



# COMUNE DI SORENGO

## Verbale della sessione straordinaria del Consiglio comunale di Sorenngo del 27 marzo 2018

Presenti:

Per il Consiglio comunale: vedi elenco annesso

Per il Municipio: Antonella Meuli, sindaco  
Oliviero Terrani, vicesindaco  
Giuseppe Gervasini  
Eduard Mecchia  
Fabrizio Rosa

Segretaria: Samanta Ciannamea

### ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione del verbale della seduta ordinaria del 19 dicembre 2017
2. **MM. No. 1223** del 18 dicembre 2017  
Nuovo Centro Civico concernente:
  - l'autorizzazione alla vendita parziale del mapp. No. 339 (già fondi mapp. N.ri 339 e 344)
  - un credito d'investimento di Fr. 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
3. Interpellanze e mozioni

Gli Scrutatori:  
*f.to on. Sara Vassalli*  
*f.to on. Simon Senkal*

**Per il Consiglio comunale:**  
La Presidente:  
*f.to on. Barbara Migliavacca Nascioli*

La Segretaria:  
*f.to S. Ciannamea*

## **Riassunto della discussione:**

Alle ore 20:10 circa la **Presidente** on. Migliavacca Nascioli dichiara aperta la sessione straordinaria.

Successivamente invita la Segretaria ad eseguire l'appello nominale: presenti 23 Consiglieri comunali (vedi elenco annesso).

Constatata la presenza del numero legale, dichiara formalmente aperta la sessione.

L'on. **Sara Vassalli** (PPD+GG) viene invitata a ricoprire la carica di scrutatrice vista l'assenza dell'on. Valentina Ottaviani.

La **Presidente** invita a passare all'ordine del giorno, il quale viene tacitamente approvato.

## **Trattanda No. 1 Approvazione del verbale della sessione ordinaria del 19 dicembre 2017**

La **Presidente** apre la discussione sul verbale.

In difetto di interventi viene esperita la votazione: è adottata la decisione No. 1.

## **Trattanda No. 2 MM No. 1223** del 18 dicembre 2017

Nuovo Centro Civico concernente:

- l'autorizzazione alla vendita parziale del mapp. No. 339 (già fondi mapp. N.ri 339 e 344)
- un credito d'investimento di Fr. 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

Prima di entrare nel merito del messaggio municipale (MM), la **Presidente** chiede, affinché tutti abbiano la possibilità di prendere la parola se desiderato e visto il livello di dettaglio sia del MM che dei rapporti commissionali, di presentare interventi concisi e sostanziali. Ricorda altresì che la votazione, visto che riguarda una vendita e uno stanziamento di credito, è a maggioranza qualificata, cioè deve ottenere almeno 13 voti favorevoli.

L'on. **Sindaco**, prima di entrare nel vivo della discussione e anche se inconsueto, chiede la parola e interviene come segue:

*“Onorevole signora Presidente,  
onorevoli signore e signori Consiglieri,*

*è cosa rara trovare sul tavolo ben tre rapporti rilasciati da una Commissione della gestione composta da 5 membri. Questa piuttosto singolare circostanza è da sé indice dell'importanza dell'argomento trattato e della serietà e dell'impegno degli esami commissionali in relazione ai quali il Municipio desidera esprimere innanzitutto un ringraziamento: è infatti dalle critiche, specie se costruttive, che scaturiscono i migliori accorgimenti ed i più arguti affinamenti di ogni idea. L'Esecutivo, qualora il messaggio municipale dovesse riscuotere l'approvazione di codesto onorando Consiglio, ne terrà debito conto.*

*In particolare saranno adottati tutti gli accorgimenti necessari ad un'attenta e vicina gestione del progetto, da un canto con il supporto dell'esistente gruppo di lavoro costituito all'interno del Municipio e dall'altro seguendo il consiglio di affiancarvi uno o più professionisti esterni.*

*Pure oggetto di approfondimenti già in corso è il suggerimento di edificare un numero superiore di parcheggi sotterranei. Di transenna si ricorda comunque che anche altre possibili ubicazioni per un adeguato numero di posteggi pubblici, sono previste nella vigente scheda di Piano regolatore riguardante il comparto di Casarico come pure nella scheda concernente la Cisterna al vaglio delle vostre Commissioni. L'investimento per la formazione di posteggi pubblici è pure contemplato nel*

piano finanziario nei tempi opportuni. Anche in questo caso l'orientamento terrà in debita considerazione gli aspetti economici.

Detto questo il Municipio ritiene opportuno entrare puntualmente, ancorché il più succintamente possibile, nel merito di talune obiezioni che scaturiscono dai rapporti di minoranza della commissione della gestione.

**Obiezione:** "Il Municipio ha scartato le soluzioni più semplici e chiare: edificare gli spazi necessari per l'amministrazione e il magazzino o sfruttare tutto il terreno edificabile con alloggi e/o uffici da affittare".

