

 <p><b>Comune di Savosa Municipio</b></p>	<p><b>Messaggio Municipale 7/2009</b></p>
<p>Del 15 settembre 2009</p>	<p>Risoluzione Municipale n.: 337</p>
<p><b><i>Mozione Campagna Maurizio per la vendita della casa di appartamenti sul mappale n. 411 RFD di Savosa</i></b></p>	

Signor Presidente,

Signori Consiglieri,

In data 17 dicembre 2007 il consigliere Maurizio Campagna, quale primo firmatario, ha presentato una mozione chiedente la vendita della casa di appartamenti sita sul mappale n. 411 RFD di Savosa (Via Cantonale 37).

La mozione è demandata alla Commissione della Gestione che, ricevuto il preavviso del Municipio del 28.5.2008 si è riunita una prima volta il 23.9.2008, seduta durante la quale ha posto delle domande supplementari al Municipio ed ha richiesto una perizia ufficiale dello stabile in questione.

Il Municipio ha immediatamente commissionato la perizia all'ufficio cantonale di stima, che però l'ha esperita soltanto nel mese di marzo 2009 ed ha trasmesso il proprio rapporto il 23.3.2009.

In data 21 aprile 2008 il Municipio ha trasmesso alla commissione le riposte alle domande poste ed ha allegato il rapporto peritale.

La commissione della gestione si è infine riunita il 14.9.2009 per la discussione e la stesura del rapporto finale.

Alla luce di tutto quanto contenuto nei rapporti Municipali e della conclusione del rapporto della Commissione della Gestione, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler respingere la mozione, risolvendo:

- 1. La mozione del 17.12.2007 presentata dal signor Maurizio Campagna (primo firmatario) chiedente la vendita del mappale n. 411 RFD Savosa è respinta..***

Municipio di Savosa

Il Sindaco

Il Segretario

R. Schärer

C. Tamagni

Testo mozione

Rapporto Municipale del 28.5.2008

Rapporto commissionale del 23.9.2008

Rapporto perizia ufficiale del 23.3.2009

Risposte dal Municipio del 21.4.2009

Rapporto commissionale del 14.9.2009

### c) attuale stato del rinnovo dei prestiti scadenti nel 2008 e nel 2009

L'allegato 1 mostra la situazione attuale dei prestiti con le relative scadenze. Per quanto riguarda i rinnovi 2008 sono presentati nel dettaglio che segue mentre quelli 2009 non ci è attualmente possibile dare indicazioni, se non quella relativa al tasso di preventivo del 3.5%.

#### Rinnovi 2008

Prestito	Tasso vecchio	Ammontare	Scadenza	Tasso nuovo	Durata nuova
UBS 506880.90D	1.8%	2'000'000.00	28.2.2008	2.85	3 anni
Corner 267201/07	1.90%	700'000..00	30.5.2008	3.51%	5 anni
Banca Stato 403-1720	3.120%	354'262.45	25.7.2008	RIMBORSA TO	
Banca Raiffeisen 11222.25	2.30%	1'000'000..00	31.3.2008	3.10%	3 anni
Banca Raiffeisen 11222.30	2.19%	1'000'000	29.12.2008	2.18% rimborsato 200'000.--	4 anni

### d) andamento degli affitti e loro adeguamenti dopo la recente ristrutturazione

#### Affitti

1995	65'640.00
1996	68'740.00
1997	73'260.00
1998	68'470.00
1999	73'380.00
2000	70'980.00
2001	73'380.00
2002	74'960.00
2003	74'580.00
2004	74'580.00
2005	74'580.00
2006	78'090.00
2007	81'500.00
2008	80'700.00

L'adeguamento del canone di locazione ha avuto luogo a partire da luglio 2006, portandolo per gli appartamenti di 4 locali a CHF 1'200.—mensili, per il 5 locali a CHF 1'400.—mensili. In precedenza il 5 locali costava 1'265.--, mentre per i 4 locali vi erano delle condizioni contrattuali differenti per ogni appartamento.

### e) criteri per la scelta degli inquilini

Non vi sono disposizioni, ordinanze o quant'altro che definiscono dei criteri precisi per l'aggiudicazione degli appartamenti di questo stabile. La procedura adottata dal Municipio è quella del pubblico concorso. Per la scelta degli inquilini, tuttavia, il Municipio dà preferenza a famiglie con figli, con precedenza a quelle domiciliate nel comune.

