

## COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio Municipale No. 264

Risoluzione municipale No. 1040

9 novembre 2021



---

### **Richiesta di un credito di CHF 680'000.00 per l'acquisto del locale sito al mapp. 693 RFD di Monteceneri/sez.Bironico (stabile "Il Centro"), foglio PPP 38145 25/1000, da adibire all'insediamento del magazzino comunale e di tre posteggi auto esterni**

---

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la richiesta d'approvazione per l'acquisto del locale ove è insediato il magazzino comunale, attualmente già utilizzato (in affitto) dalla squadra esterna.

#### **Attuale magazzino comunale**

La sede, ubicata in zona centrale del Comune, ha permesso nel corso degli anni di avere gli spazi necessari per erogare tutti i servizi, nel pieno rispetto delle normative di legge. Ad esempio, su una superficie totale lorda di ca. 280 m<sup>2</sup> (netto ca. 260 m<sup>2</sup>), il locale in questione è provvisto di un'area adibita a mensa, a spazi per docce e WC, spogliatoi con armadietti personali, ufficio, ecc. Dal punto di vista logistico la sede ha risolto tutti quegli aspetti richiesti affinché la squadra esterna abbia a svolgere le proprie mansioni in modo razionale, in un ambiente moderno e gradevole. La sede accoglie tutti i furgoni/camioncini in dotazione che trovano posto al coperto. Si ricorda, nella fattispecie, anche l'affitto/disponibilità di tre parcheggi esterni posti davanti al magazzino. Ora, dopo diversi anni di rodaggio, si può senz'altro sostenere che il magazzino ha soddisfatto tutte le esigenze richieste, a completa soddisfazione dei nostri operai, divenendo un esempio anche per altri Comuni che si sono interessati a questa struttura.

#### **Valutazione finanziaria**

L'attuale contratto d'affitto del magazzino e dei tre posteggi esterni prevede:

- **Contratto di locazione in essere del 01.03.2017 riguardante lo spazio contrassegnato con il no. 101 (magazzino)**

Superficie lorda:	280.33 m <sup>2</sup> (netto ca. 260 m <sup>2</sup> ).
Contratto:	prima scadenza 28.02.2018, disdetta con preavviso 6 mesi, altrimenti rinnovato per un ulteriore anno.
Canone locazione:	CHF 37'700.00 annuale (IVA esclusa), compreso l'ammortamento del costo dei lavori supplementari eseguiti. Dal 01.03.2022 il canone d'affitto sarà pari a CHF 33'700.00* (IVA esclusa). Acconto annuo spese accessorie CHF 4'200.00 (IVA esclusa).

*\* il locatore ha provveduto allo smontaggio del serramento di facciate e fornito un portone sezionale con porta laterale per un costo di circa CHF 20'000.00 che corrisponde all'aumento annuale dell'affitto di CHF 4'000.00 per 5 anni. I lavori interni di organizzazione dei locali descritti sono stati eseguiti dal locatore ma a carico della locataria per un importo di circa CHF 42'000.00.*

● **Contratto di locazione in essere del 01.03.2017 riguardante tre posteggi auto esterni con no.1, 2 e 3**

Contratto: prima scadenza 28.02.2018, disdetta con preavviso 6 mesi, altrimenti rinnovato per un ulteriore anno. Pigione CHF 2'340.00 annua (IVA esclusa).

Per verificare l'attendibilità del prezzo d'acquisto proposto dal proprietario del fondo, il Municipio ha incaricato nel 2019 uno Studio d'architettura per la stima del valore commerciale attuale della suddetta proprietà che, secondo la perizia immobiliare datata 25.02.2019, è pari a CHF 680'000.00.

Per l'incidenza finanziaria dell'opera sulla gestione corrente, bisogna prendere in considerazione le seguenti due categorie di costo:

- costi finanziari (ammortamenti e interessi);
- spese di gestione (manutenzione e accessorie).

Secondo il nuovo modello contabile ammortizzato (MCA2), in vigore dal 01.01.2021 per il Comune di Monteceneri, si prevedono degli ammortamenti lineari in base alla durata del bene, in questo caso tra i 33 e i 40 anni e quindi l'applicazione di un'aliquota compresa tra il 2.5% e il 3% (art. 17 cpv. 2 lett. g Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni). Considerato che l'immobile è in locazione da 5 anni, si può stimare la durata del bene di 33 anni e di conseguenza una percentuale del 3%. Si ipotizza che le spese di gestione incidano annualmente in ragione del 1% circa del valore della costruzione. Non si prevedono invece interessi da prestiti, in quanto allo stato attuale il Comune ha una buona liquidità per finanziare direttamente l'opera.

I costi complessivi annui si attestano quindi a CHF 20'400.00 per quanto riguarda gli ammortamenti, unitamente a CHF 6'800.00 per le spese di gestione, per un totale complessivo di CHF 27'200.00, rispetto ai CHF 40'818.30 (IVA inclusa) di locazione annua dal 01.03.2022.

