

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di un credito di CHF 11'668'500.00 per la costruzione del nuovo stabile sulle particelle n. 3378 e 3379 RFD in Piazza Centrale

del 14 giugno 2012

Gentile signora Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

dando seguito al mandato ed al relativo credito che ci avevate assegnato con messaggio patriziale 7/2010 con il quale ci concedevate il credito per la continuazione dei lavori di progettazione, siamo ora in grado di presentarvi il progetto definitivo e richiedervi il credito di costruzione per iniziare i lavori sui sedimi di Piazza Centrale.

Prima di addentrarci nell'esame di questo progetto è opportuno ripercorrere le tappe che ci hanno portato a proporvi questo investimento.

1. I passaggi principali

1.1 Acquisto della proprietà di Piazza (Part. 3379 RFD)

L'acquisto della particella 3379 RFD di Piazza Centrale venne proposta all'Assemblea patriziale con messaggio il 31 gennaio 1986.

In questo messaggio si spiegavano le opportunità legate a questa acquisizione, segnatamente nel messaggio e nelle discussioni assembleari veniva posto l'accento sulla centralità del sedime e sulle possibilità di sfruttamento che risultavano intrinseche nel sedime stesso. I promotori dell'acquisto e l'esecutivo di allora ventilavano la possibilità che nella nuova costruzione che sarebbe sorta, si insediassero gli uffici della Posta. Già allora comunque si discuteva sul ruolo del Patriziato e sull'opportunità di questo investimento. I contrari a questa iniziativa dal canto loro avanzarono altre proposte, volevano si edificasse in zona "Al Legh", vi fu una variante che chiedeva di acquisire ed edificare una proprietà nella zona dove ora sono ubicati i commerci "Al Nos".

Dopo tutte queste discussioni l'idea di acquistare il sedime e la proprietà di Piazza Centrale comunque prevalse e si decise l'acquisto per un importo di CHF 750'000.00.

1.2 Cadono le premesse per un'edificazione rapida.

All'inizio degli anni novanta la Posta, per risolvere i suoi problemi logistici, si orienta verso altre soluzioni. Viene infatti edificato il complesso in via Pini e per il Patriziato vengono a mancare le premesse per una rapida soluzione di quello che si accinge a diventare il "problema Piazza".

Queste affermazioni possono però apparire un po' semplicistiche, in effetti se facciamo una piccola analisi finanziaria dell'operazione la stessa assume connotazioni più positive. Il Patriziato soprattutto agli inizi percepisce affitti che vanno dai 25'240.00 CHF nel 1987 a 4'400.00 CHF nel 2008 prima della demolizione dell'edificio principale.

Il Patriziato, con un modico investimento, posò su questo sedime delle autorimesse, e si può dire che negli anni la gestione dello stabile, delle autorimesse e dei posteggi fecero sì che l'investimento risultasse comunque redditizio.

2. Ulteriori sviluppi

2.1 Sviluppi pianificatori

Allorquando il Patriziato acquisisce Piazza Centrale, l'intero comparto non possedeva ancora dei parametri pianificatori ben definiti. Questa lacuna viene colmata nel 2000, quando questi parametri vengono fissati nell'ambito del piano particolareggiato.

Questa pianificazione stabilisce per esempio che lungo Via Giovannini si dovranno prevedere dei portici, lasciando libertà di proporli lungo via Verbano.

Queste basi della pianificazione sono state messe nel bando concorso, tuttavia per l'inoltro della domanda di costruzione necessitano di alcuni lievi adattamenti. Questi adattamenti sono stati proposti al cantone tramite una variante di poco conto che è stata approvata in aprile 2012 e che ha permesso l'inoltro della domanda di costruzione.

2.2 Studio di fattibilità

Nel 2003 il Patriziato ha commissionato uno studio di fattibilità all'Arch. Ivano Gianola. Questo studio ha permesso di verificare le possibilità edificatorie. Lo studio mostrava anche la necessità di inglobare nella futura costruzione la particella n. 3378 RFD, questo perché il progetto ne avrebbe compromesso un razionale utilizzo, ma soprattutto per proporre un intervento che mettesse ordine all'intero comparto.

2.3 Analisi finanziaria

Lo studio di fattibilità ha fornito anche l'impulso per l'esecuzione di un'analisi finanziaria, commissionata ai signori Stoppa e Cadlini. Ne è scaturito un documento che dimostrava la capacità dell'ente di proporre l'investimento di piazza. Ha inoltre fornito le basi per intavolare le trattative con i potenziali clienti del futuro edificio.

