

proroga della durata del diritto di superficie in favore del touring club svizzero (TCS) con oggetto i fondi 1208 e 1209 a scruengo per ulteriori 8 anni e stanziamento di un credito lordo (autorizzazione di spesa) di CHF 105'000.00 per la realizzazione delle necessarie opere di premunizione

rapporto

onorevole presidente onorevoli consiglieri comunali

la commissione delle opere pubbliche si é riunita il 2 marzo duemila 26 per l'esame del MM 16 che sottopone per approvazione la richiesta di proroga della durata del diritto di superficie in favore del touring club svizzero (TCS) con oggetto i fondi 1208 e 1209 a scruengo per ulteriori 8 anni e lo stanziamento di un credito lordo di CHF 105'000.00 per la realizzazione delle necessarie opere di premunizione

premessa

investimenti privati sono linfa vitale per il comune e sono dunque da ricercare e promuovere in tutte le forme possibili

osservazioni

la commissione tiene a sottolineare una carenza di informazioni importanti al fine di una valutazione oggettivamente completa del MM proposto in particolare in riferimento a informazioni più dettagliate sul progetto (ad esempio posti letto che possono essere in relazione diretta con la tassa sui pernottamenti) e sulle condizioni dell'atto di costituzione del diritto di superficie

dati forniti

- _1992 MM 694 diritto di superficie fondi 1208 e 1209 - 30 anni scadenza 02.04.2023
- _1992 lavori di ristrutturazione da parte del TCS
- _1995 inizio attività TCS
- _2004 MM 863 diritto di superficie - ulteriori 20 anni scadenza 02.04.2043
- _2025 domanda di costruzione del TCS per nuove edificazioni e risanamento puntuale dell'edificio principale sui fondi 1208 e 1209 a scruengo con un investimento globale di CHF 3.2 mio
- _2026 MM 16 diritto di superficie richiesta di proroga di ulteriori 8 anni con scadenza 02.04.2051

_2025 a seguito della dc inoltrata dal TCS il cantone ha richiesto l'esecuzione di opere di premunizione - contro la caduta di sassi - che sono state analizzate e verificate dallo studio di geologia geoalps SA con un progetto di massima e una stima dei costi che ammonta a CHF 105'000.00 per una partecipazione massima del comune al netto di sussidi e altre partecipazioni di massimo CHF 25'000.00

i vantaggi secondo il comune
come indicato nel MM attualmente il TCS versa al comune un importo annuo di CHF 2.50/m² per i 6'357 m² di superficie dei due fondi 1208 e 1209 e un importo annuo di CHF 2.00 per singolo pernottamento
tali importi sono ancorati all'indice nazionale dei prezzi al consumo e sono adeguati all'inizio di ogni anno sulla base dell'indice in vigore al 30 novembre dell'anno precedente
secondo quanto riportato le trattative svolte tra comune e TCS non hanno permesso un adeguamento tariffario e dal momento che il comune voleva un aumento in ragione della particolare situazione economica dell'intera alta valle e TCS uno sconto in ragione dell'importante investimento la tariffa è rimasta invariata a fronte di un potenziale incremento dei pernottamenti e quindi delle relative tasse

a scanso di equivoci si segnala inoltre che la richiesta al TCS da parte del municipio di allineare anche l'accordo relativo al comparto in zona aerodromo fondo 4884 dove vengono svolti i corsi di guida con l'auspicio che il TCS provveda al rinnovo delle infrastrutture con l'inserimento anche di elementi d'interesse del comune e del PMAP non sono di pertinenza con questo messaggio e non sono al momento oggetto di richiesta di proroga della convenzione per l'affitto e l'utilizzo di parte del fondo comprese le infrastrutture

conclusione

la procedura intrapresa dal TCS solleva quantomeno alcune perplessità - sarebbe stato infatti opportuno presentare dapprima una richiesta di proroga e solo successivamente - previa eventuale approvazione da parte del CC - procedere con l'inoltro della domanda di costruzione

parimenti la commissione ritiene che prima di esprimersi in merito a un eventuale proroga del diritto di superficie sarebbe stato necessario ricevere il nuovo atto di costituzione di questo diritto - non appare infatti sufficiente demandarne la stesura all'esecutivo subordinatamente all'eventuale accettazione della proroga di otto anni

preavviso commissionale

alla luce delle premesse - delle osservazioni e delle conclusioni sopra esposte la commissione opere pubbliche esprime parere favorevole all'accettazione del MM 16 rinnovando la propria fiducia nel municipio e confidando che le trattative volte alla definizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie con proroga di 8 anni possano concludersi nel pieno rispetto dell'interesse reciproco delle parti e con particolare riguardo alla tutela della cosa pubblica

invitiamo il consiglio comunale a voler risolvere

1_ è approvata la proroga della durata del diritto di superficie in favore del touring club svizzero (TCS) con oggetto i fondi 1208 e 1209 RFD a scruengo per ulteriori 8 anni rispetto a quella attuale e sino al 2 aprile 2051

2_ il municipio è autorizzato a firmare quanto necessario a tal fine

3_ è stanziato un credito lordo di CHF 105'000.00 per la realizzazione delle necessarie opere di premunizione

4_ la spesa verrà iscritta al conto investimento n° 716.5034.000

5_ secondo l'art 17 cpv 2 lett f RGFCC l'investimento sarà ammortizzato con un tasso d'ammortamento del 2% (durata di vita 50 anni)

i commissari

edo leonardi

fabio celio

matteo speciale

stefano mottini

paolo rossetti