### **Conclusione**

Con la richiesta di credito per l'acquisto del magazzino comunale, considerato quanto sopra, il costo annuo a carico del Comune risulterebbe pertanto inferiore di circa CHF 13'600.00 a quanto attualmente pagato in affitto per la medesima struttura.

Ricordiamo inoltre che il locale in oggetto è interessante anche dal punto di vista della commerciabilità, in quanto si trova all'interno di uno stabile multifunzionale, destinato ad attività commerciali e amministrative, come pure all'utilizzo come deposito e logistica.

Con queste osservazioni restiamo a disposizione per ogni altra informazione e vi chiediamo di voler

**deliberare:**

1. È stanziato un credito di CHF 680'000.00 per l'acquisto del locale sito al mapp. 693 RFD di Monteceneri/sez.Bironico (stabile "Il Centro"), foglio PPP 38145 25/1000, da adibire all'insediamento del magazzino comunale e di tre posteggi auto esterni.
2. Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Comune.
3. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Con ogni ossequio.

**PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI**

**Il Vice Sindaco**

  
L. Ghilardi



**Il Segretario**

  
A. Bianchi

Allegati:

- contratti di locazione in essere
- offerta
- piani di massima
- perizia immobiliare 25.02.2019

Per esame e rapporto:

<b>Commissione</b>	
Edilizia e opere pubbliche	•
Gestione	•
Petizione	
Pianificazione del Territorio	

Tra la

Spettabile **TARCHINI REAL ESTATE SA** – Manno, Centro Galleria 3, in seguito denominata locatore, rappresentata dalla Signora Alessandra Tarchini Marra e dalla Signora Giorgia Tarchini Gyax,  
(NR. IDI: CHE-100.072.922 IVA)

e la

Spettabile **COMUNE DI MONTECENERI** – Rivera, Via delle Scuole 45, in seguito denominata locataria, rappresentata dalla Signora Anna Celio Cattaneo e dal Signor Luca Leoni,  
(NR. IDI: CHE-..... IVA)

si stipula il seguente :

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

Art. 1

La Spettabile **TARCHINI REAL ESTATE SA** – Manno, concede alla Spettabile **COMUNE DI MONTECENERI** – Rivera, una superficie di 280.33 mq ubicata nello stabile "Il Centro", Mapp. 80 a Bironico, al primo piano.

Art. 2

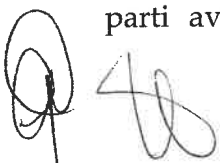
La superficie concessa in locazione é contrassegnata in giallo nel piano annesso con il nr. 101.

Art. 3

La locataria potrà usufruire della superficie ad uso magazzino riservate le prescrizioni e disposizioni vigenti.

Art. 4

Il presente contratto entra in vigore il 1. marzo 2017 ed è stipulato per la durata di 1 (uno) anno e cioè fino al 28 febbraio 2018. Nel caso in cui alla scadenza nessuna delle parti avrà disdetto il contratto, con preavviso di 6 (sei) mesi mediante lettera



raccomandata, lo stesso si riterrà rinnovato per un ulteriore periodo di 1 (uno) anno e così di seguito

### CANONE DI LOCAZIONE

#### Art. 5

Il canone annuo di locazione è stabilito in **Fr. 37'700.-** (Fr. trentasettemilasettecento/00), spese accessorie escluse, pagabili in rate trimestrali anticipate, rispettivamente il 1. gennaio, 1. aprile, 1. luglio e 1. ottobre di ogni anno.

Poiché alcuni lavori a carico della locataria sono compresi nel canone locativo le parti si accordano come segue:

- nel caso di disdetta del presente contratto per la data del 28 febbraio 2018 la locataria riconoscerà al locatore quale penale Fr. 16'000.- + Iva;
- nel caso di disdetta del presente contratto per la data del 28 febbraio 2019 la locataria riconoscerà al locatore quale penale Fr. 12'000.- + Iva;
- nel caso di disdetta del presente contratto per la data del 29 febbraio 2020 la locataria riconoscerà al locatore quale penale Fr. 8'000.- + Iva;
- nel caso di disdetta del presente contratto per la data del 28 febbraio 2021 la locataria riconoscerà al locatore quale penale Fr. 4'000.- + Iva

Nel caso in cui le parti non dovessero disdettare il presente contratto, dal 1 marzo 2022 il canone annuo di locazione sarà stabilito in **Fr. 33'700.-** (Fr. trentasettemilasettecento/00), spese accessorie escluse, pagabili in rate trimestrali anticipate, rispettivamente il 1. gennaio, 1. aprile, 1. luglio e 1. ottobre di ogni anno.

