



COMUNE DI COLDRERIO

Confederazione Svizzera – Cantone Ticino
Via P.F. Mola 17 – Tel. 091 646 15 84 – Fax 091 646 81 03
e-mail: cancelleria@coldrerio.ch
www.coldrerio.ch

Va alla Commissione della Gestione

Municipale di riferimento: Capo Dicastero Finanze Gianpiero Ceppi

Messaggio Municipale 84 / 2020 - Ris. Mun. 6870 del 17.02.2020

- *Richiesta di un credito di Chf. 1'050'000.00 (lordo) per l'acquisizione del mappale 812 RFD Coldrerio (stabile Coop Coldrerio)*

Contenuto del MM 84 / 2020 – Ris. Mun. 6870 del 17.02.2020

1. Premesse	2
2. Oggetto della compravendita	3
3. Termini dell'accordo di cessione dell'immobile	3
4. Risoluzione	5
4.1 <i>E' concesso un credito di CHF 1'050'000 (lordo) da destinare all'acquisto del mappale 812 RFD Coldrerio di proprietà della Società Cooperativa di Consumo di Coldrerio come indicato nel MM...</i>	5
4.2 <i>L'investimento verrà registrato nella contabilità investimenti del Comune di Coldrerio secondo le nuove disposizioni impartite dalla SEL e meglio in applicazione del nuovo Modello Contabile Armonizzato MCA2 quale bene patrimoniale;</i>	5
4.3 <i>L'ammortamento dell'opera sarà definito in base alle nuove disposizioni del Modello Contabile Armonizzato MCA2 per quel che concerne i beni patrimoniali come da disposizioni dell'art. 164 LOC e 15 del RG FCC.</i>	5
4.4 <i>Il finanziamento dell'opera sarà acceso alle migliori condizioni di mercato oppure attinto dalla liquidità generatasi dall'autofinanziamento;</i>	5
4.5 <i>Termine di utilizzo del credito 31.12.2021.</i>	5
4.6 <i>Sono approvate le condizioni di locazione previste nell'accordo con la Società Cooperativa di Consumo, e meglio;</i>	5
4.7 <i>Sindaco e Segretario sono autorizzati a sottoscrivere il rogito per il trapasso di proprietà.</i>	5



Egregio Signor Presidente,
Gentili ed Egregi Consiglieri Comunali,

il Municipio di Coldrerio è lieto di presentare il MM 84/2020 inerente la richiesta di un credito di Chf. 1'050'000.00 (importo lordo) necessario all'acquisto della particella 812 RFD Coldrerio di proprietà della Società Cooperativa di Consumo di Coldrerio.

1. Premesse

Il Municipio di Coldrerio ha da sempre sostenuto l'attività della Cooperativa di Consumo di Coldrerio in quanto svolge un'importante ruolo sociale per gli anziani, quale punto d'incontro e di riferimento, dove tutti si conoscono e si aiutano, anche con consegne a domicilio. Inoltre risulta particolarmente importante per avere un centro vivo, la presenza di un punto di smercio giornaliero di prodotti freschi, vicino a casa anche per le famiglie e i giovani. Di fatto un commercio a chilometro zero, comodo, ecologico e ambientalmente sostenibile.

L'obiettivo è quello di assicurare un servizio di prossimità alla popolazione residente.

Basti a questo proposito ricordare l'azione 2% che da diversi anni ha permesso ai clienti fedeli della Coop di beneficiare di uno sconto sugli acquisti giornalieri presso il negozio di paese, sostenuto dal Comune.

Inoltre, nel 2006 il Municipio di Coldrerio, con il benestare dell'allora Consiglio Comunale, acquistò il mappale 600 RFD Coldrerio, sempre di proprietà della Cooperativa di Consumo, con l'obiettivo di assicurare il servizio di negozio di prossimità nella frazione di Villa. Operazione che ha garantito il servizio per anni fino purtroppo alla chiusura del punto vendita nel giugno 2017. Lo stabile è stato riconvertito da parte del Municipio di Coldrerio a sede provvisoria del centro giovani sino al termine del cantiere Parco San Rocco Coldrerio.

Le trattative con il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di Consumo per la vendita del mappale 812 RFD Coldrerio risalgono al lontano 2015, quando il progetto nuovo Parco San Rocco Coldrerio prevedeva il trasferimento dell'attività del negozio di paese, nei locali al pian terreno della progettata nuova Casa per Anziani per promuovere quell'intergenerazionalità che il progetto si prefiggeva e tutt'ora si prefigge, quale obiettivo primario nella costruzione del nuovo quartiere nel centro di Coldrerio.

L'evoluzione del progetto della nuova Casa per Anziani ha portato ad un ampliamento del numero delle camere all'interno della struttura, con il trasferimento dei locali amministrativi della stessa al pian terreno e il sacrificio dei locali commerciali.

Le discussioni tra Municipio e CdA della Cooperativa di consumo hanno pertanto subito un rallentamento.

Le difficoltà commerciali, con la crescente concorrenza delle catene di ipermercato e dei centri commerciali, hanno indotto il CdA della Cooperativa di Consumo a sollecitare di nuovo il Municipio di Coldrerio sull'eventualità di procedere all'acquisto del mappale 812 RFD.

Il nuovo CdA sta impostando tutta una serie di misure riorganizzative dello spazio espositivo e sta implementando tutta una serie di misure atte a garantire un futuro al negozio di paese così come concepito, che possa garantire un servizio sociale ai cittadini che non possono recarsi al di fuori del paese per le compere quotidiane.



