



## Messaggio municipale 08/2024

Richiesta di un credito di CHF 1'815'000.00 per l'acquisto del fondo 874 RFD Cadenazzo

Signor Presidente e Consiglieri comunali,

la richiesta di credito che vi viene sottoposta riguarda l'acquisto del fondo 874 RFD Cadenazzo, confinante con il Comparto scuole comunali, che permetterà la realizzazione degli interventi necessari previsti nel Comparto.

### Premessa

Il presente messaggio municipale è strettamente collegato al MM 09/2024 – Richiesta di un credito di CHF 300'000.00 per il concorso di progettazione Comparto scuole, che vi viene sottoposto nella stessa seduta di Legislativo.

L'acquisizione del fondo 874 RFD Cadenazzo si rende necessario per disporre di sufficienti spazi per poter procedere con i necessari interventi di risanamento e ampliamento degli edifici del Comparto scuole. Per i dettagli degli interventi previsti, si rimanda al sopraccitato messaggio municipale.

Dallo studio di fattibilità elaborato, e dall'approfondimento effettuato dal pianificatore comunale, è emerso che l'attuale superficie del Comparto non permette l'edificazione di nuovi volumi nel rispetto delle norme di Piano regolatore.

Pertanto il Municipio si è prontamente attivato per trovare delle possibili soluzioni per poter soddisfare le esigenze scolastiche necessarie per la nostra comunità.

### Descrizione fondo 874 RFD Cadenazzo

Il fondo ha una superficie totale di 1'112 m<sup>2</sup>, così suddivisi:

- Edificio 117 m<sup>2</sup>
- Altra superficie a rivestimento duro 41 m<sup>2</sup>
- Vigna 493 m<sup>2</sup>
- Giardino 461 m<sup>2</sup>

L'edificio esistente si compone di un'abitazione unifamiliare di 6.5 locali con doppi servizi su due livelli, un box auto, locale riscaldamento/lavanderia e una cantina.

Attualmente l'edificio è concesso in locazione.

Il Municipio ha preso contatto con i proprietari per sondare la loro disponibilità per un'alienazione. Gli stessi si sono resi disponibili alla cessione del fondo e si sono impegnati, fino al 31 dicembre 2024, a non procedere con interventi edilizi e/o trattativa di vendita con terzi, in attesa di una decisione da parte del vostro consesso.

### Analisi superficie edificabile disponibile

Dall'approfondimento effettuato dal pianificatore comunale, già con i volumi oggi presenti si è raggiunto la massima capienza possibile.

Per quanto concerne l'edilizia scolastica, vi sono poi delle norme a livello cantonale che impongono una superficie esterna minima per attività esterne, in quanto parte integrante della didattica.

Situazione attuale:

Il mappale 807 RFD Cadenazzo, di proprietà comunale, ha una superficie totale di 19'286 m<sup>2</sup>.

Tale mappale, oltre all'area scolastica, contempla superfici quali strade, parcheggi, ecc.

Dal profilo edificatorio la superficie da considerare è di 7'664 m<sup>2</sup>, che corrisponde all'area edificabile AP/EP dedicata alle scuole comunali.

Le norme applicabili per tale zona sono contenute nell'articolo 42 delle Norme di Piano regolatore, e più specificatamente è indicato che le edificazioni pubbliche devono inserirsi armoniosamente e correttamente con le zone circostanti, e rispettare di regola le indicazioni normative prescritte per le zone limitrofe.

Pertanto per il fondo 807 RFD Cadenazzo, per la parte edificabile, si applicano le norme della zona edificabile limitrofa R2.

La scheda degli indici elaborata per la part. 807 RFD Cadenazzo permette di valutare le possibilità edificatorie residue a disposizione:

Superficie edificabile netta (SEN): mq 7'664

Indici zona residenziale estensiva R2

Indice di occupazione (I.O.): = 30%

Indice di sfruttamento (I.S.): = 0.5

Superficie edificata (indice di occupazione I.O.) – art. 38 Legge edilizia cantonale:

La superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori. Nel computo della superficie edificata sono esclusi i cornicioni e le gronde, le pensiline d'ingresso, in quanto non siano chiuse su uno o più lati, le autorimesse interraste, sporgenti dal terreno naturale, al massimo su un lato, e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione.

Superficie utile lorda (indice di sfruttamento I.S.) – art. 38 Legge edilizia cantonale:

È la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come: le cantine, i solai, gli essicatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile, per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari; i vani destinati al deposito di biciclette e carrozzine per bambini, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi.

