



# COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

## Risposta del Municipio

- all'interrogazione 17 dicembre 2013 gruppo PLR primo firmatario on. Alberto Caldelari
  - all'interpellanza 17 dicembre 2013 gruppo SUS primo firmatario on. Marco Krähenbühl
- in merito alla futura destinazione del centro "La Cisterna"

Onorevole signor Presidente,  
Onorevoli signore e signori Consiglieri,

il 17 dicembre scorso gli on.li Consiglieri comunali del Gruppo PLR, con l'on. Alberto Caldelari quale primo firmatario, proponevano un'interrogazione a proposito del recente passaggio di proprietà del centro "La Cisterna" ad una Società Anonima.

Si chiede:

1. *Il Municipio è già stato contattato dalla società in questione ?*
2. *È stato indicato un interlocutore di riferimento ?*
3. *Il Municipio è a conoscenza di chi sta dietro questa società con azioni al portatore ?*
4. *Considerato gli scopi della società è prevedibile che vi saranno delle richieste di ristrutturazione che necessitano di permessi di costruzione; il comune intende creare una commissione speciale o un gruppo ad hoc per affrontare queste tematiche ?*
5. *Quali altri prossimi passi sono previsti dal Municipio sul tema ?*

Contemporaneamente gli on.li consiglieri comunali del Gruppo SUS, con l'on. Marco Krähenbühl quale primo firmatario, presentavano un'interpellanza sullo stesso oggetto in cui venivano proposti i seguenti quesiti:

1. Il Municipio ha già avuto modo di conoscere le intenzioni del nuovo proprietario sulla destinazione futura dei due sedimi oggetto della presente interpellanza?
2. Le dichiarazioni riportate dalla stampa "utilizzo sostenibile e a scopo culturale" possono essere meglio precisate e in particolare in quale misura sono compatibili con i vincoli di destinazione dell'art. 36 del PR?
3. Considerato l'interesse della popolazione, dimostrato dai ripetuti dibattiti nel CC, petizione popolare e offerte di acquisto da parte del comune, il Municipio intende perseguire ancora la disponibilità ad uso pubblico dell'area della Cisterna?
4. In caso affermativo, ha già valutato (o sta valutando) la possibilità di modificare il Piano regolatore includendo l'area della Cisterna (e il relativo posteggio) nella zona per attrezzature pubbliche (AP-EP)?

Data la sostanziale coincidenza dei due atti parlamentari, per economia procedurale, il Municipio ritiene di potervi dare evasione in un'unica procedura nelle forme della risposta all'interrogazione con invio a tutti i membri del Consiglio comunale come previsto dall'art. 49 cpv. 3 del Regolamento comunale.

## I. Premessa e antefatti

Prima di procedere ad una puntuale risposta alle domande formulate negli atti in epigrafe il Municipio, pur manifestando la propria ferma volontà di evitare di alimentare inutili e sterili polemiche, non può esimersi dal respingere con fermezza le critiche di "mala gestione" e "passività" formulate quale premessa all'interrogazione dell'on. Caldelari e cofirmatari, evidente frutto di scarsa o incompleta informazione.

Circa gli antefatti si rinvia alla risposta 22 novembre 2012 all'Interrogazione on. Caldelari e cofirmatari del 12 giugno 2012 in merito allo stesso argomento.

Come ben precisato in tale atto Credit Suisse –per ragioni che francamente sfuggono allo scrivente Esecutivo- si è sempre dimostrato estremamente reticente nelle relazioni con il nostro Comune.

Ciò nonostante il Municipio si è attivato in tutti i modi e attraverso vari canali, sia ufficiali che ufficiosi, per poter avere un contatto diretto che permettesse al Comune di partecipare ad una trattativa seria.

Queste circostanze sono note alla Commissione della Gestione, di cui il primo firmatario dell'interrogazione fa parte, e che era stata convocata a titolo consultivo dal Municipio in riunione congiunta per concordare i passi da intraprendere.

In occasione di tale seduta, svoltasi il 6 dicembre 2012, venne concordato di chiedere un incontro con i vertici Credit Suisse Ticino affinché il nostro Comune fosse finalmente riconosciuto dall'Istituto bancario quale interlocutore.