La cessione dello stabile al Comune di Coldrerio porterà dei benefici economici e finanziari alla Cooperativa di Consumo che potrà concentrare tutte le risorse sulla gestione del negozio di paese.

Trattasi di un'opportunità per il Municipio di Coldrerio, che permette di acquisire uno stabile all'interno del centro civico e nelle vicinanze del costruendo Quartiere Intergenerazionale così da assicurare a breve termine i servizi del negozio di paese.

Infatti per il Municipio di Coldrerio, per i motivi precedentemente addotti, è importante che la Cooperativa di Consumo, seppur con i necessari accorgimenti, ristrutturazioni e riorganizzazioni, continui la sua attività su territorio comunale.

2. Oggetto della compravendita

Mappale 812 RFD Coldrerio – Via Mola

Superficie del terreno: 804 m²

Valore di stima ufficiale: Chf. 517'402 (stato al 01.01.2017)

Zona di Piano Regolatore: NCC (Zona: Nuovo Centro Commerciale)

Debito ipotecario: Chf. 580'000 – tasso agevolato 1%

L'immobile è situato sulla Via Mola, nel centro civico di Coldrerio e nelle vicinanze del costruendo Quartiere Intergenerazionale.

E' composto da un piano interrato uso magazzini, deposito e garage. Da un piano terreno espositivo con banco macelleria e prodotti freschi. Da un primo piano con due appartamenti distinti, attualmente affittati e da un piano mansarda.

3. Termini dell'accordo di cessione dell'immobile

L'accordo che il Municipio di Coldrerio ha negoziato con il CdA della Cooperativa di Consumo comprende i seguenti punti:

- Prezzo di acquisto del mappale 812 RFD Coldrerio – Chf. 1'050'000;
- Obbligo di risanamento impianto energetico (sostituzione dell'impianto del freddo, dei frigoriferi e dei congelatori);
- Uso dell'intero piano terra (piano espositivo), di una parte limitata del piano interrato quale magazzino e dei 5 posteggi esterni, gratuitamente per 10 anni;
- Possibilità di subaffittare parte del piano terra per inserire altre attività commerciali funzionali all'incrementare i numeri di utenti del negozio;
- Gestione e usufrutto finanziario della parte eccedente dello stabile (appartamenti e posteggi affittati) da parte del Municipio di Coldrerio.

Dal prezzo di acquisto sopra indicato, andrà dedotto il debito ipotecario attualmente acceso alla Banca Raiffeisen della Campagnadorna sulla particella oggetto di transazione e che il Municipio di Coldrerio ritirerà con l'immobile. Inoltre il Municipio compenserà ogni e qualsiasi debito che la Società Cooperativa di Consumo ha nei confronti del Comune di Coldrerio.



Importante sottolineare il fatto che il Municipio di Coldrerio si riserverà il diritto di valutare, prima della decisione definitiva del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di Consumo sull'attribuzione del subaffitto dei locali, il soggetto interessato al subaffitto.

In effetti, trattasi di condizionare il subaffitto dei locali a terze persone mediante autorizzazione del proprietario dell'immobile, per non vincolare in maniera troppo astringente la destinazione dei locali commerciali qualora dovesse modificarsi la situazione della Cooperativa di Consumo.

Si stima pertanto un esborso netto di poco superiore ai Chf. 400'000.

Va inoltre precisato che nel 2019 la gestione degli appartamenti al primo piano, che passerà al Comune di Coldrerio con la compravendita, ha fruttato Canoni locativi per Chf. 27'720 e oneri ipotecari, assicurativi e spese per Chf. 19'200, con un delta favorevole di Chf. 8'500.



4. Risoluzione

A completa disposizione per ogni eventuale informazione che potrà occorrere in sede di discussione, vi invitiamo a

RISOLVERE

- 4.1 E' concesso **un credito di CHF 1'050'000** (lordo) da destinare all'acquisto del mappale 812 RFD Coldrerio di proprietà della Società Cooperativa di Consumo di Coldrerio come indicato nel MM, con l'obbligo di risanamento dell'impianto del freddo.
- 4.2 L'investimento verrà registrato nella contabilità investimenti del Comune di Coldrerio secondo le nuove disposizioni impartite dalla SEL e meglio in applicazione del nuovo Modello Contabile Armonizzato MCA2 quale bene patrimoniale;
- 4.3 L'ammortamento dell'opera sarà definito in base alle nuove disposizioni del Modello Contabile Armonizzato MCA2 per quel che concerne i beni patrimoniali come da disposizioni dell'art. 164 LOC e 15 del RGFCC.
- 4.4 Il finanziamento dell'opera sarà acceso alle migliori condizioni di mercato oppure attinto dalla liquidità generatasi dall'autofinanziamento;
- 4.5 Termine di utilizzo del credito 31.12.2021.
- 4.6 Sono approvate le condizioni di locazione previste nell'accordo con la Società Cooperativa di Consumo, e meglio:
 - Uso dell'intero piano terra (piano espositivo), di una parte limitata del piano interrato quale magazzino e dei 5 posteggi esterni, gratuitamente per 10 anni (vedi indicazione attività);
 - Possibilità di subaffittare parte del piano terra per inserire un'altra attività commerciale funzionale all'incrementare i numeri di utenti del negozio;
 - Gestione della parte eccedente dello stabile (appartamenti e posteggi affittati) da parte del Municipio di Coldrerio.
 - Oneri fiscali (TUI) a carico del venditore, oneri legali a carico dell'acquirente.
- 4.7 Sindaco e Segretario sono autorizzati a sottoscrivere il rogito per il trapasso di proprietà.