Municipio di Savosa

Il Sindaco  
R. Schärer

Il Segretario  
C. Tamagni

Da: Maurizio Campagna,

Stefano Reichlin,

Mino Müller

Gabriella Sigismondi-Puglisi

Adriana Piazza

Fiorella Piazza

Consiglieri Comunali, Savosa

Al: Municipio di Savosa,  
tramite la Presidente del Consiglio Comunale, Signor Raffaella Crivelli

Oggetto: Mozione sul tema: "Evoluzione dei prestiti del Comune di Savosa e mappale 411"

Data: 30.11.07

Distinta Signor Presidente, Egregi Signori Municipali,

Dal nostro Preventivo 2008, conti e tabelle, deduciamo che nel 2008 – 2009 scadranno prestiti per oltre Fr 7.5 mio, prestiti accordati in periodi di interessi estremamente favorevoli (tra l' 1.8% ed il 2.45%). Gli interessi complessivi arrotondati sono ca Fr 320'000.-. La tendenza attuale per i tassi è al rialzo, c'è da attendersi che l'onere per gli interessi aumenti.

Con la presente mozione chiediamo al Municipio :

1. di indicarci quali strategie intende seguire per il rinnovo dei crediti, a quali condizioni e con quale impatto sugli oneri
2. di esaminare la possibilità di una vendita dell'immobile del comune appena risanato sul mappale Nr. 411, al fine di contenere l'aumento prevedibile dell'onere degli interessi. Questo passo va visto come quello di una politica sociale a favore di tutti i contribuenti, al contrario della politica di poter affittare 5 appartamenti e qualche garage ad un esiguo numero di inquilini-contribuenti privilegiati a scapito di altri contribuenti.

Vi ringraziamo per l'attenzione e con stima salutiamo,

I Consiglieri Comunali sopracitati.

 <p><b>Comune di Savosa Municipio</b></p>	<p><b>Mozione Campagna Maurizio su prestiti e mappale 411</b></p> <p><b>Rapporto Finanziario</b></p>
<p>Del: 28 maggio 2008</p>	
<p><b><i>Situazione finanziaria dell'investimento</i></b></p>	

Tutti i dettagli dei dati riassunti qui di seguito si possono trovare nei documenti allegati.

### **Situazione contabile**

Investimento totale	1'724'152.00
Ammortamenti contabili (sul valore)	<u>666'346.24</u>
<b>Valore contabile residuo al 31.12.2007</b>	<b>1'057'805.76</b>

L'investimento totale comprende il costo dell'acquisto e tutte le manutenzioni successive fino al 31.12.2007.

Gli ammortamenti sono calcolati, di anno in anno, con un tasso del 5% sul valore contabile di inizio periodo.

### **Situazione indebitamento generata dall'investimento**

Investimento totale	1'724'152.00
Quota ammortamenti debiti	<u>911'820.05</u>
<b>Indebitamento teorico residuo</b>	<b>812'331.95</b>

Dal costo totale dell'investimento viene dedotta la quota di ammortamento dei debiti (ammortamenti finanziari), avvenuti dal 1991 (data acquisto dell'immobile) al 2007, ponderando questa quota sull'incidenza dell'investimento specifico rispetto al totale dell'indebitamento.

L'indebitamento teorico residuo indica, di conseguenza, la quota di debito pubblico (al 31.12.2007) da imputare all'investimento relativo alla casa di Via Cantonale 37.

## Flussi monetari

Ricavi da affitti e rimborsi spese 1'299'341.30

### **Costi monetari**

. Manutenzioni e altre spese 336'411.50  
. Quota interessi 622'900.15 959'311.65

Liquidità generata dall'investimento 340'029.65

L'investimento ha generato, dal 1991 al 2007, un'eccedenza monetaria di CHF 340'029.65, calcolata sottraendo dagli incassi per affitti e recupero spese i costi diretti (manutenzioni e spese accessorie) e la quota per interessi imputabile all'investimento, determinata annualmente sulla base del tasso d'interesse medio ponderato e sul indebitamento residuo.

L'eccedenza media annuale si fissa a CHF 20'000.-- circa.

