



MUNICIPIO
COMUNE DI ONSERNONE

6662 RUSSO
Tel: 091 797 13 15 / Fax: 091 797 13 34
comune@onsernone.swiss / www.onsernone.swiss

6662 Russo, 28 maggio 2018

MESSAGGIO MUNICIPALE

***Inerente la richiesta di un credito di CHF 180'000.00
per lo stanziamento di un contributo in favore della
Fondazione CSO per l'acquisto di una proprietà
immobiliare nella frazione di Loco***

***PUNTO 6 ALL'ORDINE DEL GIORNO DELLA SESSIONE DEL CONSIGLIO
COMUNALE DEL 6 LUGLIO 2018***

Gentili Signore,
Egredi Signori consiglieri comunali

La Fondazione CSO è confrontata alla necessità di garantire la presenza in Valle di un medico che copra le esigenze della popolazione residente e quelle degli ospiti delle nostre due case anziani.

La successione in seno all'ambulatorio medico di Russo si sta rivelando piuttosto laboriosa in quanto non è facile attrarre in Valle un medico che possa garantire la continuità di questo prezioso servizio. Siamo in effetti confrontati ad una forte concorrenza da parte di altre realtà periferiche, anche d'Oltralpe, che per accaparrarsi i migliori medici, mettono a disposizione oltre che allo studio medico, anche adeguate sistemazioni abitative.

Constatata l'impossibilità di trovare un'alternativa diretta (acquisto o affitto) da parte del nuovo medico, il CSO ha deciso di acquistare un'interessante proprietà immobiliare a Loco. Tale abitazione, una volta ristrutturata, verrà locata al medico, con un affitto congruo a copertura di tutti i costi d'investimento generati dall'operazione, per un periodo di almeno 15 anni. In questo modo è possibile creare le basi per una collaborazione a lungo termine. Aspetto non di secondaria importanza, visti i risicatissimi numeri che ci permettono di creare due sezioni di scuola dell'infanzia e elementare, la famiglia Aebi ha due figli in età scolastica.

La proprietà immobiliare

Si tratta dei mappali 248, 249, 252, 253, 604 RFP Onsernone, sezione Loco, attualmente di proprietà del Signor Mc Leod Christopher. Il prezzo di acquisto concordato dopo trattativa ammonta a Fr. 800'000.00 per l'immobile e Fr. 40'000.00 per il mobilio. A quest'importo andranno aggiunti Fr. 250'000.00 per i lavori di ristrutturazione e migliona.

L'edificio è in buona posizione, vicino alla strada e con un ampio terreno e buon soleggiamento. Lo stabile, strutturato su 4 livelli, ha 5 camere da letto e due grandi e luminose verande, si presenta in buono stato di conservazione, fatto salvo i lavori di riattazione previsti.

Il piano di finanziamento

Acquisto immobile e mobilio	Fr.	840'000.00
Spese trapasso		25'000.00
<u>Lavori di ristrutturazione</u>		<u>250'000.00</u>
Investimento complessivo		1'115'000.00

Mezzi propri Fondazione		150'000.00
Credito ipotecario		785'000.00
<u>Contributo comunale</u>		<u>180'000.00</u>
Finanziamento complessivo		1'115'000.00

Il legato Carazzetti

Nel lontano 25 ottobre 1921 Carazzetti Emanuele di Ginevra donò l'immobile all'allora Comune di Loco.

Le finalità della donazione furono palesate attraverso un atto di donazione e condizionavano il passaggio di proprietà all'Ente pubblico solo qualora rispettasse la destinazione designata dello stabile Carazzetti.

Il donatore intese beneficiare la comunità della Valle ponendo quale condizione prioritaria l'uso gratuito dei beni a favore del medico condotto.

Negli anni il Comune di Loco prima e quello di Isorno in seguito disposero degli appartamenti in modo da poter coprire le spese degli oneri amministrativi di cui si fecero carico.

Nel 1978 (come si evince nell'allegato) il Municipio di Loco sottopose all'Assemblea una richiesta di stanziamento per la ristrutturazione della Casa Carazzetti.