2.4 Acquisto della particella del Comune

Dando seguito alle risultanze dello studio di fattibilità che aveva dimostrato la necessità di inglobare nel progetto anche il terreno comunale, sono iniziate le trattative con il Municipio che hanno portato all'acquisto del terreno da parte del Patriziato, all'idea di realizzare un parcheggio sotterraneo ed all'adozione da parte dei due legislativi della relativa convenzione. L'accordo prevede anche di adibire parte dei parcheggi sotterranei a posti protetti per la popolazione.

2.5 Concorso di progettazione

Nel mese di giugno 2010 il Patriziato ha indetto un concorso di progettazione per Piazza Centrale. Il bando concorso, in conformità a quanto concordato con il Municipio, prevedeva la realizzazione del parcheggio sotterraneo, la possibilità di trasformare dei parcheggi in posti protetti, gli accessi all'autorimessa lungo Via Giovannini. Al piano terreno dovevano trovare posto dei commerci, il resto della costruzione veniva dedicato ad appartamenti.

Durante l'iter che ci ha portato a bandire questo concorso, abbiamo approfondito i contatti con un importante istituto bancario presente a Biasca, in vista di un suo insediamento.

Le necessità di questo affittuario erano espressamente inserite nel bando, i progetti dovevano ricercare per questi spazi un'ubicazione idonea.

A questo concorso hanno partecipato 32 architetti, ad ottobre 2010 la giuria ha deciso la graduatoria, designando il progetto vincitore che è stato quello presentato dall'architetto Lorenzo Cotti di Locarno. Il Patriziato ha attribuito all'arch. Cotti il mandato per sviluppare il progetto che ci è ora stato presentato in forma definitiva.

3. Il progetto e il preventivo di spesa

Il progetto è suddiviso in 6 capitoli principali, e sono:

1. Il fondo
2. I lavori preparatori
3. L'edificio
4. I lavori esterni
5. I costi secondari e transitori
6. La riserva

Nelle premesse l'architetto comunica i parametri che sono stati utilizzati per definire questo preventivo e citiamo:

“Componenti del descrittivo”

Il descrittivo si basa su costi preventivati dagli architetti nel dicembre 2011, relativamente allo stato della progettazione in atto, questo scritto illustra brevemente il preventivo allegato.

Le diciture e l'ordinamento delle fasi sono state redatte in base al “codice dei costi di costruzione – CCC”.

“Nota sui costi esposti”

In generale sono stati applicati dei costi unitari stimati o forniti dagli specialisti dei vari settori, oppure desunti da opere simili, eseguite recentemente. Alcuni costi sono stati stimati attraverso la richiesta di offerte a ditte specialiste nel settore inerente.

3.1 Il fondo - CHF 20'000.00

In questa voce sono previsti i costi per:

I rilievi topografici, le misurazioni, le terminazioni.

Le perizie geotecniche, le modinature provvisorie e i sondaggi.

3.2 Lavori preparatori - CHF 145'000.00

In questa voce sono previsti i costi per:

Le recinzioni, gli accessi e i piazzali.

L'ufficio per la direzione lavori.

Le installazioni provvisorie di luce e acqua.

L'impianto gru e l'eliminazione dei rifiuti di cantiere.

3.3 Edificio - CHF 10'506'500.00

Questa categoria, che è la principale, è suddivisa in 10 posizioni, di seguito vi diamo una breve descrizione di ogni posizione ed i relativi costi.

3.3.1 Fossa - CHF 500'000.00

In questa posizione vengono previsti gli scavi ed il movimento terra. La messa in discarica del materiale in esubero e lo stoccaggio del materiale da riutilizzare.

È prevista l'eliminazione delle attuali pavimentazioni ed il trasporto in discarica.

3.3.2 Costruzione grezza 1 - CHF 2'630'000.00

In questa categoria sono previsti:

La posa dei ponteggi secondo le norme e le direttive.

Gli scavi parziali per gli impianti smaltimento acque, la formazione delle fosse e delle trincee ed il loro riempimento.

Le opere in calcestruzzo per l'intera struttura portante dell'edificio e per le necessità interne secondo le indicazioni dell'ingegnere.

PATRIZIATO DI BIASCA

Queste costruzioni possono essere di diverse tipologie a dipendenza delle necessità (a vista, impermeabili ecc).

Le opere murarie portanti e no, la chiusura dei vani tecnici.

L'applicazione delle misure di sicurezza provvisorie.

L'assistenza agli artigiani per impianti elettrici, riscaldamento, ventilazioni, sanitari e altri.

Le regie.