## Autofinanziamento

Ammortamenti contabili 666'346.24  
Eccedenza di liquidità 340'029.65  
**Autofinanziamento generato dall'investimento 1'006'375.89**

Attraverso la contabilizzazione degli ammortamenti, l'investimento partecipa alla formazione di autofinanziamento, che, dal 1991 al 2007, si è fissato a 1'006'375.89.

Si nota che la quota di autofinanziamento generato è leggermente superiore (circa CHF 100'000.--) alla quota di ammortamento debiti, questo sta a significare che l'investimento ha lasciato liquidità per circa 100'000.-- CHF a beneficio esclusivo della gestione corrente, al netto del pagamento degli interessi.

## Conclusioni

Sulla scorta di considerazioni puramente economico-finanziarie si può affermare che l'investimento globale relativo all'acquisto della casa in via Cantonale 37, ha generato, in 17 anni un'eccedenza di liquidità netta, ovvero a beneficio di tutta la comunità, di circa CHF 100'000.--.

Non si tratta, evidentemente, di una grossa cifra, ma ciò significa tuttavia che non vi è stato l'effetto "aumento del moltiplicatore", ovvero che la comunità di Savosa non ha dovuto sopportare costi aggiuntivi per la gestione dell'investimento in questione.

Per completezza è giusto, comunque, considerare che i costi indicati nel presente rapporto non comprendono i costi del personale e piccoli costi di materiale, spese d'incasso postfinance, ecc, relativi all'amministrazione dello stabile stesso.