L'incontro si svolse l'11 dicembre successivo presso la sede luganese di Credit Suisse alla presenza del direttore generale di Credit Suisse Ticino, dr. Alberto Petruzzella e di una sua Collaboratrice. Per il Comune partecipò una delegazione composta dal sindaco on. Meuli, dal capo dicastero Ambiente e Territorio on. Rosa, dal Segretario comunale e dall'on. Grassi in rappresentanza della Commissione della gestione che così aveva auspicato.

In tale sede fu confermato il nostro interesse al futuro dell'area della Cisterna in quanto "polmone verde" ubicato al centro del nostro territorio giurisdizionale.

Fu ribadito che il Comune intendeva senz'altro assumere parte attiva nell'ambito di una possibile transazione immobiliare finalizzata al passaggio di proprietà del bene nell'ottica di una futura destinazione pubblica.

La Direzione di CS non poté (o non volle) avanzare indicazioni riguardanti un ipotetico prezzo di vendita del bene.

Pertanto, tenuto conto dei meccanismi che disciplinano il funzionamento del Comune e che non permettono di prescindere dall'ottenimento dello stanziamento di un credito da parte del Consiglio comunale che deve necessariamente conoscerne preventivamente l'entità, fu concordato che il Municipio avrebbe proceduto alla formulazione di un'**offerta d'acquisto interlocutoria non vincolante** necessaria per non essere estromesso dalla procedura di vendita al miglior offerente organizzata dal CS con modalità particolari.

Conclusa la prima fase di presentazione delle offerte si propose che Credit Suisse avrebbe comunicato al Comune l'importo finale della trattativa.

Su tale base il nostro Municipio avrebbe formulato al Consiglio comunale una precisa richiesta di credito in funzione dell'acquisto della proprietà da parte del Comune.

Occorre in fine osservare che in base alle comunicazioni di Credit Suisse il prezzo non era il solo criterio su cui la vendita sarebbe stata conclusa, ma venivano poste anche delle condizioni in caso di successiva alienazione.

Per trasparenza e completezza di informazione si allega alla presente la lettera che venne inviata a Credit Suisse dopo l'incontro in argomento.

Purtroppo, nonostante le rassicurazioni ottenute in occasione dell'incontro, Credit Suisse ignorò completamente sia quanto discusso che quanto scritto e non diede alcun seguito.

La Direzione luganese, più volte sollecitata, continuò ad estraniarsi osservando che "da Zurigo non rilasciavano notizie", mentre "Zurigo" pareva per noi meta irraggiungibile.

In buona sostanza il nostro Municipio ribadisce la propria indignazione per le critiche ingiustamente formulate ed osserva *sic et simpliciter* che se qualcuno non vuole "giocare" l'altro giocatore non ha facoltà di obbligarlo.

## II. Risposta di merito

Al fine di dare la massima organicità alla risposta le domande vengono qui di seguito evase in un ordine sistematico e non nell'ordine in cui sono state poste nei due atti parlamentari separati.

- *Il Municipio è già stato contattato dalla società in questione?*
- *È stato indicato un interlocutore di riferimento?*
- *Il Municipio è a conoscenza di chi sta dietro questa società con azioni al portatore?*

Il Municipio è stato contattato ufficialmente l'8 c.m. mediante una richiesta telefonica di incontro con il Sindaco.

L'interlocutore di riferimento designato è l'avv. Guido Santini che dispone di una procura rilasciatagli dall'amministratore unico della società anonima Piancha de Citerna, avv. Pietro Moggi in Lugano, "*affinché abbia a rappresentare la Mandante in tutte le pratiche di natura pianificatoria, edilizia e, più in generale, amministrativa, nessuna esclusa concernenti le particelle No. 75 e 419 RFD Sorengo*".

Il Municipio non è a conoscenza di "chi sta dietro" questa società con azioni al portatore. Il Procuratore, espressamente interrogato su questo argomento, ha affermato di non poter rispondere.

- *Il Municipio ha già avuto modo di conoscere le intenzioni del nuovo proprietario sulla destinazione futura dei due sedimi oggetto della presente interpellanza?*
- *Le dichiarazioni riportate dalla stampa "utilizzo sostenibile e a scopo culturale" possono essere meglio precisate e in particolare in quale misura sono compatibili con i vincoli di destinazione dell'art. 36 del PR?*

L'on. Sindaco, dando seguito alla richiesta, ha incontrato il Procuratore della società proprietaria, avv. Guido Santini, il 14 c.m. All'incontro era pure presente il Segretario comunale.

