



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 057 al Consiglio comunale di Losone:
vendita del fondo part. no. 3122 RFD Ascona di proprietà
del Comune di Losone**

Losone, 8 aprile 2014

Commissione designata: commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
Egregi signori Consiglieri,

Il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di vendere al Comune di Ascona il fondo part. no. 3122 RFD Losone di proprietà del Comune di Losone al prezzo di Fr. 550.-- al m².

1. Premesse

Il Comune di Losone è proprietario del fondo part. no. 3122 ubicato in territorio di Ascona, avente una superficie di 3091 m² e un valore di stima di Fr. 278'190.--. Lo stesso è ineditato ed è situato in zona artigianale.

Il fondo è stato donato al Comune di Losone nel 1970 dal benefattore Guido Fornera, assieme ai "Rustici Fornera" nel nucleo di San Rocco.

2. Urbanizzazione quartiere Pra di Vizi di Ascona

Negli ultimi anni 2 decenni il Comune di Ascona ha proceduto al raggruppamento dei terreni e all'urbanizzazione della zona dove è ubicato il sedime in questione.

Giusta i disposti della Legge sui contributi di miglioria, la quota di partecipazione dei privati interessati ai costi di realizzazione dell'opera di urbanizzazione era stata stabilita dal Consiglio comunale di Ascona nella misura del 70%.

Il 4 ottobre 2004 il Consiglio comunale di Losone ha così votato il credito di Fr. 281'749.20 per il pagamento del contributo provvisorio di miglioria a carico del mappale no. 3122 RFD Ascona di proprietà del Comune di Losone (cfr. M.M. no. 011 del 18 agosto 2004).

Nel 2010, al termine di un lungo iter procedurale, il Comune di Ascona ha poi creato una zona artigianale mediante il Piano di quartiere Prà di Vizi.

La stessa contempla anche il fondo no. 3122 del Comune di Losone su parte del quale era prevista la realizzazione di un eco centro intercomunale per i Comuni di Ascona e Losone per la raccolta separata dei rifiuti.

Si ricorda che il 2 maggio 2005 il Consiglio comunale di Losone aveva votato il credito di Fr. 32'500.-- per la progettazione di un nuovo Eco-centro, in collaborazione con Ascona, con tutte

le infrastrutture necessarie (accessi, container, segnaletica, allacciamenti elettrici, recinzione, uffici, ecc. - cfr. M.M. no. 035 del 7 marzo 2005).

Il Municipio di Ascona aveva commissionato a uno specialista il mandato per l'elaborazione del progetto i cui costi sono stati suddivisi in parti uguali tra i Comuni di Ascona e Losone (anche i costi di realizzazione sarebbero stati suddivisi in parti uguali).

Il primo progetto di massima elaborato nel 2007 prevedeva un investimento di realizzazione di ca. Fr. 1'800'000.--.

Nel 2010 e su richiesta del Municipio di Losone è stata elaborata una variante al progetto di massima nel tentativo di contenere i costi; quest'ultima prevedeva comunque ancora un investimento di ca. Fr. 1'220'000.--.

Considerati i costi dell'investimento non indifferenti e tenuto conto che il progetto, su desiderio del Comune di Ascona, prevedeva una gestione di raccolta separata per ogni singolo Comune (ad es. due contenitori per ingombranti metallici, uno per gli utenti di Ascona e uno per gli utenti di Losone) che comportava un costo di gestione maggiore, il Municipio di Losone ha risolto di non aderire al progetto, decidendo di procedere nella direzione di migliorare l'eco centro comunale in zona Zandone.

Di conseguenza viene meno la necessità di disporre del sedime in questione per scopi di pubblica utilità.

Va pure sottolineato che il Municipio di Losone si è sempre detto disposto a entrare nel merito di una proposta di vendita al Comune di Ascona, il cui Municipio a sua volta ha pure dato la sua disponibilità per l'acquisto.

La proposta di vendita risulta più interessante anche dal profilo gestionale, poiché la zona artigianale Prà di Vizi è gestita dalla Parrocchia e dal Patriziato di Ascona (i maggiori proprietari di fondi), per cui entrare nel progetto per gestire l'utilizzo del fondo no. 3122 non avrebbe alcun senso e non porterebbe maggiori utili al Comune di Losone rispetto alla vendita.

3. Classificazione del fondo

La Legge organica comunale suddivide i beni comunali in due categorie:

- in beni amministrativi, ossia tutti quelli che servono direttamente all'adempimento dei compiti di diritto pubblico (ad es. le scuole, le strade e i giardini pubblici, ecc.),
- in beni patrimoniali, ossia quei beni che sono privi di uno scopo pubblico diretto.

