



Chiasso, 29 maggio 2019

Ris. mun. 813 / 28 maggio 2019

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 7 / 2019 -----
SUL RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE ALLA MOZIONE
DEL CONSIGLIERE COMUNALE MARIANO MUSSO CHIEDENTE DI ACQUI-
STARE I MAGAZZINI AGE SA, COSTRUITI SUL FONDO N. 177 RFD CHIASSO,
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CHIASSO -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Nella seduta del Consiglio comunale del 24 febbraio 2014, il Cons. com. Mariano Musso aveva inoltrato una mozione chiedendo l'acquisto dei magazzini AGE SA, costruiti sul fondo n. 177 RFD Chiasso di proprietà comunale, dopo che nella seduta del 20 marzo 2013 il Legislativo aveva risolto la vendita del fondo ad AGE SA, decisione contro la quale era stato lanciato un referendum, per cui il 22 settembre 2013 la popolazione decise che il fondo dovesse rimanere di proprietà del Comune.

Il preavviso del Municipio del 24 / 26 giugno 2014 alla mozione chiedeva di risolvere di formalizzare un diritto di superficie per i magazzini a favore di AGE SA, inclusa la facoltà di riversione anticipata a favore del Comune.

Il rapporto della Commissione della gestione del 13 maggio 2019, indica come i magazzini AGE SA siano da considerare giusta l'art. 671 CCS di proprietà del Comune di Chiasso e che debba essere formalizzato un contratto di locazione con AGE SA.

Viste le premesse e la durata della questione, si tiene a ricapitolare quanto si è verificato.

Mediante MM 29/1985, il Consiglio comunale ha autorizzato l'allestimento dei progetti esecutivi e delle gare d'appalto per la costruzione dei nuovi magazzini dell'azienda comunale AGE sul mappale n. 177 RFD Chiasso, concedendo il relativo credito di fr. 210'000.-- da caricare al conto investimenti dell'azienda comunale AGE.

Mediante MM 1/1987, il Consiglio comunale ha autorizzato la costruzione dei nuovi magazzini dell'azienda comunale AGE sul mappale n. 177 RFD Chiasso, concedendo il relativo credito di fr. 3'215'000.--, da caricare al conto investimenti dell'azienda comunale AGE, sezione elettricità.

Nell'ambito della trasformazione dell'azienda comunale in società anonima, giusta il MM 11/2001, il Consiglio comunale ha fra l'altro risolto:

- di autorizzare il Municipio a rivalutare gli attivi di AGE per un importo di fr. 22'000'000.--;
- di attribuire alla costituenda società anonima il patrimonio di proprietà del Comune di Chiasso, Azienda comunale AGE, sezioni elettricità, gas e controllo fumi, sulla base dell'elenco dell'allegato n. 2 al messaggio, trasformandoli da beni amministrativi in beni patrimoniali;
- di corrispondere alla nuova SA un importo di fr. 10'000'000.-- quale capitale azionario.

Nell'elenco all'allegato 2 figurano una serie di sottocentrali e di cabine, nonché l'officina del gas, che sono state puntualmente riprese nel rogito notarile sul contratto di apporto fra il Comune di Chiasso e AGE SA.

Dalla documentazione richiamata, risulta pertanto che:

- i magazzini AGE, costruiti sul fondo 177 RFD Chiasso, al momento della loro edificazione nel 1987, allorquando si era ancora in presenza di un'azienda municipalizzata, erano di proprietà del Comune di Chiasso, così come ogni altro e qualsiasi bene mobiliare ed immobiliare connesso con le aziende comunali;
- questi stessi magazzini nel 2001 al momento della costituzione della società anonima non fanno parte della massa di beni oggetto del contratto di apporto, trasferiti dal Comune alla società anonima, tanto quanto il palazzo AGE che dà su Piazza Col. C. Bernasconi, di modo che essi sono sempre stati e continuano ad essere di proprietà del Comune di Chiasso, senza nemmeno la necessità di scomodare l'art. 671 del codice civile.

L'unico atto che resta da compiere è la formalizzazione di un contratto di locazione a fronte dei fr. 90'000.-- annui, che AGE SA versa al Comune per la locazione dei magazzini.

