



Brissago, 7 settembre 2012

Ris. mun. no. 1049/2012

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 1345

OGGETTO: ACQUISIZIONE STABILE “LA POSTA” ED ANNESSI (PART. 40 + 1314 RFD BRISSAGO); RICHIESTA DI CREDITO

Egregio Signor Presidente, Egregi Consiglieri comunali,

Il Municipio è lieto di sottoporre alla vostra attenzione, rispettivamente alla vostra approvazione l'acquisto degli immobili appartenenti alla “Posta”, ubicati nel nostro comprensorio comunale. Questa operazione viene proposta nell'ambito dell'acquisizione di sedimi potenzialmente interessanti per il futuro sviluppo urbanistico del nostro Borgo, confrontato con gli inevitabili problemi legati al traffico ed all'uso parsimonioso del territorio. Questa grande opportunità si è creata quale diretta conseguenza delle nuove scelte strategiche, adottate a livello aziendale ed organizzativo delle poste svizzere.

1) LO STABILE / IL SEDIME ANNESSO / LA STAZIONE DI SERVIZIO

La proprietà in discussione che vanta una superficie utile di ca. 1'200 metri quadrati ed una volumetria totale di 6'816 metri cubi, sita in Via Leoncavallo 44, è attualmente utilizzata quale stabile abitativo-commerciale con autorimessa (part. 1314 RFD Brissago / 892 metri quadrati) e quale stazione di servizio (part. 40 RFD Brissago / 529 metri quadrati). L'edificio principale, si compone di due elementi edificati tra il 1948 (ufficio postale) il 1970 (parte nuova). L'intero fabbricato si sviluppa su tre piani. La proprietà è situata nel comparto edificatorio denominato “zona intensiva”, con il vincolo di destinazione a favore dell'abitazione primaria. Considerato l'uso attuale, i fabbricati sono idonei quali abitazione (diversi appartamenti), uffici ed attività commerciali. Evidentemente tali contenuti possono essere cambiati, tenendo conto dell'interesse pubblico predominante ed introducendo un'opportuna variante di Piano regolatore.

Nel dettaglio lo stabile principale sul part. 1314 è così strutturato: a) Piano cantina: locali tecnici, cantine, locale tank e locali Swisscom; Piano terra: ufficio postale e distribuzione, sede taxi, autorimessa e quattro parcheggi esterni; Primo piano: uffici e depositi, appartamento di 4 locali e mezzo con lavanderia, locali Swisscom; Secondo Piano: due appartamenti di tre locali e mezzo, nove posteggi esterni (soletta terrazza).

L'area con la stazione di servizio comprende l'immobile (142 metri quadrati) e la superficie restante di 387 metri quadrati.

2) IL REDDITO DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI

Per valutare la fondatezza dell'investimento, si è pure reso necessario un esame dettagliato del reddito annuale degli stabili e delle infrastrutture in discussione. Dai dati che ci sono stati forniti dalla Posta nel 2009 gli affitti incassati ammontavano a CHF 167'370.- e le spese di gestione assommavano a CHF 29'488.20 (affitti riconfermati in seguito nella documentazione prodotta dalla Posta il 26.01.2010). Questi contratti riguardano la Swisscom, l'Ufficio postale e la distribuzione, la Sede taxi, quattro parcheggi esterni (a livello della strada), la Sede della Società Ginnastica, otto parcheggi esterni (soletta terrazza) e la Stazione di servizio. Il 01.03.2011 il ricavo degli affitti veniva poi ritoccato verso il basso, risultando di CHF 166'591.08. In seguito, considerate le necessità logistiche del servizio postale, l'affitto versato dalla posta è passato da CHF 61'389.- a CHF 35'600.-, fissando il rendimento dei beni immobiliari a CHF 140'802.08 (stato 26.05.2011).

Fatte tali premesse l'attuale situazione contrattuale, si presenta come segue:

a) *Stazione di servizio.*

La durata della locazione a favore della stazione di servizio (Eni Suisse S.A.) è già definita contrattualmente sino al 31.12.2017. Inoltre, allo scadere al conduttore è data la facoltà di prolungare la durata del contratto (opzione) per ulteriori dieci anni. Resta tuttavia un *diritto di prelazione* sul part. 40 RFD Brissago a favore della Eni Suisse. Un tale diritto può essere giuridicamente esercitato al momento dell'atto di vendita degli immobili a terzi.

b) *La Posta*” e la *“Swisscom”*.

“La Posta” dovrebbe in linea di massima restare sino al 2014, tuttavia per il momento non si vuole esporre, concludendo un contratto a medio termine. L'interesse a mantenere una sede postale a Brissago è sicuramente molto pronunciato.

La “Swisscom”, considerati gli impianti tecnici ubicati in loco, intende rimanere a lungo termine (10 anni). Il contratto scritto per i primi 5 anni è già stato redatto, ma sarà sottoscritto solamente al momento della vendita degli immobili a terzi.

Sia “La Posta”, sia la “Swisscom” mantengono anche dopo l'alienazione dei beni immobili un diritto di locazione sui locali attualmente occupati.