In caso di ritardo nel pagamento di ciascuna rata trimestrale, a partire dal momento in cui è esigibile, decorrono gli interessi di mora in ragione del 7% (sette per cento).

Trascorso un mese di ritardo nel pagamento di ciascuna rata il locatore si riserva di procedere all'incasso in via esecutiva, riconoscendo le parti contraenti questo contratto come riconoscimento di debito ai sensi dell'art. 82 LEF.

#### Art. 6

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto, la locataria verserà, entro 10 giorni dalla firma del presente contratto, a titolo di deposito di garanzia un importo corrispondente ad un trimestre di locazione e meglio **Fr. 8'425.-** (Fr. ottomilaquattrocentoventicinque/00).

Quest'importo sarà rimborsato a norma di legge al momento della risoluzione del presente contratto previa deduzione di tutti gli eventuali crediti del locatore verso il locatario per qualunque titolo.

### ADEGUAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

#### Art. 7

Il canone di locazione è indicizzato. Verrà annualmente adeguato all'indice generale del costo della vita. Vale un termine di preavviso di un mese. Indice alla stipulazione del contratto 329.40.

Il primo adeguamento potrà avvenire il 1. marzo 2018.

#### Art. 8

Qualora e per qualsivoglia ragione, la locataria non lasciasse liberi i locali oggetto del presente contratto alla scadenza dello stesso e/o al termine di una eventuale proroga concessa dal Giudice, essa riconosce sin d'ora al locatore un affitto pari al 150% dell'ultimo canone contrattuale, per i mesi durante i quali avrà occupato l'immobile, contro la volontà dello stesso.

#### Art. 9

Ogni spesa per il consumo di luce, di forza elettrica, nonché di ogni altra energia, nell'oggetto locato, sono a carico della locataria.

#### Art. 10

Nel canone di locazione non sono incluse le spese accessorie, come pure tutti i costi per l'amministrazione, manutenzione ordinaria, nonché tutti i costi correnti d'esercizio degli impianti in comune.

Le seguenti spese, canoni o tasse non sono comprese nella pigione:

- riscaldamento
- energia elettrica vani comuni
- acqua potabile vani comuni
- fognatura, depurazione
- manutenzione giardini, piazzali e vani comuni
- sgombero neve
- pulizia zone comuni.



Per le spese sopraelencate la locataria corrisponderà un acconto al locatore di Fr. 4'200.- (Fr. quattromiladuecento/00) annualmente, pagabili in rate trimestrali anticipate, rispettivamente il 1. gennaio, 1. aprile, 1. luglio, 1. ottobre di ogni anno, salvo conguaglio a consuntivo.

Qualora, la specifica attività svolta dalla locataria dovesse implicare un particolare impiego degli impianti di riscaldamento o d'altri, tali da provocare dei costi superiori alla media, questi saranno assunti dalla locataria.

Nel novero delle spese accessorie si contano anche tutte quelle menzionate nel contratto di locazione Catef.

#### Art. 11

Il locatore si impegna ad assicurare convenientemente lo stabile contro l'incendio, mentre, per contro, la locataria si impegna ad assicurare contro l'incendio, i danni delle acque, della natura, ecc..., il contenuto della superficie locata.

### TRASFORMAZIONE DELL'OGGETTO LOCATO

#### Art. 12

Alla locataria è riconosciuto il diritto di effettuare, a proprie spese, quelle trasformazioni interne dell'oggetto locato, che essa ritenesse opportune nell'interesse della attività della Ditta, ritenuto che dovrà chiedere il preventivo consenso scritto al locatore.

#### Art. 13

Al termine della locazione gli infissi rimarranno di proprietà del locatore, senza nessun obbligo di indennità, nel caso non fosse possibile rimuoverli senza creare danno alle opere murarie.

#### Art. 14

Sono interamente a carico della locataria tutti i collegamenti elettrici agli impianti riscaldanti, nonché gli impianti elettrici e telefonici all'interno del settore oggetto del presente contratto. Sono inoltre a carico della locataria la certificazione RASI ed eventuali e futuri controlli agli impianti elettrici previsti dalla legge (ordinanza sulle installazioni elettriche a bassa tensione - OIBT).



Tutti gli impianti elettrici nello stabile "Il Centro", dovranno essere eseguiti unicamente dalle ditte indicate dalla Tarchini Real Estate SA.

La segnaletica sia sui tabelloni indicatori come pure per i parcheggi viene eseguita direttamente dalla SPM SA, dietro rimborso delle spese relative. E' fatto divieto di esporre arbitrariamente insegne o cartelli che non siano approvati preventivamente dal locatore.

## CONTESTAZIONI

Art. 15

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto, è designato quale foro competente esclusivo la Pretura di **Lugano**.

Art. 16

Il presente contratto è stipulato in due esemplari originali, uno per ciascuna parte.