Tutto ciò premesso, il Municipio chiede di voler

r i s o l v e r e:

1. LA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE MARIANO MUSSO E' RESPINTA NEL SENSO CHE I MAGAZZINI SONO GIA' E RIMANGONO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CHIASSO. -----
2. IL MUNICIPIO E' INCARICATO DI FORMALIZZARE UN CONTRATTO DI LOCAZIONE SULLA SITUAZIONE DI FATTO. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,
il Sindaco:

il Segretario:

Bruno Arrigoni

Umberto Balzaretti



Allegati: - rapporto Commissione Gestione
- preavviso del Municipio
- mozione

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL PREAVVISO MUNICIPALE ALLA
MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE MARIANO MUSSO CHIEDENTE DI ACQUISTARE I
MAGAZZINI AGE SA, COSTRUITI SUL FONDO 177 RFD CHIASSO DI PROPRIETÀ COMUNALE -----**

Chiasso 13 maggio 2019

Egregio signor Presidente

Gentili signore e signori Consiglieri Comunali.

La Commissione della gestione ha esaminato il preavviso municipale sopracitato e la relativa mozione sottoscritta dal consigliere comunale Mariano Musso.

L'istoriato e la situazione giuridica alla base della problematica sollevata nella mozione, necessitano di una breve delucidazione.

Il fondo-part. no. 177 RFD Chiasso risulta essere di proprietà del Comune di Chiasso, come da iscrizione nel Registro fondiario, e sempre su questo fondo AGE SA (o meglio l'azienda municipalizzata in essere negli anni '80) avrebbe edificato degli edifici finanziandoli con mezzi propri.

Ora, secondo il principio "superficies solo cedit" sancito dall'art. 671 CCS, quanto costruito con materiale proprio su fondo altrui, diventa parte costitutiva del fondo stesso e ne segue pertanto la proprietà. Date certe condizioni, resta eventualmente riservato un eventuale indennizzo a favore di chi a suo tempo ha fornito il materiale.

Sia come sia, come detto il mappale è tutt'oggi di proprietà del Comune di Chiasso e non è mai stato apportato tra i beni di AGE SA nell'ambito della sua costituzione. Anche la proposta formulata qualche anno fa dall'Esecutivo, chiedente di trasferire questa proprietà a favore di AGE SA non ha trovato il consenso della popolazione.

Ciò posto oggi i magazzini AGE SA risultano effettivamente essere di proprietà del Comune di Chiasso, ragione per la quale quest'ultimo non può acquistare qualcosa già di sua proprietà.

Dopo aver ascoltato il mozionante, questa Commissione ha compreso e accolto l'intento di quest'ultimo, il quale ha spiegato come sia necessario fare chiarezza in merito a questa situazione, che da anni sta creando delle imprecisioni contabili e che non sembra essere regolata da nessun chiaro rapporto giuridico tra le parti.

La Commissione ritiene pertanto che il principio della mozione debba essere accolto, nel senso che - anche a fronte della volontà chiaramente espressa dalla maggioranza della popolazione - i suddetti magazzini debbano rimanere di proprietà del Comune di Chiasso, come sinora, e che la situazione vada regolamentata in modo chiaro.

Alla soluzione proposta nel preavviso municipale (costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente) si preferisce pertanto quella di mantenere la proprietà sugli edifici e di formalizzare l'utilizzo che AGE SA ne fa per il tramite di un contratto di locazione.

A mente dei sottoscritti Commissari, tale soluzione appare meno onerosa, e maggiormente snella e dinamica, e ciò anche con riguardo alle future evoluzioni riferite al mercato dell'energia e alle società che vi operano.

Per tutti questi motivi, si invita pertanto il Municipio a voler stipulare un contratto di locazione che tenga inoltre debitamente conto di un canone di locazione consono al mercato immobiliare attuale, e adeguato all'entità delle eventuali spese di manutenzione eventualmente poste a carico della parte locatrice.

