Casella postale 329
6802 Rivera
T. 091 936 10 30
info@monteceneri.ch
www.monteceneri.ch

Comune di
Monteceneri

Funzionario incaricato: Samantha Martinetti
Ufficio del Segretario
D. 091 936 10 48
samantha.martinetti@monteceneri.ch
RM 871 del 02.12.2024

Signora
Piccaluga Fabiana

Bironico, 3 dicembre 2024

Risposta all'interrogazione del 7 novembre 2024 – Censimento degli edifici, terreni comunali

Gentile signora Piccaluga,

con riferimento all'interrogazione dello scorso 7 novembre, il Municipio comunica quanto segue:

1. **Esiste un censimento, che indichi: quali sono (tipo di edificio e/o terreno ecc...) le proprietà Comunali? Se non esiste il Municipio nel mezzo dei suoi servizi intende procedere a realizzare tale censimento? Se si quando? Se no per quale motivo?**
2. **Se questo censimento esiste, o stesso indica con precisione dove sono ubicati (quartiere, comune, no. di mappale ecc...) gli edifici/terreni comunali, sia su suolo comunale che su territorio fuori da Monteceneri?**
3. **Se questo censimento esiste, nello stesso è indicato l'anno di costruzione di ogni edificio?**
4. **Se questo censimento esiste, nello stesso è indicato l'attuale utilizzo e/o scopo di ogni terreno e stabile?**
   Al momento non si dispone di un censimento relativo alle proprietà comunali, l'intenzione del Municipio è procedere in tal senso entro la fine della legislatura, ciò che permetterà di rivalutare i beni amministrativi, suddividendoli in patrimoniali e amministrativi e implementando nel bilancio comunale questa tipologia d'attivi con il loro valore.
   L'elenco delle proprietà del Comune di Monteceneri sarà strutturato per includere informazioni dettagliate, quali: l'esatta ubicazione, il numero di mappale, la metratura, l'anno di costruzione per gli immobili nonché lo scopo e l'attuale utilizzo di ciascun bene.

5. **Esiste un documento dove viene indicato in dettaglio la funzione di ogni proprietà? Viene indicato che occupazione ha (giornaliera, mensile, sporadica o senza utilizzo)? Se utilizzato, da che utenza (servizi, cittadini, associazioni, altro...)? Se non affittato per quale motivo?**
   Oggi si dispone di un calendario dove vengono registrate le occupazioni degli stabili comunali, concessi in affitto. Tuttavia, non è disponibile una statistica dettagliata relativa alla tipologia di utenti che li utilizzano né alla durata dei rispettivi periodi di utilizzo.

6. **Gli stabili di proprietà del Comune che manutenzione comportano? Esiste un documento che indica i costi che ogni proprietà genera? Il documento è pubblico? Se non esiste indicare il motivo.**
   La manutenzione di uno stabile comporta diverse tipologie di interventi, che possono essere suddivisi in manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
   La manutenzione ordinaria tratta interventi necessari per mantenere lo stabile in condizioni di efficienza e sicurezza, senza modificarne la struttura o le funzionalità principali (es. pulizia regolare, ispezioni impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, riparazioni varie, gestione del verde, manutenzione interna, ecc...).
   La manutenzione straordinaria comprende interventi più rilevanti, spesso necessari per risolvere problemi strutturali o adeguare lo stabile a normative più recenti (es. ristrutturazioni parziali o totali, adeguamento degli impianti, interventi strutturali, rinnovamenti o ampliamenti, sistemi di sicurezza). La frequenza e il tipo di manutenzione dipendono dall'età dell'edificio, dalla sua destinazione d'uso e dallo stato di conservazione.
   I costi di manutenzione ordinaria sono inseriti nella gestione corrente nei relativi conti esposti nei dicasteri di competenza, mentre la manutenzione straordinaria viene registrata nel conto investimenti e se necessario sottoposta ad approvazione del Legislativo.

