

Rapporto

numero	data	Dipartimento
4685 R	2 dicembre 1997	TERRITORIO

**della Commissione della gestione e delle finanze
sul messaggio 16 settembre 1997 concernente la richiesta di autorizzazione all'esercizio del diritto di compera, da parte dell'Ente per lo smaltimento rifiuti del Sottoceneri, sul diritto di superficie e di costruzione per sé stante e permanente gravante come servitù la particella e foglio no. 622 RFD di Bioggio**

Con il messaggio in esame il Consiglio di Stato propone di autorizzare l'ESR all'esercizio del diritto di compera citato con la relativa spesa di fr 4'465'000.-.

La tematica, assai complessa per i suoi aspetti finanziari e legali, ma soprattutto per le condizioni assai sfavorevoli in cui oggi si trova oggi l'ESR in questo ambito, ha occupato e preoccupato non poco la Commissione. Di seguito, si riportano i punti principali necessari alla sua comprensione.

IMMOBILI OGGETTO DEL DIRITTO DI COMPERA

Trattasi di due stabili industriali esistenti sulla parcella 622 in Bioggio e di proprietà del sig. Cesare Agustoni, in Massagno, costruiti nel 1978. Questi stabili sono occupati dalle infrastrutture dell'ESR dal 1991.

Nel primo stabile - edificio 1, superficie mq 2495 - l'ESR ospita gli uffici amministrativi, l'officina e la rimessa autoveicoli; nel frattempo sono stati eseguiti dall'ESR interventi per ca. fr 180'000.- quali opere di adattamento e di ristrutturazione interna (vedi messaggio CdS no. 4242 del 18.5.1994).

Nel secondo - edificio 2, superficie mq 405 - è ospitato dal 1992 il Centro regionale di raccolta e di trattamento dei rifiuti speciali, per l'adattamento del quale l'ESR ha già effettuato nel 1992 un investimento di ristrutturazione e di posa impianti per un valore di fr 4'234'000.- (vedi decisione del GC 9.10.1992).

Va ricordato che l'edificazione in oggetto giace su terreno delle FFS ; il proprietario degli stabili industriali in oggetto beneficia comunque di un diritto di superficie e di costruzione con scadenza nel 2029.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Nel 1992 l'ESR aveva valutato in fr 6'100'000.- il valore degli stabili.

Oggi su specifica richiesta della Commissione della gestione, l'Ufficio cantonale di stima indica il valore del complesso edificato nella forchetta da fr 4'100'000.- a fr 4'900'000.- a

seconda delle ipotesi di calcolo: un valore di ca. 25% inferiore a quanto ipotizzato al momento della stesura del diritto di compera.

Si osserva che nella valutazione dei valori immobiliari al valore ipotizzato nel 1992 vanno anche aggiunti gli interventi di ristrutturazione così come indicato al paragrafo precedente (fr 180'000.- + fr 4'234'000.- = fr 4'414'000.-).

DIRITTO DI COMPERA ESISTENTE

In data 10 marzo 1995, dopo approvazione del Dipartimento del territorio (22.10.1993) e del proprietario del sedime (FFS, lettera del 5.4.1993), l'ESR stipula un diritto di compera inerente gli stabili citati con il sig. Cesare Agustoni, attuale proprietario, valido fino al 31.12.1996 e poi prolungato fino al 31.12.1997

Questo contratto fissa in particolare il valore dello stabile in fr 5,8 mio concordato al 1.6.1991.

Inoltre, è fissato un affitto di fr 580'000.- annui a cui si aggiungono gli interessi passivi sul valore dell'immobile a partire dal 1.6.1991.

Di fatto, dal 1.6.1991 al 31.12.1997 l'ERS avrà versato ca. fr. 3,3 mio all'attuale proprietario.

VALUTAZIONE DELL'OPPORTUNITÀ DI ESERCITARE IL DIRITTO DI COMPERA

Di fatto, al Gran Consiglio non resta che prendere atto dell'oggettiva situazione giuridica e finanziaria; ciò significa valutare gli effetti per l'ESR nel caso dell'esercizio o del non esercizio del diritto di compera.

