

Messaggio municipale 1/2008 accompagnante la richiesta di un credito quadro di fr. 12'000'000 per l'acquisto di terreni e di un credito di fr. 7'600'000 da destinarsi ad un ammortamento straordinario

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consigliere comunali,

questo messaggio è del tutto eccezionale. Eccezionale per l'entità dei crediti richiesti, ma anche per le circostanze che lo motivano.

Con questo messaggio vengono proposte due operazioni distinte, ma strettamente connesse ed interdipendenti tra loro. Per questa ragione il Municipio ha optato per un messaggio unico, seppur suddiviso, a livello di dispositivo di decisione, in due parti.

Prima di analizzare nel dettaglio quanto contenuto nel presente messaggio, è opportuno ricordare brevemente la situazione che ha portato il Municipio a formulare queste proposte.

Nel terzo e nel quarto trimestre 2007 sono maturate ingentissime sopravvenienze d'imposta determinate essenzialmente da un andamento molto favorevole degli utili imponibili di una decina di persone giuridiche presenti sul nostro territorio. Queste sopravvenienze sono generate dalla differenza tra gli importi d'imposta previsti a preventivo ed a consuntivo (di regola pari agli acconti richiesti, rispettivamente versati) e gli importi effettivamente dovuti sulla base delle relative decisioni di tassazione (che vengono di regola emesse solo a distanza di 1-3 anni dalla chiusura del relativo anno di consuntivo).

L'entità di queste sopravvenienze nette supera l'importo di 8'000'000 di franchi. Tenuto conto dell'incertezza legata alla stabilità nel tempo di questi gettiti fiscali, il Municipio ritiene opportuno concludere la politica di ammortamento degli attivi iscritti a bilancio iniziata una decina di anni orsono, proponendo di destinare queste sopravvenienze al finanziamento di un ammortamento straordinario a carico della gestione 2007, ciò che permetterà di azzerare quasi completamente il valore della sostanza ammortizzabile a bilancio riducendola ai soli investimenti in corso.

Da un profilo contabile la situazione si presenta nei termini seguenti:

- sostanza ammortizzabile al 01.01.2007	fr. 7'487'003.00
- investimento nel 2007	fr. 1'772'139.25
- ammortamento ordinario 2007	fr. 874'138.25
- sostanza ammortizzabile al 31.12.2007	fr. 8'385'004.00
- ammortamento straordinario 2007	fr. 7'600'000.00
- sostanza ammortizzabile al 01.01.2008	fr. 785'004.00

