



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1089

Concernente l'acquisto dello stabile ospitante la sede del Consorzio Protezione Civile Regione di Lugano Città (PCi) Mapp. No. 915 RFD Cadro, zona Piano della Stampa

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri;

la Delegazione del Consorzio PCi regione Lugano Città sottopone alla nostra attenzione, per preavviso a norma dell'art. 33 della Legge sul consorzio dei Comuni, la richiesta di un credito consortile di complessivi Fr. 3'900'000 per l'acquisto dell'immobile che attualmente ospita, in regime di locazione, la sede consortile.

1. Introduzione e cronistoria

L'aspetto degli spazi ospitanti la sede consortile, ma soprattutto necessari allo svolgimento delle attività di gestione quotidiana e dei compiti affidati all'Organizzazione di Protezione Civile (OPC), in particolare ai preparativi per assolvere concretamente quanto previsto dalla Legge, ha subito nel tempo forti sviluppi e mutamenti, paralleli a quelli della Protezione Civile (PCi) in generale.

Senza voler qui riprendere i dettagli dell'evoluzione di questa organizzazione, basti pensare che il primo "Consorzio di Protezione Civile Lugano e dintorni", formato unicamente da sei Comuni, venne ufficialmente costituito con DE del Consiglio di Stato nel maggio del 1967, andando a concretizzare le prime iniziative di collaborazione e coordinazione risalenti all'inizio degli anni '60.

Il 1° maggio 1970 fu istituito il primo Ufficio consortile ubicato nel Palazzo Civico di Lugano.

La graduale estensione del Consorzio ad altri 4 comuni, l'elaborazione del nuovo *concetto di PCi 1971*, ma soprattutto, l'avvio di una concreta, sistematica e intensa attività sul territorio, che spaziava dall'edificazione delle opere, alla dislocazione del materiale d'intervento, all'istruzione ed esercitazione del personale, mostrò ben presto i limiti di questa soluzione logistica cui nemmeno l'avvenuto affitto di un deposito per il materiale poterono fornire soluzioni valide.

Nel 1977 l'Ufficio consortile fu perciò traslocato al primo piano di uno stabile a Massagno. Nel 1982 gli spazi furono estesi anche al secondo piano.

Sempre in quel periodo a Cassarate (nel rifugio della Sinf) fu dato corpo a un centro d'istruzione "ausiliario" (quello principale essendo allora ubicato a Sant'Antonino e gestito dal Cantone).

Nel 1984 fu organizzato il servizio di ristorazione (cucina + refettorio), con lo scopo di rendere maggiormente autonoma la gestione del personale chiamato in servizio per l'istruzione, ma anche per i casi d'intervento per gravi avvenimenti.

Nel corso degli anni 1985-86, con l'adesione di ulteriori due Comuni e la sottoscrizione delle Convenzioni di collaborazione con altri venticinque (i cosiddetti QaSS, Quartieri a Statuto Speciale) si diede vita alla prima regione di PCi del Ticino.

L'aumento considerevole delle costruzioni protette da gestire portò a metà degli anni '90 all'affitto anche della sede di Savosa nella quale i collaboratori incaricati della gestione della PIAT

(attribuzione dei posti protetti alla popolazione) e della manutenzione degli impianti, potevano più agevolmente operare su tutto il territorio.

All'epoca i responsabili regionali constatarono che questo ampliamento degli spazi a tappe e a moduli aveva raggiunto i suoi limiti.

In accordo con i Comuni della Regione fu avviato uno studio per la ricerca di una nuova Sede con l'obiettivo di razionalizzare le attività con la centralizzazione dei servizi essenziali del Consorzio.

Confrontati con un mercato immobiliare che offriva in vendita oggetti dalle caratteristiche troppo elevate quanto a qualità, spazi e costi, ci si orientò per la locazione dell'immobile che ospita ancora oggi la PCi regionale al Piano della Stampa.

Questa soluzione consentì di beneficiare dei vantaggi dell'affitto con la possibilità di un adattamento dello stabile, integrandone gli oneri nella pigione.

Il trasferimento si concluse nel 1999 con l'inaugurazione dell'attuale Sede in cui trovano posto:

- uffici;
- aule del centro d'istruzione;
- spazi per conferenze;
- magazzini per il materiale;
- officina per le riparazioni;
- cucina semi-industriale e annessa mensa;
- aree esterne o parzialmente coperte (singole o polivalenti) per l'istruzione pratica;
- parcheggi per l'utenza, il personale ed i militi che partecipano ai servizi.

L'Edificio, ubicato ai margini dell'agglomerato urbano, in una zona industriale che sta conoscendo importanti sviluppi, consente un agevole accesso ad altre infrastrutture correlate (Posto Comando regionale PCi di Cornaredo, sedi della CVL, dei Pompieri e della Polizia).

La zona si adatta inoltre alle esigenze particolari del servizio nella PCi che prevede anche attività moleste con lo spostamento di veicoli, l'utilizzo di apparecchiature relativamente rumorose, l'attività pure sull'arco delle 24 ore e talvolta durante il fine settimana e i giorni festivi, ecc.