Comune di Savosa  
Municipio

## Mozione Campagna Maurizio su prestiti e mappale 411

### Allegato al rapporto finanziario

Del: 28 maggio 2008

#### Dettaglio contabile storica dell'investimento -

Anno	Investimenti		totale fine anno	Indebitamento			Interessi pagati totale	Ammortamenti contabili	Costi	Ricavi	% rispetto a totale indebitamento		Quota proporzionale		Valore Contabile	Debito restante teorico
	per mapp.411	netti totale		var. eff.	var. potenziale	dimi. teorica					dimi. indebit	Interessi	dimi. Indeib.	interessi		
1990			11821669.75													
1991	1'012'982.00	1'937'470.25	13'049'394.45	1'227'724.70	1'937'470.25	-709'745.55	860'579.35	10'122.00	3'862.00	14'751.00	-5.44%	6.59%	-55'095.24	63'170.55	1'002'860.00	957'886.76
1992	0.00	-1'294'249.70	11'607'746.45	-1'441'648.00	-1'294'249.70	-147'398.30	941'953.25	10'030.00	13'278.00	71'155.75	-1.27%	8.11%	-12'163.50	76'744.15	992'830.00	945'723.26
1993	0.00	1'742'373.05	12'770'812.70	1'163'066.25	1'742'373.05	-579'306.80	814'092.45	9'930.00	15'629.95	72'190.00	-4.54%	6.37%	-42'899.69	57'551.65	982'900.00	902'823.57
1994	0.00	4'665'462.60	17'059'072.75	4'288'260.05	4'665'462.60	-377'202.55	893'960.15	9'820.00	17'267.30	75'300.00	-2.21%	5.24%	-19'962.83	46'265.25	973'080.00	882'860.74
1995	12'000.00	4'589'649.30	21'125'070.25	4'065'997.50	4'589'649.30	-523'651.80	958'860.51	39'403.00	15'286.95	74'640.00	-2.48%	4.54%	-21'884.50	39'624.10	945'677.00	872'976.24
1996	226'781.20	1'967'284.15	22'558'036.40	1'432'966.15	1'967'284.15	-534'318.00	1'127'141.55	37'827.20	13'091.10	75'820.00	-2.37%	5.00%	-20'677.64	53'917.60	1'134'631.00	1'079'079.80
1997	0.00	-16'160.90	21'562'642.05	-995'394.35	-16'160.90	-979'233.45	947'710.79	56'731.00	13'611.25	80'820.00	-4.54%	4.40%	-49'004.71	45'273.35	1'077'900.00	1'030'075.09
1998	0.00	-95'267.70	20'879'385.60	-683'256.45	-95'267.70	-587'988.75	862'603.95	53'895.00	48'719.05	75'827.00	-2.82%	4.13%	-29'008.16	41'357.70	1'024'005.00	1'001'066.93
1999	0.00	6'450.41	18'208'125.15	-2'671'260.45	6'450.41	-2'677'710.86	762'391.19	61'440.00	15'577.30	80'940.00	-14.71%	4.19%	-147'218.22	35'751.40	962'565.00	853'848.71
2000	0.00	157'583.01	16'817'443.00	-1'390'682.15	157'583.01	-1'548'265.16	638'406.31	48'128.25	35'905.85	78'300.00	-9.21%	3.80%	-78'607.92	29'428.85	914'436.75	775'240.79
2001	0.00	951'832.60	15'764'276.00	-1'053'167.00	951'832.60	-2'004'999.60	574'774.00	45'721.84	28'228.25	80'940.00	-12.72%	3.65%	-98'599.99	24'670.65	868'714.91	676'640.80
2002	0.00	717'308.70	14'063'763.00	-1'700'513.00	717'308.70	-2'417'821.70	548'485.22	53'773.45	15'705.95	82'520.00	-17.19%	3.90%	-116'327.10	21'852.15	814'941.46	560'313.70
2003	0.00	697'152.30	12'761'322.25	-1'302'440.75	697'152.30	-1'999'593.05	453'988.22	40'747.07	23'095.45	82'140.00	-15.67%	3.56%	-87'796.50	16'809.95	774'194.39	472'517.20
2004	0.00	1'110'298.45	12'887'787.85	126'465.60	1'110'298.45	-983'832.85	391'428.87	38'709.72	23'151.35	82'140.00	-7.63%	3.04%	-36'071.20	13'255.75	735'484.67	436'446.00
2005	453'679.25	810'278.15	11'940'413.45	-947'374.40	810'278.15	-1'757'652.55	318'153.66	36'774.23	15'945.75	87'429.40	-14.72%	2.66%	-64'245.72	22'005.65	1'152'389.68	825'879.53
2006	18'709.55	283'396.85	12'071'954.85	131'541.40	283'396.85	-151'855.45	238'899.83	57'619.48	19'802.80	92'166.15	-1.26%	1.98%	-10'388.90	16'508.50	1'113'479.75	834'200.19
2007	0.00	595'589.15	12'343'952.12	271'997.27	595'589.15	-323'591.88	284'356.00	55'673.99	18'253.20	92'262.00	-2.62%	2.30%	-21'868.23	18'712.90	1'057'805.76	812'331.95
<b>Totali</b>	<b>1'724'152.00</b>							<b>666'346.24</b>	<b>336'411.50</b>	<b>1'299'341.30</b>			<b>-911'820.05</b>	<b>622'900.15</b>		

Comune di Savosa, Consiglio Comunale  
Commissione gestione,  
mozione inerente mappale 411 e debito pubblico

Data: 23.09.2008, 20.30 - 21.30

Trattande e decisioni:

1. Presidente: corrente anno legislativo, Maurizio Campagna; a rotazione i tre partiti rimanenti per il periodo rimanente fino al 2012.
2. Segretario/Protocollo della commissione: Il presidente farà richiesta al Municipio per un aiuto limitato durante le sedute della commissione
3. Mozione inerente Mappale 411:  
per poter prendere una decisione inerente il futuro del mappale 411 si richiede al municipio di fornire le seguenti informazioni:
  - a) valore di mercato dell'immobile e del mappale, tramite perizia da parte di un esperto riconosciuto (per es. a livello di ufficio di stime - il presidente è pronto a fornire indirizzi)
  - b) impatto sulla ev. riduzione degli interessi (2007 ca. 320'000.-Fr) risultante da un ev. capitale realizzato da una possibile vendita (riduzione del debito di ca 11.7 mio al 2007), come richiesto nella mozione
  - c) attuale stato del rinnovo dei crediti (e relativi cambiamenti di interessi) scadenti nel 2008 (ca. 4.7 mioFr) e nel 2009 (ca. 2.5 mioFr.)
  - d) andamento degli affitti e loro adeguamenti dopo la recente ristrutturazione
  - e) stabilire, se non ancora in auge, semplici criteri per l'uso degli appartamenti del mappale 411  
Vengono citati per es.: reddito dell'inquilino, grandezza del nucleo familiare, domicilio nel comune di Savosa da almeno 2 anni, contratto a tempo (per es. 3 anni) con clausola di esaminare ev. cambiamenti dello stato civile e finanziario dell'inquilino), ripercussioni sull'affitto dello stabile della decisione dell'ufficio federale delle abitazioni (UFAB) di definire dal 10.09.08 il tasso ipotecario di riferimento del 3.5%
4. Uso ventilato di un ufficio esterno di revisione: ci sono già indicazioni sull'eventuale impatto sul lavoro della Comm. Gestione?