Il Comune di Loco destinò al medico di allora ed ai futuri medici l'uso gratuito ed esclusivo di un appartamento dell'immobile.

I medici che si susseguirono nella Valle (come il medico che intenderà stabilirvisi per esercitare l'attività) ritennero tale destinazione non soddisfacente in merito alle loro esigenze.

L'immobile pertanto fu locato dapprima a persone in stato di bisogno e poi via via ai conduttori che ne facessero richiesta, sempre dietro il corrispettivo di pigioni moderate.

La proposta di aiuto all'investimento alla Fondazione CSO finanziata in parte dal credito accumulato negli anni durante la gestione del Legato rispetterebbe le condizioni poste dal Donatore nel lontano 1921.

Incentivo FER

L'uso parsimonioso di energia è uno dei pilastri della strategia energetica comunale. Il Municipio propone quindi di dare un contributo alla Fondazione CSO destinato al finanziamento della parte dei lavori di ristrutturazione e miglioria all'immobile che concernono questo importante aspetto, ossia la creazione di un impianto di riscaldamento centralizzato con un sistema a termopompa, il miglioramento dell'isolamento di serramenti, tetto e facciate, l'impiego di apparecchi domestici a risparmio energetico.

Non vi è ancora un preventivo di dettaglio, il Municipio chiede pertanto al CC di autorizzare l'importo massimo di Fr. 80'000.00 da prelevare dal fondo FER. Il contributo effettivo verrà poi deciso dal Municipio, dopo verifica del nostro ufficio tecnico, all'interno di questo importo massimo, sulla base del consuntivo dei lavori effettivamente realizzati e tenuto conto dell'utilizzo di materiali e apparecchi certificati.

Conseguenze finanziarie per il Comune

La situazione contabile al 31.12.2017 si presenta come segue:

Attivo di bilancio, saldo conto risparmio rubricato "legato Carazzetti" Fr. 103'271.70
Passivo di bilancio, debito verso gestioni speciali "legato Carazzetti" Fr. 48'312.18

Il contributo di Fr. 180'000.00 viene contabilizzato in questo modo:

Fr. 80'000.00	prelevati dal fondo FER comunale (conto 280.01)
Fr. 48'312.18	prelevati dal fondo legato Carazzetti (conto 233.01)
Fr. 51'687.82	contabilizzati al conto degli investimenti, alla voce "contributi per investimenti" e verranno ammortizzati come da regolamento con un tasso minimo del 25%
Fr. 180'000.00	contributo complessivo versato alla Fondazione CSO

Questo significa che a carico della gestione corrente del comune, l'intera operazione avrà quale conseguenza un maggior costo di Fr. 12'921.95 annui ripartiti sui prossimi quattro anni.

Ad operazione avvenuta, il "legato Carazzetti" viene così sciolto. L'immobile Casa Carazzetti, rimarrà, come già ora iscritto a bilancio tra i beni patrimoniali del Comune.

Conclusione

Il Municipio, visto quanto sopra esposto,

Visto quanto sopra esposto, chiediamo che questo Consiglio comunale abbia a decidere:

1) E' approvato il credito di CHF 180'000.00 da utilizzare come ai considerandi e più precisamente:

Fr. 80'000.00	prelevati dal fondo FER comunale (conto 280.01)
Fr. 48'312.18	prelevati dal fondo legato Carazzetti (conto 233.01)
Fr. 51'687.82	contabilizzati al conto degli investimenti, alla voce "contributi per investimenti" e verranno ammortizzati come da regolamento con un tasso minimo del 25%,

- 2) Il Municipio è autorizzato a prelevare dal fondo FER un importo massimo di Fr. 80'000.00.
- 3) Il Municipio è autorizzato a sciogliere il Legato Carazzetti ai conti 233.01 e 120.11
- 4) Se non utilizzato il credito decade entro 2 anni.

In fede

Per il Municipio
Il Sindaco
Cristiano Terribilini

La Segretaria
Lella Mordasini



[Handwritten signature in blue ink]

Questo Messaggio municipale è demandato alla Commissione della gestione