3.3.3 Costruzione grezza 2 - CHF 2'257'000.00

Questa categoria è suddivisa in 12 posizioni dove si prevedono gli standard richiesti per:

- 3.3.3.1 Le finestre in alluminio termolaccato, standard minergie.
Gli standard per i vetri le serrature ecc.
- 3.3.3.2 Gli standard per le porte esterne (in metallo) e la possibilità di separare la parte pubblica dell'autorimessa da quella privata.
- 3.3.3.3 I davanzali e le soglie (alluminio termo laccato integrato nel serramento).
- 3.3.3.4 Le opere da lattoniere (eseguite in lamiera di acciaio inox).
- 3.3.3.5 Le impermealizzazioni del tetto che viene proposto come tetto piatto.
Le impermealizzazioni ed i trattamenti necessari per la copertura dell'autorimessa.
- 3.3.3.6 Le vetrate per lucernari e vani scale.
- 3.3.3.7 Le impermealizzazioni contro l'umidità per determinati muri.
- 3.3.3.8 I rivestimenti antincendio e la chiusura dei vani tecnici con materiale ignifugo.
- 3.3.3.9 L'isolamento delle facciate con intonaco e pannelli isolanti.
- 3.3.3.10 Le opere da pittore esterno.
- 3.3.3.11 Non sono previste tende da sole.
- 3.3.3.12 Oscuramenti a lamelle per tutti gli appartamenti e parzialmente per gli uffici.

3.3.4 Impianti elettrici - CHF 365'000.00

In questa categoria sono previste le installazioni della corrente forte, i quadri principali, secondari e di distribuzione.

Sono previsti i corpi illuminanti per tutte le parti comuni interne ed esterne.

I comandi per le parti comuni esterne con sonda crepuscolare, per le parti interne con rilevatore di movimento.

Sono previste le installazioni per gli impianti a corrente debole (suonerie e citofoni).

3.3.5 Impianti di riscaldamento e di ventilazione - CHF 905'000.00

La produzione di calore è prevista tramite una termopompa con sfruttamento dell'acqua di falda. La produzione dell'acqua calda è prevista tramite bollitori alimentati da termopompa e collettori solari.

Il riscaldamento degli spazi a pavimento con sistema di distribuzione acqua.

Gli impianti di ventilazione con recupero di calore dell'aria e condotte in getto.

3.3.6 Impianti sanitari - CHF 700'000.00

Gli apparecchi sanitari situati su vani tecnici sistema Knauf, con moduli d'installazione geberit.

Gli elettrodomestici sono previsti con etichetta energetica classe A.

Per l'evacuazione delle acque luride del piano interrato è prevista una pompa sommersa.

Sono previsti degli armadi antincendio secondo le prescrizioni.

3.3.7 Impianti di trasporto - CHF 170'000.00

Sono previsti 4 ascensori.

1 ascensore che parte dall'autorimessa che raggiunge gli spazi riservati alla banca.

1 ascensore che parte dall'autorimessa che raggiunge il livello 0.

1 ascensore che parte dall'autorimessa per il servizio degli spazi lato sud.

1 ascensore che parte dall'autorimessa per il servizio degli spazi ala ovest.

PATRIZIATO DI BIASCA

3.3.8 Finiture 1 - CHF 700'000.00

In questa categoria sono previste le opere da:

Gessatore.

Costruzioni metalliche.

Opere da fabbro.

Bucalettere.

Opere da falegname.

Gli armadi a muro.

Le chiusure e le serrature.

Per le specifiche di questa categoria vi rimandiamo al progetto definitivo.

3.3.9 Finiture 2 - CHF 809'500.00

In questa categoria sono definiti tutti i sottofondi degli spazi commerciali e degli appartamenti.

Sono previste le pavimentazioni dell'autorimessa e degli accessi.

Sono previsti i pavimenti in piastrelle e il rivestimento dei bagni e della lavanderia.

Sono previste le opere da pittore interne.

Si prevede la pulizia dell'edificio.

3.3.10 Onorari - CHF 1'470'000.00

Gli onorari sono indicati separatamente per ogni categoria e si suddividono:

Architetto CHF 995'000.00.

Ingegnere civile 130'000.00.

Ingegnere elettrotecnico 75'000.00.

Ingegnere RVCS 210'000.00.

Geometra 20'000.00.

Fisico della costruzione 40'000.00.

3.4 Lavori esterni - CHF 455'000.00

In questa categoria sono conteggiate le opere da impresario costruttore esterne e le opere per la sistemazione del giardino.

3.4.1 Opere da impresario costruttore – CHF 85'000.00

Che comprendono le canalizzazioni esterne, le opere in calcestruzzo e le opere a regia.

3.4.2 Giardini – CHF 370'000.00

In questa categoria è definito il costo per la costruzione dei giardini e dei paesaggi.