Utilizzazioni massime ammesse:

Superficie edificate (SE): = SEN x I.O. = 7664 x 30% = mq 2'299

Superficie utile lorda (SUL): = SEN x I.S. = 7664 x 0.5 = mq 3'832

Superficie edificata SE (in mq)

Utilizzazione massima ammessa: 2'299

Edifici esistenti:

- scuola elementare 1'075

- scuola dell'infanzia 835

---

Utilizzazione residua: 389

Superficie utile lorda SUL (in mq)

Utilizzazione massima ammessa: 3'832

Edifici esistenti:

- scuola elementare 1'715

- scuola dell'infanzia 2'252

---

Utilizzazione residua: -135

Ne consegue che allo stato attuale, abbiamo una superficie utile lorda edificata maggiore rispetto alle possibilità edificatorie.

Risulta evidente che non è possibile né ampliare la scuola né costruire una nuova palestra (pur considerando la demolizione dell'edificio attuale), poiché non vi è Superficie utile lorda SUL disponibile e la Superficie edificata SE è minima.

Secondo lo studio di fattibilità, e con esso i nuovi volumi scolastici, l'acquisto del fondo 874 RFD Cadenazzo andrebbe a coprire il fabbisogno di Superficie edificata SE, mentre rimarrebbe un deficit di Superficie utile lorda (SUL).

Scheda indici part. 874 RFD Cadenazzo

Superficie edificabile netta (SEN): mq 1'112

Indici zona residenziale estensiva R2

Indice di occupazione (I.O.): = 30%

Indice di sfruttamento (I.S.): = 0.5

Utilizzazioni massime ammesse:

Superficie edificate (SE): = SEN x I.O. = 1112 x 30% = mq 334

Superficie utile lorda (SUL): = SEN x I.S. = 1112 x 0.5 = mq 556

La proiezione della scheda degli indici delle particelle 807 e 874 RFD Cadenazzo permette di valutare le possibilità edificatorie residue a disposizione:

Superficie edificabile netta (SEN): mq 8'776

Indici zona residenziale estensiva R2

Indice di occupazione (I.O.): = 30%

Indice di sfruttamento (I.S.): = 0.5

Utilizzazioni massime ammesse:

Superficie edificate (SE): = SEN x I.O. = 8'776 x 30% = mq 2'633

Superficie utile lorda (SUL): = SEN x I.S. = 8'776 x 0.5 = mq 4'388

Superficie edificata SE (in mq)

Utilizzazione massima ammessa: 2'633

Edifici futuri:

- scuola elementare 1'548

- scuola dell'infanzia 986

---

Utilizzazione residua: 99

Superficie utile lorda SUL (in mq)

Utilizzazione massima ammessa: 4'388

Edifici futuri:

- scuola elementare 3'176

- scuola dell'infanzia 2'693

---

Utilizzazione residua: -1'481

Nonostante l'acquisizione del fondo 874 RFD Cadenazzo, i parametri di edificabilità non verrebbero rispettati, con un'utilizzazione residua minima di Superficie edificata SE e ammanco importante di Superficie utile lorda SUL.

Si dovrà procedere anche ad una modifica delle norme di Piano regolatore per la definizione dell'indice di occupazione e indice di sfruttamento per la zona AP/EP del Comparto Scuole, comunque nel rispetto dell'armoniosità del contesto circostante.

Da una prima valutazione, gli indici andrebbero corretti al minimo nel seguente modo:

Indice di occupazione (I.O.): = 30%  
 Indice di sfruttamento (I.S.): = 0.70

Utilizzazioni massime ammesse:

Superficie edificate (SE): = SEN x I.O. = 8'776 x 30% = mq 2'633  
 Superficie utile lorda (SUL): = SEN x I.S. = 8'776 x 0.70 = mq 6'143

Superficie edificata SE (in mq)

Utilizzazione massima ammessa: 2'633

Edifici futuri:

- scuola elementare 1'548  
 - scuola dell'infanzia 986

Utilizzazione residua: 99

Superficie utile lorda SUL (in mq)

Utilizzazione massima ammessa: 6'143

Edifici futuri:

- scuola elementare 3'176  
 - scuola dell'infanzia 2'693

Utilizzazione residua: 274

Con l'acquisizione del fondo 874 RFD Cadenazzo, che sarebbe in seguito riassegnato dalla zona edificabile di Piano regolatore R2 alla zona edificabile AP/EP (attrezzature e edifici di interesse pubblico) e le modifiche di Piano regolatore con l'assegnazione di nuovi parametri edificatori per tale comparto, vi sarà sufficiente superficie per l'edificazione di nuovi volumi necessari per permettere di disporre di spazi adeguati alla didattica odierna.