Tutto ciò premesso, si chiede pertanto al lod. Consiglio Comunale di risolvere quanto segue:

LA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE MARIANO MUSSO CHIEDENTE DI ACQUISTARE I MAGAZZINI COSTRUITI DA AGE SA SUL FONDO NO. 177 RFD CHIASSO DI PROPRIETÀ COMUNALE, È ACCOLTA NEL SENSO DI MANTENERE LA PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CHIASSO SIA SUL FONDO CHE SUGLI EDIFICI CHE VI SORGONO, E QUINDI DI FORMALIZZARE L'UTILIZZO DEGLI STESSI DA PARTE DI AGE SA MEDIANTE LA STIPULAZIONE DI UN CONTRATTO DI LOCAZIONE. -----

Con la massima stima.

Giorgio Fonio, Presidente



Luca Bacciarini



Marco Ferrazzini

Denise Maranesi



Claudio Schneeberger



Camponovo Ester, relatrice



Daniela Bonacina



Godenzi Daniele



Gianandrea Mazzoleni





Chiasso, 26 giugno 2014

Ris. mun. 1057 / 24 giugno 2014

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

PREAVVISO DEL MUNICIPIO DI CHIASSO ALLA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE MARIANO MUSSO CHIEDENTE DI ACQUISTARE I MAGAZZINI AGE SA, COSTRUITI SUL FONDO 177 RFD CHIASSO DI PROPRIETÀ COMUNALE -----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 Chiasso

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Il Comune di Chiasso è proprietario della particella al mappale n. 177 RFD Chiasso, ubicata in via Cattaneo e posta, per una porzione in zona edifici ed attrezzature d'interesse pubblico, e meglio in zona mista con un vincolo di posteggio pubblico per 650 posti, e per l'altra porzione in zona EP, e meglio edifici di interesse pubblico di proprietà comunale e/o privati d'interesse pubblico.

Su quest'ultima parte della particella n. 177 RFD Chiasso sorgono i magazzini della spettabile AGE SA, costituiti da un corpo centrale importante e da altri edifici minori, depositi e tettoie per le necessità di AGE SA, tranne un vecchio edificio, di proprietà comunale, costruito attorno al 1910, quale vecchia stazione di taratura, che successivamente ha subito qualche intervento di miglioria e che oggi è la sede di alcune società locali, prospiciente via Cattaneo e designato a sommarione come sub. A.

L'edificazione, tanto del corpo principale, quanto degli altri o comunque il loro adattamento, ha avuto luogo nella seconda parte degli anni '80 (MM 29/1985 per la richiesta del credito di progettazione e MM 1/1987 per la richiesta del credito di costruzione), allorquando l'AGE SA era ancora un'azienda municipalizzata per l'acqua, il gas e l'elettricità.

Giusta il MM 20/2002, in cui si registrano, sia il trapasso dalla forma di azienda municipalizzata a quella di società anonima, sia l'attestazione del versamento di un canone per il diritto di superficie sul terreno ove sorgono i magazzini AGE SA, la società anonima versa annualmente al Comune un'indennità per la fruizione della parte interessata del sedime, a tutt'oggi di proprietà del Comune, su cui sorgono i magazzini AGE SA, concretizzando appunto i termini di un diritto di superficie, che tuttavia formalmente non è mai stato iscritto a Registro fondiario.



La proposta d'alienazione di questa parte del mappale n. 177 RFD Chiasso, di ca. 5'321 mq per un importo di fr. 2'100'000, contenuta nel MM 13/2012 e avallata dal Legislativo, è stata rigettata in votazione popolare sulla scorta di un referendum.

Ora, lo stesso mozionante riconosce che la sua richiesta di acquistare i magazzini AGE da parte del Comune viene formulata in un momento difficile per le nostre finanze.

In più, il mercato dell'energia a breve - medio termine potrebbe richiedere degli adattamenti, che oggi non si è in grado di prevedere quanto alla loro portata, a maggior ragione quando non se ne conoscono i tempi in cui potrebbero realizzarsi, ma è un fatto che si procede in direzione di una liberalizzazione con tutti i pro e i contro del caso.