3.5 Costi secondari e transitori - CHF 142'000.00

Questa categoria prevede i costi per le autorizzazioni e le tasse, la messa a disposizione di campioni, modelli, riproduzioni e documentazione.

È previsto un importo per gli oneri assicurativi.

3.6 Riserva - CHF 200'000.00

Viene preventivata una riserva di CHF 200'000.00.

Alla cifra complessiva viene aggiunto anche l'importo di **CHF 200'000.00** per i relativi costi finanziari non previsti dal progetto presentato dall'Arch. Cotti.

4. Il piano dei termini

Il piano dei termini viene allegato a questo messaggio.

Prevede un inizio lavori a settembre 2012 ed un termine lavori a fine dicembre 2013 per quanto riguarda la consegna degli spazi "grezzi" all'Istituto bancario.

Lo stabile sarà completamente terminato per giugno 2014.

5. Pianificazione finanziaria

Dopo aver illustrato da un profilo tecnico-progettuale il progetto di nuova edificazione in Piazza Centrale in questo capitolo verranno illustrati i dettagli riguardanti il piano di finanziamento. Questa parte è di particolare importanza in quanto ci permette di capire la sostenibilità finanziaria dell'intera operazione immobiliare.

5.1 Le entrate da affitti

Secondo il progetto dell'Arch. Cotti del 15 dicembre 2011 e i susseguenti aggiornamenti, lo stabile presenterà una suddivisione mista: **appartamenti ad uso abitativo, spazi commerciali, amministrativi, di vendita come pure locali dedicati alla banca.**

La ripartizione secondo il progetto e la domanda di costruzione presentata è la seguente, per ciascuna tipologia è indicato il numero di appartamenti, la superficie come pure l'affitto mensile previsto e il totale:

PIANO DI OCCUPAZIONE

App. 2,5 locali 0 x CHF 1'033.00	App. 3,5 locali, tipo A di mq 74.7 3 x CHF 1'245.00	App. 4,5 locali, tipo A di mq 110.8 1 X CHF 1'847.00	SPAZIO A Logistica Cantone, (272 m2)* a CHF 220.00 /m2	SPAZIO B "UNIA" uffici di 104.1 m2 a CHF 220.00 /m2	SPAZIO C "Commercio" (70.2 m2) a CHF 250.00 /m2	BANCA (utilizzo 596.2 mq) CHF 180.00 / m2	41 Posteggi CHF 120.00
SFr. 0.00	SFr. 44'820.00	SFr. 22'160.00	SFr. 59'840.00	SFr. 22'902.00	SFr. 17'550.00	SFr. 107'316.00	SFr. 59'040.00
* ev. cantinato 82 mq (- 4 posteggi) a CHF 100.00/m2							
App. 3,5 locali, tipo B di mq 73.8 1 x CHF 1'230.00	App. 3,5 locali, tipo C di mq 76.8 1 x CHF 1'280.00	App. 3,5 locali, tipo D di mq 95 1 x CHF 1'583.00	SPAZIO E "Assicurazione" uffici di mq 215.3 a CHF 220.00 / m2	SPAZIO D Commercio (55.8 m2) a CHF 250.00 /m2			
SFr. 14'760.00	SFr. 15'360.00	SFr. 19'000.00	SFr. 47'366.00	SFr. 13'950.00			
App. 3,5 locali, tipo E di mq 94.3 1 x CHF 1'572.00	App. 3,5 locali, tipo F di mq 88.2 1 x CHF 1'470.00	SPAZIO F "Studio Medico" di mq 166.4 a CHF 220.00 / m2					
SFr. 18'860.00	SFr. 17'640.00	SFr. 36'608.00		Totale affitti		SFr. 517'172.00	

Per la definizione degli affitti da proporre ai diversi possibili interessati sono stati utilizzati i seguenti valori¹:

- *appartamenti abitativi* CHF 200.00 al m2
- *uffici commerciali* tra i CHF 220.00 e i CHF 250.00 al m2
- *spazi per la banca* CHF 180.00 al m2 ("grezzi")
- *posteggi sotterranei* CHF 120.00 al mese
- *cantinato e spazi archivio* tra i CHF 100.00 e i 180.00 al m2

¹ confermati anche da studio sul comune di Biasca, UBS Swiss Real Estate Research, febbraio 2012, disponibile nell'incarto

PATRIZIATO DI BIASCA

Attraverso l'analisi degli spazi disponibili, secondo il progetto dell'Arch. Cotti e delle relative modifiche che ne sono scaturite dai diversi contatti con i possibili affittuari, la futura costruzione presenterà la seguente disponibilità:

- **APPARTAMENTI ABITATIVI, affitti stimati previsti in CHF 152'600.00 annui (30 %)**

- 8 appartamenti di 3 ½ locali al 1°, 2° e 3° piano (CHF 130'440.00 annui)
- 1 appartamento di 4 ½ locali al 3° piano (CHF 22'160.00 annui)

- **UFFICI COMMERCIALI, affitti stimati previsti in CHF 198'216.00 annui (38 %)**

- **spazio A** di 272 m2 (escluso cantinato di 82 mq), previsto per il servizio Logistica del Canton Ticino (in trattativa), al 2° piano, (CHF 59'840.00 annui)
- **spazio B** di 104.1 m2, previsto per il Sindacato UNIA, al piano terra, (CHF 22'902.00 annui)
- **spazio C** di 70.2 m2, attualmente libero, al piano terra, (CHF 17'550.00 annui)
- **spazio D** di 55.8 m2, attualmente libero, al piano terra, (CHF 13'950.00 annui)
- **spazio E** di 215.3 m2, previsto per un'assicurazione (in trattativa), al 3° piano, (CHF 47'366.00 annui)
- **spazio F** di 166.4 m2, previsto per uno studio medico (in trattativa), al 3° piano, (CHF 36'608.00 annui)

Per ogni spazio segnalato sono in corso le trattative per la definizione dei singoli contratti d'affitto. Per alcune di questi spazi le trattative sono in fase avanzata (spazi B, E, F) per le quali è in corso la sottoscrizione di una dichiarazione di intenti. Per lo spazio A le trattative sono ancora nella fase iniziale anche se però il Cantone, attraverso i contatti avuti, si è dimostrato seriamente interessato.

- **Spazio commerciale e di vendita per la Banca, affitto concordato in CHF 107'316.00 annui (21%)**

- **spazio banca** di 596.2 m2, previsto per la Banca Raiffeisen Biasca-Lodrino, al piano terra e 1° piano con archivio e caveau al piano interrato (CHF 107'316.00 annui).

- **41 posteggi coperti, affitti stimati previsti in CHF 59'040.00 annui (11%)**

La futura nuova costruzione, nel caso fosse completamente affittata, permetterà all'ente di incassare un importo stimato in **CHF 517'172.00 annui (per una superficie affittata complessiva di 2'214.85 m2)** (esclusi posteggi, cantine, locali tecnici) **suddivisa in 16 spazi tra appartamenti e locali commerciali/banca**, il che potrà garantire, come verrà illustrato in seguito, la sua sostenibilità finanziaria. Il progetto, così come è presentato, è particolarmente versatile pertanto sono possibili anche ulteriori varianti di suddivisione rispetto all'esempio presentato sopra, ovvero ad esempio destinando maggiori spazi alla parte abitativa a discapito di parti commerciali. In ogni caso la variante presentata nello schema rispecchia al momento la situazione più probabile anche in funzione delle trattative in corso. Resta sottinteso che la migliore soluzione verrà attuata in funzione delle rispettive necessità e richieste che si presenteranno prima della conclusione dell'opera.

PATRIZIATO DI BIASCA

Il piano di finanziamento, così come verrà presentato nel proseguito, riprende pertanto come base di calcolo un importo stimato di affitti per **CHF 517'000.00**, così come da piano di occupazione presentato.

5.2 Il costo d'investimento

Il calcolo del presente costo d'investimento è basato sul progetto definitivo consegnatoci dall'Arch. Cotti in data 15 dicembre 2011.

Il valore definito come costo d'investimento è stimato in **CHF 12,8 Mio**, il quale rappresenta la base per il finanziamento bancario, il valore è così suddiviso:

✓ <u>Costi di costruzione, preventivo Arch. Cotti</u>		
○ Fondo	CHF	20'000.00
○ Lavori preparatori	CHF	145'000.00
○ Edificio	CHF	10'506'500.00
○ Lavori esterni	CHF	455'000.00
○ Costi secondari	CHF	142'000.00
○ Costi finanziari (*)	CHF	200'000.00
○ Riserva	CHF	200'000.00
Totale	CHF	11'668'500.00
✓ <u>Terreno</u>		
○ <i>particella Patriziato</i> 1'681 m2 a CHF 525/m2	CHF	882'525.00
○ <i>particella ex. Comune</i> 477 m2 a CHF 525/m2	CHF	250'425.00
Totale	CHF	1'132'950.00
✓ <i>Arrotondamento</i>	- CHF	1'450.00
COSTO D'INVESTIMENTO (**)	CHF	12'800'000.00

(*) Non previsti nel progetto e stimati al 2 ½ % del possibile finanziamento bancario di costruzione

(**) Nel valore non sono considerati gli interventi che la Banca effettuerà a proprie spese per i propri locali commerciali secondo le necessità e gli standard di un istituto di credito, questi interventi supplementari possono essere stimati per un importo superiore al milione di CHF.