L'oramai prossima apertura del nuovo collegamento stradale Vezia - Cornaredo contribuirà a avvantaggiare ulteriormente l'accessibilità del comparto aumentandone l'interesse.

Con la scadenza del contratto d'affitto prevista nel 2018 vi sono dunque fondate possibilità che l'oggetto attragga l'interesse di altri affittuari o acquirenti e che il rinnovo del contratto (o il prezzo di vendita dell'immobile) comportino condizioni molto meno favorevoli rispetto quelle che si presentano attualmente.

Inoltre, in caso di mancato rinnovo del contratto, lo stabile dovrebbe essere restituito ai proprietari nelle condizioni in cui è stato consegnato e quindi il Consorzio, e indirettamente i Comuni, dovrebbero assumersi l'incombenza di ristabilire la situazione originale.

2. Prospettive e valutazioni

La Delegazione consortile, dopo accurata analisi della situazione con il coinvolgimento del Consiglio consortile, è giunta alla conclusione che l'attuale sede rappresenta la soluzione ideale, intavolando con i proprietari una trattativa d'acquisto.

Contemporaneamente ha incaricato un Perito indipendente di allestire una perizia per accertare il valore e le condizioni dello stabile.

Quest'analisi ha evidenziato che la costruzione si trova in ottimo stato, vanta uno standard costruttivo elevato pur essendo un prefabbricato e che gli investimenti effettuati dai proprietari

all'arrivo del Consorzio e successivamente dal Consorzio stesso hanno permesso di rendere la Sede veramente funzionale e accogliente sotto ogni prospettiva.

Sono stati infine esaminati gli aspetti relativi al valore dell'oggetto; la valutazione effettuata ha indicato che il prezzo dovrebbe situarsi attorno a Fr. 3'750'000.--.

Prima di prendere una decisione formale, la Delegazione consortile ha comunque interpellato l'autorità comunale della Città di Lugano; considerato che la Città è il maggior finanziatore del Consorzio, circa l'opportunità di acquisire in proprietà la sede del Consorzio, l'ammontare della spesa e le modalità del finanziamento.

Il riscontro è stato molto positivo e ha incoraggiato la Delegazione a proseguire lo studio dell'operazione e le trattative con i proprietari.

La Delegazione si è in particolare definitivamente convinta che l'utilizzo dei mezzi economici destinati all'affitto della Sede, per finanziare invece il suo acquisto, fosse la soluzione più sensata ma soprattutto d'interesse per i Comuni.

3. Condizioni di acquisto, finanziamento e conclusioni

La preparazione eseguita e la disponibilità della perizia esterna hanno permesso di raggiungere un accordo con i proprietari dopo una loro prima proposta sensibilmente più elevata.

E' stato quindi stipulato un diritto di compera, da esercitarsi dopo il 1° luglio 2011, per il prezzo complessivo di Fr. 3'750'000. Tale contratto ha beneficiato dell'approvazione del Consiglio consortile nel dicembre 2008.

La Delegazione consortile propone di finanziare l'investimento con la liquidità disponibile che proviene principalmente dall'incasso dei contributi sostitutivi conseguenti all'esonero dalla costruzione dei rifugi privati che vengono contabilizzati e gestiti tramite il relativo fondo.

In merito a tale fondo il Consorzio ricorda come sia la Confederazione che il Cantone già in passato abbiano ventilato la possibilità di centralizzare questi mezzi finanziari al loro livello, per essere in seguito utilizzati sia per le costruzioni (anche al di fuori dei confini regionali) sia per altre necessità di PCI unicamente in base a condizioni e autorizzazione di queste Istanze.

Un primo passo in questa (controversa) direzione è già stato eseguito con la Legge cantonale sulla Protezione Civile entrata in vigore il 1° luglio 2008.

Anche il progetto di revisione della Legge federale avanza la prospettiva di compiere un ulteriore passo verso la soppressione delle competenze dei Comuni e degli Enti locali; centralizzando in sede cantonale quanto finora percepito e affidando direttamente al Cantone l'incasso dei nuovi contributi e le decisioni sul loro impiego.

In base a tali constatazioni la Delegazione consortile raccomanda di procedere per i bisogni del Consorzio all'impiego della liquidità che a fine 2009 si attestava a poco meno di 6 milioni di franchi.

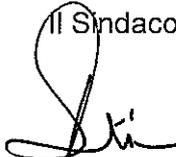
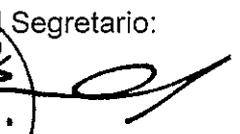
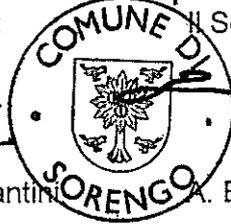
La situazione attuale, la proposta di acquisto e finanziamento e la situazione dopo l'acquisizione sono sintetizzate nella tabella di cui all'allegato No. 1.