Con perfetto ossequio e a disposizione per qualsiasi ulteriore informazione dovesse necessitarvi.

PER IL MUNICIPIO DI COLDRERIO

Il Sindaco:

Corrado Solcà

Il Segretario:

Andrea Luisoni

Allegati:

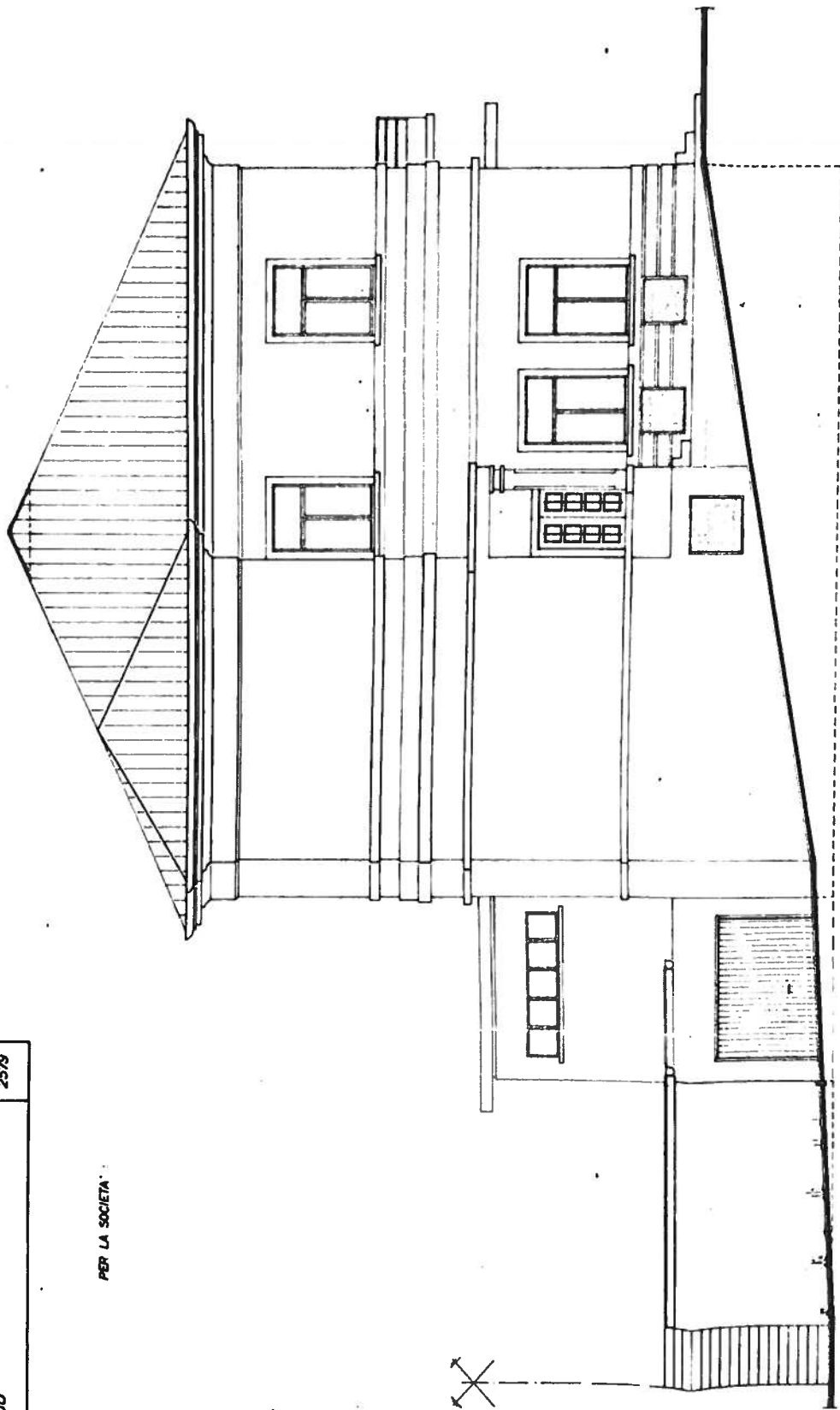
- Piani dell'immobile disponibili.

Martirelli Giacomo e figli. ing. costruttori IN 091. 45. 20. 17 6877 COLDIRERIO	PROGETTO TRASFORMAZIONE INTERNA STABILE ESISTENTE AL MAPPALE NO 812 DI COLDIRERIO PROPR. SOC. COOPERATIVA DI CONSUMO - COLDIRERIO	8
DATA : 15. 10. 79 SCALA : 1. 50	FACCIATA SUD	2579
DISEGN. M. B.		