5.3 Il piano di finanziamento

Sulla base del costo d'investimento ci è possibile determinare l'importo riguardante il finanziamento bancario necessario per portare a termine la costruzione, il quale è così determinato:

✓ Costo d'investimento	CHF	12'800'000.00
./ quota parte di mezzi propri così suddivisi:	CHF	2'300'000.00
○ Terreno patriziale	CHF	882'525.00
○ Costi di progettazione già sostenuti	CHF	500'000.00
○ Liquidità	CHF	917'475.00
✓ Finanziamento bancario necessario	CHF	10'500'000.00
○ <i>di cui tra i CHF 9 e 9.5 Mio "credito di costruzione"</i>		
○ <i>di cui tra i CHF 1 e 1.5 Mio "credito supplementare" su terreni patriziali</i>		

PATRIZIATO DI BIASCA

Allo scopo di illustrare meglio il piano di finanziamento sono necessarie alcune precisazioni in particolare su:

- ✓ **la composizione dei mezzi propri necessari**, vedi 5.3.1,
- ✓ **la struttura del finanziamento bancario**, vedi 5.3.2 e
- ✓ **il piano finanziario**, vedi 5.3.3

5.3.1 Composizione dei mezzi propri necessari

Per quanto riguarda la composizione dei mezzi propri disponibili, stimati in **CHF 2'300'000.00**, saranno così composti:

a) Liquidità proveniente dai conti bancari del Patriziato, CHF 917'475.00 (*)

L'importo verrà versato nel conto costruzione prima dell'inizio del cantiere.

b) Terreno di proprietà del Patriziato, CHF 882'525.00

Particella N. 3379 di 1681 m2 libera di impegni ipotecari, valore CHF 525.-/m2.

c) Costi di progettazione già sostenuti, CHF 500'000.00

Vedi MP 7/2010 del 3 novembre 2010, già pagati con la liquidità del Patriziato.

La quota parte di mezzi propri (liquidità) proveniente dal Patriziato (*) di cui sopra comprende anche l'importo di CHF 260'000.00 necessario per il pagamento del terreno comunale (vedi MP 23/2009 del 23 dicembre 2009).

5.3.2 Struttura del finanziamento bancario

Per completare i costi d'investimento di CHF 12.8 Mio, dai quali bisogna dedurre la componente rappresentata dai mezzi propri di CHF 2.3 Mio, il Patriziato necessita di un fabbisogno di finanziamento quadro complessivo calcolato in CHF 10.5 Mio, il quale sarà così composto:

a) Credito di costruzione, tra i CHF 9 e 9.5 Mio "Progetto Piazza Centrale"

Per l'allestimento del presente messaggio, onde poter confermare al legislativo la disponibilità di ottenere il relativo finanziamento di costruzione, sono state richieste delle offerte ad alcuni istituti di credito sulla piazza. Tranne per due casi per i quali abbiamo già ricevuto conferma, con le altre banche coinvolte sono in corso le trattative per ottenere una loro promessa di finanziamento.

Visti i rapporti che si instaureranno con la banca Raiffeisen di Biasca, l'Ufficio ha deciso di richiedere anche alla stessa una prima valutazione dell'operazione creditizia e di garantire loro un occhio di riguardo al momento della scelta della banca finanziatrice.

Ciononostante l'Ufficio si riserverà di sottoscrivere il contratto di finanziamento con l'istituto di credito che potrà garantire le migliori condizioni di finanziamento di costruzione e dopo la concessione del credito da parte del legislativo.

PATRIZIATO DI BIASCA

Il finanziamento sarà supportato dall'apertura di **un credito di costruzione**, utilizzabile sottoforma di conto corrente con possibilità di consolidamenti parziali, in forma di prestito, durante la costruzione dell'immobile. L'Ufficio valuterà, al momento più opportuno, in funzione dell'andamento dei tassi d'interesse ipotecari, quale sarà la soluzione più vantaggiosa per il nostro ente.

b) Credito supplementare, tra i CHF 1 e 1.5 Mio "Terreni patriziali"

Allo scopo di poter disporre, per l'inizio del cantiere, delle risorse finanziarie necessarie a portare a termine il progetto edificatorio, considerate le condizioni relative alla proposta al punto (a) e i vari contatti preliminari con le banche, si rende necessario richiedere un finanziamento supplementare con la messa in garanzia di alcune proprietà patriziali. Dopo aver vagliato le diverse possibilità di garanzia l'Ufficio ha deciso di mettere a pegno alcuni terreni edificabili.