Per quanto riguarda l'impatto sulle finanze comunali l'operazione dovrebbe risultare neutra poiché il finanziamento sarà effettuato con le risorse disponibili mentre per il rimborso saranno utilizzati i mezzi ora destinati all'affitto. La partecipazione procapite annuale non subirà pertanto variazioni.

Per ulteriori dettagli si rinvia al Messaggio consortile No. 55 del 24 marzo 2010 (allegato No. 2).

Sulla base di quanto precede il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale a esprimere un preavviso favorevole alla proposta di acquisto dello stabile sede del Consorzio PCi sito nel Comune di Cadro mediante l'adozione dell'annessa proposta di decisione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:
Il Sindaco:  Il Segretario: 

Avv. G. Santini A. Bernasconi

Sorenno, 9 agosto 2010
Ris. Mun. No. 379/10

Allegati:

1. Tabella investimento
2. Messaggio no. 55 della Delegazione del Consorzio PCi Regione di Lugano Città

Dispositivo di risoluzione
(acquisto stabile – consorzio PCi)

visto il messaggio municipale No. 1089 del 9 agosto 2010;
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

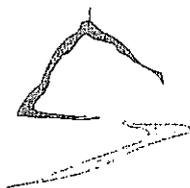
L'acquisto dello stabile ospitante la sede del Consorzio Protezione Civile Regione di Lugano Città (PCi) Mapp. No. 915 RFD Cadro, zona Piano della Stampa, da parte del Consorzio è preavvisato favorevolmente.

Per il Consiglio Comunale:

Gli Scrutatori:

Il Presidente:

Il Segretario:



CONSORZIO PROTEZIONE CIVILE
REGIONE LUGANO CITTÀ

*Progetto approvato dalla
Delegazione consortile con
decisione del 24 marzo 2010*

All'Onorando
Consiglio Consortile
del Consorzio Protezione Civile
Regione Lugano Città

Cadro, 24 marzo 2010 /AB/AF

Messaggio consortile no. 55 inerente all'acquisto dello stabile ospitante la sede consortile, ubicato al Piano della Stampa - territorio del Comune di Cadro - mappale 915 RFD.

Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Delegati,

sottoponiamo alla vostra cortese attenzione la proposta d'acquisto dello stabile citato a margine sito nel Comune di Cadro che attualmente ospita la sede del Consorzio.

Sull'argomento esprimiamo le seguenti osservazioni:

1. Introduzione e istoriato

L'aspetto degli spazi ospitanti la sede consortile, ma soprattutto necessari allo svolgimento delle attività di gestione quotidiana e dei compiti affidati all'Organizzazione di Protezione Civile (OPC), in particolare ai preparativi per assolvere concretamente quanto previsto dalla Legge, ha subito nel tempo forti sviluppi e mutamenti, paralleli a quelli della Protezione Civile (PCi) in generale.

Fino al 1967, per quanto attiene la Protezione della Popolazione, i Comuni erano strutturati come singole "Organizzazioni comunali di soccorso".

Soltanto con il mese di maggio di quell'anno, con Decreto Esecutivo del lodevole Consiglio di Stato, veniva per la prima volta costituito un "Consorzio di Protezione Civile Lugano e dintorni", allora formato unicamente dai Comuni di Breganzona, Castagnola, Lugano, Massagno, Paradiso e Viganello, che dava così forma alle prime iniziative di collaborazione e coordinazione risalenti all'inizio degli anni '60.

Della struttura, delle persone che lo diressero e della Sede di quel periodo non si hanno molte notizie; certa fu la stretta collaborazione con il locale Corpo Civici Pompieri, considerato che il loro Comandante era anche "Capo locale" della PCi; con questo termine si designava il responsabile Capo dell'Organizzazione.

Possiamo immaginarci che inizialmente si fece capo a spazi e risorse già disponibili, integrate nell'amministrazione pubblica soprattutto del Comune di Lugano.

E' invece certo che con il 1. maggio 1970 fu istituito il primo Ufficio consortile, inizialmente ubicato in Piazza Riforma nel Palazzo Civico di Lugano. Questa situazione era evidentemente dettata dal fatto che la PCi, in quei tempi ai primi passi soprattutto in Ticino, fosse ancora strettamente legata a una visione locale e molto indipendente dei preparativi.

Nonostante allora l'obbligo di avere un'Organizzazione, con tutto ciò che ne consegue, fosse limitato ai Comuni con una popolazione superiore a 1000 abitanti, l'eccezione nel nostro Cantone (caratterizzato da un forte frazionamento del territorio con la presenza di poche città, molti borghi, ma soprattutto una miriade di piccoli paesi perlopiù ubicati in zone discoste), già in quegli anni il Ticino e il Luganese in particolare, dimostrarono una particolare sensibilità e lungimiranza che permise loro di compiere in seguito passi "da gigante" quando nel 1978 l'obbligo fu esteso indistintamente a tutta la Svizzera.

Durante i primi anni '70 fu quindi più che naturale porre la Sede della PCi presso il Municipio di Lugano, che allora ospitava anche i servizi essenziali dell'Amministrazione di quello che già si profilava come il principale polo economico del Ticino.