3) L'ITER POLITICO

Cogliendo l'occasione che si presentava, l'Esecutivo comunale già a fine novembre 2009 ha comunicato ai responsabili della "Posta" l'interesse per l'operazione, fissando un incontro di lavoro. Nel giugno del 2010, ritenuto il prezzo di vendita degli immobili fissato in CHF 2'500'000.-, si è deciso di approfondire l'oggetto a livello politico e di sottoporlo per un esame economico al Prof. O. Nosetti, consulente finanziario del Comune. Parallelamente, si è operato per conoscere nel dettaglio la durata dei contratti e le future intenzioni degli occupanti degli spazi in discussione, onde fissare il rendimento degli immobili. Il 23 agosto 2011, dopo un primo esame, si è deciso di trasmettere il rapporto Nosetti ai pianificatori per avere una loro presa di posizione in merito. Una particolare attenzione nell'ambito di una prospettata vendita degli immobili al Comune è pure stata dedicata al diritto d'opzione a favore dei responsabili della stazione di servizio. Il 9 settembre 2011 anche i pianificatori hanno quindi dato il loro parere in merito.

Nel maggio del 2012, mancando ancora alcune informazioni reputate essenziali per una corretta valutazione dell'acquisto (posizione della Eni Suisse S.A. in merito al diritto d'opzione), si è deciso di sollecitare un incontro di lavoro con i responsabili della "Posta". Incontro che è puntualmente avvenuto il 22 giugno 2012 e nel quale è stato possibile chiarire gli ultimi dettagli ancora in sospeso.

Dopo aver espresso il proprio interesse per l'operazione immobiliare, si è ritenuto opportuno richiedere ai responsabili della "Posta" di formalizzare le condizioni specifiche per concretizzare l'acquisto. Ricevuti i chiarimenti del caso, con ris. mun. 0919 del 31.07.2012, l'Esecutivo comunale ha deciso di acquisire i beni immobili in discussione, dandone conferma alla Direzione della "Posta", rispettivamente di redigere il messaggio municipale specifico.

4) LE CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo di vendita per le due particelle (part. 40 + part. 1314 RFD Brissago), è stato fissato in due milioni e mezzo, previa autorizzazione della direzione del gruppo Posta. Con la vendita saranno ripresi integralmente allo stato in cui si verranno a trovare i contratti di locazione con terzi. I costi e gli oneri legati all'acquisto (iscrizione a Registro fondiario, atto notarile, ecc.) saranno a carico dell'acquirente.

Anche se al momento la Eni Suisse S.A. non sembra volersi avvalere del proprio diritto di prelazione sul part. 40 RFD Brissago, tale vincolo permane fino alla definitiva iscrizione a Registro fondiario.

"La Posta" ritiene opportuno, per i suoi motivi interni, pianificare la vendita in tempi relativamente brevi, considerato anche il fatto che per gli stabili in discussione si è già annunciato un altro interessato. Nella misura in cui l'operazione non sarà conclusa entro la fine del 2012, intende quindi procedere con la pubblicazione della vendita (bando pubblico), con una cifra iniziale indicativa di due milioni e mezzo di franchi.

5) CONCLUSIONI

L'acquisto della particella in discussione, sulla scorta di quanto affermato dai pianificatori, è importante. Di fatto esiste un potenziale per crearvi nuovi posteggi. Scelta strategica che, in vista di una pedonalizzazione del nucleo e della passeggiata a lago, permetterebbe di eliminare gli attuali posteggi pubblici lungo la Via Debarcadero, come pure sul piazzale antistante la Posta. Su quest'ultimo sarebbe così possibile realizzare, all'entrata del paese, una piazza più attrattiva e funzionale. Il fondo in questione permetterebbe la realizzazione di nuovi posteggi a livello della strada oppure un autosilo di circa tre livelli.

I tassi d'interesse al momento assai ridotti, invitano inoltre a degli investimenti mirati in previsione anche di future realizzazioni pubbliche. Da non dimenticare inoltre che il reddito della struttura esistente, nella misura in cui, la stessa venisse mantenuta inalterata, copre in larga parte i tassi d'interesse di eventuali capitali presi a prestito.

6) DISPOSITIVO

Visto quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler decidere:

- 1) Si approva l'acquisto della proprietà immobiliare (stabili e sedime annesso), part. 40 RFD Brissago e part. 1314 RFD Brissago.
- 2) Per l'acquisto dei beni immobiliari precedentemente citati è stanziato un credito di CHF 2'500'000.- (due milioni e mezzo), cui vanno aggiunte le spese annesse di trapasso (iscrizione a Registro fondiario, atto notarile, ecc.). Il termine di decadenza è fissato in due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.
- 3) La spesa è da iscrivere nella parte straordinaria, ramo investimenti.

Vogliate gradire, Egregio Signor Presidente, Egregi Consiglieri comunali, i sentimenti della nostra più alta considerazione.

PER IL MUNICIPIO

Il Vice Sindaco: 
(C. Felmoni)

Il Segretario: 
(R. Beretta)



Allegati : - Planimetria part. 40 + 1314 RFD Brissago

Brissago Superficie attuale

Particella n. 40 (stazione di benzina): 529 m²

Particella n. 1314 (edificio postale): 892 m²

Superficie utile: ca. 1'200 m²

Volumetria totale: 6'816 m³