I terreni interessati sono i seguenti:

		Zona	Mappale	Superficie	Valore	
1	Terreno edificabile R2	Pasquero	2242	859	250	SFr. 214'750.00
2	Terreno edificabile R3	Pianaccio	5012	763	330	SFr. 251'790.00
3	Terreno edificabile R3	Pianaccio	5013	860	330	SFr. 283'800.00
4	Terreno edificabile R2	Pianaccio	5014	140	150	Sfr. 21'000.00
5	Terreno edificabile R2	Stall Danz	3957	3107	300	SFr. 930'000.00
6	Terreno edificabile R2	Ronchett	2258	1232	250	SFr. 308'000.00
7	Terreno edificabile R2	Grotti	2260	1918	260	SFr. 498'680.00
8	Terreno edificabile R2	Loderio	4727	2633	200	SFr. 526'600.00
	Valore complessivo					SFr. 3'034'620.00

Per poter giustificare un finanziamento di CHF 1/1.5 Mio, tramite la messa a pegno di terreni edificabili, secondo le regole creditizie in ambito bancario, il valore delle garanzie deve rappresentare almeno il doppio dell'ammontare del credito.

In questo contesto per un valore complessivo, stimato su possibili prezzi di vendita, di **CHF 3'034'620.00** il credito "supplementare" equivale tra il 33 e il 50% ovvero in linea pertanto con le condizioni in vigore.

Il valore della garanzia, il numero e la tipologia dei terreni da mettere in pegno, saranno definiti sulla base di quanto previsto dall'istituto di credito prescelto.

Secondo quanto sopra l'Ufficio ritiene però che sia necessario, visto il mancato interesse a scopo pubblico dei terreni a garanzia, valutare già da subito la vendita di alcune di queste particelle allo scopo di estinguere l'intero credito supplementare entro termini ragionevoli e sostenibili e di conseguenza liberare le garanzie non utilizzate. L'Ufficio ritiene che questa procedura eviti di pagare inutili interessi passivi alla banca.

A tale proposito l'Ufficio non avanza al momento alcuna proposta di vendita mirata, ma chiede al legislativo, tramite le rispettive commissioni coinvolte, un preavviso favorevole verso questa soluzione da pianificare nei prossimi anni.

PATRIZIATO DI BIASCA

L'Ufficio con questa proposta di finanziamento ha rinunciato al momento ad impegnare gli stabili patriziali in vista, per alcuni di loro, di una futura ristrutturazione per la quale si necessiterà di disporre di beni liberi da impegni.

Si rende attento il Consiglio patriziale che le trattative con ATG per ottenere gli indennizzi relativi all'occupazione e all'esproprio di alcune nostre particelle continuano. I compensi concordati verranno accantonati come garanzia di liquidità necessaria a coprire eventuali imprevisti e non impegnati per il progetto in esame.

5.3.3 Piano finanziario

Allo scopo di avere una visione complessiva dell'intera operazione immobiliare e giustificare la sua sostenibilità finanziaria, l'Ufficio patriziale ha elaborato **una previsione di entrate-uscite** calcolate sull'investimento così come vi è stato presentato nel presente messaggio. Il piano presenta dapprima gli oneri legati al credito di costruzione per un massimo di CHF 9.5 Mio seguiti da quelli del credito supplementare di CHF 1.0 Mio, senza considerare eventuali alienazioni. Il totale rappresenta gli oneri complessivi tenuti in considerazione delle usuali condizioni di ammortamento in vigore in ambito bancario.

La previsione è stata calcolata su un lasso temporale di **50 anni (sul credito di costruzione di CHF 9.5 Mio) e di 20 anni (sul credito supplementare di CHF 1.0 Mio)** utilizzando come base di calcolo i seguenti parametri:

✓ **interesse ipotecario (*):**

○ 1-5 anni :	1.75 %	○ 21-25 anni:	3.75 %
○ 6-10 anni :	2.25 %	○ 26-30 anni:	4.25 %
○ 11-15 anni:	2.75 %	○ sopra i 30 anni:	4.50 %
○ 16-20 anni:	3.25 %		

(*) Le cifre sono indicative e stimano l'andamento dei tassi d'interesse ipotecari su un periodo di 5 anni, partendo dall'ipotesi che il Patriziato sottoscriva un contratto ipotecario a tasso fisso con durata di almeno 5 anni rinnovabile. Altra possibile variante è su un periodo di 10 anni.