La graduale estensione del Consorzio, al quale nel frattempo si erano aggiunti i Comuni di Canobbio, Pregassona, Savosa, Sorengo (per un totale di nove, Castagnola essendosi nel frattempo aggregato a Lugano), l'elaborazione del nuovo *concetto di PCi 1971*, dal quale scaturirono diverse importanti riforme legislative in sede sia federale sia cantonale, ma soprattutto, l'avvio di una concreta, sistematica e intensa attività sul territorio, che spaziava dall'edificazione delle opere, alla dislocazione del materiale d'intervento, all'istruzione ed esercitazione del personale, mostrò ben presto i limiti di questa soluzione logistica cui nemmeno l'avvenuto affitto del deposito per il materiale sito a Cassarate, in via Speranza (e un secondo a Molino Nuovo nell'interrato di "Casa Primavera") poterono fornire soluzioni valide.

Nel 1977 l'Ufficio consortile fu perciò traslocato a Massagno, via Sindacatori, al primo piano della stabile proprietà ex Moccetti.

Nel 1982, soprattutto per ospitare la neo costituita "sezione istruzione", gli spazi dell'ufficio di Massagno furono estesi anche al secondo piano del medesimo edificio, mentre in via Concordia a Cassarate (nel rifugio della Scuola materna) fu dato corpo a un centro d'istruzione "ausiliario" (quello principale essendo allora ubicato a Sant'Antonino e gestito dal Cantone).

Nel 1984, con lo scopo di rendere maggiormente autonoma la gestione del personale di milizia/le unità chiamate in servizio per l'istruzione, ma anche per i casi d'intervento per gravi avvenimenti, all'interno dell'impianto di PCi di Breganzona fu invece organizzato il servizio di ristorazione (cucina + refettorio).

Nel corso degli anni 1985 - 86 furono ratificate le Convenzioni di collaborazione con altri 25 Comuni componenti i QaSS (Quartieri a Statuto Speciale) mentre nel 1987 Cureggia e Gandria si unirono direttamente al Consorzio; i 36 Comuni diedero così vita alla prima regione di PCi del Cantone Ticino, e molto probabilmente anche della Svizzera.

Anche in questo caso il nostro Cantone, il Luganese, e le loro Autorità politiche, si dimostrarono previdenti anticipando quelle soluzioni che soltanto nel 2004, con l'introduzione della nuova legislazione federale, divennero poi "la soluzione" applicata gradualmente su tutto il territorio svizzero.

L'aumento considerevole delle costruzioni da gestire, sia i rifugi di nuova realizzazione da parte dei privati sia gli impianti di condotta e del servizio sanitario nel frattempo edificati a cura dei Comuni consorziati o regionalizzati, oppure direttamente dal Consorzio, portò a metà degli anni '90 all'affitto della "sede discosta" di Savosa nella quale i collaboratori incaricati della gestione della PIAT (attribuzione dei posti protetti alla popolazione) e della manutenzione degli impianti potevano più agevolmente operare su tutto il territorio.

Quest'ampliamento degli spazi a tappe e a moduli, conseguenza dei mutamenti della struttura dell'Ufficio ma soprattutto dell'integrazione operativa e amministrativa di una quantità importante di Comuni, accompagnata inoltre dall'ulteriore estensione dei compiti previsti con gli adeguamenti legislativi federali del 1981 e con la nuova legge cantonale del 1988, aveva però ormai raggiunto i suoi limiti.

2. Nuova Sede

Alla metà degli anni '90 i responsabili regionali, in accordo con i Comuni, avviarono una fase di studio e la ricerca di una nuova Sede che permettesse di rispondere a questi bisogni ma soprattutto di eseguire un importante passo nella razionalizzazione dell'attività e nell'impiego delle risorse, grazie ad un completamento ma, in particolare, ad una centralizzazione di tutti i servizi essenziali del Consorzio, allora dispersi sul territorio.

Di fronte alla possibilità di acquistare una Sede o di trovarne una in affitto, sulla base dei risultati di una ricerca durata parecchi mesi, e in rapporto all'allora mercato degli immobili che offriva sì oggetti interessanti ma estremamente onerosi o dalle caratteristiche troppo elevate quanto a qualità e a spazi, nel 1998 si pervenne alla scelta definitiva per l'insediamento che ci ospita ancora oggi al Piano della Stampa.

La soluzione trovata permise di sposare i vantaggi dell'affitto con quelli della possibilità di un adattamento dello stabile integrandone gli oneri nella pigione.

L'operazione, avviata nel 1998, fu affrontata in due tappe e terminò definitivamente nel 1999 con l'inaugurazione della nuova Sede. Contemporaneamente si abbandonarono lo stabile di Massagno, gli uffici di Savosa, i magazzini di Via Speranza e Casa Primavera, il centro d'istruzione ausiliario di Cassarate e per finire la cucina con annessa mensa di Breganzona.

Possiamo con piacere affermare che la scelta allora effettuata e condivisa da tutti i Comuni, nessuno escluso, si è rivelata vincente.

