

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 279/18 CHIEDENTE LA CONCESSIONE DI

- UN CREDITO DI CHF 300'000.- QUALE AUMENTO DEL CAPITALE AZIONARIO DELLA BIOMASSA BLENIO SA
 - UN CREDITO DI CHF 105'000.- PER L'ACQUISTO DEL TERRENO DI PROPRIETÀ DELLE AUTOLINEE BLENIESI SUL QUALE SORGERÀ LA CENTRALE TERMICA
 - UN CREDITO DI CHF 190'000.- PER LA SISTEMAZIONE DEFINITIVA DELLA STRADA DI ACCESSO ALLA CENTRALE TERMICA ED AL RISTORANTE RUBINO
 - UN DIRITTO DI SUPERFICIE SUL TERRENO EX AUTOLINEE PER LA COSTRUZIONE DI UNA CENTRALE TERMICA
 - UN DIRITTO DI PASSO PER LE CONDOTTE INTERRATE DEL TELERISCALDAMENTO SULLE STRADE COMUNALI
-

Egregi signori,

Presidente e consiglieri,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione alcune decisioni fondamentali per la creazione nel nostro Comune di una centrale termica a cippato di legno con rete di teleriscaldamento che, partendo dalla zona centrale di Acquarossa (zona ristorante Rubino) andrà a servire i centri scolastici e i centri socio-sanitari (Ospedale e Casa Anziani).

Premessa

Con MM 139/11 il Consiglio comunale ha concesso un credito di CHF 50'000.- per la sottoscrizione di azioni della costituenda Biomassa Blenio SA (BB SA) , intenzionata a realizzare ad Olivone una centrale a biomassa ed annessa rete di teleriscaldamento.

Con successivo MM 230/14 è stato concesso un credito di CHF 150'000.- quale contributo alla BB SA per la progettazione della centrale e della rete di Acquarossa. Questo credito viene ora computato come contributo a fondo perso.

Poste le basi per la realizzazione dell'impianto di Acquarossa, si tratta ora di procedere all'aumento del capitale azionario della società, acquistare il terreno e stipulare il diritto di superficie per la costruzione dell'impianto ed un diritto di passo per la posa delle condotte di distribuzione lungo le strade comunali. L'occasione è pure propizia per sistemare definitivamente la strada di accesso che porta alla centrale ed al ristorante Rubino.

L'aumento di capitale, coerenza con il piano finanziario e conseguenze finanziarie

Il capitale azionario della BB SA che ha permesso di finanziare la realizzazione dell'impianto di Olivone è così composto:

Comune di Blenio	fr.	300'000.00
Comune di Acquarossa	fr.	50'000.00
Comunità dei patriziati di Blenio	fr.	150'000.00
Patriziato di Olivone Campo e Largario	fr.	50'000.00
Patriziato di Aquila Torre Lottigna	fr.	20'000.00
Calore SA (AET+SES)	fr.	300'000.00
Totale	fr.	870'000.00

Per il progetto di Acquarossa è stato elaborato un *business plan* che dimostra la fattibilità dell'intera operazione. I dati finanziari principali del progetto sono i seguenti:

Investimento lordo	fr.	4'950'000.00
Sussidi all'investimento	fr.	905'000.00
Contributi a fondo perso (Comune di Acquarossa)	fr.	139'000.00 (senza IVA)
Ricavo da tasse di allacciamento	fr.	626'000.00
Aumento del capitale azionario	fr.	800'000.00
Prestito bancario	fr.	2'480'000.00
Tasso di interesse passivo	fr.	2%
Tasso di inflazione	fr.	0.5%
Ammortamento prestito bancario	anni	16

Tassi di ammortamento infrastrutture	differenziati a seconda del tipo
Tasse di rendimento interno dell'investimento (IRR)	4.04% (valutazione dinamica)
Quantitativo energia annua venduta	kwh 3.3 mio
Prezzo di vendita dell'energia	cts/kWh 15

Nel PF 2015-18 l'aumento di capitale era previsto negli anni 2015 e 2016. La coerenza è quindi data per l'importo proposto anche se il versamento avviene con 2 anni di ritardo ed in una sola volta.

Per quel che riguarda il finanziamento, trattandosi di azioni non saranno soggette ad alcun ammortamento. Per il capitale comunque faremo capo al Fondo energie rinnovabili con un importo pari ad almeno la metà del capitale azionario. L'incidenza finanziaria sui conti della gestione corrente comunale è quindi molto contenuta.

