

Rapporto commissionale congiunto del 05.12.2017

Commissione Gestione, Opere Pubbliche e Petizioni

MM 11-17 relativo alla:

- Riclassificazione quale bene patrimoniale comunale della part. 2040 RFD Riva San Vitale;
- l'autorizzazione alla concessione di un diritto di superficie sulla particella 2040 RFD Riva San Vitale a favore della Società Tarchini Residential Real Estate (TRRE SA) – Manno;
- l'autorizzazione alla costituzione di un diritto d'usufrutto da parte della Società TRRE SA a favore del Comune sulla porzione d'immobile destinata a negozio e sugli spazi ad esso connessi (posteggi, ecc.);
- la concessione di un credito d'investimento di CHF 550'000 necessario in particolare per la realizzazione delle opere di finitura degli spazi oggetto del diritto di usufrutto citato;
- l'autorizzazione a locare a terzi le superfici destinate a negozio e gli spazi ad esso connessi;
- l'autorizzazione a rivedere la servitù di passo e posteggio con la Banca Raiffeisen (part. 2209 RFD).

Presenti i commissari riportati in calce e gli invitati (Sindaco F. Medici, Tecnico Comunale F. Travaini, il segretario G. Zariatti nonché il nuovo responsabile dei servizi finanziari A. Piccardo)

La commissione della gestione, congiunta con quella delle opere pubbliche e delle petizioni, si è riunita in data 05.12.2017 per discutere il Messaggio Municipale (MM) 11-17.

Tutti i commissari concordano che l'obiettivo primario, ovvero quello di avere un **negozio di alimentari funzionale in paese**, nonché quello di avere uno **stabile di qualità**, non siano in alcun modo messi in discussione.

Il presidente della commissione della gestione **Abramo Civatti** (PPD) cede quindi la parola all'on. Sindaco per le informazioni di rito.

On. Sindaco spiega come, a seguito di una missiva di Denner AG, datata giugno 2016, nella quale si annunciava la costruzione di un nuovo negozio a Melano, il Municipio abbia dovuto attivarsi tempestivamente poiché la società in questione doveva altresì operare una selezione tra il punto vendita di Capolago e quello di Riva San Vitale. La preferenza è quindi caduta su Riva ma con l'obbligo imperativo della costruzione di un nuovo negozio con una superficie di vendita di 450-500m².

A seguito dello studio di fattibilità commissionato allo studio Cattaneo Birindelli, venivano analizzate 6 possibili varianti derivanti dallo studio stesso (studio a disposizione presso UTC) dove l'unica soluzione percorribile fosse quella di edificare unicamente la parte di stabile adibita a negozio con possibile sopraelevazione futura.

Soluzione che tuttavia risultava irrealizzabile da parte del Comune, in quanto ente pubblico, poiché andava a cozzare contro la **tempistica imposta dalla Denner** (demolizione stabile attuale dopo l'apertura della superficie di vendita di Melano (fine 2018/inizio 2019) e la riapertura nel marzo 2020 a Riva San Vitale) ed il dovere di rispettare la **legge sulle commesse pubbliche**.

Da qui l'obbligo di chiedere al "vicino di casa", sig. Tarchini, che era in piena edificazione della Residenza Martina, la disponibilità a costruire uno stabile sulla parcella 2040, tramite un diritto di superficie, con la disponibilità a cedere gli spazi adibiti a negozio ed un numero determinato di parcheggi al Comune, tramite un diritto d'usufrutto. La società Tarchini Residential Real Estate SA (TRRE SA), condividendo l'operazione ed assumendosi i rischi nel caso la stessa non andasse in porto, inoltrava così una domanda di costruzione per l'edificazione di uno stabile con al PT gli spazi necessari da adibire a negozio ed ai piani superiori ulteriori **20 appartamenti** a misura di anziano (di cui **8 monolocali** come da richiesta del Municipio). Durante la procedura edilizia non è stata inoltrata alcuna opposizione arrivando così al rilascio della licenza, in data 11 ottobre 2017, ed alla conseguente crescita in giudicato.