Per i membri della Commissione,  
M. Campagna, presidente  
Savosa 3.10.08

telefono 091 814 4058  
091 814 4064  
fax 091 814 4477

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento delle finanze e dell'economia  
Divisione dell'economia  
Sezione delle bonifiche e del catasto

**RICEVUTO**

**26 MAR. 2009**

Funzionario  
incaricato

**Lucchini**

**Ufficio stima  
6501 Bellinzona**

telefono  
e-mail

**815.40.40  
carlo.lucchini@ti.ch**

**MUNICIPIO COMUNE  
DI SAVOSA  
6942 SAVOSA**

Bellinzona 23 marzo 2009

Ns riferimento  
cl

Vs riferimento

**Valore venale mappale no. 411 RFD di Savosa.**

Egregi Signori,

ci riferiamo alla vostra richiesta del 22 ottobre 2008 e vi comunichiamo, dopo accertamenti in luogo, il valore venale, del mappale sopraccitato come risulta dalla allegata perizia.

Distinti saluti.

**PER L'UFFICIO STIMA**

Il Presidente  
Arch. R. Campi

Il Funzionario tecnico  
Ing. C. Lucchini

- perizia

## PERIZIA IMMOBILIARE

---

**RICHIEDENTE** : **MUNICIPIO DI SAVOSA**  
**COMUNE** : **SAVOSA**  
**PARTICELLA N°** : **411 RFD**  
**VALUTAZIONE AL** : **16 marzo 2009**  
**PROPRIETARIO** : **COMUNE DI SAVOSA**

Bellinzona, 23 marzo 2009

Il perito : Ing. C. Lucchini



## **1. PREMESSA**

In data, 22 ottobre 2008, il Municipio di Savosa, incaricava lo scrivente Ufficio Stima, di allestire una perizia immobiliare per determinare il valore venale della particella 411 RFD Savosa.

### **1.1 criteri di valutazione generali**

Per stabilire il valore commerciale si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare:

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;
- b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni;
- c) il valore di reddito accertato sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili;
- d) il valore dei fabbricati in rapporto con le dimensioni, con il genere di costruzione e sua maggiore o minore solidità e ricercatezza, con i comodi e con gli incomodi di abitabilità o d'utilizzazione, con lo stato di conservazione.
- e) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.

### **1.2 criteri di valutazione particolari**

#### **1.2.1 VALORE REALE**

##### **FABBRICATI**

- costi di costruzione (valore a nuovo)
- obsolescenza (formule Ross, Haegi, ecc.)
- valore attuale statistico-comparativo (apprezzamento del perito)
- cubatura secondo norme SIA 116

## **COSTI SECONDARI**

- lavori preparatori
- opere esterne
- permessi, tasse, costi di finanziamento, ecc.

## **TERRENI**

- parità prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

### **1.2.2 VALORE DI REDDITO**

- reddito accertato
- reddito presunto
- tasso di capitalizzazione

### **1.2.3 VALORE VENALE**

- valore reale
- valore a reddito
- valore al mq
- fattore di ponderazione
- valore ponderato

### **1.3 accertamenti e ricerca**

- esperimento sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti (Ufficio Tecnico Comunale, Ufficio Registri)

## 2. SITUAZIONE CATASTALE

---

A	Edificio	mq	202
B	Edificio	mq	148
C	Edificio	mq	12
D	Edificio	mq	17
	Superficie humosa	mq	246
	Superficie a rivestimento duro	<u>mq</u>	<u>129</u>
		<b>mq</b>	<b>754</b>

