerazione un ammortamento lineare (a quote costanti) come prescritto dal nuovo modello contabile armonizzato 2 (MCA2) che dovrebbe entrare in vigore il 1° gennaio 2020.

L'investimento specifico comporta la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio	Ammortamento di esercizio 10.00 %	Ammortamento complessivo	Interessi passivi 2.50 %	Interessi complessivi
1°	1'642'000.00	164'200.00	164'200.00	32'840.00	32'840.00
5°	985'200.00	164'200.00	821'000.00	19'704.00	131'360.00
10°	164'200.00	164'200.00	1'642'000.00	3'284.00	180'620.00
11°	0.00	0.00	1'642'000.00	0.00	180'620.00

e) Altri costi accessori

Oltre al prezzo di compravendita abbiamo stimato i seguenti costi accessori:

1,1 % del prezzo per la tassa di iscrizione a RF	fr. 17'600.00
0,3 % del prezzo per la tassa di bollo	fr. 4'800.00
Onorario notarile	fr. 5'800.00 + IVA
Totale	fr. 28'200.00
Totale arrotondato	fr. 30'000.00

10. CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale ad approvare l'operazione di acquisto dell'ex stabile postale e concedere il relativo credito.



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

RISOLVERE:

1. Il Municipio è autorizzato ad acquistare da La Posta, sezione Posta Immobili Management e Servizi SA, il part. 1279 RFD a valere quale nuovo bene amministrativo da destinare a scopi pubblici, segnatamente per far fronte alle esigenze logistiche dell'Amministrazione comunale.
2. Per l'operazione di cui al punto precedente è concesso un credito di fr. 1'600'000.00 al quale vanno aggiunte tasse e spese, notarili e di iscrizione (che sono a carico del Comune di Minusio) per un importo presunto di fr. 30'000.00.
3. Al Municipio è concesso un credito di fr. 12'000.00 per uno studio di progettazione preliminare di massima sulla sistemazione logistica del part. 1279 RFD.
4. Gli importi sono da indicare nel bilancio 2018 al conto degli investimenti; i crediti decadono se non utilizzati entro due anni dalla presente decisione.
5. Il Municipio è autorizzato a far iscrivere a Registro fondiario il contratto di compravendita di cui al punto 1.
6. Il Municipio è autorizzato a svolgere tutte le procedure previste dalle Leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

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