Aperta la discussione tra i commissari, on. Sindaco ed il segretario comunale, rispondendo sugli aspetti legali e procedurali (diritto di superficie, usufrutto e conseguente locazione) presenti in questo MM, in particolare inerenti l'**articolo 180.3** della LOC, spiegano che questi siano stati discussi presso la Sezione Enti Locali (SEL) alla presenza dell'avv. Carla Biasca e dell'ispettore comunale Alan Lancetti. La SEL stabiliva che l'**operazione proposta** dal Municipio fosse un **unicum**, finora mai realizzata da un ente pubblico, e che la stessa **rispettava appieno l'articolo LOC precedentemente citato** rientrando nei casi eccezionali.

Alcuni commissari, nell'analisi dell'impatto finanziario dell'intera operazione, segnalano il fatto che, dalle cifre fornite per le varie transazioni, sembra trasparire una sorta di **sovvenzione nascosta** in favore di Coldrefood SA, anche se l'onere netto annuale a carico del Comune risulta comunque essere nullo. On. Sindaco sottolinea come gli accordi con tutte le parti coinvolte siano stati negoziati in sedi separate e con tempistiche differenti: in particolare il diritto di superficie, basandoci su cifre attuali, avrebbe portato nelle casse comunali "solo" CHF 30'000, poi portati a 50'000 dopo varie contrattazioni. Analogamente la cifra riguardante l'affitto (il termine di disdetta del contratto è di 6 mesi), nell'accordo con Coldrefood SA, risulta essere equa e basata sulla cifra di vendita. Questi importi, accanto a quello del diritto d'usufrutto, non celano vantaggi artificiali per l'una o l'altra parte.

Seppur non mettendo in discussione l'importo riguardante il credito d'investimento necessario per la realizzazione delle **opere di finitura** (il Comune verserà la somma complessiva di CHF 535'000 per le finiture a TRRE SA visto che la stessa normalmente consegna la costruzione al grezzo) i commissari **Turner** e **Mordasini** (LDI), facendo riferimento alla Legge sulle Commesse Pubbliche (LCPubb), chiedono se l'importo pattuito di **CHF 535'000**, sia o meno sottoposto alla citata legge poiché questo punto potrebbe

essere rilevante in caso di un eventuale ricorso. Nonostante le rassicurazioni del Sindaco e del segretario, rammentando che si tratta di un caso eccezionale, i dubbi non sono di fatto stati sciolti completamente. Si invita quindi il Municipio a voler chiarire questo aspetto specifico con l'ufficio degli appalti pubblici e di riportare l'esito della discussione nella seduta del Consiglio Comunale, prima della messa in votazione della trattanda.

Per quanto riguarda l'accordo con la Banca Raiffeisen circa la revisione della servitù di passo e posteggio, non sono sorte domande particolari.

Risoluzione:

I commissari presenti (Alessandra Galfetti a nome anche del gruppo US-Verdi, con riserva) invitano i Consiglieri comunali a voler approvare il messaggio municipale 11-17 così come presentato dal Municipio con la sola annotazione, indirizzata a quest'ultimo, a voler prendere contatto con l'ufficio degli appalti pubblici per verificare se il versamento dell'importo di CHF 535'000 direttamente a TRRE SA, per la finitura degli spazi grezzi, sia o meno rispettosa della LCPubb.

Per la Commissione della gestione:

Abramo Civatti
.....

Salvatore Civile
.....

Alessandra Galfetti
.....

Matteo Gerosa
.....

Antonio Mantegazzi
.....

Roberto Poma
.....

Per la Commissione Opere Pubbliche:

Roberto Daverio

.....

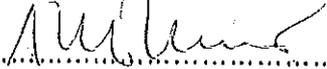

Massimo Grandi

.....


Guarisco Noris (relatore)

.....


Antoine Turner

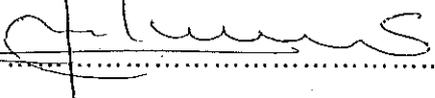
.....


Per la Commissione Petizioni:

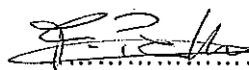
Alessia Comi

.....


Mauro Mordasini

.....


Francesca Pedraglio

.....


Roberto Vassalli

.....


Riva San Vitale, 9 dicembre 2017