IL PROGETTISTA
MARTIRELLI GIACOMO & FIGLI
ingegneri costruttori
6877 COLDIRERIO
P. 48.20.17




PER LA SOCIETA'

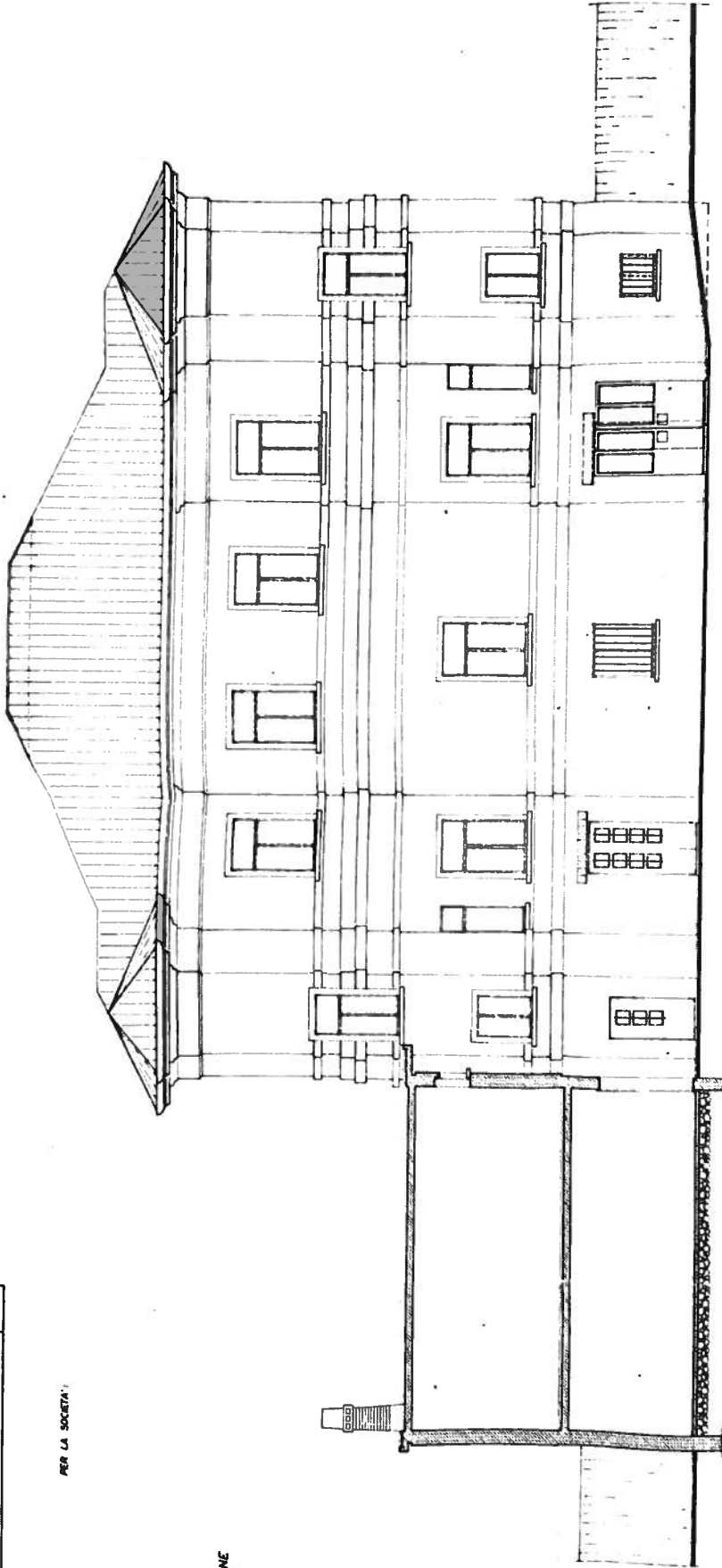
ESISTENTE
 NUOVO



Aliprandi Giacomo e figlio, ingegneri via S. Maria 20/21 00177 COLLENO DATA: 15/10/78 SCALA: 1:50 DISegni: M.B.	PROGETTO TRASFORMAZIONE ANTENNA ESISTENTE AL MASPIALE NO 02 DI COLLENO AREA SOC. COOPERATIVA DI CONSUMO - COLLENO	7
FACCIATA OVEST		2579