La variante di Piano regolatore, sia per la riassegnazione del fondo alla zona edificabile AP/EP, così come la procedura per la modifica dei parametri edificatori, verrà finanziata per il tramite di una delega d'investimento da parte del Municipio. Il vostro consesso sarà comunque chiamato ad approvare tale variante.

Oltre alla necessità per rispettare gli indici edificatori, con l'acquisizione del fondo si otterranno degli spazi di qualità per tutto il comparto.

#### Valore finanziario del fondo 874 RFD Cadenazzo

Il valore di stima ufficiale dell'intero fondo si attesta a CHF 375'195.00, così suddiviso:

Edificio principale	185'984.00	CHF
Terreno complementare	56'563.00	CHF
Terreno eccedente	132'648.00	CHF

Gli attuali proprietari hanno commissionato una perizia per stabilire il valore commerciale. La stessa è datata gennaio 2023.

Il valore commerciale di tale perizia si attesta a CHF 1'550'000.00, così suddiviso:

Valore edificio esistente	620'600.00	CHF
Valore terreno	929'400.00	CHF

Per quanto concerne l'edificio, lo stesso è stato rinnovato nel 2006 e non sono stati riscontrati difetti apparenti e lo stato generale è soddisfacente, le cui condizioni permettono un uso odierno confortevole in ambito di abitazione civile.

I proprietari hanno indicato che, qualora non si realizzasse l'acquisto da parte del Comune, probabilmente avvierebbero un progetto immobiliare.

Tenuto conto che la perizia risale a gennaio 2023 e la redditività attuale e/o futura del fondo, i proprietari hanno quantificato il prezzo di vendita finale in CHF 1'800'000.00.

## Differenza tra valore commerciale peritale e pretesa proprietari

I proprietari hanno confermato la disponibilità alla cessione del fondo al Comune per la pianificazione del comparto Scuole, considerato l'interesse pubblico. Non è nelle loro intenzioni procedere alla vendita ad altri privati, ma eventuale effettuare delle edificazioni per stabili a reddito.

Secondo la Legge sullo sviluppo territoriale, il Municipio avrebbe l'eventuale strumento pianificatorio per l'istituzione di una "Zona di pianificazione" e avviare una procedura di variante di Piano regolatore per la modifica di assegnazione da zona edificabile R2 ad AP/EP, che creerebbe i presupposti per il successivo esproprio del fondo. Tale modalità è impositiva verso il proprietario del fondo, che ha comunque la facoltà di ricorrere contro le varie fasi, con un dispendio finanziario per le procedure (sia pianificatorie che per consulenze legali) che a livello temporale.

La differenza tra i due valori può essere così considerata:

- crescita del valore secondo l'andamento di mercato (a livello cantonale + 2% periodo maggio 2023-maggio 2024);
- l'acquisto al valore della perizia, con eventuale aggiornamento, ma tramite procedura di esproprio probabilmente avrebbe un costo finale se non maggiore almeno di ugual entità, oltre alla possibilità di avviare la progettazione in tempi brevi.

Con i proprietari si è valutato l'acquisto tramite un diritto di compera o con un diritto di usufrutto, con la possibilità di mantenere la proprietà/affitto dell'abitazione fino alla effettiva necessità per il Comune di disporre del fondo. Tale possibilità, legata alla difficoltà di definire le responsabilità di intervento sullo stabile (manutenzione ordinaria o straordinaria), dovrebbe coinvolgere il privato in tutte le procedure comunali, siano esse per la variante di PR o secondo la Legge edilizia.

## Utilizzo abitazione

In attesa degli interventi edili, l'edificio abitativo esistente potrà essere utilizzato dall'Istituto scolastico per eventuali proprie esigenze. A mente del Municipio la Biblioteca comunale, che oggi trova collocazione all'interno dell'istituto, potrebbe essere temporaneamente dislocata in tale stabile, così come lo stesso potrebbe fungere da deposito, sale riunioni, ecc..

A seconda di quanto scaturirà dal concorso di progettazione, l'edificio verosimilmente sarà in seguito demolito per far spazio alle nuove edificazioni del comparto. Nella pianificazione delle opere, è prevedibile che tale operazione avvenga nel 2028.

Il mantenimento del contratto d'affitto in essere, così come un eventuale nuovo inquilino dell'abitazione, comporta l'assunzione di eventuali spese per la manutenzione dell'abitazione.