Conto	Denominazione	Amm. %	Valore al 1.1.2007	Investito nel 2007	Ammortamento ordinario	Totale al 31.12.2007	Ammortamento straordinario	Totale al 31.12.2007
14000	Terreni diversi	2	244'000.00		4'999.00	239'001.00	239'000.00	1.00
14001	Mappale 388 Sottorivalta	2	197'000.00		4'000.00	193'000.00	193'000.00	0.00
14002	mappale 423 Giova	2	697'000.00		14'000.00	683'000.00	683'000.00	0.00
14003	Mappali 394/397/718	2	319'000.00		6'000.00	313'000.00	313'000.00	0.00
14004	Mappale 811	2	402'000.00		8'000.00	394'000.00	394'000.00	0.00
14005	Mappale 706	2	641'000.00		13'000.00	628'000.00	628'000.00	0.00
14006	Mappale 290	2	618'000.00		12'000.00	606'000.00	606'000.00	0.00
14007	Mappale 919	2	282'000.00		6'000.00	276'000.00	276'000.00	0.00
14008	Acquisto boschi	2	9'000.00	865.80	865.80	9'000.00		9'000.00
14100	Opere del genio civile diverse	15	1.00		0.00	1.00		1.00
14106	Bacini e impianti AP	15	725'000.00		109'000.00	616'000.00	616'000.00	0.00
14107	Stazione pompaggio AP	15	368'000.00		55'000.00	313'000.00	313'000.00	0.00
14108	Impianto trattamento UV	15	0.00	8'144.10	1'144.10	7'000.00		7'000.00
14110	Sistemazione riali	15	153'000.00	3'000.00	23'000.00	133'000.00		133'000.00
14116	Sist. Via Gerre	15	0.00	140'503.95	21'503.95	119'000.00	119'000.00	0.00
14117	Riscatto strade private	15	0.00	146'559.10	21'559.10	125'000.00		125'000.00
14143	Sistemazione Via Boschetti alta	15	2'000.00	109'661.10	16'661.10	95'000.00		95'000.00
14144	Via Vecchio Castagno	15	13'000.00	206'398.80	33'398.80	186'000.00		186'000.00
14301	Ristrutturazione Casa Porta	10	191'000.00	526'708.85	71'708.85	646'000.00	505'000.00	141'000.00
14302	Ampliamento SI1	10	0.00			0.00		0.00
14303	Posteggio Nella Valle	10	0.00			0.00		0.00
14304	Centro comunale	10	1'156'000.00		116'000.00	1'040'000.00	1'040'000.00	0.00
14306	Posteggio Masma	10	79'000.00		8'000.00	71'000.00	71'000.00	0.00
14308	Impermeabilizzazione tetto	10	765'000.00		76'000.00	689'000.00	689'000.00	0.00
14602	Veicoli	50	0.00		0.00	0.00		0.00
14603	Contenitori rifiuti	50	99'000.00	102'288.20	100'288.20	101'000.00	101'000.00	0.00
16200	Contributi vari	10	1.00		0.00	1.00		1.00
16201	Contributo rotonda	10	423'000.00		42'000.00	381'000.00	381'000.00	0.00
16202	Contributo fiume Vedeggio	10	17'000.00	182'520.00	19'520.00	180'000.00	150'000.00	30'000.00
16203	Scioglimento consorzio depuraz	10	0.00	314'820.05	31'820.05	283'000.00	283'000.00	0.00
17100	Studi pianificatori vari	50	1.00		0.00	1.00		1.00
17104	PGS	50	82'000.00	30'669.30	56'669.30	56'000.00		56'000.00
17105	Riscatto strade private	50	5'000.00		2'000.00	3'000.00		3'000.00
	Totale		7'487'003.00	1'772'139.25	874'138.25	8'385'004.00	7'600'000.00	785'004.00

Grazie a questa operazione, ipotizzando un onere d'investimento netto medio di fr. 1'200'000 annui ed un tasso di ammortamento medio del 12-15%, l'onere annuo per ammortamenti ordinari si ridurrà, dal 2008 in poi, dai preventivati ca. fr. 1'200'000 a ca. fr. 270'000, creando un importante margine di riserva finanziario per assorbire carichi finanziari difficilmente valutabili (quali diminuzioni di gettito o aumenti dei costi, in particolari di quelli connessi con trasferimenti finanziari al Cantone).

Tenuto conto dell'ammortamento straordinario, il Consuntivo 2007 dovrebbe chiudere con un risultato di gestione corrente comunque positivo e con un'ulteriore conferma di un'invidiabile solidità finanziaria, confermata ancora una volta dalla totale assenza di debito pubblico.

* * *

L'attrattività molto elevata del nostro comprensorio per attività economiche e per funzioni residenziali (dimostrata dalla fortissima dinamica di crescita sia della popolazione residente che dei posti di lavoro riscontrata negli ultimi 15-20 anni) rende la concretizzazione di progetti di pianificazione e salvaguardia del territorio sempre più difficile. Il territorio non edificato si riduce a vista d'occhio e la messa in atto di misure pianificatorie di salvaguardia risulta purtroppo raramente efficace – o comunque soggetta a procedure estremamente laboriose e penalizzanti sia per l'ente pubblico che per i proprietari direttamente coinvolti.

Il Municipio ritiene che la migliore e più durevole politica di salvaguardia del territorio – per onerosa che possa essere in termini finanziari – rimanga quella dell'acquisizione di terreni. A maggior ragione questo convincimento è maturato nel contesto di aree strategiche per lo sviluppo del Comune o per la salvaguardia di interessi preponderanti a livello paesaggistico o di uso pubblico.