A. PROGETTISTA
 MARINELLI SANDRO & SOLO
 Ingegneri associati
 00177 COLLENO
 Tel. 0774/11110

-  NUOVO
-  ESISTENTE
-  DEMOLIZIONE



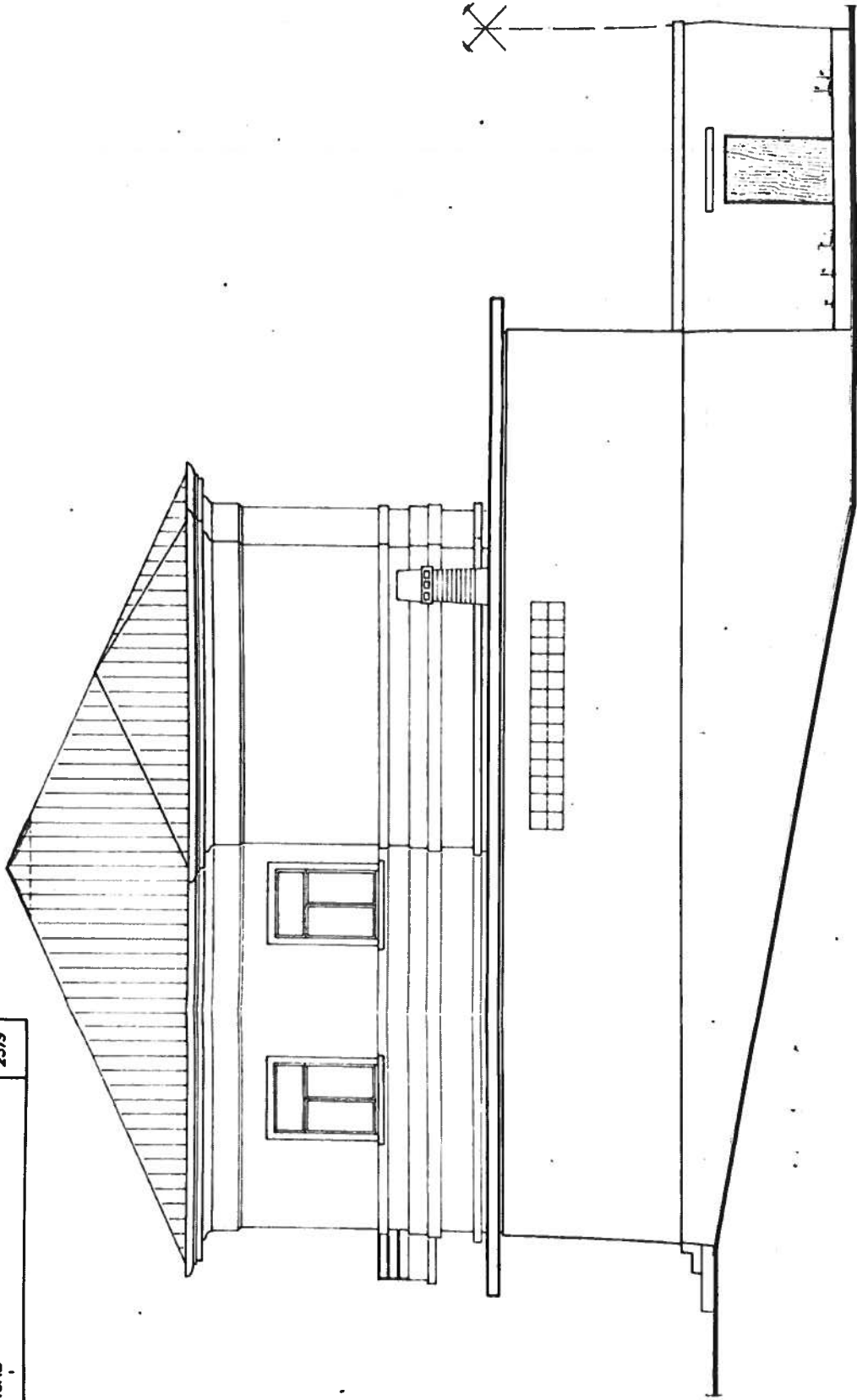
00177 COLLENO TEL. 0774/11110

Martinielli Giacomo e figlio, imp. costruzioni tel. 091. 46. 20. 17 6877 COLDERIO	6
PROGETTO TRASFORMAZIONE INTERNA STABILE ESISTENTE AL MAPPALE NO. 812 DI COLDERIO PROPR. SOC. COOPERATIVA DI CONSUMO . COLDERIO	2579
DATA : 15. 10. 79	
SCALA : 1 : 50	
DISEGN. M.B.	
FACCIATA NORD	

A. PROGETTISTA :
MARTINELLI GIACOMO & FIGLIO
Imprese costruttive
6877 C.C.I.A.A. ERIO
/ 46.20.17

PER LA SOCIETA' . . .