La soluzione, che a fronte della volontà popolare espressa in votazione comunale di non vendere la quota parte del fondo citato in ingresso, appare adatta a fornire una risposta alla situazione giuridica non chiarita, consiste, a parere dell'Esecutivo, nella formalizzazione del diritto di superficie di fatto esercitato da AGE SA, includente la facoltà di riverisione anticipata sui magazzini a favore del Comune, in caso dei più disparati motivi che dovessero rendere detta opzione una necessità.

Per altro, mediante lettera di data 16 giugno 2014, la spett. AGE SA informa il Municipio che, dopo aver esaminato la questione nella seduta del Consiglio di amministrazione del 6 giugno scorso, propone di regolare la vertenza attraverso l'istituzione di un diritto di superficie in suo favore.

L'Esecutivo si dichiara d'accordo e informa il Consiglio comunale che intende quindi procedere con l'emanazione di un messaggio municipale sulla stipulazione di detto diritto di superficie.

Pertanto, restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

LA MOZIONE DEL CONSIGLIERE COMUNALE MARIANO MUSSO CHIEDENTE DI ACQUISTARE I MAGAZZINI COSTRUITI DA AGE SA SUL FONDO N. 177 RFD CHIASSO DI PROPRIETÀ COMUNALE, È EVASA NEL SENSO DI NON PROCEDERE OGGI AD UN LORO ACQUISTO, BENSÌ DI FORMALIZZARE IL DIRITTO DI SUPERFICIE DI FATTO ESERCITATO DA AGE SA, INCLUDENTE LA FACOLTÀ DI RIVERISIONE ANTICIPATA SUI MAGAZZINI A FAVORE DEL COMUNE, COME MEGLIO VERRÀ ESPOSTO NEL MESSAGGIO MUNICIPALE CHE SEGUIRÀ. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Moreno Colombo

il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegata: mozione

Mariano Musso
Via Campagna 22
6832 Seseaglio

Lodevole
Municipio di Chiasso
6830 Chiasso

Seseaglio, 7 gennaio 2014

Avvalendomi delle facoltà concesse dalla legge (art. 67 LOC e art. 38 RC) presento la seguente

MOZIONE

Nel 2002, l'azienda municipalizzata AGE, su risoluzione del Consiglio Comunale nella seduta del 19 novembre 2001, è stata trasformata in Società anonima (AGE SA).

In tutto l'iter di trasformazione si è però dimenticato di inglobare, in questa operazione, il terreno su cui sorgono i magazzini della Società.

Per sopperire a questa dimenticanza venne deciso che l'AGE SA versasse al Comune una sorta di affitto per il terreno su cui sorgono tutt'ora i magazzini.

È storia recente, AGE SA ha chiesto al Comune di poter acquistare il terreno su cui sorgono i loro magazzini per sistemare giuridicamente questa dimenticanza.

Nella seduta di CC del 20 marzo 2013 la maggioranza dei Consiglieri comunali approvò la vendita del terreno, a questa risoluzione è stato anteposto un referendum e il 22 settembre 2013 democraticamente i cittadini hanno deciso che il terreno deve rimanere di proprietà del Comune. Fin qui una sintesi della cronistoria, rimane comunque il fatto che il terreno su cui sorgono i magazzini di AGE SA è ancora di proprietà del Comune va quindi trovata la soluzione per ristabilire l'ordine giuridico.

Nonostante ci troviamo in un momento difficile per le nostre finanze, si può comunque lavorare pensando al futuro vale a dire, visto che siamo ancora proprietari del terreno in questione perché non riacquistare i magazzini già a suo tempo di proprietà del Comune costruiti su questo fondo? Ci sono sicuramente altre soluzioni ma così facendo, a mio modo di vedere, si sarebbe proprietari del terreno e dei magazzini, e l'AGE SA sistemerebbe l'incongruenza giuridica pagando un regolare affitto comprensivo del terreno e dei magazzini al Comune.

Dico questo perché, visto i continui e repentini cambiamenti nel settore dell'elettricità nel caso in cui un domani l'AGE SA dovesse fusionare con altre società del settore e non dovesse più aver bisogno dei magazzini, a noi rimarebbero terreno e magazzini da poter utilizzare per i nostri bisogni eventualmente da trasformare anche in terreno industriale.

Con la massima stima
Mariano Musso - PLR