Di fatto la Sede di Cadro non soltanto è diventata la vera casa della Protezione Civile regionale, alla quale fanno capo i nostri militi per i numerosi corsi, per la maggior parte delle entrate in servizio, per le ricorrenti necessità amministrative e logistiche, ma anche per gli Organi consortili che vi trovano gli spazi per riunirsi, talvolta anche per isolarsi a studiare e approfondire i temi più complessi.

Questa dinamica ben si è sposata anche con la più recente fase di evoluzione della Regione che ha visto integrare definitivamente, non soltanto dal profilo formale ma anche per parecchi aspetti pratici, i Comuni consorziati con quelli appartenenti ai QaSS attraverso l'importante progetto di adeguamento e aggiornamento dello Statuto consortile perfezionato nel 2008.

Negli ultimi anni, inoltre, grazie all'informazione veicolata soprattutto dai militi e dagli ospiti, essa sta gradualmente diventando anche un centro d'incontri e luogo di riunioni per Enti comunali, regionali, istituzioni statali o parastatali, ma anche di qualche azienda e, inoltre, luogo di formazione da parte dei partner del soccorso (ambulanze, pompieri, polizia, ecc.) come pure di corsi di PCI cantonali e federali.

In tal senso gli spazi di riunione rappresentano anche un'opportunità per i Comuni consorziati che già ora, nei momenti in cui non sono occupati per corsi, previa richiesta, possono eventualmente utilizzarli per proprie esigenze.

Pur non essendo l'obiettivo prioritario, l'affitto soprattutto dei locali della zona istruzione posta al secondo piano dell'edificio, anche a costi ragionevoli, rappresenta per il Consorzio un introito finanziario che concorre a coprire le spese fisse legate alla struttura e favorisce nel contempo un contenimento dei costi annuali a carico dei Comuni.

3. L'analisi

L'Esecutivo Consortile e la direzione dell'Ufficio regionale, oltre a rallegrarsi per questo stato di cose, non hanno comunque cessato di vegliare e di seguire l'evolversi della situazione, sia in rapporto alle esigenze della PCI sia a proposito di quanto sta avvenendo in tutto il comprensorio del Luganese.

Nei prossimi mesi sarà aperto il nuovo collegamento stradale Vezia - Cornaredo. Pur tralasciando gli aspetti legati alle misure di accompagnamento, che rimangono un tema d'attualità per cittadini e Autorità politiche locali, è innegabile che l'attivazione di questa infrastruttura porterà molte conseguenze anche nella zona del Piano della Stampa, alcune delle quali sono già tangibili.

Durante gli ultimi tre anni numerose sono state le transazioni immobiliari riguardanti terreni edificabili e non, come pure interi edifici.

Diversi sono stati gli insediamenti d'importanti dimensioni che si sono realizzati rispettivamente si concreteranno; pensiamo soltanto alla nuova sede delle *Autolinee Regionali Luganesi (ARL)*, agli spazi e alla logistica della *HG commerciale* (grossista di mezzi e materiale edile), al prossimo trasferimento della Sede di gran parte dei servizi del *Dicastero Servizi Urbani della Città di Lugano*, ecc. .

Segnali importanti stanno pure giungendo dai Comuni il cui territorio interessa la zona in oggetto, in particolare Canobbio e Lugano, che nei propri piani regolatori stanno studiando, anche in cooperazione, gli scenari di sviluppo di questo per loro evidentemente importante comparto.

Anche dal profilo della viabilità sempre più insistentemente si parla di potenziamento dell'asse di penetrazione in questa direzione con l'integrazione di piste ciclabili in direzione della Capriasca come pure il possibile prolungamento dei servizi pubblici siano essi su gomma o eventualmente su rotaia.

Tutti questi segnali hanno indotto l'Autorità consortile a muoversi per tempo ed a fare dell'acquisizione della Sede un chiaro obiettivo di legislatura.

L'attività della Delegazione si è mossa su più fronti. Dapprima essa ha analizzato oggettivamente la situazione, anche in relazione agli aspetti che abbiamo poc'anzi citato.

La posizione della nostra Sede è piuttosto centrale rispetto a tutto il territorio consortile, nelle vicinanze sia dell'agglomerato più popoloso del Cantone sia del centro della Città.

L'apertura della galleria spalancherà nuove prospettive e opportunità sia per raggiungere velocemente zone come Vezia, Melide e tutto il litorale in direzione di Morcote, ma anche con il resto del Cantone e, non da ultimo, favorirà un nuovo sviluppo della già buona collaborazione esistente con la Regione PCi di Lugano campagna che permetterà di trarre ancor più vantaggio dalle numerose sinergie.

Gli spazi permettono di rispondere alle molteplici esigenze dell'Organizzazione tanto per gli aspetti amministrativi quanto per quelli operativi e logistici.

L'involucro, le infrastrutture e gli spazi adiacenti ospitano:

- uffici;
- aule del centro d'istruzione;
- spazi per conferenze;
- magazzini per il materiale;
- officina per le riparazioni;
- cucina semi-industriale e annessa mensa;
- aree esterne o parzialmente coperte (singole o polivalenti) per l'istruzione pratica;
- parcheggi per l'utenza quotidiana, per il personale e per i militi che partecipano ai servizi comandati.