Letto, approvato e sottoscritto, Manno / Rivera, <sup>12</sup>/<sub>16</sub> gennaio 2017.

**Il locatore**

**TARCHINI REAL ESTATE SA**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tarchini', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

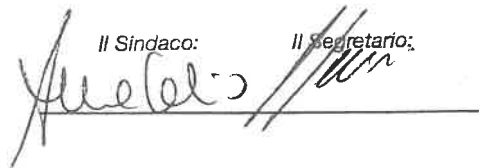
**La locataria**

**COMUNE DI MONTECENERI**

**PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:

Il Segretario:



Two handwritten signatures in black ink are written over a horizontal line. The first signature is on the left and the second is on the right, corresponding to the labels 'Il Sindaco' and 'Il Segretario' respectively.



**DESCRIZIONE TECNICA SETTORE  
COMUNE DI MONTECENERI**

STABILE: Il Centro - Bironico

PIANO: Primo

RIFERIMENTO: Nr. 101

FINITURE DEL SETTORE :

Il settore 101 verrà consegnato con le seguenti finiture e come da piani allegati:

- pavimento in cemento con aggiunta di spolvero al quarzo e resina trasparente anti-polvere;
- pareti interne tinteggiate in colore bianco;
- soffitto grezzo in cemento tinteggiato in colore bianco;
- impianto elettrico standard con lampade a soffitto;
- servizi igienici, con apparecchi sanitari sospesi, come da piani allegati con rivestimento e pavimenti in piastrelle colore grigio;
- impianto di riscaldamento centralizzato tramite termopompa aria-acqua, tramite aerotermini a soffitto.

Eventuali altri lavori saranno a carico della locataria.



Manno/Rivera, 12 gennaio 2017.



## CONTRATTO DI LOCAZIONE PER PARCHEGGIO VEICOLI

### 1. Parti

Locatore TARCHINI REAL ESTATE SA - Manno

Via Cantonale - Centro Galleria 3

(NR. IDI: CHE-100.072.922 IVA)

rappresentata dalle Signore Alessandra Tarchini Marra e Giorgia Tarchini Gyax

Locataria COMUNE DI MONTECENERI - Rivera

Via delle Scuole 45

(NR. IDI: CHE- ..... IVA)

rappresentata dalla Signora Anna Celio Cattaneo e dal Signor Luca Leoni,

### 2. Oggetto della locazione

Ubicazione: Comune di Rivera, mapp. nr. 80 stabile Il Centro,  
nr. 3 posteggi esterni e meglio i nr. 1, 2 e 3 come evidenziato in giallo nel pianetto  
in allegato.

### 3. Durata della locazione

La locazione ha inizio il 1. marzo 2017 e scade il 28 febbraio 2018.

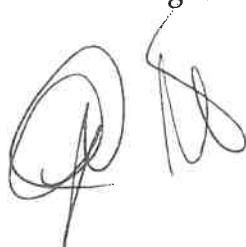
In mancanza di disdetta d'una delle due parti, con preavviso di 6 (sei) mesi,  
questo contratto s'intende rinnovato per un ulteriore periodo di 1 (uno) anno, con  
scadenza il 28 febbraio 2019 e così di seguito.

La disdetta deve essere comunicata con lettera raccomandata.

### 4. Pigione

Pigione annuale: Fr. 2'340.- (Fr. duemilatrecentoquaranta/00) + recupero tassa di  
collegamento annuale di Fr. 2'628.- (Fr. duemilaseicentotrentotto/00) per un totale  
di Fr. 4'968.- (Fr. quattromilanovecentosessantotto/00), esclusa IVA.

Pagabili in rate trimestrali anticipate.



## 5. Tassa di collegamento e adeguamento della pigione

La locataria prende atto che, con messaggio nr. 7139 di data 4 novembre 2015, il Consiglio di Stato ha sottoposto al Gran Consiglio, che l'ha approvata, una modifica della Legge sui trasporti pubblici del 6 dicembre 1994 che prevede l'introduzione di una tassa cosiddetta di collegamento, a carico dei proprietari.

In data 5 giugno 2016 si è tenuta la votazione cantonale che ha portato all'approvazione della tassa di collegamento la quale entra in vigore il 1 agosto 2016.

Ciò premesso, la locataria prende atto che, vista la pubblicazione del regolamento di applicazione, la pigione di ogni singolo posto auto concesso in locazione con il contratto, è aumentata di un importo di CHF 73.— (oltre IVA) al mese a far data dal 1 agosto 2016 per il recupero della sopracitata tassa di collegamento.

## 6. Disposizioni diverse

In mancanza di consenso scritto del locatore è vietato al locatario di:

- sublocare parzialmente o totalmente, oppure di cedere il contratto a terzi;
- usare l'energia elettrica dell'autorimessa per scopi propri, all'infuori della normale illuminazione;
- procedere a lavori di manutenzione o di pulizia del proprio autoveicolo all'interno del sedime dello stabile.

