

Messaggio

numero	data	Dipartimento
4685	16 settembre 1997	TERRITORIO
Concerne		

Richiesta di autorizzazione all'esercizio del diritto di compera, da parte dell'Ente per lo smaltimento dei 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

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

conformemente all'art. 16 della legge 20 giugno 1988 istituyente l'Ente smaltimento rifiuti del Sottoceneri (detta in seguito LESR), con il presente messaggio sottoponiamo al vostro esame la proposta d'esercizio del diritto di compera di cui sopra, formulata dall'Ente smaltimento rifiuti del Sottoceneri, in seguito ESR.

1. PREMESSA

Dalla sua costituzione, avvenuta nel febbraio 1989, l'ESR, ha operato nella direzione di dotarsi di un organizzazione amministrativa e infrastrutturale atta a permettergli di assolvere i compiti allo stesso conferiti o assunti, d'intesa con lo scrivente Consiglio, conformemente agli artt. 2 cpv. 1 e 3 LESR.

Quanto alle infrastrutture, si trattava di dare corpo a quelle previste dal Concetto di smaltimento dei rifiuti per il Sottoceneri del febbraio/settembre 1986 (discarica della Valle della Motta e impianto per la riduzione del volume dei rifiuti) e dal Concetto cantonale per lo smaltimento dei rifiuti speciali del novembre 1989 (Centro regionale per la raccolta e parziale trattamento dei rifiuti speciali).

Subentrato, conformemente all'art. 31 LESR, al Consiglio di Stato nei lavori di progettazione della discarica della Valle della Motta, conferiva pure il mandato per l'elaborazione del progetto del nuovo impianto d'incenerimento dei RSU, che avrebbe dovuto sorgere a Bioggio, sullo stesso fondo che ospitava il vecchio impianto.

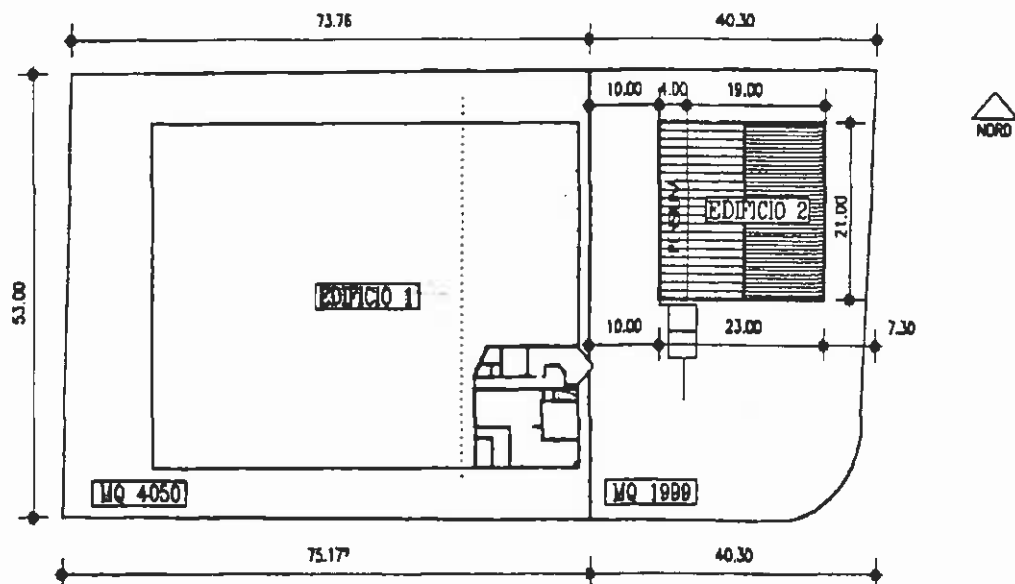
La realizzazione del nuovo forno d'incenerimento comportava la rimozione o la demolizione di tutte le costruzioni che si trovavano all'interno della prevista area di edificazione, come: l'officina meccanica e di manutenzione, i servizi amministrativi, l'appartamento del custode, l'impianto di ultrafiltrazione per il trattamento delle emulsioni oleose provenienti dai separatori di idrocarburi dei garage e i magazzini per lo stoccaggio dei piccoli quantitativi di rifiuti speciali provenienti dalle economie domestiche, dall'artigianato, dall'industria e dal commercio. Queste infrastrutture dovevano trovare una nuova ubicazione provvisoria in attesa di poter disporre delle stesse nelle strutture del nuovo forno. I costi di realizzazione presso il nuovo forno erano preventivati in ca. 7 mio di franchi. Il trasferimento era invece definitivo per i magazzini dei rifiuti speciali e dell'impianto di ultrafiltrazione (cfr. messaggio no. 3966 dell'8 luglio 1992, concernente la

richiesta di un credito di fr. 1'470'000.- per il sussidiamento di un nuovo impianto di trattamento per rifiuti speciali presso la sede dell'ESR a Bioggio).

Ricordiamo che l'ESR opera nel campo della raccolta e dello smaltimento dei rifiuti speciali in forza di due convenzioni (art. 3 LESR) - eliminazione delle emulsioni provenienti dai separatori di idrocarburi del 2 gennaio 1980 / raccolta ed eliminazione dei rifiuti speciali del dicembre 1986 - sottoscritte tra l'allora Dipartimento dell'ambiente e il Consorzio eliminazione rifiuti del luganese, al quale l'ESR è subentrato conformemente all'art. 32 lett. B) LESR.

Edifici di cui alla particella no. 622 RFD di Bioggio

L'esigenza di realizzare il Centro regionale di raccolta e parziale trattamento dei rifiuti speciali nei pressi di un impianto di incenerimento dei rifiuti (eliminazione di determinati rifiuti direttamente dall'ESR nel nuovo forno, evitando elevati costi di trasporto), il trasferimento dell'officina, della rimessa degli autoveicoli e dei servizi amministrativi, hanno portato l'ESR ad interessarsi alla particella no. 622 RFD di Bioggio, mq 6049, di proprietà delle FFS, adiacente al fondo 432 RFD che ospitava il vecchio forno d'incenerimento. Sulla particella no. 622 grava un diritto di superficie e di costruzione, per sé stante e permanente, della validità di 50 anni (scadenza 2029), a favore del signor Cesare Agustoni di Massagno, il quale ha proceduto alla costruzione di due edifici della superficie di mq 2495 e mq 405, come meglio risulta dalla planimetria qui riprodotta.



2. OGGETTO DEL MESSAGGIO

Con il presente messaggio, vi sottoponiamo la richiesta dell'ESR di autorizzazione all'esercizio del diritto di compera sul diritto di superficie e di costruzione e su tutto quanto edificato sul fondo, di proprietà del signor Cesare Agustoni, Massagno, gravante sul mappale no. 622 RFD di Bioggio di proprietà delle Ferrovie federali svizzere.

Il costo complessivo dell'operazione per l'ESR è di fr. 7'345'276.-, di cui fr. 2'765'706.- corrispondenti all'affitto versato sino al 31.12.1996 e fr. 1'545'276.- corrispondenti agli interessi maturati al 31.12.1996.

3. COSTITUZIONE DIRITTO DI COMPERA

Le trattative avviate tra l'ESR e il signor Cesare Agustoni, proprietario del citato diritto di superficie e di costruzione sulla particella no. 622 e delle infrastrutture sulla stessa realizzate, aventi per oggetto la locazione di ambedue gli edifici ubicati alla citata particella, hanno portato all'offerta del 7 gennaio 1991, con la quale il signor Agustoni proponeva, in alternativa al semplice contratto d'affitto, la forma del diritto di compera, indicando in fr. 6'500'000.- il valore netto degli stabili oggetto delle trattative.

Prima di pronunciarsi sulla proposta di sottoscrizione di un atto di diritto di compera, l'ESR ha giustamente richiesto una valutazione peritale del valore degli immobili e delle installazioni ad essi connesse.

Il perito interpellato, l'ing. Bruno Lepori dell'omonimo studio d'ingegneria civile di Canobbio, nel suo rapporto del gennaio 1991 valuta in

fr. 6'100'000.- il valore (stima media tra il valore metrico e quello a reddito) dei due stabili e le parti esterne (piazzali, posteggi, recinzioni, ecc.), di cui fr. 800'000.- corrispondenti al valore delle installazioni tecniche.

La sottoscrizione del contratto per il diritto di compera è avvenuta il 10 marzo 1995, dopo che il Dipartimento del territorio ha dato il suo preavviso favorevole con lettera del 22 ottobre 1993 e dopo che le Ferrovie federali svizzere hanno dato il loro nulla osta alla sottoscrizione del diritto di compera (5 aprile 1993).

3.1 Condizioni del contratto

Il contratto sottoscritto dall'ESR e dal signor Cesare Agustoni in data 10 marzo 1995 prevede le seguenti principali condizioni:

- l'oggetto del diritto di compera concerne sia il diritto di superficie e di costruzione che tutto quanto edificato su tale fondo;
- scadenza del diritto di compera al 31.12.1996;
- l'esclusione dell'esercizio parziale del diritto di compera;
- il prezzo è fissato in fr. 5.8 mio ; gli importi versati a titolo di canone locatizio vengono considerati quali acconti;
- corresponsione al signor Agustoni di un interesse annuo, calcolato al tasso al 1° gennaio di ogni anno (tasso Banca dello Stato per ipoteche di primo grado per stabili industriali), sul saldo annuo non pagato;
- in caso di rinuncia d'esercizio del diritto di compera e di scadenza del contratto di locazione, i fondi dovranno essere riconsegnati secondo le norme previste dal Codice delle Obbligazioni sul contratto di locazione;
- nel caso in cui l'ESR non dovesse esercitare il diritto di compera , il pagamento del canone di locazione dopo il 31.12.1996 non sarà considerato acconto sul prezzo di compravendita, ma semplice canone di locazione.

3.2 Proroga della scadenza del diritto di compera

Con lettera del 28 settembre 1995 al Dipartimento del territorio, l'ESR, oltre a riprendere i termini del contratto di diritto di compera sottoscritto con il signor Cesare Agustoni, attira l'attenzione sulla sua scadenza e sulla conseguente necessità di prendere una decisione se far valere o meno tale diritto.

Valutata la situazione, con particolare riferimento al processo di cambiamento a quel momento in atto a livello organizzativo nel campo dello smaltimento dei rifiuti - creazione di un Ente cantonale dei rifiuti (messaggio no. 4576 del 2 ottobre 1996) - Il Dipartimento del territorio invitava gli amministratori dell'ESR ad intavolare nuove trattative con il signor Cesare Agustoni per l'ottenimento di una proroga del diritto di compera fino al 31 dicembre 1997. Ciò avrebbe permesso di attribuire, giustamente, al nuovo Ente, del quale se ne proponeva la costituzione, la facoltà di decidere se far valere o meno il diritto di compera sottoscritto dall'ESR.

In data 20 dicembre 1996, l'ESR concludeva le trattative con la sottoscrizione dell'atto di proroga della scadenza del diritto di compera, nel quale si fissavano le seguenti condizioni:

- scadenza 31 dicembre 1997;
- saldo dovuto per l'esercizio del diritto di compera al 31.12.1996: fr. 4'465'000.-;
- il canone di locazione dovuto per il 1997, fr. 580'000.-, non è più considerato quale acconto sul prezzo pattuito in caso d'esercizio del diritto di compera;
- in caso di mancato esercizio del diritto di compera il contratto di locazione verrà automaticamente prorogato di altri quattro anni.

4. OPERE REALIZZATE DALL'ESR SUL MAPPALE NO. 622

Con il citato messaggio no. 3966 dell'8 luglio 1992, lo scrivente Consiglio ha sottoposto al Gran Consiglio l'approvazione del progetto elaborato dall'ESR per la realizzazione di un centro regionale per la raccolta e il parziale trattamento dei rifiuti speciali e lo stanziamento del relativo credito per il sussidiamento dell'investimento.

Nel settembre 1992 l'ESR, così autorizzato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 7523 del 1° settembre 1992, ha dato avvio ai lavori di ristrutturazione dell'edificio 2 al mappale 622, dove, suddiviso tra impianto di ultrafiltrazione per il trattamento dei residui provenienti dai separatori di idrocarburi e settore per lo stoccaggio dei piccoli quantitativi di rifiuti speciali, ha trovato la sua ubicazione il nuovo centro.

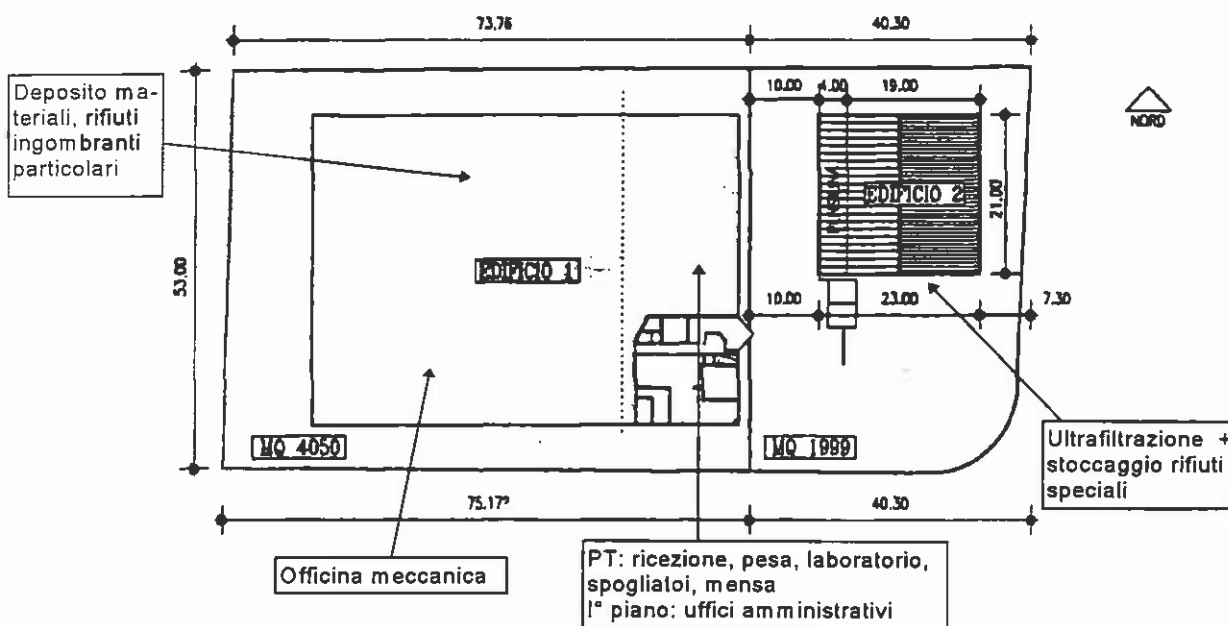
Successivamente, con decreto legislativo del 9 novembre 1992, il Gran Consiglio ha dato la sua approvazione al progetto, stanziando nel contempo il credito di sussidiamento pari a 1.47 mio di franchi, comprensivo dell'importo per il sussidiamento dei costi d'acquisto dello stabile (fr. 741'700.-), da versare solo al momento in cui l'ESR avesse esercitato il diritto di compera (art. 4 del DL).

I servizi responsabili del Dipartimento del territorio stanno elaborando il messaggio con il quale verranno aggiornati i costi di realizzazione dell'importante infrastruttura.

Per quanto riguarda l'edificio 1, nello stesso l'ESR vi ha trasferito l'officina meccanica e di manutenzione, la mensa e gli spogliatoi per il personale, l'intero servizio amministrativo e il laboratorio, quest'ultimo previsto inizialmente al livello 2 dell'edificio ospitante il centro per i rifiuti speciali. I costi per le trasformazioni sopracitate sono stati di fr. 180'000.- (si

confronti al proposito il messaggio no. 4242 del 18 maggio 1994 concernente l'approvazione delle opere di bonifica da parte dell'ESR del mappale no. 432 RFD di Bioggio).

Nella planimetria che segue è indicata la modalità d'occupazione degli spazi da parte dei vari servizi dell'ESR.



5. ASPETTI FINANZIARI

Come già accennato, il prezzo di vendita pattuito tra l'ESR e il signor Cesare Agustoni al termine delle trattative è stato fissato in fr. 5.8 mio, di cui 5 mio per il valore immobiliare e 0.8 mio per le installazioni all'interno dei due stabili.

Il canone versato dall'ESR dal 1991 al 1996 è stato considerato quale acconto sul prezzo d'acquisto, mentre sul saldo non pagato al 31 dicembre di ogni anno veniva conteggiato l'interesse al tasso fissato dalla Banca dello Stato per le ipoteche di primo grado per gli stabili industriali.

In considerazione delle citate condizioni, il valore residuo al 31 dicembre 1997, più gli interessi maturati, sarà di fr. 4'731'284.- e meglio come risulta dal dettaglio riportato qui di seguito.

Calcolo del saldo residuo al 31.12.1997 da pagare per l'acquisto dello stabile Agustoni

Prezzo di vendita pattuito	fr. 5'800'000.-
-----------------------------------	------------------------

Acconti versati	Valore residuo	Tasso	Interesse passivo
Acconto 31.12.91 fr. 92'204	➔ fr. 5'707'796	6.75%	fr. 224'744 (a partire dal 1.6.91 e per 210 giorni)
Acconto 31.12.92 fr. 353'502	➔ fr. 5'354'294	6.75%	fr. 361'415
Acconto 31.12.93 fr. 580'000	➔ fr. 4'774'294	6.75%	fr. 322'265
Acconto 31.12.94 fr. 580'000	➔ fr. 4'194'294	6.25%	fr. 262'143
Acconto 31.12.95 fr. 580'000	➔ fr. 3'614'294	5.75%	fr. 207'822
Acconto 31.12.96 fr. 580'000	➔ fr. 3'034'294	5.50%	fr. 166'886
	Valore residuo fr. 3'034'294		Totale interessi passivi fr. 1'545'275

Per l'anno 1997 si è proceduti all'affitto dello stabile.

Saldo al 31.12.97 (valore residuo + interessi passivi) : fr. 4'579'569

Tuttavia, in virtù di quanto pattuito tra le parti nel contratto di proroga della scadenza del termine per l'esercizio del diritto di compera, l'ESR dovrà versare al signor Agustoni, qualora esercitasse il diritto di compera entro il 31 dicembre 1997, la cifra di fr. 4'465'000.-

L'investimento non comporta conseguenze finanziarie per il Cantone.

6. CONCLUSIONI

Se alla fine del 1996 la costituzione, a corto termine, di un Ente cantonale per i rifiuti poteva apparire certa, per cui la proroga della scadenza del diritto di compera sottoscritta dall'ESR era opportuna, la stessa cosa non lo è sicuramente oggi, alla luce soprattutto dell'esito della votazione popolare dello scorso mese di giugno, con la quale è stato bocciato il DL istituyente appunto l'Ente cantonale.

Alla luce di quanto precede, riteniamo che un'ulteriore proroga della scadenza del diritto di compera non entri più in considerazione e che, preso atto delle clausole contenute nei relativi contratti stipulati tra l'ESR e il signor Cesare Agustoni e gli investimenti già attuati da parte dell'ESR al mappale no 622, appare economicamente opportuno l'esercizio del diritto di compera nei termini pattuiti.

Si rileva infine come le trasformazioni eseguite dall'ESR negli edifici oggetto del diritto di compera, corrispondano alle attuali e future esigenze operative dell'ente stesso (rifiuti speciali, impianto trans-lift, gestione discariche).

Vi invitiamo pertanto a voler adottare l'annesso disegno di decreto legislativo.

Vogliate gradire, onorevole signor Presidente e onorevoli signore e signori Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, G. Buffi

p.o. Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente l'autorizzazione all'Ente per lo smaltimento dei rifiuti del Sottoceneri per l'esercizio del diritto di compera sul diritto di superficie e di costruzione per sé stante e permanente gravante come servitù la particella e foglio no. 622 RFD di Bioggio

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino

visto il messaggio 16 settembre 1997 no. 4685 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a:

Articolo 1

L'Ente per lo smaltimento dei rifiuti del Sottoceneri è autorizzato ad esercitare il diritto di compera sul diritto di superficie e di costruzione di proprietà del signor Cesare Agustoni, Massagno, gravante come servitù la particella e foglio no. 622 RFD di Bioggio.

Articolo 2

È autorizzata la spesa di fr. 4'465'000.-.

Articolo 3

Il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi del Cantone Ticino ed entra immediatamente in vigore.