7. **Quali costi genera ogni proprietà all'anno oltre a quelli di manutenzione?**
   Se trattasi di immobili, solitamente ci sono le spese accessorie, quali il consumo di elettricità, il riscaldamento, il consumo dell'acqua potabile, eccetera. Parimenti vi sono gli oneri del personale comunale, in particolare del custode.

8. **Che introito genera ogni proprietà affittata all'anno? Se sì, indicare quanto, se no, indicare il motivo.**
   Le tariffe sono stabilite dalle Ordinanze municipali inerenti: alla concessione in uso del Centro diurno, alla concessione in uso del Centro sportivo Quadrifoglio, al tariffario apposito per la Casa Montana di Nante, mentre le restanti strutture non dispongono di tariffari, le quote vengono stabilite sulla base dell'utilizzo, ad esempio tramite un contratto/convenzione d'uso. Nel lungo termine è intenzione dell'Esecutivo, nell'ambito del progetto di migliorare la lettura contabile e l'analiticità, valutare anche una suddivisione contabile per ogni edificio; questo sarà implementato gradualmente nel corso degli anni e in base all'avanzamento delle singole attività.
   Gli incassi sono registrati nei conti di ricavo della gestione corrente, visibile nei conti consuntivi del Comune.

9. **Esiste una lista con i valori di stima ufficiali di tutte le proprietà del Comune divise per singole proprietà? La stessa è pubblica? Se non esiste il Municipio intende redigerla? Se si, intende redigerla entro quando? Se no, perché?**
   L'elenco delle proprietà comunali con i relativi valori di stima figura nel catastrino fiscale del Comune e a registro fondiario. Questi atti non sono pubblicati in base alle disposizioni legislative in materia.

10. **Esiste una lista con una stima valori commerciali di tutte le proprietà del comune divise per singole proprietà? La stessa è pubblica? Se non esiste il Municipio intende redigerla? Se si, intende redigerla entro quando? Se no, perché?**
Al momento non vi è questa informazione. Nell'ambito del progetto di censimento di tutte le proprietà comunali, si procederà ad evidenziare quali beni sono beni amministrativi e quali possono essere considerati patrimoniali, si procederà poi ad una rivalutazione dei beni patrimoniali, come permesso dall'art. 164 cpv 1 LOC e art 15 RALOC. La rivalutazione comporterà una più ampia riflessione su quali stabili abbiano ancora uno scopo amministrativo, anche in proiezione futura, il consenso del Legislativo comunale per l'eventuale trasferimento ai beni patrimoniali, l'eventuale adeguamento del Piano regolatore e l'allestimento di perizie immobiliari per determinarne il valore. Questo non è un processo immediato, ma bensì comporterà anni prima di poter essere definito.

11. **Ci sono interventi previsti a livello di ristrutturazione degli stabili di proprietà del Comune? Se si, su quali stabili?**
Gli interventi di ristrutturazione degli stabili comunali, previsti per questa legislatura, figurano nel piano finanziario del Comune, che il Municipio sta definendo e che si prevede di poter sottoporre al Consiglio comunale la prossima primavera.

12. **Che tipo di destinazione ha ogni proprietà, edifici/terreni? Gli edifici di proprietà del Comune sono tutti in zona AP/EP?**
Vedi risposte precedenti.

13. **Esistono terreni AP/EP non di proprietà del Comune? Se si quali?**
Sì! Vi sono più proprietà in zona per edifici e attrezzature pubbliche non appartenenti al Comune, un elenco risulterebbe infinito, ma è desumibile dal Piano regolatore, queste comprendono vari aspetti, dagli espropri previsti per la viabilità, da alcune proprietà cantonali (es. scuole Medie), da opere stradali nuove, da aree di svago previste, da posteggi, ecc.

Auspicando di aver risposto alle sue domande, cogliamo l'occasione per porgerle i nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

Il Sindaco

P. Solcà

COMUNE DI MONTECENERI

Il Segretario

C. Sasselli

Cpc: a tutti i Consiglieri comunali