Il locatore esclude ogni sua responsabilità per danni o avarie in genere che dovesse subire il veicolo.

La locataria è tenuta a rispettare le prescrizioni della polizia del fuoco.

L'autoveicolo deve essere posteggiato con la parte anteriore fronte la parete.

E' vietato lasciare girare il motore a veicolo fermo.

Partendo o arrivando, il locatario cercherà di fare il minor rumore possibile con il motore e le portiere, specialmente di notte.

Per qualsiasi contestazione che potesse sorgere a dipendenza di questo contratto le parti riconoscono competente il foro di situazione dell'ente locato.



Le parti (locatore e locataria) si dichiarano d'accordo con il contenuto del presente contratto di locazione.

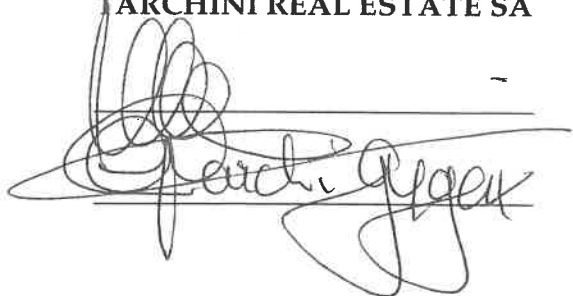
Manno/Rivera, ~~12~~<sub>16</sub> gennaio 2017.


Il locatore

La locataria

TARCHINI REAL ESTATE SA

COMUNE DI MONTECENERI

  
\_\_\_\_\_

PER IL MUNICIPIO  
\_\_\_\_\_  
Il Sindaco:  Il Segretario: 



Lodevole Municipio  
**Comune di Monteceneri**  
CP 329  
6802 Rivera

Alla cortese attenzione del Sindaco  
Signor Pietro Solcà

Manno, 7 ottobre 2021  
ST/dt

Egregio Signor Sindaco Pietro Solcà,

faccio seguito a quanto discusso dai miei collaboratori con il Signor Marzio Cattani e con il Signor Marco Cattani lo scorso 29 settembre 2021.

Con la presente ho il piacere di confermarle nuovamente il prezzo convenuto per l'acquisto della superficie n. 101 situata al primo piano di 280.33 mq, presso il nostro stabile "il CENTRO", situato nella frazione di Bironico, comune di Monteceneri e meglio CHF 680'000.- Iva esclusa, come da dettaglio economico allegato ( allegato A).

Inoltre in merito ai parcheggi nr. 1 e nr. 2 a voi locati attualmente presso lo stabile "il CENTRO" le confermo sin d'ora che nel caso di acquisto del settore 101 sarà mia premura locarvi i suddetti parcheggi con un contratto di lunga durata. Le confermo che il canone di locazione annuale sarà di CHF 780.- Iva esclusa cadauno.

Restando a sua completa disposizione per qualsiasi ulteriore informazione in merito, la ringrazio nuovamente per il vostro interesse e invio i miei piu'

Cordiali Saluti



Silvio Tarchini

**TARCHINI REAL ESTATE SA**

Manno, 7 ottobre 2021

**Allegato A. Offerta al lodevole Municipio di Monteceneri:**

**Settore:** 101 ( PPP 11) di millesimi 25. Foglio 38145.

**Primo piano:** 280.33 mq

**Totale:** 280.33 mq

**Uso:** magazzino

**Prezzo di vendita:** CHF 680'000.- Iva esclusa

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned below the text.