Nella fattispecie, il fondo in questione è classificato quale bene patrimoniale per cui, non essendo indispensabile per l'adempimento di compiti di diritto pubblico, può essere alienato.

Il relativo introito serve per ammortizzare debiti o finanziare opere di pubblica utilità.

A livello contabile il fondo è registrato nell'attivo del bilancio del Comune con l'importo di Fr. 272'245.20 (conto no. 123.050).

4. Procedura di alienazione e prezzo di vendita

Giusta i disposti dell'art. 180 cpv. 1 e 2 della LOC, le alienazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

il cpv. 3 del medesimo articolo stabilisce però che *in casi eccezionali e quando al Comune non né può derivare danno, il Municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.*

Nella fattispecie, il Municipio di Ascona ha chiesto al Municipio di Losone la propria disponibilità a vendere al Comune di Ascona il fondo no. 3122 perché necessario per la realizzazione del Piano di quartiere Prà di Vizi,

Considerato l'interesse specifico, il Municipio di Losone ha quindi risolto di proporre al Consiglio comunale di vendere al Comune di Ascona il fondo in questione.

Per la determinazione del prezzo, il Municipio ha commissionato a uno specialista il mandato per l'allestimento di una perizia commerciale, la quale conclude indicando un valore di Fr. 624.-- al m2.

Al termine delle trattative, tra i Municipi di Ascona e Losone ci si è accordato su un prezzo di compra vendita di Fr. 550.-- al m2, per un totale di Fr. 1'700'050.--.

Il Municipio ritiene che nella fattispecie il prezzo concordato sia equo, considerati i rapporti tra i due enti e la destinazione del fondo.

Il Municipio di Losone ha inoltre approfondito la possibilità di concedere il fondo in questione tramite un diritto di superficie, ritenendo però la vendita più favorevole per il Comune (meno oneri di gestione amministrativa per il futuro).

Va anche rilevato che con questa trattativa diretta al Comune di Losone non deriva alcun costo per le procedure di concorso pubblico.

5. Costi

I costi notarili e di iscrizione di trapasso di proprietà sono a carico della parte acquirente (Comune di Ascona).

Al Comune di Losone va a carico l'imposta sugli utili immobiliari quantificata in ca. Fr. 54'000.--. A livello contabile, la stessa andrà in diminuzione del ricavo dalla vendita.

6. Ricavo

L'introito netto di ca. Fr. 1'373'800.-- (prezzo di vendita dedotto l'esposizione a bilancio) relativo alla vendita del fondo no. 3122 RFD Ascona di proprietà del Comune di Losone, con già dedotta l'imposta sugli utili immobiliari, viene registrato in entrata di gestione corrente al conto. no. 424.101 "Utile su vendita fondo no. 3122 RFA Ascona" del centro costo 942 Immobili patrimoniali.

Il Municipio propone di utilizzare questo ricavo per effettuare un ammortamento straordinario di Fr. 1'300'000.--secondo la tabella dettagliata degli ammortamenti che viene allegata quale parte integrante del presente messaggio.

La percentuale dell'ammortamento è del 8.08% mentre quella dell'ammortamento straordinario è del 6.06%.

Di conseguenza, con il presente messaggio si propone l'aggiornamento del bilancio preventivo 2014 del Comune come segue:

a) è proposto un ammortamento straordinario di Fr. 1'300'000.--,

b) il bilancio preventivo comunale per l'esercizio 2014 è aggiornato come segue:

- Spese correnti	Fr.	21'431'900.--
- Ricavi correnti	Fr.	8'682'510.--
- Fabbisogno da prelevare a mezzo imposta	Fr.	12'749'390.--

7. Conclusioni

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

1. È autorizzata la vendita al Comune di Ascona del fondo part. no. 3122 RFD Ascona di proprietà del Comune di Losone al prezzo di Fr. 550.-- al m2.
2. Il ricavo, dedotta l'imposta sugli utili immobiliari, viene registrato in gestione corrente al conto no. 424.100 "Utile su vendita fondo no. 3122 RFA Ascona" del centro costo 942 Immobili patrimoniali.
3. Il bilancio preventivo 2014 del Comune di Losone è conseguentemente modificato come segue:
 - 3.1 E' approvato un ammortamento straordinario di Fr. 1'300'000.-- e meglio come risulta dalla tabella dettagliata allegata quale parte integrante del presente messaggio,
 - 3.2 Il bilancio preventivo comunale per l'esercizio 2014 è aggiornato come segue:

- Spese correnti	Fr.	21'431'900.--
- Ricavi correnti	Fr.	8'682'510.--
- Fabbisogno da prelevare a mezzo imposta	Fr.	12'749'390.--

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

Il segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay