

## Messaggio Municipale no. 1175

### Concessione di un contributo a fondo perso di CHF 250'000.- alla Adolfo Juri elettronica SA quale partecipazione all'investimento per l'ampliamento della fabbrica

*Risoluzione municipale no. 280 dell'8 agosto 2023  
Seduta di Consiglio comunale dell'11 settembre 2023*

Egregio signor Presidente,  
signore e signori Consiglieri comunali,

la ditta Adolfo Juri elettronica SA (poi solo AJE) ha intenzione di ampliare la propria fabbrica ad Ambri.

Il 21 settembre 2020 il Consiglio comunale autorizzava la vendita del fondo no. 471 di 771 mq, alla ditta AJE. Il fondo in questione figurava a PR come "Posteggio (30 stalli)" e strada comunale.

Il Municipio, con una procedura semplificata autorizzata dal Dipartimento del Territorio, modificava il PR inserendo il fondo 471 in zona R3, dove - per analogia al primo ampliamento dell'azienda - è ammessa la realizzazione del nuovo edificio aziendale a condizione che vengano garantiti dagli istanti almeno 20 posteggi per auto al servizio dell'azienda (le NAPR prevedono l'obbligo di 1 posto auto ogni 2 addetti).

Con il MM 1124 (al quale rimandiamo per i maggiori ragguagli)<sup>1</sup>, il Consiglio comunale definiva pure il prezzo della cessione in 120.-/mq, compensati parzialmente con la cessione di un altro terreno in zona R3 in località "Canton Uri" di 458 mq.. Come indicato nel citato messaggio, la differenza a favore del Comune di CHF 37'560.- veniva condonata, quale incentivo alla realizzazione dell'ampliamento dell'azienda.

A distanza di alcuni mesi e in procinto di realizzare l'investimento, la AJE chiede ora anche un contributo diretto di ulteriori CHF 250'000.-.

Il Municipio dopo aver analizzato la sostenibilità finanziaria di questa nostra partecipazione e tenendo conto dell'impatto dell'AJE sul territorio, ha quindi deciso di accettare la richiesta e di sottoporla al Consiglio comunale. Alla AJE, con riserva della vostra autorizzazione, sono state poste delle condizioni non tutte da loro condivise, ossia:

- il versamento dell'importo summenzionato in 5 rate annuali di CHF 50'000.-/ognuna (la prima da versare nell'anno in cui i lavori hanno inizio);
- il mantenimento del domicilio della AJE (persona giuridica) nel Comune di Quinto per i successivi 10 anni;
- il mantenimento del domicilio del titolare Adolfo Juri (persona fisica) nel Comune di Quinto per i successivi 10 anni.

Quest'ultima condizione è stata appunto contestata ed è ora stata tolta dall'accordo.

#### Alcuni dati relativi all'investimento e all'andamento della AJE

Si rimanda al MM 1124 per rammentare alcuni punti essenziali relativi all'investimento di ampliamento dell'azienda (dati aggiornati da AJE).

- *L'investimento complessivo per questo ampliamento ammonta a circa CHF 5 milioni, di cui 3 per lo stabile e 2 per i macchinari e la nuova tecnologia.*

---

<sup>1</sup> Allegato: MM 1124 quale complemento di informazioni

- *L'azienda impatta favorevolmente sull'economia locale e sull'immagine del Comune.*
- *Attualmente sono operativi 45 dipendenti. La più parte di essi è domiciliata altrove (compresi i membri della direzione); per la precisione sono occupate 5 persone domiciliate a Quinto per un totale di 4.3 "unità lavoro" oltre ad un dipendente con permesso da frontaliere. Facciamo pure notare che altre 3 persone, per ulteriori 3.0 "unità lavoro", sono domiciliate nel Comune di Prato-Leventina.*
- *Una volta terminati i lavori di ampliamento, il numero di persone impiegate dovrebbe aumentare di una decina di unità.*
- *L'azienda produce un fatturato di circa CHF 7 milioni (dati del 2021) che dovrebbe aumentare a 10 milioni dopo l'investimento.*

La nostra partecipazione, se autorizzata dal Legislativo, ammonterebbe al 5 % dell'investimento complessivo.

### Precedenti

Le agevolazioni fiscali ad imprese o aziende private erano degli incentivi straordinari allo sviluppo economico del Comune e dell'intera regione che erano stati concessi dal Consiglio comunale all'inizio degli anni '90 con lo scopo di favorire l'insediamento di nuove attività e mantenere quelle esistenti in zona industriale a Piotta. Di questo concetto ne beneficiò dapprima la ditta F.Ili Gut (ora Frame SA) – sempre nei primi anni '90 – e poi la New Celio Engineering SA nel 2001.

Per analogia, seppur non trovandosi in zona industriale, nel febbraio del 2005 venne concesso un aiuto all'investimento sottoforma di contributo diretto "una tantum" di CHF 200'000.- alla Adolfo Juri elettronica, che a quel tempo era un'azienda individuale.

Siccome l'economia privata ha per scopo la produzione di ricchezza, il contributo può anche essere visto come una "semplice" assicurazione sul rischio imprenditoriale legato ad un investimento di una certa entità, come una sorta di "spinta" nel proseguire con coraggio.

Queste richieste vengono esaminate tenendo conto della grandezza della società in termini di posti di lavoro e, soprattutto, dall'ampiezza dell'investimento. Tutti i casi esaminati nel passato concernevano investimenti di grossa portata.

### La sostenibilità finanziaria del contributo a AJE

Il contributo a fondo perso che si propone quale partecipazione all'investimento per l'ampliamento della fabbrica AJE ammonta a CHF 250'000.-. Esso verrà suddiviso in 5 rate annuali di CHF 50'000.- cadauna (la prima nell'anno dell'inizio dei lavori) al fine di evitare di indebitarsi, finanziando così i versamenti con la liquidità propria prodotta annualmente. La rata annuale verrà registrata nei conti del dicastero "Economia pubblica". Qualora il risultato d'esercizio fosse in perdita, il capitale proprio a bilancio è sufficientemente grande per coprirlo.

L'abbassamento del risultato permetterà inoltre di utilizzare le eventuali sopravveniente senza che il Cantone possa riprendere parte del contributo di livellamento.

Nel caso il contributo venisse approvato dal Legislativo comunale, il Municipio ne terrà conto nell'allestimento del preventivo 2024.

Il Municipio ritiene pertanto che la spesa così come proposta sia finanziariamente sostenibile.

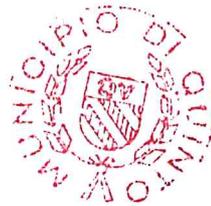
**Visto quanto sopra, il Municipio di Quinto invita il Consiglio comunale a voler approvare il seguente decreto:**

1. è concesso un contributo a fondo perso di CHF 250'000.- a favore della Juri Elettronica SA per l'ampliamento della fabbrica; il contributo viene concesso in 5 rate annuale di CHF 50'000.-, il primo nell'anno di inizio dei lavori di costruzione; l'azienda si impegna a mantenere il proprio domicilio nel Comune per almeno 10 anni susseguenti al versamento della prima rata;
2. Il contributo verrà registrato al conto di gestione corrente no. no. 885.3634.003.

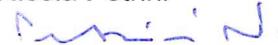
Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:  
Aris Tenconi



Il Segretario:  
Nicola Petrini



**Allegato: MM 1124**



COMUNE  
DI  
QUINTO

**MM 1124**  
**Autorizzazione alla vendita del fondo**  
**471 RFD di proprietà del Comune alla**  
**ditta Adolfo Juri elettronica industriale**  
**SA**

*Risoluzione municipale no 353 del 17 agosto 2020*

*Seduta di Consiglio comunale del 21 settembre 2020*



# Autorizzazione alla vendita del fondo 471RFD <sup>1</sup> di proprietà del Comune alla ditta Adolfo Juri elettronica industriale SA

## **Messaggio Municipale no. 1124**

Egregio signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

la Adolfo Juri elettronica industriale SA, poi AJE SA, è stata fondata nel 1965 <sup>2</sup>.

L'azienda ha costantemente aggiornato le tecniche di produzione, passando da quelle convenzionali alle attuali automazioni che consentono grande rapidità e versatilità d'impiego.

Oggi AJE SA partecipa a progetti fornendo schede elettroniche e "kits" di cablaggi per industrie del settore dell'energia, delle macchine utensili, dell'automobile, del medicale e dei sistemi di regolazione. L'azienda occupa circa 40 collaboratori tra tecnici e operai/e.

La AJE SA ha intrapreso nuovi sbocchi settoriali, ad iniziare dal settore medicale, per cercare di sfruttare al meglio il suo "core business" e distanziarsi progressivamente dal mercato dell'industria in cui l'erosione dei margini e la fortissima concorrenza dei paesi "low cost" ne minacciano l'attività. Per andare in questa direzione l'azienda ha dovuto rimanere competitiva e stare al passo con le innovazioni tecnologiche.