La zona interessata, la procedura pianificatoria ed edilizia

In vista di questa realizzazione, in accordo con la BB SA il Municipio ha proceduto ad una variante di poco conto del Piano regolatore di Leontica in modo da dare la corretta base pianificatoria all'impianto. In data 24.02.2016 il Dipartimento del Territorio l'ha approvata e, dopo regolare pubblicazione ed avviso ai confinanti, la modifica è passata regolarmente in giudicato.

Lo scorso mese di settembre la BB SA ha inoltrato una domanda di costruzione; la procedura si è svolta senza opposizioni ed il 27.11.2017 il Municipio ha potuto rilasciare la licenza edilizia.

L'acquisto del terreno delle Autolinee

Dopo la necessaria variante pianificatoria che ha dato la giusta base giuridica per la costruzione di questo impianto, il Municipio ha intavolato una trattativa con le Autolinee che da subito hanno proposto la vendita del sedime.

Per razionalizzare il frazionamento dei fondi con le Autolinee si è concordato l'acquisto del terreno edificabile pianeggiante (662 mq che servono alla costruzione della centrale) al prezzo di fr. 100.- al mq, e della parte circostante boscata (1682 mq pianeggianti ed in pendio) a fr. 20.- al mq.

Questa proposta soddisfa anche la BB SA che si trova quindi con una superficie sufficiente per la costruzione della centrale, dei depositi annessi e di una sufficiente area di manovra.

Per una miglior comprensione alleghiamo un estratto planimetrico con indicata la superficie da acquisire e l'inserimento della centrale.

Il prezzo di acquisto globale concordato è di CHF 100'000.- ai quali vengono aggiunti anche CHF 5'000.- per le spese di geometra e notarili che permetteranno di ufficializzare il passaggio di proprietà.

La sistemazione della strada di accesso

La strada di accesso alla centrale ed al ristorante Rubino è in uno stato molto precario. Essa è stata realizzata dai confinanti sulla base di un diritto di passaggio veicolare che grava i vari mappali. Negli anni scorsi la manutenzione era garantita dal Comune, con interventi puntuali ma insoddisfacenti. Ora, oltre a servire un esercizio pubblico, l'accesso serve anche i terreni della centro Turistico Acquarossa SA, la nuova centrale AET/SES, e tra poco la centrale termica. Ci sembra quindi opportuno che il nostro Comune si faccia carico di un'adeguata sistemazione mediante rifacimento del sottofondo, nuova pavimentazione in asfalto e posa di 3-4 candelabri di illuminazione.

Questo investimento è stato quantificato dalla studio Gianora&Associati in 190'000.- franchi.

Il diritto di superficie ed quello di posa delle sottostrutture

Il diritto di superficie presuppone un cambiamento di destinazione di un bene comunale ai sensi dell'art. 13 della legge organica comunale (LOC) e la decisione è di pertinenza del legislativo comunale. Esso consiste nel concedere ad un terzo una servitù della quale può avvalersi per erigere e mantenere in proprietà determinate costruzioni. I principali aspetti del diritto di superficie sono disciplinati dal Codice civile svizzero (art. 779 e seguenti).

Come nel caso della vendita di beni comunali si tratta di decidere sul principio definendo il fondo da gravare, l'estensione massima della superficie concessa, la durata del diritto, il relativo canone e di inquadrare a grandi linee quanto dovrà accadere all'estinzione del diritto rispettivamente nel caso di anticipata riverzione, lasciando quindi al Municipio il compito di regolare i dettagli in sede di perfezionamento dell'atto costitutivo.

Sulla base dell'accordo già sottoscritto dalla BB SA con il Patriziato di Olivone-Campo-Largario per l'impianto di Olivone, abbiamo redatto ed ottimizzato le principali condizioni che dovranno essere previste dall'atto pubblico con il quale si costituirà il diritto di superficie e quello di posa delle sotto-strutture.