Il Procuratore ha manifestato la volontà della società proprietaria di procedere prossimamente ad un intervento di manutenzione dell'area boschiva e della superficie del fondo. In tale contesto sarà

probabilmente chiesta l'autorizzazione per l'eliminazione dei campi da tennis e la sistemazione a prato della relativa superficie.

Il Procuratore si è inoltre limitato a formulare una proposta di concessione in affitto al Comune, a titolo provvisorio per l'iniziale durata di un anno, del parcheggio di cui al Mapp. No. 419. La proposta e le relative condizioni sono al vaglio da parte del Municipio.

Nessun'altra informazione circa le intenzioni e le finalità della società proprietaria ha potuto essere ottenuta.

- *Considerato gli scopi della società è prevedibile che vi saranno delle richieste di ristrutturazione che necessitano di permessi di costruzione; il comune intende creare una commissione speciale o un gruppo ad hoc per affrontare queste tematiche ?*

Eventuali domande di costruzione seguiranno il normale iter previsto dalla legge edilizia e saranno esaminate dal comune per quanto riguarda l'applicazione delle norme di Piano Regolatore, e più in generale delle norme d'applicazione di competenza comunale, e dal cantone per quanto di sua competenza.

Si ricorda che la licenza edilizia si configura giuridicamente quale nullavota con cui l'autorità accerta che non vi sono impedimenti di diritto pubblico alla realizzazione del progetto oggetto di una domanda di costruzione. Per un'opera conforme alle norme la licenza edilizia non può essere negata mentre la stessa non può essere rilasciata qualora vi siano discrepanze tra il progetto e le norme applicabili.

In linea di principio l'esame di una domanda di costruzione non è quindi un atto politico bensì un atto puramente amministrativo in relazione al quale non si intravede la necessità, come pure la competenza, di commissioni speciali o gruppi di lavoro.

Qualora le relazioni con la società proprietaria dovessero presentare degli aspetti politici che lasciano al comune un margine decisionale l'eventualità che il Municipio possa avvalersi di una commissione municipale o costituire un gruppo di lavoro potrà essere considerata.

- *Considerato l'interesse della popolazione, dimostrato dai ripetuti dibattiti nel CC, petizione popolare e le offerte di acquisto da parte del comune, il Municipio intende perseguire ancora la disponibilità ad uso pubblico dell'area della Cisterna?*
- *In caso affermativo, ha già valutato (o sta valutando) la possibilità di modificare il Piano regolatore includendo l'area della Cisterna (e il relativo posteggio) nella zona per attrezzature pubbliche (AP-EP)?*

Fintanto che non saranno note identità e intenzioni dei proprietari questi quesiti non possono essere evasi.

Si osserva che la Lst<sup>1</sup> non prevede più la definizione di zona per attrezzature/edifici pubblici (AP-EP) ma prevede la "zona per il tempo libero" rispettivamente la "zona per scopi pubblici". L'area della Cisterna (mapp. No. 75) è già attualmente definita "area di svago" nel PR, mentre il parcheggio (mapp. No. 419) rientra nella "superficie di traffico".

Nell'ambito dell'adeguamento del Piano alle norme della nuova Legge sarà formalmente determinata la trasposizione delle definizioni di zona, senza generare cambiamenti di sostanza o di portata giuridica.

Si ricorda tuttavia che qualora, nell'ambito della pianificazione, il comune dovesse dichiarare di pubblico interesse l'area della Cisterna il proprietario sarà legittimato a chiederne l'esproprio.

---

<sup>1</sup>Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011 che ha sostituito l'abrogata Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990.

- Quali altri prossimi passi sono previsti dal Municipio sul tema ?

Per il momento il Comune non può che rispettare la proprietà privata e rimanere in attesa che la società proprietaria manifesti con chiarezza le proprie intenzioni e/o aspettative.

Il Municipio, suo malgrado, non può che terminare la presente risposta riprendendo la frase conclusiva della risposta all'interrogazione 12 giugno: "in conclusione il Municipio non può che riservarsi di riprendere l'argomento allorché disporrà di indicazioni concrete".

Con stima.

**Per il Municipio:**

Il Sindaco:  
(Antonella Meuli)

Il Segretario:  
(Arnaldo Bernasconi)

Sorengo, 20 gennaio 2014  
Ris. Mun. No. 27/14

Allegato: copia lettera 13 dicembre 2012 a Credit Suisse