



COMUNE DI SORENGO

COMMISSIONE DELLA GESTIONE

RAPPORTO DELLA MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

sul Messaggio Municipale 1223 del 18 dicembre 2017 Nuovo Centro Civico concernente:

- L'autorizzazione alla vendita parziale del mapp. No. 339 (già fondi mapp.339 e 344);
- Un credito d'investimento di CHF 5'700'000.- per l'edificazione di una parte di edificio da destinare a uffici amministrativi, sala polivalente, posteggi e magazzino comunale e quote PPP.

Onorevole signora Presidente

Onorevoli signore e signori Consiglieri,

Successivamente alla serata informativa organizzata dal Municipio in data 29 gennaio 2018, a cui hanno partecipato oltre ai Municipali anche i promotori e architetti del progetto, la Commissione della gestione si è riunita il 19 febbraio e il 12 marzo per esaminare il messaggio 1223.

Durante la riunione del 12 marzo erano in parte presenti pure il Vice sindaco on. O. Terrani e l'on. G. Gervasini i quali hanno forniti ulteriori dettagli e approfondimenti a seguito delle domande poste dai Consiglieri Comunali durante la presentazione del 29 gennaio 2018.

La serata informativa ha permesso a tutti i Consiglieri comunali di ricevere importanti informazioni complementari al messaggio in oggetto, segnatamente sugli aspetti architettonici, contenuti dell'immobile, aspetti giuridici e finanziari.

L'iter procedurale per arrivare al presente messaggio municipale è stato lungo e complesso ed è spiegato in modo molto dettagliato nel MM stesso, per cui non entriamo nel merito.

Riteniamo particolarmente indovinata la tempistica per questo progetto, in quanto con la sua realizzazione sarà possibile intervenire nei giusti tempi alla sistemazione del palazzo scolastico e dell'asilo infantile, strutture che nel giro di 3/5 anni saranno sollecitate in seguito al previsto massiccio incremento della popolazione sorengnese (vedi ad es. realizzazione comparto Casarico).

Proprietà per piani (PPP)

La soluzione prospettata dal Municipio risulta particolarmente ponderata.

Infatti, la costituzione di una PPP rimanendo proprietari solo della parte effettivamente necessaria alle necessità Comunali (uffici, sala Municipio, sale Commissioni e sala multiuso, oltre agli importanti spazi per l'inserimento del nostro magazzino comunale) permettono di contenere l'investimento ad un livello sostenibile.

L'inserimento nella parte non necessaria al Comune di 20 appartamenti, di cui la maggioranza di 2.5 locali destinati in particolare a persone anziane, ma non solo, copre pure un aspetto sociale da non sottovalutare.

L'allegato regolamento della PPP riflette come al Comune di Sorenngo vengono garantiti diritti particolari, e meglio:

- Art. 13 Regolamento della casa
Omissis..... Fanno eccezione l'unità PPP no. 1 e i relativi vani accessori di proprietà del Comune di Sorenngo nonché le parti comuni attribuite al Comune di Sorenngo in uso preclusivo alle quali pertanto il regolamento della casa non si applica.
- Art. 20 par. 3
Al Comune di Sorenngo, proprietario dell'unità PPP no. 1, viene sin d'ora concesso il diritto di frazionare come meglio crede la sua unità.....In tale ambito, ove ammissibile, è soppresso il requisito dell'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini.

- Art. 24 par. 1

L'assemblea può decidere allorquando siano presenti o rappresentati almeno la metà dei condomini che rappresentino nel contempo la metà delle quote millesimali, e comunque almeno due di essi, fra i quali il Comune di Sorengo

- Art. 26 par. 3

Per la modifica del presente regolamento occorre la maggioranza dei condomini che rappresentino più della metà delle quote. Sul punto, al Comune di Sorengo, proprietario della PPP no. 1, spetta un diritto di veto nella misura in cui la prospettata modifica tocchi la sua posizione

- Art. 35 Diritti del Promotore

Questo art., composto da 12 paragrafi, conferisce al Comune di Sorengo tale titolo, ciò che permette al Comune di procedere a modifiche che potrebbero rendersi necessarie durante la costruzione dell'immobile, compresa la modifica unilaterale del regolamento condominiale

In conclusione possiamo affermare, che, pur detenendo una quota di proprietà inferiore al 50%, i diritti del Comune alla salvaguardia della propria autonomia sulla sua proprietà è assicurata.

Aspetti finanziari

Una profonda riflessione riveste anche l'aspetto finanziario.

Il Comune è proprietario del sedime su cui sorgerà il nuovo immobile che comprenderà pure il nostro nuovo Centro Civico, dal 16 marzo 2011.

Prezzo d'acquisto totale (sedime + costruzione) CHF 2'900'000.-. Sulla base di una stima peritale neutra il sedime è oggi valutato CHF 3'160'000.-, quindi con una plusvalenza di CHF 260'000.- pari al 9%.

A seguito di richieste esternate durante la presentazione del progetto del 29 gennaio scorso, il Municipio ha fatto allestire una seconda perizia per verificare l'attendibilità del valore commerciale della prima perizia. Questa nuova perizia valuta il terreno a CHF 3'030'000.-, motivo per cui il prezzo di vendita concordato che si basa sulla prima perizia di CHF 3'160'000.- è da ritenere equo.