## Costi di trapasso immobiliare

Il Comune, in qualità di acquirente, si assume i costi per l'iscrizione della compravendita (notaio e ufficio registro).

Tali costi sono stimati in CHF 15'000.00.

## Piano delle opere e ammortamento opera

Il Piano delle opere annesso al Preventivo dell'Amministrazione 2024 non prevedeva tale acquisizione.

Tale documento dovrà essere aggiornato anche secondo le tempistiche di progettazione e realizzazione delle opere nel Comparto, che dovranno essere rivalutate.

Per tale operazione immobiliare, considerata la liquidità a disposizione, non si renderà necessario far capo al finanziamento con capitali di terzi.

Per quanto concerne l'acquisizione del fondo 874 RFD Cadenazzo, saranno aperti due distinti cespiti nel piano contabile, con la suddivisione tra il fondo (superficie totale del fondo) e l'edificio esistente, che dovrà essere verosimilmente demolito.

Un cespite nel piano contabile riguarderà pertanto il fondo (terreno), nella categoria 1400 "Terreni dei beni amministrativi", per un valore valutato in CHF 1'085'000.00.

È prevista una durata di utilizzo di oltre 50 anni (art. 17 cpv 6 RGFCC), che prevede un tasso d'ammortamento minimo del 0% ad un massimo del 2%; nel caso di terreni la legge prevede anche la possibilità di prescindere dall'effettuare ammortamenti pianificati. Tenuto conto che il valore del terreno non subirà deprezzamenti nel corso degli anni, il Municipio non prevede ammortamenti.

Per quanto concerne l'edificio, sarà aperto un apposito cespite nel piano contabile, nella categoria 1404.5 "Immobili dei beni amministrativi - scuole", per un valore valutato in CHF 730'000.00.

È prevista una durata di utilizzo di 4 anni (art. 17 cpv 6 RGFCC), ossia fino alla sua presunta demolizione; l'ammortamento, pari al 25% dell'investimento netto, sarà applicato la prima volta nell'anno successivo all'acquisto del fondo (2025).

#### Conclusione

L'Esecutivo comunale, tenuto conto delle considerazioni espresse sopra, vi invita a voler risolvere:

1. Al Municipio è concesso un credito complessivo di CHF 1'815'000.00 per l'acquisto del fondo 874 RFD Cadenazzo.
2. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato il termine di due anni entro il quale il credito, se non utilizzato, decade.

PER IL MUNICIPIO  
IL SINDACO  
Mardo Bertoldi  
IL SEGRETARIO  
Moreno Mocettini



Allegati:  
Documentazione fondo

#### Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alla Commissione della gestione e alla Commissione edilizia ed opere pubbliche.