Qualora l'ESR non esercitasse il diritto di compera, in ossequio a quanto previsto dall'atto di costituzione di tale diritto, il contratto di locazione sarebbe prorogato sino al 31.12.2001. L'ESR sarebbe quindi chiamato a versare fr. 580'000.- (+ indicizzazione secondo la specifica clausola contrattuale) x 4 anni, pari ad un importo di fr. 2,32 mio, quale canone di locazione.

Per contro, esercitando il diritto di compera, l'ESR effettuerebbe un investimento di fr. 4,465 mio il cui costo risulterebbe tuttavia inferiore al canone di fr. 580'000.-.

Inoltre, per l'ESR il mancato esercizio del citato diritto comporterebbe:

- la perdita dei seguenti investimenti
 - . fr. 4,36 mio relativi alle ristrutturazioni apportate dall'ESR agli immobili oggetto del contratto;
 - . fr. 3,034 mio quale affitto versato fino al 31.12.1996, che in caso di acquisto verrebbe conteggiato quale acconto sul prezzo di vendita pattuito tra le parti (5,8 mio).
- la necessità di trasferire, dal 1.1.2002, tutti gli impianti del centro rifiuti speciali, il laboratorio e tutti gli altri servizi dell'ESR attualmente ospitati sul fondo 622 in altra sede, generando nuovi costi di investimento.

Da queste valutazioni risulta evidente che l'ESR ha effettivamente interesse ad esercitare il diritto in questione. Infatti, l'Ente si troverebbe proprietario degli immobili e

questo fino al 2029, anno in cui scade il diritto di superficie e potrà senza particolari oneri supplementari svolgere i compiti operativi che gli competono; in particolare, provvedere alla gestione del Centro raccolta e smaltimento rifiuti speciali.

In caso opposto sull'ESR ricadrebbe una perdita finanziaria di diversi milioni.

A questa situazione non esiste alcuna possibilità di variazione considerate le basi legali in giudicato che non possono essere cambiate.

CONCLUSIONE

La Commissione della gestione prende atto di una gestione superficiale e poco oculata di questa problematica da parte dell'ESR.

La valutazione esagerata del valore degli immobili, le basi d'affitto nettamente superiori alle normali situazioni di mercato e le condizioni incredibilmente sfavorevoli per l'ESR fissate nel diritto di compera, non possono trovare in nessun modo avallo ed approvazione la parte del Parlamento.

Si ritrovano d'altronde le conosciute difficoltà di collaborazione tra Ente e Dipartimento del territorio, che deve pur assumersi anch'esso la responsabilità di aver dato un preavviso positivo all'operazione.

Non resta comunque che dare un avallo tecnico all'operazione coscienti che, se il Parlamento non dovesse approvare il messaggio in questione, l'ESR si troverebbe a dover sopportare per ulteriori 4 anni un onere di affitto esagerato, avrebbe speso inutilmente gli investimenti eseguiti a proprie spese negli immobili e perderebbe gli importanti preinvestimenti effettuati, sottoforma di acconti e di interessi passivi. Insomma, nel caso di un non esercizio del diritto di compera, l'ESR si caricherebbe di importanti costi supplementari.

✱ ✱ ✱ ✱ ✱

Con queste considerazioni, la Commissione della gestione e delle finanze chiede al Gran Consiglio di accettare il decreto legislativo annesso al messaggio del Consiglio di Stato.

Per la Commissione gestione e finanze:

Olimpio Pini, relatore

Beltraminelli, con riserva - Bignasca, con riserva -

Bonoli, con riserva - Brenni, con riserva -

Ferrari Mario, con riserva - Lombardi, con riserva -

Maspoli, con riserva - Merlini, con riserva -

Simoneschi-Cortesi, con riserva - Verda, con riserva -