Lo stabile è posto in vicinanza:

- del Posto Comando regionale PCi di Cornaredo;
- delle Sedi della Croce Verde, dei Pompieri e anche della Polizia;
- del fiume Cassarate per l'esercitazione con l'elemento acqua;
- di aree e infrastrutture comunali che completano le piazze di lavoro (campo sportivo di Canobbio, Stadio di Cornaredo e servizi logistici della Città di Lugano).

La zona si adatta inoltre alle esigenze particolari del servizio nella PCi che prevede anche attività moleste con lo spostamento di veicoli, l'utilizzo di aggregati relativamente rumorosi, l'attività pure sull'arco delle 24 ore e talvolta durante il fine settimana e i giorni festivi, ecc.

4. Prospettive e alternative

La Delegazione ha ritenuto di trovarsi sostanzialmente dinanzi a due alternative. Rinnovare tempestivamente il contratto d'affitto o accaparrarsi lo stabile mediante acquisto.

Con la scadenza del contratto d'affitto, prevista nel 2018, siamo convinti che vi siano pure concrete possibilità che l'oggetto attragga l'interesse di altri affittuari o acquirenti, proprio per i motivi già citati, e che quindi il rinnovo del contratto o l'entità dell'eventuale transazione potrebbero prevedere condizioni molto meno favorevoli.

Oltre a ciò occorre rammentare che in caso di mancato rinnovo del contratto, lo stabile dovrebbe essere restituito ai proprietari nelle condizioni in cui è stato consegnato e quindi il Consorzio, oltre alla beffa di trovare una nuova sede dovrebbe assumersi l'incombenza di ristabilire la situazione originale, precedente ai numerosi indispensabili interventi effettuati, con oneri finanziari evidentemente non indifferenti.

Dopo aver chiesto e ottenuto dall'onorando Consiglio Consortile l'autorizzazione per proseguire nelle proprie valutazioni e per intavolare eventuali trattative riservate con i proprietari, ci si è mossi su due fronti.

E' stata richiesta la conferma di un interesse di principio ai proprietari come pure una loro offerta.

Contemporaneamente si è ritenuto di far esperire una perizia per accertare in modo oggettivo il valore e le condizioni qualitative in cui si trova lo stabile (allegato no. 1).

Dal profilo delle peculiarità quest'analisi, affidata a un perito indipendente esterno, ha evidenziato che la costruzione si trova in ottimo stato. Non soltanto lo standard edile di realizzazione è elevato, considerando inoltre che si tratta pur sempre di un prefabbricato, ma gli investimenti effettuati dai proprietari all'arrivo del Consorzio, come indicato in ingresso, hanno permesso di rendere la Sede veramente funzionale e accogliente sotto ogni prospettiva.

Ad essi si aggiungano quelli gradualmente eseguiti direttamente dal Consorzio, a costi contenuti grazie al potenziale del proprio personale e all'impiego mirato delle competenze dei militi nell'ambito dei loro obblighi; ciò vale per lo stabile principale ma anche per gli adiacenti spazi magazzino ed officina che anche in futuro rimarranno comunque in affitto.

Si pensi ad esempio al cablaggio della rete informatica al I. e II. piano della sede, al collegamento del sistema informatico e telefonico tra la sede e i prospicienti capannoni (Officina e magazzini), a miglioramenti diversi nelle sale teorie, al pavimento in parquet dell'Aula Generale, ad attrezzature supplementari ed interventi nella Cucina, al collegamento via fibra ottica tra la sede di Cadro ed il Posto Comando regionale di Cornaredo, all'apparato di sicurezza operativa "ridondante" per il sistema informatico principale regionale, ecc.

Il tutto, a prezzi di mercato, può essere quantificato in alcune centinaia di migliaia di franchi che andrebbero in gran parte perduti qualora si dovesse abbandonare questa sede.

Si sono infine esaminati gli aspetti relativi al valore dell'oggetto; la valutazione effettuata ha indicato che l'importo della transazione avrebbe dovuto situarsi attorno a fr. 3'750'000.-- .

Prima di prendere una decisione formale, la Delegazione consortile ha comunque voluto interpellare l'autorità comunale della Città di Lugano; questo per il semplice motivo che Lugano contribuisce a finanziare la maggior parte degli investimenti e della gestione corrente del Consorzio.

Due sono stati i quesiti più importanti sottoposti al Municipio di Lugano:

- l'opportunità di completare l'operazione volta ad acquisire in proprietà la sede stabile del Consorzio;
- l'ammontare della spesa e le modalità del suo finanziamento (aspetto di cui si riferirà ancora in seguito).

Il riscontro ottenuto è stato molto positivo e ci ha incoraggiati a proseguire lo studio dell'operazione e le trattative con i proprietari.