Il Municipio propone quindi che le condizioni da regolare con decisione del consiglio comunale siano le seguenti:

A) sul diritto di superficie

1. Il Municipio di Acquarossa è autorizzato a costituire a private trattative ed a favore della Biomassa Blenio SA un diritto di superficie per sé stante e permanente cedibile e trasmissibile secondo quanto previsto dagli art. 779 e segg CCS per la durata massima di 50 anni. Ogni eventuale rinnovo rimane subordinato alla sottoscrizione di un nuovo contratto;
2. Il diritto graverà come servitù il fondo particella (da definire con il piano di mutazione) N. **xxx** RFD Acquarossa-Leontica su una superficie di al massimo 1800 mq e verrà intavolato come fondo ai sensi dell'art. 943 cpv1, cifra 2 del CCS. La superficie definitiva risulterà dal piano di mutazione allestito dal geometra;
3. In virtù del diritto di superficie il beneficiario potrà edificare e mantenere una centrale termica a cippato di legna e rete di teleriscaldamento con annessi depositi ed altri locali necessari al buon funzionamento degli impianti; il beneficiario dovrà garantire una gestione decorosa della superficie a lui attribuita;
4. Il canone annuo permette di coprire i costi finanziari dell'acquisto del terreno; esso è stato concordato con la BB SA con i seguenti importi forfettari,
 - nessun canone dall'iscrizione a RFD sino al 31.12.2020 a valere quale contributo del Comune all'avviamento dell'attività
 - CHF 3'600.- (2.-/mq) dal 01.01.2021 al 31.12.2036
 - CHF 5'400.- (3.-/mq) dal 01.01.2037 al 31.12.2052
 - CHF 7'200.- (4.-/mq) dal 01.01.2053 al 31.12.2068
5. Alla scadenza del DdS tutte le costruzioni e le infrastrutture esistenti sul terreno saranno offerte al Comune di Acquarossa (o suoi successori in diritto) senza alcuna indennità. Il Comune di Acquarossa deciderà in merito all'offerta entro 6 mesi dalla proposta di cessione.
La soppressione di ogni indennità di devoluzione verrà annotata nel registro fondiario.
Qualora il Comune dovesse rinunciare all'acquisizione, la Biomassa Blenio SA potrà offrire le strutture ad altri interessati, con libera contrattazione del prezzo.
Nel caso l'attività della Biomassa Blenio SA dovesse terminare con la fine del contratto, il Comune di Acquarossa potrà esigere la rimozione di tutte le costruzioni e delle installazioni esistenti senza essere tenuto a versare alcuna indennità.
6. Nel caso di rescissione del contratto prima della scadenza da parte del superficiario, il Comune di Acquarossa potrà esigere la rimozione di tutte le costruzioni e delle installazioni esistenti senza essere tenuto ad alcuna indennità;
7. Nel caso di rescissione del contratto prima della scadenza da parte del Comune di Acquarossa per motivi non imputabili al superficiario, quest'ultimo avrà diritto ad una indennità soltanto per le costruzioni non amovibili ma esclusa la rete di teleriscaldamento. Essa sarà determinata avuto riguardo al loro valore effettivo, tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione

e manutenzione;

8. Rispettate le condizioni indicate ai punti precedenti, il municipio potrà fissare ogni utile condizione accessoria ritenuto che il DdS decadrà nel caso di mancata realizzazione della centrale termica ed annesse reti di teleriscaldamento entro il 31.12.2021;

B) sul diritto di posa delle condotte sulle strade comunali

Per quel che riguarda il diritto di transito sulle strade comunali per la posa delle sottostrutture, le condizioni sono più semplici ed ampiamente disciplinate dagli artt. 691 e seguenti del CCS.

Anche se, giusta l'art. 36 e seguenti del regolamento comunale, sarebbe facoltà del Municipio di prelevare delle tasse per l'uso duraturo delle strade comunali, visto l'interesse pubblico delle sottostrutture si propende per la concessione gratuita a tempo indeterminato e senza altre condizioni oltre a quelle previste dal codice civile riferite in particolare alle responsabilità delle parti per danni a terzi. Dato che il nostro Comune è, oltre che azionista anche beneficiario del teleriscaldamento, si codificherà che in caso di manutenzioni ordinarie e straordinarie del manto stradale, le spese saranno assunte integralmente dal Comune. Parimenti, in caso di ipotetica cessazione del servizio, non si potrà pretendere l'eliminazione della rete di distribuzione.

