



messaggio municipale no. 34/2014

Comune di Ascona
Dicastero edilizia pubblica

**credito di fr. 1'750'000.00 per
l'acquisto del fondo part. no. 3122
ubicato in territorio di Ascona,
avente una superficie di 3091 m2 di
proprietà del Comune di Losone**



v. rif.
n. rif. SB/ca
Risoluzione municipale no. 1060
Ascona, 4 settembre 2014

MESSAGGIO NO.34/2014

**del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona
concernente** il credito d'investimento di fr. 1'750'000.- per
l'acquisto del fondo part. no. 3122 ubicato in territorio di
Ascona, avente una superficie di 3091 m2 di proprietà del
Comune di Losone

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Il Municipio sottopone al Consiglio comunale la proposta di
acquisto dal Comune di Losone del fondo part. Nr. 3122 RFD
Ascona, di mq 3'091 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 località Prà di Vizi.
Nell'ultimo decennio il nostro Comune 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.

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

La stessa contempla anche il fondo no. 3122 del Comune di Losone.

Nel piano di quartiere era prevista la realizzazione di un eco centro intercomunale per i Comuni di Ascona e Losone per la raccolta separata dei rifiuti.

Progetto che è stato definitivamente abbandonato dal Comune di Losone in quanto ne ha realizzato uno proprio.

Il Comune si trova ora in trattative con Patriziato e Parrocchia per trovare una soluzione per un ecocentro in zona. La progettazione portata avanti fino ad ora prevedeva l'utilizzo del centro da parte dei due Comuni. Si sono ora studiate delle soluzioni alternative, ma non siamo ancora pronti con un progetto definitivo, soprattutto perché i costi dei centri progettati fino adesso devo essere ridotti in maniera sostanziale.

Ci sentiamo comunque di proporre l'acquisto del terreno, poiché è molto probabile che si riuscirà a trovare una soluzione. Se proprio contro ogni previsione non si dovesse trovare un accordo con gli altri due enti coinvolti nella zona artigianale, resterebbe sempre un terreno al Comune che potrà in futuro essere utile sia per l'Ufficio tecnico che per le aziende. Riteniamo quindi l'acquisto di questo terreno strategico data anche la scarsità di terreno ad Ascona e la scarsità di terreni di cui il Comune dispone.

Dopo numerosi contatti tra i Municipi e trattative sul prezzo d'acquisto, il Municipio di Losone ha licenziato il messaggio per la vendita del terreno al Comune di Ascona, messaggio che è stato approvato dal consiglio comunale in data 16 giugno 2014.

Lo stesso Consiglio comunale ha però vincolato la vendita al Comune di Ascona alle seguenti condizioni:

- iscrizione nell'atto di compravendita di un diritto di partecipazione agli utili del 100% a favore del Comune di Losone in caso di successiva alienazione del fondo,
- iscrizione di un diritto di compensazione del plusvalore del 100% (sulla base di una stima) in caso di cambiamento di destinazione rispetto alla situazione pianificatoria attuale nota, il tutto limitato a un periodo di 25 anni.



2. Determinazione del prezzo di acquisto

Per la determinazione del prezzo, il Municipio di Losone ha commissionato ad 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, ci si è accordati su un prezzo di compra vendita di fr. 550.-- al m2, per un totale di fr. 1'700'050.- a cui vanno aggiunte le spese del geometra, le tasse d'iscrizione, di bollo e l'onorario del notaio.

Al Comune di Losone va a carico l'imposta sugli utili immobiliari quantificata in ca. fr. 54'000.--.

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

3. Calcolo dell'investimento e delle modalità di finanziamento

Dal profilo finanziario l'acquisto del mappale comporta i seguenti oneri finanziari:

Acquisto fondo nr. 3122 Mq 3'091 a fr. 550.--		Fr. 1'700'050.00
Onorario notarile 0.4%	Fr. 6'800.00	
Iscrizione ufficio registri 1.1%	Fr. 18'700.00	
Tassa di bollo 0.4%	Fr. 6.800.00	
Totale		
IVA 8% di fr. 32'300.00	Fr. 32'300.00	
	Fr. 2'584.00	Fr. 34'884.00
Geometra e diversi		Fr. 5'000.00
Imprevisti ed arrotondamenti		Fr. 10'066.00
TOTALE		Fr. 1'750'000.00

L'investimento complessivo è in linea con quanto previsto dal piano finanziario allegato al Messaggio municipale accompagnante il Preventivo 2014 del Comune.

Per quanto concerne gli oneri relativi alla gestione corrente, l'unica nuova spesa generata è l'ammortamento del



10% pari a fr. 175'000.- il primo anno - poi di anno in anno è calcolato sul valore residuo a bilancio - in quanto il pagamento è effettuato attingendo alla liquidità del Comune.

Pertanto, la valutazione finanziaria globale del carico dell'investimento sulla gestione corrente verrà effettuata nel messaggio con il quale il Municipio chiederà l'approvazione del progetto, del preventivo e per lo stanziamento del relativo credito di realizzazione dell'ecocentro entro l'estate 2015.

4. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessaria il voto della maggioranza assoluta del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 voti favorevoli (art. 61 cpv 1 LOC).

6. Proposta di decisione:

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

deliberare:

- 1. E' approvato l'acquisto del fondo part. no. 3122 ubicato in territorio di Ascona, di proprietà del Comune di Losone avente una superficie di 3091 m2.**
- 2. È accordato un credito di fr. 1'750'000.00.**
- 3. Il credito concesso, per l'importo di fr. 1'750'000.00 (iva compresa) è messo a carico del conto investimenti del Comune.**
- 4. Nell'atto di compravendita sarà annotato a favore del Comune di Losone un diritto di partecipazione agli utili del 100% in caso di successiva alienazione del**



4. Nell'atto di compravendita sarà annotato a favore del Comune di Losone un diritto di partecipazione agli utili del 100% in caso di successiva alienazione del fondo, nonché un diritto di compensazione del plusvalore del 100% (sulla base di una stima) in caso di cambiamento di destinazione rispetto alla situazione pianificatoria attuale nota, il tutto limitato a un periodo di 25 anni.
5. Il credito concesso decade se non è utilizzato entro il 31 dicembre 2016
6. Il Municipio è incaricato di svolgere tutte le procedure relative all'acquisto della proprietà di cui al punto 1. del presente dispositivo

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. med. Luca Pissoglio

Il Vice-Segretario:



Simone Benzoni