ESISTENTE
 NUOVO

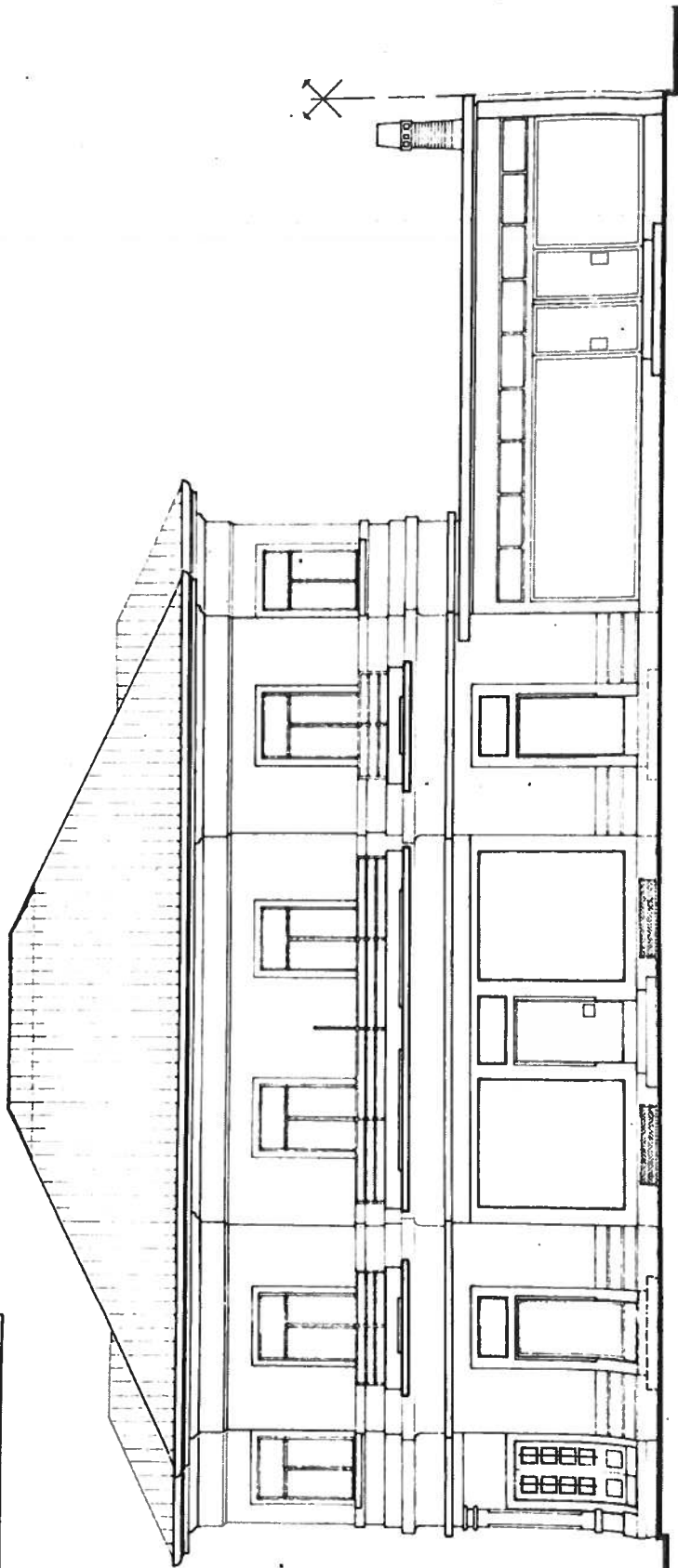


Architetti Geronzi e Pignatelli Via No. 46. 20. 17 0877 COLORENO	5
PROGETTO TRASFORMAZIONE INTERNA SUDBILE ESISTENTE AL MAPPALE NO. 82 DI COLORENO PROPR. SEC. COOPERATIVA DI CONSUMO. COLORENO	2579
DATA 15. 10. 79 SCALA 1:50 DISEGNI. M.B.	FACCIATA EST

A. PROGETTISTA
MIRRELLI GIORDANO & FIORE
Via
COLORENO
0877 9 082017

PER LA SOCIETA'