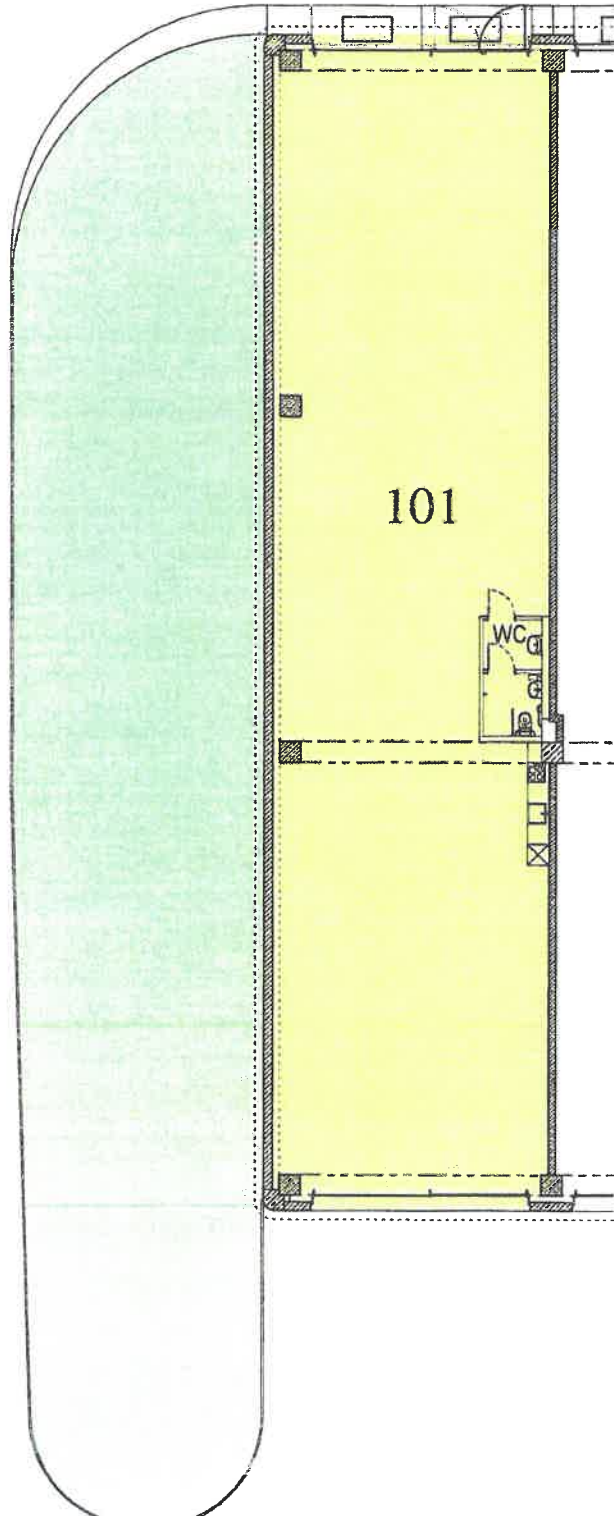
Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 80

# PIANTA PIANO PRIMO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO

Scala: 1:200 Data: 09.09.2016 Dis.: rdn

0 1 2 3 4 5m



*Handwritten signature in blue ink.*

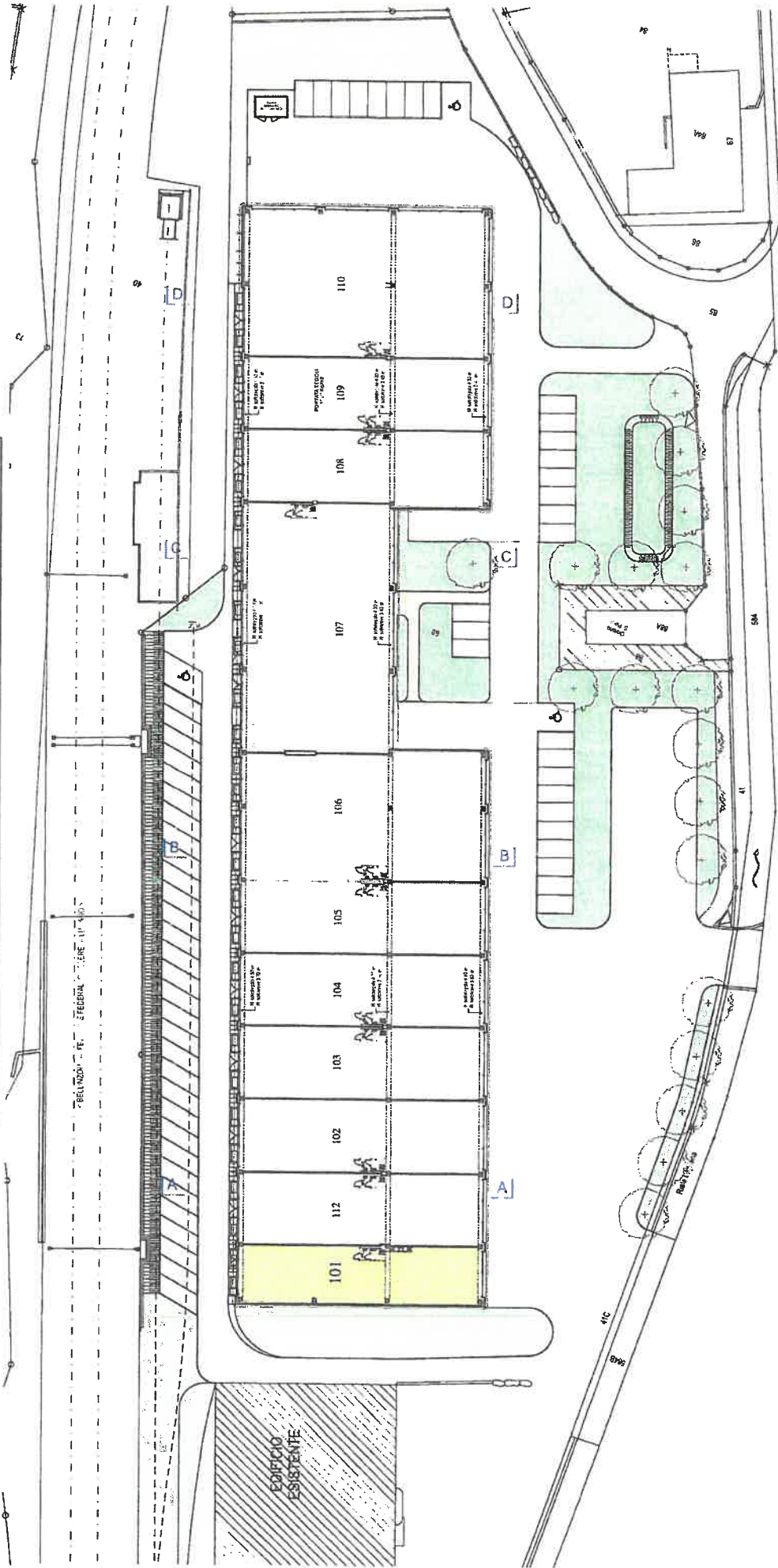
Comune di Monteceneri - Bironico - mappale 80