Il 60.7% di questo sedime viene ceduto al partner privato che corrisponderà CHF 1'920'000.- al Comune in contanti.

Considerando che questo terreno figura a bilancio per un valore ridotto a CHF 170'000.- a seguito di ammortamenti succedutisi negli anni, per il Comune ne risulterà un utile pari a ca. CHF 1'800'000.-.

Questo utile derivante dalla vendita del 60.7% del terreno servirà a parziale finanziamento della costruzione del nuovo Centro Civico.

L'investimento totale per la realizzazione del nuovo Centro Civico sarà di CHF 5'700'000.-, importo fisso stabilito sulla base di un contratto d'appalto generale.

Considerando il provento netto di CHF 1'800'000.- derivante dalla cessione del 60.7% del fondo base al promotore privato, l'ulteriore investimento da iscrivere a bilancio sarà di CHF 3'900'000.-.

Durante la riunione della Commissione del 12 marzo, gli on. Terrani e Gervasini hanno confermato che per il finanziamento dell'investimento del Comune hanno ricevuto una promessa di prestito da parte della spett. Raiffeisen.

L'onere finanziario (interessi e ammortamenti) che deriverà da questo investimento è sostenibile per il Comune.

Dalla tabella a pag. 9 del MM si può osservare che l'onere massimo per questo investimento si evidenzierà nel corso dell'anno 2022 e sarà di CHF 390'000.-.

Questo importo rappresenta il 3.9% dell'attuale gettito fiscale. Il recente piano finanziario prevede un incremento del gettito cantonale da oggi al 2022 pari a oltre CHF 1'300'000.- (aumento gettito Comunale con moltiplicatore al 64%, CHF 832'000.-).

Considerati questi elementi possiamo considerare i rischi finanziari praticamente nulli.

Contrattualistica

Solo dopo l'accettazione del credito da parte del Legislativo il Municipio perfezionerà gli atti ufficiali necessari alla conclusione dell'operazione.

Accanto all'atto di compra-vendita della parte di terreno a Swiss Promotion dovrà essere allestito un contratto chiavi in mano con l'impresa generale che costruirà l'immobile.

L'impresa generale, su indicazione del nostro Municipio, sarà scelta tra Implenia, CSC, HRS. Queste 3 ditte hanno allestito un'offerta sulla base di un capitolato chiavi in mano e sono quindi già al corrente dell'impegno che li aspetta.

Trattasi di imprese di costruzione di importanza nazionale e con grande esperienza nella realizzazione di grandi immobili con la formula chiavi in mano.

Il Comune allestirà un proprio contratto per la sua quota di pertinenza e altrettanto farà la Swiss Promotion per la sua parte.

L'impresa generale dovrà accertarsi della copertura finanziaria dei committenti, quindi pure della Swiss Promotion che finanzierà la sua parte con la quota di pertinenza del terreno che verrà versato al Comune in contanti e in parte con il ricavato dalla vendita di alcuni appartamenti prima dell'inizio dei lavori e il resto con ipoteca e/o mezzi propri.

Osservazioni

La soluzione proposta dal Municipio permette al nostro Comune di dotarsi di un nuovo Centro Civico, struttura indispensabile per dar corso alla dovuta pianificazione e riattazione del Palazzo Scolastico e dell'Asilo, a condizioni eque e sostenibili.

Considerata l'importanza del progetto e la complessità di tutto l'iter procedurale si invita il Municipio, come tra l'altro menzionato nel MM, a procedere alla vendita del terreno soltanto dopo la crescita in giudicato della necessaria licenza edilizia. Particolare attenzione dovrà pure essere prestata all'esame della documentazione comprovante il finanziamento di tutto l'edificio (promessa finanziamento ipotecario, mezzi propri comprovati, ecc.).

Considerata la complessità dell'operazione, per la stesura e controllo dei vari contratti il Municipio dovrà far capo a un avvocato di propria fiducia.

Durante la costruzione dell'immobile sarà necessario seguire con particolare attenzione e con una propria direzione lavori l'avanzare dei lavori nel rispetto dei dettagli tecnici e dell'utilizzo dei materiali convenuti. Questa possibilità dovrà figurare nel contratto con l'impresa generale.

Si invita inoltre il Municipio a riesaminare la problematica posteggi e fare in modo che ad opera conclusa possano esserci alcuni posteggi di breve durata destinati agli utenti della Cancelleria Comunale.

Conclusioni

Pur esprimendo un giudizio positivo sull'aspetto estetico della costruzione, non entriamo nell'esame tecnico del messaggio in quanto di competenza della Commissione dell'Edilizia.

Considerato quanto sopra la Commissione della Gestione invita il Consiglio Comunale ad approvare il MM 1223 del 18.12.2017 così come proposto dal Municipio.

Con stima.

Per la minoranza della Commissione della Gestione

f.to: on. Stefano Giulieri (Presidente)

on. Stefano Bazzurri

Sorengo, 14 marzo 2018