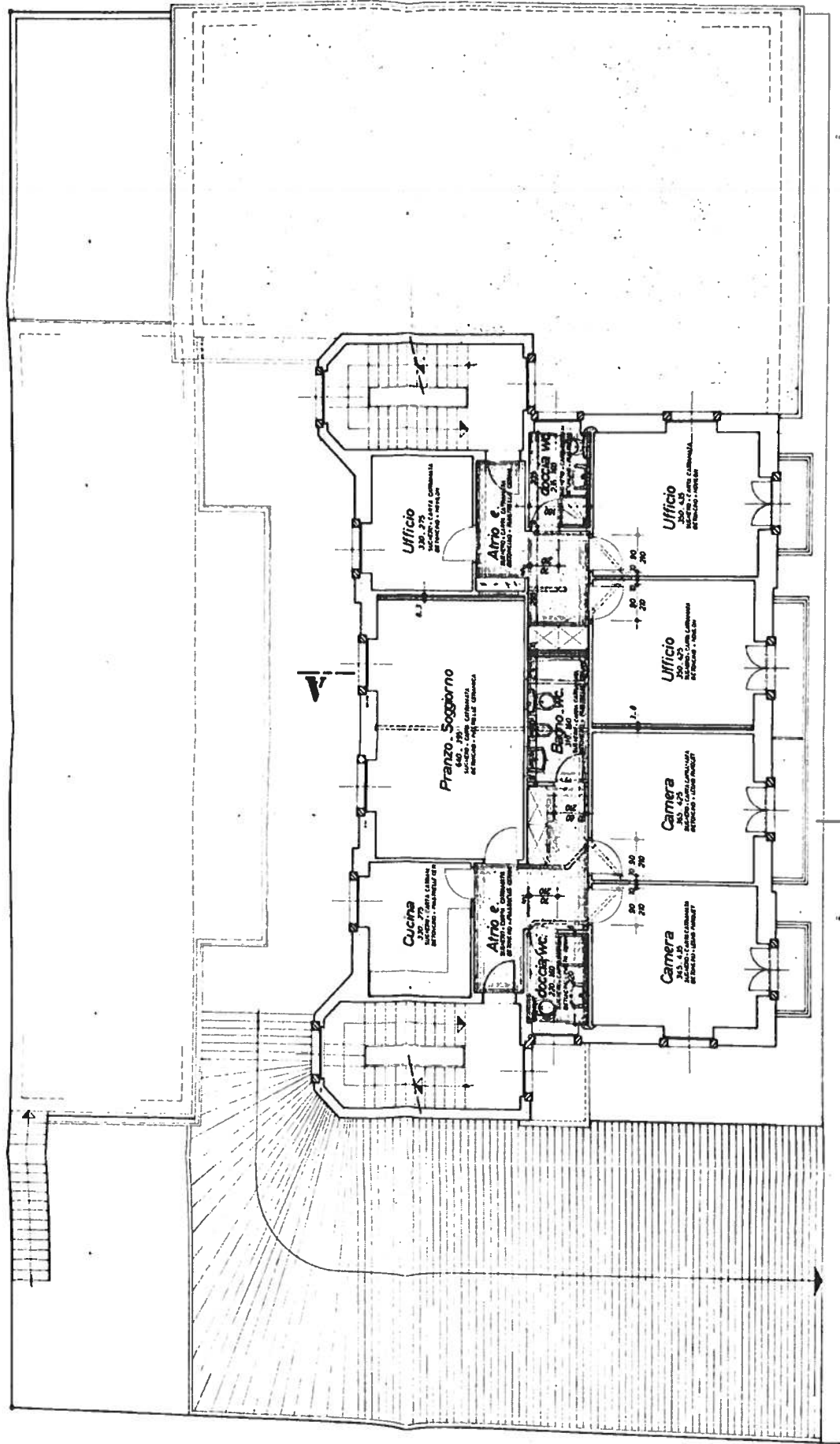
-  NUOVO
-  ESISTENTE
-  DEMOLIZIONE



Adempimenti	PROGETTO TRASFORMAZIONE INTERNA STABILE ESISTENTE	3
IN CARICO	AL MARCAIOLE AD 812 DI COLONNO	
PROPRIO	SOC. COOPERATIVA DI CIVISANO - COLONNO	
DATA	15.07.79	
SCALA	1:50	279
DIS.	M.B.	

A. PRODOTTA
 PER LA SOCIETA' ...

- ESISTENTE
- NUOVO
- DEMOLIZIONE
- ISOLAZIONE PARAPETTI - sughero cm 4 + rabi e lino cm 2
- PLAFONE RIBASSATI
- NS Per tutte le finestre e porte finestre vetri THERMOPLANE.



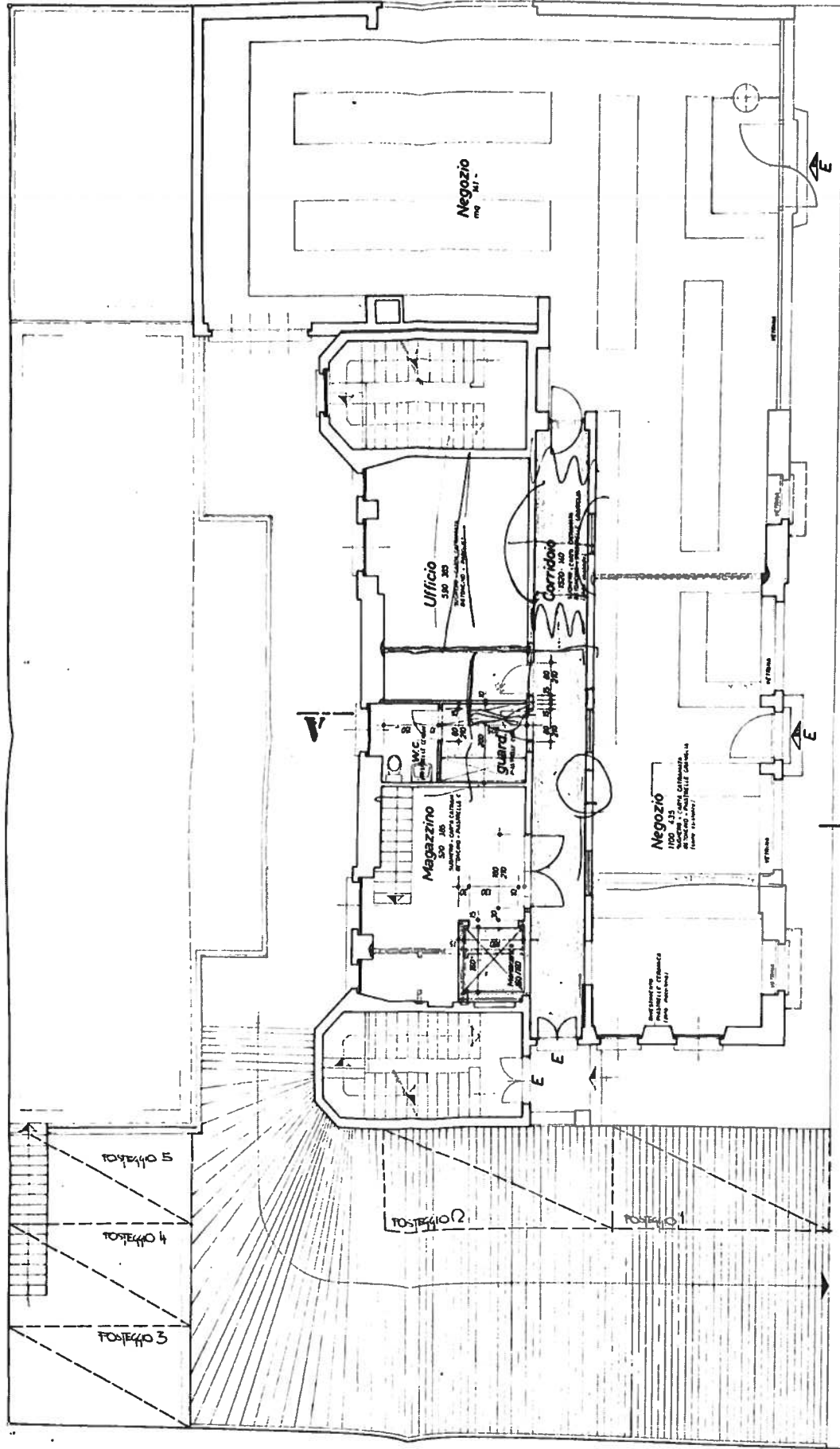
Agnelli Genova e Agnelli Torino 10127 GENOVA 10127 TORINO 10127 COLOGNO 10127 COLOGNO 10127 COLOGNO	PROGETTO TRASFORMAZIONE INTERNA STABILE ESISTENTE AL MARCALE NO 42 DI COLOGNO PROPRIETA' SOC. COOPERATIVA DI CONSUMO - COLOGNO	2	2579
DATA 28.10.79 SCALA 1:50 DISegni M.B.	PIANITA' PIANO TERRENO		