5. Trattative / Diritto di compera

Confortata dai risultati di quest'analisi e fase esplorativa la Delegazione si è convinta definitivamente che l'utilizzo dei mezzi economici destinati all'affitto della Sede, per finanziare invece il suo acquisto, fosse la soluzione più sensata ma soprattutto d'interesse per i Comuni.

La preparazione eseguita e la disponibilità della perizia esterna hanno permesso di raggiungere un accordo con i proprietari dopo una loro prima proposta sensibilmente più elevata.

E' stato quindi possibile perfezionare la sottoscrizione di un diritto di compera (allegato no. 2), di cui alla decisione legislativa del dicembre 2008, con iscrizione all'Ufficio Registri nel luglio 2009 (allegato no. 3).

Tramite questa prima operazione la Delegazione ha quindi bloccato la situazione, evitando un lievitare dei prezzi rispettivamente degli eventuali futuri oneri dell'affitto, oppure un ripensamento da parte dei proprietari; il Consorzio, inoltre, si è contemporaneamente riservato il diritto di eventualmente recedere dai propri propositi, assumendo oneri relativamente limitati.

I termini sottoscritti sono i seguenti:

- il diritto di compera non potrà essere esercitato prima del 1. luglio 2011;
- l'importo per la vendita è stato fissato in fr. 3'750'000.-- che già comprendono fr. 45'000.-- versati per il diritto di compera rispettivamente fr. 985'000.-- d'investimenti a suo tempo effettuati dai proprietari (e che gli stessi hanno ammortizzato soltanto in ragione del 50% tramite gli affitti versati dal Consorzio).

6. Finanziamento

Per finanziare l'operazione vi sono essenzialmente due possibilità, con qualche variante che riguarda però unicamente la forma e non la sostanza, e più precisamente:

- l'attivazione di una linea di credito;
- l'utilizzo della liquidità disponibile.

Esiste, inoltre, la possibilità di utilizzare entrambe le modalità di finanziamento (in parte linea di credito/debito bancario o presso un'istituzione pubblica e in parte utilizzo della liquidità disponibile).

Per quanto riguarda la liquidità disponibile, essa proviene principalmente dall'incasso dei contributi sostitutivi conseguenti all'esonero dalla costruzione dei rifugi privati che vengono contabilizzati e gestiti tramite il relativo fondo precedentemente consortile ed ora regionale.

In merito al Fondo contributi sostitutivi è opportuno ricordare come sia la Confederazione sia il Cantone già in passato abbiano ventilato la possibilità che questi mezzi finanziari fossero centralizzati al loro livello, per essere in seguito utilizzati sia per le costruzioni sia per altre necessità di PCi, unicamente in base a condizioni e autorizzazione di queste Istanze.

Pur se non completamente conforme dal profilo giuridico e da quello etico, e contro il parere dei Comuni e per essi delle Regioni, come pure di diversi deputati al Gran Consiglio, un primo passo in questa direzione è già stato eseguito con la Legge cantonale sulla Protezione Civile entrata in vigore il 1. luglio 2008.

Anche il progetto di revisione della Legge federale, la cui procedura di consultazione attualmente in atto pare non preveda almeno a livello ticinese il coinvolgimento dei Comuni, propone di compiere un ulteriore e irrevocabile passo nella direzione di togliere in questo campo qualsiasi competenza ai Comuni e agli Enti locali; da un lato centralizzando in sede cantonale quanto finora incassato e dall'altro affidando direttamente al Cantone l'incasso dei nuovi contributi come pure la decisione sulle priorità nel loro utilizzo.

La Delegazione consortile si è prefissa di contrastare questa intenzione attraverso i canali ufficiali della consultazione ma soprattutto esigendo o operando affinché almeno in Ticino anche i Comuni possano esprimersi a proposito di questi indirizzi evidentemente contrari al loro interesse ma soprattutto al principio più che legale e sacrosanto per cui: *chi paga comanda*.

Anche in questo caso tutti vogliono comandare, ma a pagare rimarrebbero unicamente i Comuni e le Regioni.

In questo ambito ci siamo d'altronde ampiamente espressi nel merito del Messaggio consortile 54 e relativo ai "Conti Consuntivi 2009", in particolare alle pag. 6 e 7 del documento.

Questo stato di cose ha spinto quindi l'Esecutivo regionale a preferire l'eventualità di utilizzare al massimo la liquidità che, al netto degli anticipi che i Comuni versano per la gestione corrente annuale, si attestava a fine 2009 a fr. 5'974'002.01.

Il fondo contributi sostitutivi presentava invece il 31.12.09 un saldo a bilancio di fr. 6'264'448.02 che, con la conclusione del riversamento dei fondi comunali, s'incrementerà nei prossimi tre anni di fr. 1'000'000.-- ca. , cui si dovrebbero aggiungere ancora ogni anno fr. 200'000.-- di nuovi incassi.

La situazione attuale, la proposta di acquisto e finanziamento e la situazione dopo l'acquisizione sono sintetizzate nella tabella di cui all'allegato no. 4 .

7. Modalità e tempi di realizzazione

Si auspica che la decisione da parte di tutti i Consigli comunali sia adottata entro il 31 dicembre 2010.