Attualmente, il problema per l'attuazione di questa strategia è legato unicamente agli spazi. Per poter installare i nuovi macchinari la AJE SA ha bisogno di espandere l'azienda. L'idea è quella di edificare una nuova ala che si svilupperebbe su 400 mq quale prolungamento dell'attuale stabile in modo da ottenere un'unica superficie produttiva, ottimizzando nel contempo anche i flussi dei materiali e la logistica dei processi di lavorazione.

L'unica possibilità per poter ampliare la fabbrica, in modo da rispettare queste logiche produttive, è quella di avere a disposizione il terreno annesso, ossia il fondo no. 471 RFD di mq. 771 di proprietà del Comune di Quinto.

La AJE SA, rappresentata dai "Managing Directors" Adolfo e Alessandra Juri, ha quindi fatto formale richiesta al Municipio di poter disporre del terreno 471 RFD.

In considerazione del fatto che l'AJE SA è un'importante realtà economica a livello regionale, sia per l'indotto in termini di posti di lavoro che fiscale, il Municipio non ha esitato nel sostenere il progetto. È infatti importante garantire all'AJE SA la possibilità di mantenere la concorrenzialità per scongiurare sia delle flessioni del fatturato che, nel caso estremo, uno spostamento dell'azienda in luoghi dove i costi di produzione risulterebbero inferiori, assicurandosi nel contempo una maggiore facilità di reperire personale qualificato.

Per quanto attiene al fatturato l'azienda ritiene che, dopo l'investimento, esso possa salire da 8,5 a 10 Mio di franchi. Anche i posti di lavoro aumenterebbero di qualche unità (da 5 a 8).

L'investimento per la realizzazione della nuova ala dello stabile è preventivato attorno ai 3 milioni di franchi, ai quali si sommerà un ulteriore milione di franchi in macchinari. Ne consegue che anche a livello di artigianato locale si prospetta un discreto indotto che, soprattutto in questo periodo congiunturalmente delicato, risulterebbe benefico.

Per poter cedere il fondo, vi sono alcune problematiche che vanno preventivamente risolte. In primo luogo si deve procedere alla modifica del Piano regolatore comunale e poi il Consiglio comunale deve autorizzare la vendita (art. 13/1 h LOC). Si tratta di processi che sottostanno a delle normative alquanto complesse e che richiedono tempi relativamente lunghi, questione questa spesso difficile da comprendere da chi è abituato ad operare nel settore privato.

---

<sup>1</sup> RFD = Registro Fondiario Definitivo

<sup>2</sup> *Gli spunti per questa introduzione sono presi dal documento "Business Plan – estensione dello stabilimento" redatto dalla AJE SA*

## Questione pianificatoria

Il fondo no. 471 RFD Quinto è inserito nel Piano Regolatore (PR) del Comune di Quinto come “Strada e Posteggi”. La zona su cui sorge la fabbrica, così come l'ex-Albergo “Internazionale” e la palazzina d'appartamenti vicina, è invece pianificata Residenziale a tre piani (R3).

In considerazione del fatto che per poter permettere l'ampliamento della fabbrica non esistono altre soluzioni (che non precludano l'ottimizzazione dei flussi dei materiali e la logistica dei processi produttivi) e tenuto conto che la prevista strada sul fondo 471 è ritenuta inutile in quanto l'attuale sbocco è più che sufficiente per il volume di traffico che si prevede a lungo termine, il Municipio non vede ostacoli alla modifica di PR, all'unica condizione che la AJE SA provveda a creare un numero minimo di venti posteggi per i propri dipendenti sui propri fondi come previsto nelle Norme di attuazione del PR.

Il Municipio è quindi d'accordo a modificare il PR. La procedura che andrà seguita è quella “semplificata”. I pianificatori – Giorgio e Giovanni Guscetti – stanno lavorando sulla variante che verrà pubblicata ancora nel corso dell'anno.

## Oggetto del presente MM: l'autorizzazione alla vendita del fondo no. 471 RFD Quinto

Per poter essere venduto, il fondo deve essere a tutti gli effetti privato dell'interesse pubblico (non deve quindi più servire all'adempimento di compiti di diritto pubblico)<sup>3</sup>, nella fattispecie l'interesse pubblico è dato dal fatto che, secondo il PR attualmente in vigore, tale fondo dovrebbe servire per la creazione di una nuova strada di collegamento tra la scuola e la strada cantonale e di una trentina di posteggi.