# PIANTA PIANO PRIMO

Tarchini Real Estate SA - Via Cantonale, Centro Galleria 3 - 6928 MANNO

Scale: 1:750 Data: 09/09/2016 Dis.: rdn

0 5 10m





**BOZZA**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE  
DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

---

**COMUNE DI MONTECENERI**

**Sezione Bironico, fondo no. 693 RFD, foglio PPP 38145 25/1000**

**Via Cantonale 65**

**PROPRIETÀ**

**Tarchini Real Estate SA, Manno**



Bironico, 25 febbraio 2019

**INDICE**

<b>1.</b>	<b>GENERALITÀ</b>	<b>pagina</b>	<b>3</b>
1.1	Il mandatario		3
1.2	Obiettivo		3
1.3	Documentazione fotografica		3
1.4	Dati acquisiti		4
<b>2.</b>	<b>VALORE DEGLI IMMOBILI</b>		<b>5</b>
2.1	Termini di valutazione		5
2.2	Valore metrico		5
2.3	Valore a reddito		6
2.4	Media ponderata		6
2.5	Valore in conformità a un prezzo unitario commerciale		
<b>3.</b>	<b>CONCLUSIONI</b>		<b>7</b>
3.1	Valutazione conclusiva sul valore commerciale attuale dell'immobile		7
3.2	Conclusione		7
<b>4.</b>	<b>Allegati</b>		
	Planimetria 1:1000		
	Estratti registro fondiario definitivo		
	Piante oggetto locato		

## 1. GENERALITÀ

### 1.1 Il mandatario

La presente perizia è stata allestita su mandato 14.02.2019 del Municipio di Monteceneri. L'oggetto comprende quanto ora è in affitto al Comune di Monteceneri: Magazzino comunale e tre posteggi esterni.

### 1.2 Obiettivo

Stabilire il valore commerciale attuale dell'immobile, in considerazione del mercato edilizio (valore dell'immobile, reperibile in una libera contrattazione). Eseguendo un'accurata analisi dell'oggetto e paragonando la tipologia con immobili simili in zona.

### 1.3 Documentazione fotografica





#### 1.4 Dati acquisiti

Estratto registro fondiario definitivo, vedi allegati.

Contratto di locazione 12.01.2017 riguardante lo spazio contrassegnato con il nr. 101 (vedi piani allegati).

Superficie lorda mq 280.33 (netto ca. mq 260).

Contratto, prima scadenza 28.02.2018, disdetta con preavviso 6 mesi, altrimenti rinnovato per un ulteriore anno.

Canone d'affitto attuale Fr. 37'700.-, compreso l'ammortamento del costo dei lavori supplementari eseguiti. Dal 2022 il canone di affitto sarà di Fr. 33'700.-

Acconto annuo spese accessorie Fr. 4'200.-.

Contratto di locazione 12.01.2017 riguardante tre parcheggi auto esterni con nr.1, 2 e 3. Contratto, prima scadenza 28.02.2018, disdetta con preavviso sei mesi, altrimenti rinnovato per un ulteriore anno.

Pigione annua Fr. 2'340.- + tassa di collegamento Fr. 2'628.-, per un totale di Fr. 4'968.-.

Rapporto ufficio tecnico 12.01.2017

Confermata superficie lorda del magazzino mq 280.

Organizzazione interna: Magazzino, spogliatoio, 2 docce, 1 wc, spazio lavamani, locale pausa e ufficio.

Il locatore ha provveduto allo smontaggio del serramento di facciate e fornito un portone sezionale con porta laterale per un costo di ca. Fr.20'000.- che corrisponde all'aumento annuale dell'affitto di Fr. 4'000.- per 5 anni.