## 3. SERVITÙ E ONERI FONDIARI

---

- a) Diritto limitazione altezza costruzioni, piantagioni e muri di cinta a carico RF di Savosa particella 297
- b) Diritto arretramento a carico RF di Savosa particella 297
- c) Diritto limitazione di destinazione a carico RF di Savosa particella 382
- d) Onere arretramento e altezza cinte a favore RF di Savosa particella 81

## 4. MENZIONI

---

- Nessuna

## 5. PIANO REGOLATORE COMUNALE

---

Zona di P.R.	:	<u>Zona R3b Residenziale semi-estensiva</u>
Indice di sfruttamento max	:	0.60
Superficie area verde min.	:	45 %
Altezza massima	:	10.50 ml edifici 12.50 ml al colmo
Distanza minima	:	4.50 ml
Osservazioni	:	vedi art. 37 e 37 bis NAPR

## 6. DESCRIZIONE DEL FONDO

---

Ubicazione	:	in località al Ronco, in Via Cantonale 37 sulla strada cantonale che collega Savosa a Porza
Insedimento	:	zona caratterizzata da costruzioni abitative
Forma	:	regolare
Confini	:	con proprietà private, strada cantonale
Accessi	:	da Via Cantonale
Orientamento, vista e insolazione	:	è orientato a Est, con vista in parte limitata, buon soleggiamento
Immissioni	:	zona relativamente tranquilla
Infrastrutture	:	acqua, corrente elettrica, telefono, gas, tv via cavo e fognatura sul posto
Sistemazione	:	terrazzato in pendenza, accessi pavimentati in asfalto, pietra naturale e lastre di beton lavato il rimanente a prato verde, muretti di sostegno in cemento armato o di pietrame, la proprietà è recintata con rete metallica

## 7. FABBRICATI, CARATTERISTICHE

---

### Sub.: A edificio, B edificio, C edificio e D edificio

#### 7.1 Descrizione

Genere della costruzione: stabile di 5 appartamenti  
Anno di costruzione : 1962  
Riattazioni, ampliamenti : parziale negli anni (1996 e 2006)

#### 7.2 Elementi costruttivi

Struttura portante : cemento armato e muratura di mattoni di cotto intonacata e pitturata con isolamento termica a cappotto  
Struttura secondaria : muratura di cotto intonacata e pitturate  
Solette : struttura in cemento armato o prefabbricate tipo Hurdis intonacate e pitturate  
Tetto : a falde, struttura di legno, sottotetto perlinato, isolamento termica, ricoperto con tegole, lattoneria in rame  
Serramenti esterni : di PVC, muniti di vetri termoisolanti, protetti da rolladen di alluminio  
Porte interne : in legno con stipiti di legno  
Pavimenti : betoncino, linoleum, piastrelle e moquette

### 7.3 Installazioni e arredamenti

Installazioni	:	acqua, corrente elettrica, telefono, tv via cavo ed evacuazione acque luride
Riscaldamento e climatizzazione	:	riscaldamento centrale con caldaia a gas, distribuzione calore con radiatori
Arredamenti bagni	:	apparecchi di qualità normale
Arredamenti cucine	:	composizioni, elementi e apparecchi di buona qualità
Stato di manutenzione	:	normale/buona
Grado delle rifiniture	:	normale

### 7.4 Suddivisione interna

Piano strada	:	sette box
Piano terreno	:	entrata, vano scale, lavanderia, cantina, locale riscaldamento, appartamento composto da: atrio, cucina, soggiorno, corridoio quattro camere, due bagni e due ripostigli
Primo piano	:	vano scale, due appartamenti composti da cucina: soggiorno, ripostiglio, due camere, bagno e terrazza
Secondo piano	:	vano scale, due appartamenti composti da cucina: soggiorno, ripostiglio, due camere, bagno e terrazza

## CALCOLO DEI VALORI

Per la determinazione del valore venale il perito ritiene di applicare con le dovute verifiche, il metodo "tradizionale" che consiste nella ponderazione del valore reale con il valore a reddito.

### 8. VALORE REALE

---

Il valore reale si compone del valore dei fabbricati principali e accessori, dei costi secondari, della sistemazione esterna e del valore del terreno.

#### 8.1 Fabbricati

Le cubature degli edifici sono state determinate sulla base del piano catastale, in nostro possesso e sul rilievo eseguito in luogo, secondo quanto stabilito dalla norma SIA 116.