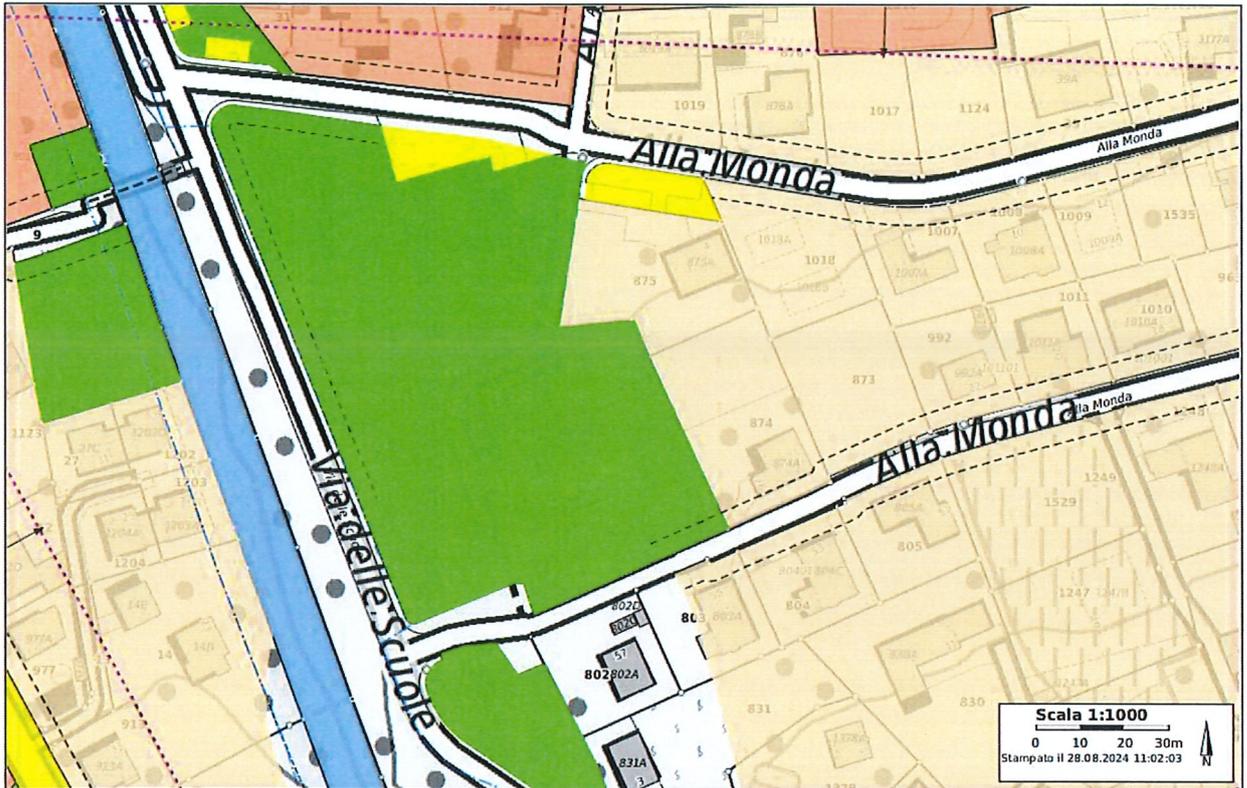
Municipale responsabile: Renaud Gilles

Comune		Cadenazzo		Sezione		Cadenazzo		Fondo No.		874	
Scheda No.		618		Pag.No.		Intestazione del fondo		Piano No.		1	
Vulture								Nome locale		Al Bosco	
Mut. No.		Intav. R.F.						No. vecchia mappa / RT			
1473	19-07-65	874A	Edificio	117	117	Terreno complementare	375	56'563.00			
1235	01-12-78		Altra sup. a rivestimento duro	41	41	Terreno accedente	737	132'648.00			
2147	03-08-15		Vigna	493	493	Tot. superficie fondo	1'112				
6594	18-05-18		Giardino	461	461	1. Edif. principale	114	185'984.00			
6881						Valore globale stima		375'195.00			
<b>SOMMARIO</b>											
<b>ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE</b>											
Mutazioni confine e culture		Sub. o num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto m <sup>2</sup>	Stima oggetto CHF	<b>O S S E R V A Z I O N I</b>		
Mut. No.	Data										
<p style="text-align: center;">NB: i dati dell'estratto stima non sono associati ai dati del sommario e del Registro Fondiario</p>											
DATA DI STAMPA GEOMETRA 16-07-2024				Misurazione ufficiale				EVENTO STIMA 01-01-2017		Segue: Scheda No: Pag.No.	





Estratto piano delle zone di piano regolatore



- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Alberatura</li> <li> Alberature da proteggere</li> <li> Limite indicativo dell'area soggetta a valori di esposizione al rumore (Immissione) proveniente dalle strade, superiore al grado di sensibilità stabilito per la zona</li> <li> Linea d'arretramento</li> <li> Passo pedonale o ciclabile</li> <li> Misura in metri dall'asse</li> <li> Limite indicativo dell'area soggetta a valori di esposizione al rumore (Immissione) proveniente dalla ferrovia, superiore al grado di sensibilità stabilito per la zona</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Limite accertato del bosco a contatto con la ZE</li> <li> Zona di protezione 2</li> <li> Zona di protezione 3</li> <li> Zona di protezione 4</li> <li> Zona di protezione 1</li> <li> Spazio libero in edificabile</li> <li> Zona esposta a pericolo di flusso di detrito - pericolo residuo</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Strada principale</li> <li> Zona industriale</li> <li> Superfici non disciplinate dal Piano delle zone</li> <li> Corso d'acqua</li> <li> Zona artigianale e commerciale</li> <li> Autostrada</li> <li> Zona residenziale intensiva R4</li> <li> Zona residenziale semi intensiva R3</li> <li> Posteggio all'aperto</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> zona AP-EP</li> <li> Spazio riservato ai corsi d'acqua</li> <li> Zona residenziale estensiva R2</li> <li> PRI - comparto industriale-commerciale</li> <li> zona AP-EP</li> <li> Zona nucleo tradizionale</li> <li> Zona pubblica AP</li> <li> Binario industriale privato</li> <li> Ferrovia</li> <li> Zona forestale</li> </ul> |
|--|---|---|--|