I lavori interni di organizzazione dei locali descritti sono stati eseguiti dal locatore ma a carico della locataria per un importo di ca. 42'000.-.

Durante il sopralluogo si è appurato che gli operai comunali hanno eseguito direttamente altri lavori quali la separazione del locale pausa e l'ufficio con le relative installazioni.

Si è pure eseguita un'indagine nella zona di Mezzovico-Vira e Monteceneri verificando i valori d'immobili in questo periodo in vendita o in affitto da utilizzare come magazzino/artigianato.

Immobile in via Cantonale a Mezzovico, spazio artigianale completo d'impianti base e wc in comune, 2'500.- Fr./mq.

Immobile in via Sceresa, spazio artigianale con parte uffici, 2'600.- Fr./mq

Immobile in via Sceresa, spazio artigianale grezzo con allacciamenti base, Fr. 2'000.- Fr./mq.

## 2. VALORE DEGLI IMMOBILI

### 2.1 Termini di valutazione

I dati e le considerazioni acquisiti durante il sopralluogo del 21.02.2019 e le informazioni assunte presso la cancelleria comunale di Monteceneri, permettono al perito di stabilire i parametri da adottare per la calcolazione del valore attuale dell'immobile, basati su dati tecnici e valutazioni dovute all'esperienza.

Si possono adottare diversi modelli di valutazione: nei capitoli 2.2-2.4 è esposta una valutazione metrica teorica come se si costruisse in proprietà assentante, ponderata con la capitalizzazione degli affitti attuali. Al capitolo 2.5 è proposto un modello specifico per le proprietà per piani con un valore commerciale unico in relazione alla superficie affittata.

**L'oggetto in vendita è valutato allo stato attuale ma senza i lavori eseguiti all'interno e pagati dalla locataria (ca. Fr. 42'000.-).**

### 2.2 Valore metrico proprietà

693 RFD	12'774.00 mq				
Quota parte PPP 38145	319.35 mq	700.00 Fr./mq		fr.	223'545.00
b. volume costruito teorico					
Quota parte PPP 38145	1'428.00 mc	320.00 Fr./mc	fr.	456'960.00	
				fr.	456'960.00
c. Sistemazione esterna e allacciamenti					
Quota parte PPP 38145				fr.	20'000.00
d. La formazione di 3 posteggi viene considerata integrata nel valore del terreno e nella quota di sistemazione del terreno				fr.	-
<b>Totale valore metrico mappale 693 PPP 38145 25/1000 con 3 posteggi</b>				<b>fr.</b>	<b>700'505.00</b>

### 2.3 Valore a reddito

Affitto annuo attuale		fr.	37'700.00		
Affitto annuo base (dal 2022)		fr.	33'700.00		
Reddito annuo		fr.	37'700.00		
Tasso di capitalizzazione			7%		
<b>Totale valore a reddito mappale 693 PPP 38145 25/1000</b>				<b>fr.</b>	<b>538'571.43</b>
Valore commerciale dei 3 posteggi	3 posti	fr.	30'000.00	fr.	90'000.00
<b>Totale valore a reddito mappale 693 PPP 38145 25/1000 con 3 posteggi</b>				<b>fr.</b>	<b>628'571.43</b>

## 2.4 Media ponderata

Per il calcolo del valore commerciale si applica una media ponderata tra il valore metrico e il valore a reddito.

Valori			coefficiente
Valore metrico	fr.	700'505.00	2.00
valore a reddito	fr.	628'571.43	1.00
<b>Totale media ponderata</b>			<b>fr. 676'527.14</b>

## 2.5 Valore in base a un prezzo unitario commerciale

Superficie lorda	fr.	280.00 mq	2'250.00 Fr./mq	fr.	630'000.00
3 posteggi				fr.	90'000.00
<b>Totale</b>				<b>fr. 720'000.00</b>	

### 3. CONCLUSIONI

#### 3.1 Valutazione conclusiva sul valore commerciale attuale dell'immobile

**Perizia immobiliare mappale Monteceneri-Bironico, fondo no. 693 RFD,  
foglio PPP 38145 25/1000 con 3 posteggi**

**Valore totale attuale globale della proprietà Fr. 680'000.- / 720'000.-**

#### 3.2 Conclusione

Conformemente al mandato affidato, il sottoscritto

Alberto Canepa, architetto sts/otia

nominato perito, ha proceduto alle necessarie verifiche per stabilire il valore dell'immobile al mappale no. 693 RFD, foglio PPP 38145 25/1000 (con tre posteggi) di Monteceneri, sezione Bironico.

Il perito conferma di aver proceduto agli esami e alle verifiche necessarie redigendo il proprio rapporto con piena coscienza di causa, secondo le regole dell'arte e nel rispetto della deontologia professionale.

**architetto Alberto Canepa**

Bironico, 25 febbraio 2019