MANUTENZIONE DEL PIANO
 COLONNATO
 E AFFRETTATA
 SOSTITUIRE MANUTENZIONE
 SOSTITUIRE MANUTENZIONE
 SOSTITUIRE MANUTENZIONE

PER LA SOCIETA'

- ESISTENTE
- NUOVO
- DEMOLIZIONE

ISOLAZIONE PARAPETTI - sughero cm 6 + rabie e intonaco cm 2
 N.B. per tutte le finestre vetri "THERMOPLANE".
 PLAFONE RIBASSATO per tutto il piano terreno



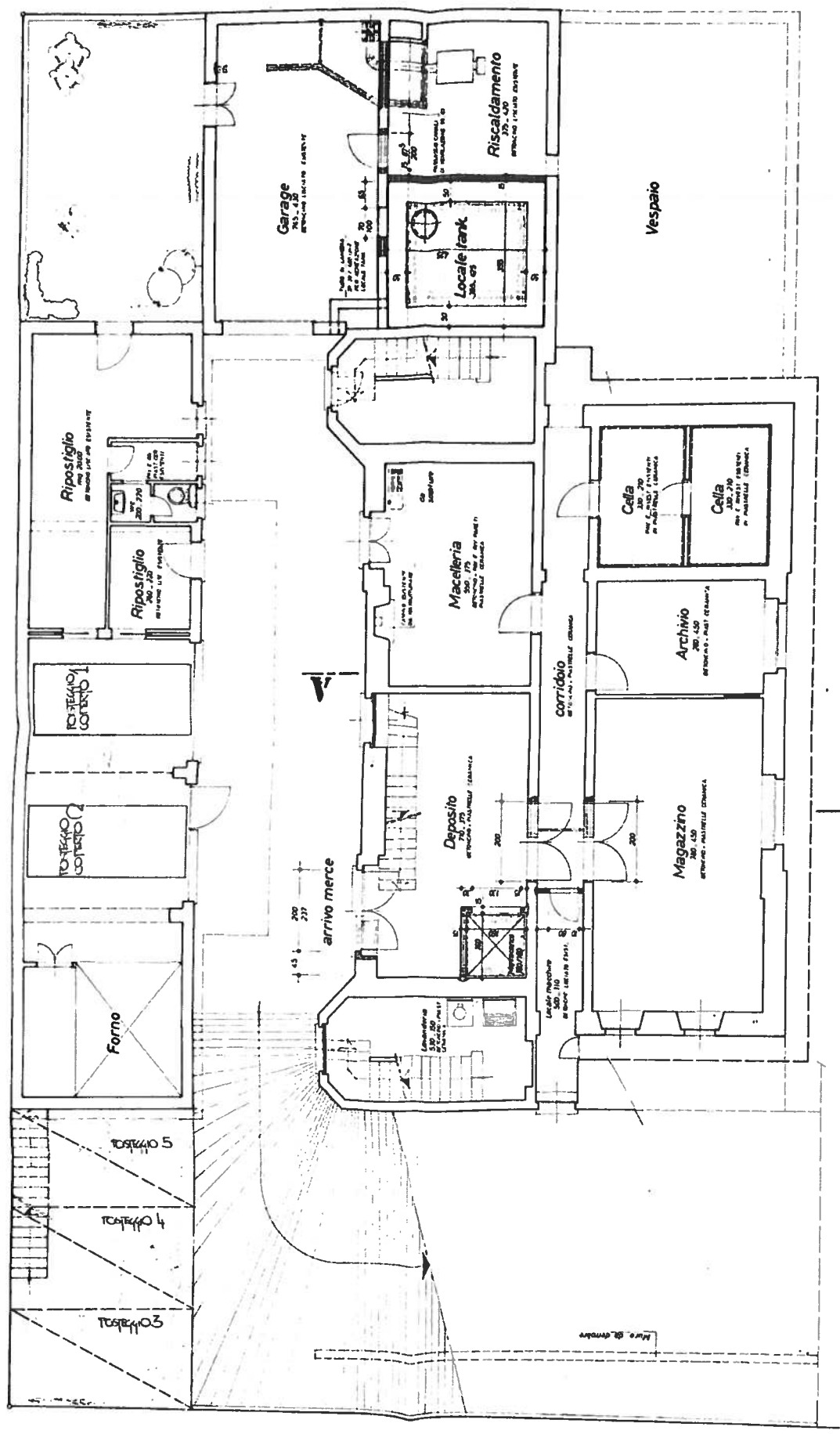
STRADA

MARCIA PIEDE

PROGETTO TRASFORMAZIONE INTERNA STABILE ESISTENTE AL MAPPALE NO 817 DI COLDIERO PROPR. SOC. COOPERATIVA DI CONSUMO - COLDIERO	
01.01.5.10.39 SCALA 1:50 DS MB	2079
PIANTA PIANO CANTINA	

- ESISTENTE
- NUOVO
- DEMOLIZIONE

ISOLAZIONE PARAPETTI - sughero cm 4 - rabiz e intonaco cm 2



4. PROGETTISTA

PER LA SOCIETA'