L'acquisizione di terreni presuppone a mente del Municipio un mandato politico chiaro da parte del Legislativo, mandato che permetta di intavolare trattative con la necessaria copertura politica, ritenuto che le decisioni puntuali di acquisto e le relative richieste di credito saranno ancora una volta sottoposte per approvazione al Consiglio comunale.

Con la richiesta di approvazione di un credito quadro, il Municipio chiede pertanto questa adesione di principio, precisando che l'approvazione del credito quadro non permetterà l'utilizzazione "a piacimento" del credito, ma l'utilizzo sarà possibile solo mediante ulteriore specifica risoluzione del Legislativo al momento in cui saranno stati raggiunti accordi di acquisto concreti, sulla base di un messaggio municipale specifico.

Contemporaneamente si chiede la facoltà per il Municipio di disporre, senza ulteriori formalità, di una quota pari al 10% del credito quadro per poter sottoscrivere dei diritti di compera prima di sottoporre il relativo messaggio al Consiglio comunale per l'acquisto dei terreni.

Con il credito quadro di 12 milioni di franchi il Municipio intende prioritariamente affrontare trattative di acquisto nelle seguenti aree:

- zona di pianificazione Piana-Cairelletto:
acquisti per favorire la realizzazione del concetto pianificatorio attualmente all'esame;
- zona di piano particolareggiato Ronco Do:
acquisti per risolvere la questione dell'edificabilità del comparto, attualmente soggetto a norma di piano particolareggiato di difficile attuazione e assicurando alla fruizione pubblica una ulteriore importante zona verde;
- zona Giova:
acquisti per completare la zona di svago pubblica attualmente disponibile.

La proposta di credito quadro permetterà pure di affrontare progetti interessanti che si prospettano all'orizzonte, quali la sede per il potenziamento delle strutture del Centro svizzero di calcolo scientifico o altre iniziative di interesse regionale che presuppongono – per la loro concretizzazione – la disponibilità di adeguate superfici in proprietà pubblica.

Le conseguenze finanziarie di un investimento di questa portata possono essere quantificate in ca. fr. 500'000 annui per oneri di ammortamento ordinario (valutato al 4 %). Nella misura in cui si dovesse far capo a finanziamenti di terzi, i relativi oneri per interessi passivi andrebbero pure considerati: allo stato attuale delle cose, un'ipotesi di aumento dei debiti verso terzi non appare però attuale.

Complessivamente si può quindi affermare che l'operazione di ammortamento straordinario proposta permette di liberare – sin dal 2008 – un margine finanziario di ca. 1 milione di franchi, che verrebbe utilizzato nella

misura massima della metà (e solo a partire dal 2009 e anni seguenti) per coprire gli oneri di ammortamento ordinario sui nuovi terreni acquistati nel frattempo. A fronte di una proprietà immobiliare pubblica notevolmente accresciuta (sia in termini quantitativi che qualitativi) si otterrebbe inoltre un miglioramento della gestione corrente di circa mezzo milione di franchi, che dovrebbe permettere di assorbire l'inevitabile aumento dei trasferimenti perequativi verso il Cantone.

Questa soluzione permetterà anche di mantenere una struttura equilibrata del conto di gestione corrente a tutto beneficio del mantenimento del livello dei servizi e delle prestazioni erogate dal Comune ai cittadini.

Fatte queste considerazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

1. è concesso un credito quadro di fr. 12'000'000 per l'acquisto di terreni;
2. l'utilizzo del 90% del credito quadro è soggetto ad ulteriore approvazione da parte del CC al momento dell'acquisto dei singoli fondi;
3. l'utilizzo del 10% del credito quadro è dato senza ulteriori formalità allo scopo di iscrizione eventuali di diritti di compera con relativi oneri;
4. il credito quadro è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2012;
5. è approvato un ammortamento straordinario di fr. 7'600'000 sulle voci indicate nella tabella precedente a carico della gestione corrente 2007.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 31 gennaio 2008

Risoluzione n. 32/29.1.2008