Il valore reale degli edifici, viene di regola ricavato, valutando il valore cubimetrico a nuovo, deducendo la vetustà in base alla formula "Ross" o "Hagi".

Il valore cubimetrico unitario tiene conto delle caratteristiche dell'immobile, della qualità delle opere strutturali e delle finiture, degli impianti, del carattere architettonico e della funzionalità dello stesso.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione reale degli edifici tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore cubimetrico a nuovo e la vetustà.

#### Sub.: A edificio, B edificio, C edificio e D edificio

Cubatura	:	mc	2'877		
Valutazione	:	mc	2'877	x	fr./mc 460.--
					fr. 1'323'420.--

## 8.2 Costi secondari e sistemazione esterna

Sotto questa voce s'intendono tutti quei costi che non sono compresi nei fabbricati, tra i quali i lavori preparatori, i permessi, le tasse, i costi di finanziamento, le opere esterne (allacciamenti, muri di sostegno, accessi, piazzali, giardino) ed ecc.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione dei costi secondari e di sistemazione esterna, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e determinanti per la valutazione, e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore di tali costi.

Valutazione : fr. 250'000.--

## 8.3 Sedimi e terreni

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo d'acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal PR, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo d'acquisto
- il criterio del confronto delle compravendite
- Il criterio delle classi di situazione

Nel caso concreto non si è potuto applicare il metodo della parità del prezzo d'acquisto, si è quindi optato per il confronto delle compravendite e il criterio delle classi di situazione.

Esaminando le compravendite nelle zone limitrofe si può dedurre che i valori dei terreni, variano dai 600 a 800 fr. al mq.

Il metodo delle classi di situazione si basa sul fatto che la proporzione tra il valore del terreno e il valore totale (valore a nuovo fabbricati) è sempre lo stesso per oggetti simili e per situazioni paragonabili. Il valore del terreno viene calcolato in % del valore totale dell'investimento secondo dei criteri stabiliti, da una chiave di ripartizione.

Categoria	Criteri	Classe
A	Ubicazione	3.5
B	Utilizzo	4.0
C	Posizione	3.5
D	Collegamenti	3.0
E	Condizioni di mercato	4.0
	Totale	<u>18.0</u>

La classe di situazione si calcola con la seguente formula:

$$\frac{A + B + C + D}{5} = \text{classe } 3.6$$

Il valore del terreno corrisponde al 22.50 % del valore dell'investimento

**Considerando nuove costruzioni stato attuale si ha il seguente calcolo:**

Nuove costruzioni stato attuale

<i>Cubatura</i>	: mc	2'877		
<i>Valutazione</i>	: mc	2'877	x	fr./mc 600.--
				fr. 1'726'200.--
<i>Costi secondari e sistemazione esterna</i>				fr. <u>273'800.--</u>
<i>Totale</i>				fr. 2'000'000.--

*Valore del terreno*

$$\frac{\text{fr. } 2'000'000.-- \times 22.50}{77.50} \quad \text{fr. } 580'645.--$$

*pari a:* 770 fr. al mq.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore a 750 fr. al mq.

mq	754	x	fr./mq	750.--	fr. <u>565'500.--</u>
<b>TOTALE</b>					<b>fr. 2'138'920.--</b>

## 9. REDDITO

---

Il reddito è di regola determinato sulla parità del reddito percepito e sulla scorta dei contratti di locazione esistenti in quanto corrispondenti alle pigioni in uso nelle località o nel quartiere per oggetti paragonabili. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il calcolo alla rovescia a partire dal valore venale o con la cifra d'affari.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione e ritiene che per determinare il reddito si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del reddito percepito
- il criterio del confronto dei contratti d'affitto esistenti per oggetti paragonabili
- Il criterio del calcolo alla rovescia a partire dal valore venale

Nel caso concreto si è optato per la parità del reddito percepito e del confronto dei contratti d'affitto esistenti per oggetti paragonabili.

fr. 7'300 x 12 mesi

fr. 87'600.--

## 10. VALORE DI REDDITO

---

Il valore a reddito corrisponde al reddito annuale capitalizzato. Il tasso di capitalizzazione si compone del tasso ipotecario aumentato di tassi aggiuntivi a seconda del genere della costruzione

Tasso di capitalizzazione : 5.40 %

$$\frac{\text{fr. } 87'600.-- \times 100}{5.40}$$

fr. 1'622'222.--

**11. VALORE VENALE**

---

Il valore venale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

Di principio si determina il valore venale sulla base del valore reale e del valore di reddito.