* * * * *

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e :

1. è concesso un credito di CHF 300'000.- (trecentomila) quale partecipazione all'aumento del capitale azionario della Biomassa Blenio SA per la realizzazione dell'impianto di teleriscaldamento di Acquarossa;
2. è concesso un credito di franchi 105'000.- per l'acquisto del terreno di circa mq 2400 destinato alla costruzione della centrale termica della Biomassa Blenio SA;
3. è concesso un credito di franchi 190'000.- per la sistemazione della strada di accesso alla centrale termica ed al ristorante Rubino;
4. questi crediti decadranno il 31.12.2021 se non utilizzati;
5. Il municipio è autorizzato a sottoscrivere con la Biomassa Blenio SA l'atto pubblico per la concessione di un diritto di superficie per sé state e permanente sul mappale n. xxx RFD Acquarossa-Leontica alle condizioni previste al capitolo A) punti 1-8 di pagina 3-4 del presente messaggio;
6. Il municipio è autorizzato a sottoscrivere con la Biomassa Blenio SA l'atto pubblico per la concessione di un diritto di passaggio per le condotte della rete di teleriscaldamento sulle strade e sui sentieri comunali previste al capitolo B) di pagina 4 del presente messaggio;

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco
Odis B. De Leoni

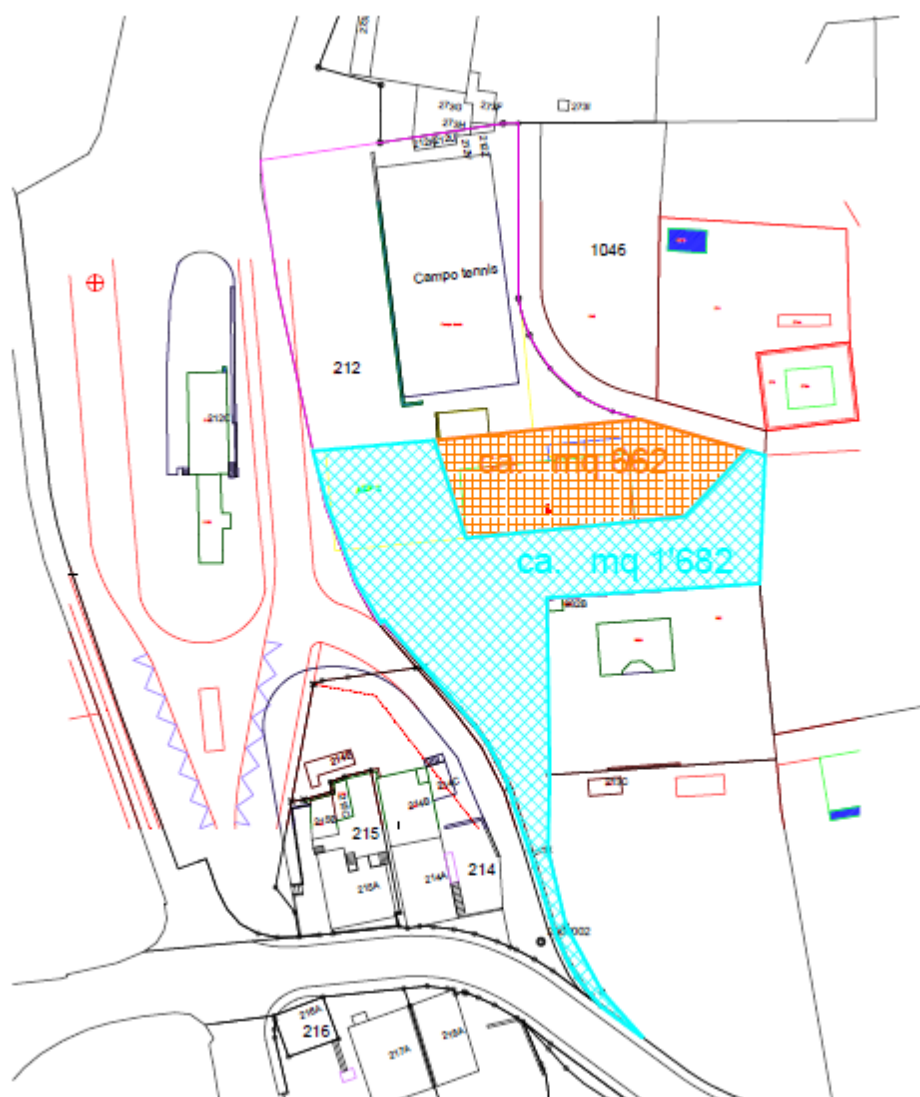
Il segretario
Paolo Dova

Acquarossa, 10 aprile 2018

Allegato: - estratti diversi

Commissioni preposte all'esame del MM: - Gestione - Legislazione
--

Allegato 1
superficie da acquistare



Allegato 2
area oggetto del diritto di superficie