Con il presente MM il Municipio chiede quindi l'autorizzazione di permutare il bene amministrativo in bene patrimoniale e di autorizzarne la vendita alla AJE SA.

L'atto di compra-vendita avrà luogo, in seguito, unicamente se la modifica del PR verrà approvata e se il progetto otterrà la relativa licenza edilizia e diverrà quindi esecutivo; inoltre il progetto dovrà tenere conto delle attese del Comune sulla questione dei posteggi.

## Il prezzo della vendita e l'incentivo comunale all'investimento

Generalmente l'alienazione di un bene deve sottostare ad un pubblico concorso. La Legge Organica comunale<sup>4</sup> concede tuttavia la facoltà ai Municipi di procedere per trattativa diretta quando al Comune non ne può derivare danno. In questo caso la vendita ha senso solo se l'acquirente è la AJE SA che ha bisogno di poter ampliare l'azienda e garantire la propria attività commerciale e, inoltre, al Comune non ne deriva danno visto che il prezzo viene definito in quello commerciale stimato attorno ai CHF 120.-/mq.

La trattativa diretta permette di evitare che vi siano speculazioni da parte di terzi, di non dover fissare un piede d'asta e di tenere conto nel prezzo dell'incentivo a favore della AJE SA per l'investimento di ampliamento della fabbrica.

Dopo trattativa con gli istanti, il Municipio ha definito il prezzo in questo modo:

- permuta di terreno con il fondo no. 4946 di mq. 458, pure in R3, in zona “Pessin” nel quartiere “Canton Uri”;
- siccome il nostro fondo misura 771 mq. e entrambi i fondi sono/saranno in zona edificabile R3, la cui stima commerciale ad Ambrì è di circa CHF 120.-/mq, il Municipio riterrà la differenza di valore (ammontante a CHF 37'560.-) quale incentivo comunale all'investimento.

---

<sup>3</sup> Art. 176 e ss della Legge Organica Comunale (LOC)

<sup>4</sup> Art. 180 cpv. 3 LOC

Alla AJE SA (ai tempi una ditta individuale) era stata data un'agevolazione fiscale nel 2005 con un contributo a fondo perso di CHF 200'000.- quale incentivo per il primo ampliamento dell'azienda che aveva visto un investimento complessivo di ca. 5 milioni di franchi.

L'attuale sostegno a favore dell'AJE SA si traduce quindi nell'agevolare le procedure e mettere a disposizione il terreno in modo da permettere l'ampliamento della fabbrica. Inoltre viene concesso alla AJE SA un incentivo finanziario "diretto" di circa CHF 40'000.-.

La situazione finanziaria attuale non permette di esporsi troppo finanziariamente in quanto le incognite sono parecchie.

Il Municipio è però disposto a discutere in futuro anche della richiesta di uno sgravio fiscale quale incentivo complementare alle misure summenzionate. L'eventuale sgravio dovrà essere preventivamente preavvisato dal Cantone e poi autorizzato dal Consiglio comunale.

### Ricapitolazione

Il Municipio, nell'ambito di una politica economica incentivante, desidera sostenere la AJE SA nella realizzazione dell'ampliamento della fabbrica

- promuovendo il cambio della destinazione del fondo da "Strada Posteggio" in R3 (con la procedura "semplificata" la competenza è del Municipio);
- ottenendo l'autorizzazione alla vendita da parte del Legislativo comunale e determinando il prezzo tenendo conto di un incentivo diretto stimato in CHF 37'560.-.

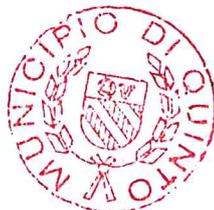
### ***Visto quanto suesposto il Municipio invita codesto lodevole Legislativo a voler risolvere:***

1. Il fondo no. 471 RFD Quinto, di 771 mq., è trasformato da bene amministrativo in bene patrimoniale;
2. È autorizzata la vendita del fondo no. 471 RFD, di mq 771, alla ditta Adolfo Juri elettronica industriale SA alle condizioni indicate nei "considerandi";
3. È data delega al Municipio per la firma degli atti di compra-vendita.

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il Vice-Sindaco:  
P. Gobbi Coradazzi



Il Segretario:  
N. Petri