La ponderazione del valore reale con il valore a reddito cambia, a seconda del genere della costruzione, caratteristica dell'immobile, del volume, richiesta, ecc.

In funzione della situazione economica lo stesso può basarsi sul solo valore reale o viceversa solo sul valore di reddito

$$\frac{\text{fr. } 1'622'222.-- \times 2}{3} + \text{fr. } 2'138'920.-- \quad \text{fr. } 1'794'455.--$$

**ARROTONDATO**

**fr. 1'800'000.--**



**Comune di Savosa  
Municipio**

**Mozione Campagna Maurizio  
Risposta del municipio**

Del: 21 aprile 2009

**Risposta del municipio alle richieste d'informazioni della  
commissione della gestione, seduta del 23.9.2008**

Il Municipio di Savosa preso atto del rapporto commissionale del 23.9.2008, inoltrato per e-mail il 3.10.2008, con il quale vengono richiesti ulteriori chiarimenti, e, con il presente rapporto, risponde alle richieste puntuali della commissione di gestione.

**a) valore di mercato dell'immobile e del mappale, tramite perizia da parte di un esperto riconosciuto**

Si veda il rapporto allegato, esperito da un perito dell'ufficio cantonale di stima.

**b) impatto sulla riduzione degli interessi risultante da un eventuale capitale realizzato da una possibile vendita**

Il preventivo 2009 ipotizza un tasso di rinnovo dei finanziamenti del 3.5%, è questo il tasso da considerare quale eventuale risparmio di interessi derivanti da un'eventuale vendita dell'immobile che ci occupa. E' tuttavia necessario, per completare il discorso, considerare tutti i costi ed i ricavi emergenti da questa operazione, ovvero il mancato incasso per affitti, il mancato incasso per il rimborso delle spese accessorie ed il risparmio dei costi di manutenzione. Tutti questi dati sono ripresi dalla previsione per il 2009. La tabella sottostante li presenta in dettaglio.

Incasso da vendita	1'800'000.00	
tasso interesse	3.50%	
minor costo per int. Annuo	63'000.00	
Costi manutenzione	16'000.00	
<b>Minor costo totale annuo</b>		<b>79'000.00</b>
Incasso affitti	81'600.00	
Incasso spese accessorie	10'000.00	
<b>Totale minor incasso</b>		<b><u>91'600.00</u></b>
<b><i>Maggior onere monetario annuo</i></b>		<b>12'600.00</b>



**Comune di Savosa**  
**Commissione della**  
**gestione**

# Rapporto

Seduta del 14 settembre 2009

La Commissione della Commissione della Gestione si è riunita il 14 settembre 2009, alle ore 20.30, nella sala commissioni 1 della casa comunale.

Presenti per la commissione	Presenti per il Municipio
Presidente: Campagna Maurizio	
Segretario: Natalucci Marco	
Membro: Beltrami Regula	
Membro: Bullard Broggin Jennifer	
Membro: Curto Salvatore	
Membro: Küng Stimolo Simone	

## **Mozione Campagna Maurizio per la vendita del mappale n. 411 RFD Savosa**

I membri della commissione hanno analizzato le risposte alle richieste di informazioni durante la seduta del 23.8.2008 e la stima fornita dall'ufficio di stima.

La maggior parte dei membri della commissione ritiene l'immobile un importante investimento: dal punto di vista finanziario come riserva di valore, dal punto di vista sociale come aiuto a cittadini in difficoltà.

La commissione della gestione respinge la mozione in oggetto. Il sig. Campagna si astiene dalla votazione.

I membri della commissione ritengono però indispensabile che il consiglio comunale venga informato annualmente in modo preciso sull'incasso degli affitti e che vengano definiti una volta per tutte dei criteri precisi per l'assegnazione degli appartamenti dello stabile.

Per la commissione della gestione:

Regula Beltrami

Jennifer Bullard Broggin

Maurizio Campagna

Salvatore Curto

Simone Küng Stimolo

Marco Natalucci