Se ciò dovesse avvenire, il Messaggio potrà essere discusso e votato durante una seduta di Consiglio consortile nel mese di marzo 2011.

Il trapasso di proprietà potrebbe così avvenire con il 1° luglio 2011.

8. Conseguenze finanziarie

Si rimanda principalmente a quanto indicato al punto 5 del presente documento e all'allegato no. 4 .

8.1. Dal profilo della liquidità

Essa diminuirà di fr. 3'900'000.--, attestandosi inizialmente a ca. fr.2'000'000.-- e successivamente a ca. fr. 3'000'000.--. A ciò si aggiungeranno gli importi incassati ogni anno tramite i nuovi contributi sostitutivi, qualora non vi fossero modifiche alla legislazione federale, e quelli provenienti dal proposto rimborso annuale per la sede pari a fr. 150'000.--.

8.2. Dal profilo degli ammortamenti e degli oneri di gestione corrente

Ora il Consorzio, per l'affitto della Sede e l'ammortamento delle infrastrutture a esso collegate, spende ogni anno ca. fr. 200'000.--.

In futuro, soprattutto inizialmente, occorrerà considerare che l'utilizzo della liquidità consortile creerà anche una diminuzione degli interessi attivi maturati sul conto corrente presso la Città di Lugano.

La minore entrata è quindi stimabile per il primo anno in fr. 75'000.-- a diminuire in seguito ogni anno fino all'azzeramento completo della medesima a fine rimborso.

I vantaggi di spendere per una proprietà propria piuttosto che di terzi sono innegabili.

Anche qualora a lungo termine vi fossero dei mutamenti importanti nella strategia della PCI, l'oggetto potrà comunque essere utilmente occupato dai Comuni o, avendo un interessante valore commerciale, essere persino alienato.

Per l'acquisto della Sede la Delegazione si prefigge quindi di adottare quei parametri che permettano di mantenere pressoché invariato l'onere a carico della gestione corrente.

Per i Comuni l'operazione finanziariamente non avrà quindi alcun effetto poiché il finanziamento sarà effettuato con risorse già disponibili mentre che per il rimborso saranno utilizzati i mezzi ora destinati all'affitto. Anche da questo punto di vista il procapite annuale non subirà variazioni conseguenti a questa operazione.

Per garantire la massima neutralità dei costi si propone perciò il rimborso in 26 anni con un onere annuale di ca. fr. 150'000.--.

Questo importo andrà ad alimentare ulteriormente la liquidità permettendo così una sua graduale ma solida ricostituzione.

Ciò avrà il vantaggio di evitare un utilizzo diretto del Fondo contributi sostitutivi, riservando ancora ai Comuni e alla Regione un suo impiego in caso di necessità.

Non vi sono altri oneri di gestione corrente di rilievo ora a carico dei proprietari e che sarebbero riversati sul Consorzio.

9. Coinvolgimento ed informazione ai Comuni

Oltre alle già citate considerazioni espresse in occasione dell'allestimento e della presentazione dei Conti preventivi e consuntivi degli ultimi anni, per completare l'informazione dei Comuni la Delegazione ha scelto la strada della massima trasparenza.

Come già avvenuto in occasione dell'allestimento del progetto di nuovo Statuto, ai Comuni è stato sottoposto il presente messaggio completato da un progetto di documentazione modello da adattare alle esigenze del proprio Legislativo.

Tali atti sono stati discussi in occasione di una riunione (avvenuta in due turni) cui è stata invitata una rappresentanza comunale e durante la quale è pure stato possibile visitare tutto il complesso della Sede.

I Municipi sono stati successivamente sollecitati a formulare eventuali osservazioni e proposte come pure ad esprimersi in merito agli aspetti fondamentali inerenti il principio dell'acquisto, l'entità dell'investimento e le modalità di rimborso.

Tutto ciò ha permesso di perfezionare la pratica nel corso del mese di maggio sottoponendo la documentazione definitiva ai Comuni durante il mese di giugno 2010.

In considerazione di quanto sopraesposto, la Delegazione consortile del Consorzio Protezione Civile Regione di Lugano Città invita gentilmente l'onorando Consiglio Consortile a voler

RISOLVERE

1. E' concesso un credito di CHF 3'900'000.-- per l'acquisto dello stabile di cui al mappale no. 915 RFD del Comune di Cadro.
2. Per l'investimento si farà capo alla liquidità consortile.
3. Il credito decade se non utilizzato entro 12 mesi dalla sua concessione.
4. Il rimborso sarà eseguito in ragione di fr. 150'000.-- l'anno, destinati a ricostituire la liquidità consortile.
5. La Delegazione è incaricata di perfezionare le procedure per il trapasso di proprietà.

Con perfetta stima.

CONSORZIO PROTEZIONE CIVILE REGIONE LUGANO CITTA'

Il Presidente:

Il Comandante dell'OPCi:

Dott. I. Bonoli

ten col A. Belloni

Va a: Comuni Consorziati per preavviso