✓ **Ammortamento:**

È stata definita, secondo la proposta di finanziamento considerata, una quota di ammortamento del prestito pari a CHF 150'000.00, la quale rappresenta poco più del **1.5 % annuo del finanziamento bancario di CHF 9.5 Mio.**

A scadenze regolari, ogni 5 anni nell'esempio di calcolo, il Patriziato valuterà la possibilità di **ammortamenti straordinari** in base alla liquidità presente sul conto "affitti".

Nella tabella è considerata anche una quota di ammortamento sul prestito supplementare di CHF 1 Mio, il cui rimborso è da effettuarsi in tempi ragionevoli e secondo quanto ci verrà stabilito dalla banca. L'Ufficio ritiene auspicabile un suo completo rimborso entro un periodo massimo di 20 anni. Gli oneri relativi sono pertanto calcolati in funzione di questo lasso di tempo.

PATRIZIATO DI BIASCA

✓ **Andamento conto “affitti”:**

Il Patriziato procederà all'apertura di **un conto “affitti”** sul quale verranno accreditate tutte le entrate della nuova costruzione. Nella proiezione allegata viene rappresentato l'andamento ad inizio e fine di ogni anno in base alle entrate-uscite previste. Il saldo del conto affitti sarà poi la base per la formazione della sufficiente liquidità necessaria per interventi di miglioria-manutenzione alla struttura, così come un possibile **fondo di rinnovamento**.

✓ **Spese varie:**

Sono definite al momento in modo forfettario e rappresentano circa **l' 1% del costo d'investimento al netto della quota parte terreno, costi finanziari e riserve**. Esse sono stimate in CHF 100'000.00 e dovrebbero coprire le spese “ordinarie” del palazzo.

✓ **Affitti:**

Sono definiti sulla base di quanto indicato nella tabella a pagina 6 del presente messaggio ovvero per un importo pari di **CHF 517'000.00**.

La pianificazione presentata permette di capire come la sostenibilità dell'operazione immobiliare, sulla base ovviamente di proiezioni di cui sopra, **sia nel complesso garantita** per quasi tutti gli anni considerati. A tale proposito, considerato l'andamento del conto “affitti” e delle risultanze contabili delle altre annualità non prevediamo di dover far capo alla liquidità proveniente dall'ordinaria gestione amministrativa dell'ente.

Resta sottinteso che la proiezione presentata si basa su interessi ipotecari previsti e ipotetici e su semplici proiezioni di calcolo, e soprattutto sulla variante di una piena occupazione della struttura. La situazione reale potrà essere anche diversa, ciononostante l'Ufficio è dell'opinione che l'operazione possa essere sviluppata e portata avanti nei termini e negli importi indicati nel presente messaggio.

Infine ricordiamo che le cifre esposte in questo piano ricalcano grosso modo quanto già previsto nel piano finanziario dell'ente che sarà corretto e aggiornato appena possibile.

6. Conclusioni

Sulla base di quanto esposto nel presente messaggio, vi invitiamo a voler accettare l'annesso disegno di decreto.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Mario Tatti

Tiziana Rè

Decreto

credito per la costruzione del nuovo stabile sulle particelle n. 3378 e 3379 RFD
in Piazza Centrale

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- Visto il messaggio n. 9 /2012 dell'Ufficio patriziale;
- Sentiti i rapporti delle Commissioni della Gestione e delle Costruzioni;

d e c r e t a:

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo per la costruzione del nuovo stabile patriziale sulle particelle n. 3378 e 3379 RFD in Piazza Centrale.
- Art. 2:** E' concesso un credito di CHF 11'668'500.00 per la realizzazione delle opere di cui all'art. 1.
- Art. 3:** Il credito di cui sopra, iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca, sarà coperto mediante l'accensione di un prestito ipotecario di massimo CHF 10'500'000.00 garantito dall'emissione delle seguenti cartelle ipotecarie:
- fino all'importo massimo di CHF 9'500'000.00 da una cartella ipotecaria in primo rango gravante le part. 3378 e 3379 RFD Biasca;
 - fino all'importo massimo di CHF 1'500'000.00 da una cartella ipotecaria in primo rango gravante le part. 2242, 5012, 5013, 5014, 3957, 2258, 2260 e 4727 RFD Biasca
- Art. 4:** L'Ufficio patriziale è autorizzato ad incaricare un notaio per l'allestimento dell'atto pubblico relativo all'art. 3 e a designare i rappresentanti per la firma dello stesso.
- Art. 5:** Eventuali sussidi e/o contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 6:** Il credito decade se non saranno iniziati i lavori entro 5 anni dall'approvazione del presente decreto.