Prima dell'acquisto della proprietà, durante la stesura del MM. No. 1085, il Municipio aveva consultato preventivamente le Commissioni della Gestione e dell'Edilizia. Da questi gremii era scaturita la chiara volontà di escludere un'edificazione parziale e di orientarsi per un totale sfruttamento delle possibilità edificatorie dei fondi. Due architetti indipendenti (Matteo Huber e Ludwig Naroyan) avevano esaminato separatamente queste eventualità e stilato degli studi di fattibilità.

Il 20 ottobre 2010 codesto Legislativo approvava all'unanimità dei 23 Consiglieri presenti il Messaggio municipale No. 1085. Durante il dibattito non si udiva alcuna voce critica.

Il Municipio ha dunque sviluppato l'ipotesi di un'edificazione completa in proprio seguendo la procedura obbligatoria di organizzazione di un concorso di architettura, con l'esito che ben conosciamo: esplosione dei costi e abbandono dell'idea.

Il Consiglio Comunale è stato compiutamente e prontamente informato delle circostanze e degli approfondimenti in atto verso la ricerca di una collaborazione pubblico-privato almeno in due occasioni: nella sessione ordinaria del 17 dicembre 2014 e nella sessione straordinaria del 24 febbraio 2015.

Mai fino ad oggi si sono levate da parte dei membri di codesto Legislativo voci critiche -ma nemmeno dubbiose- in tal senso, facendo sì che il Municipio non solo si sentisse legittimato, ma addirittura stimolato nel proseguire lungo questa via!

**Obiezione:** "la scelta di SuissePromotion è politicamente inopportuna" in riferimento alle traversie del cantiere di via Cassine ed al progetto di costruzione sull'antistante sedime dell'ex Azienda elettrica di Massagno.

Su queste indicazioni, che sembrano mettere in dubbio la solidità e la serietà di SuissePromotion come pure la serietà dell'operato del Municipio, è indispensabile soffermarsi brevemente per fare chiarezza.

La società immobiliare SuissePromotion aveva deliberato a fine 2010 l'edificazione del complesso residenziale di via alle Cassine all'impresa Generale Edim Suisse, che all'epoca era in piena e forte espansione, tant'è che era stata anche una delle aggiudicatarie dell'appalto pubblico di 140 milioni di franchi per il cantiere del Palace, la cui apparente solidità ed affidabilità fu suffragata anche dalla garanzia finanziaria dell'operazione rilasciata dalla Banca Raiffeisen di Lugano.

Ciò nonostante a inizio 2012 fu decretato il fallimento di Edim Suisse.

Il cantiere di Sorengo, aperto nel giugno 2011, si fermava nel mese di dicembre dello stesso anno.

SuissePromotion non si chiamò fuori, al contrario, dimostrò serietà e solidità, pagò i debiti lasciati da Edim Suisse facendo rimuovere le ipoteche legali a carico dei privati e si sobbarcò i maggiori costi dell'impresa Galli-Petrillo che riprese il cantiere portandolo a conclusione con circa un anno di ritardo sui tempi iniziali.

Queste indicazioni sono reali, oggettive, comprovate e prive di preconcetti.

Quanto alla scelta dell'impresa generale che sarà chiamata all'attuazione del progetto in discussione sarà effettuata di comune accordo tra Municipio e SuissePromotion, così com'è avvenuto nella scelta delle tre imprese interpellate nell'ambito degli approfondimenti. L'impresa di costruzione sarà comunque scelta tra aziende di "prima categoria", attive a livello nazionale ed in grado di apportare le necessarie garanzie finanziarie al fine di assicurare l'esecuzione completa dell'opera.

Quanto alla prevista edificazione sul terreno già di proprietà dell'Azienda elettrica di Massagno si rinvia alla Risposta all'interrogazione 7 settembre 2017 dell'On. Riccardo Pallich ribadendo e ricordando che il terreno in argomento è sempre stato edificabile ed era per di più destinato alla costruzione di una centrale elettrica. Anche questa è un'indicazione oggettiva, comprovata e priva di preconcetti.

Dunque rinunciare alla trattativa con SuissePromotion, cui oggettivamente non si può rimproverare alcunché, sarebbe stato non solo politicamente, ma anche moralmente, inopportuno.

**Obiezione:** "L'impressione che ricaviamo nell'insieme è che non sia stato fatto un vero lavoro di ricerca del partner ideale..."

Trattasi in effetti di una mera impressione soggettiva.

Ricordiamo che la piccola industria alimentare a conduzione familiare che operava nell'odierna proprietà comunale cessò la propria attività tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 dello scorso secolo. Gli anziani proprietari abitarono nel soprastante appartamento ancora per qualche anno lasciando l'immobile disabitato dalla prima metà degli anni '80.

Dopo alcuni anni gli eredi decisero di vendere la proprietà che rimase sul mercato -invenduta- per vari anni. Fu poi acquistata da una Società non vi realizzò mai alcunché, limitandosi a ricavare un minimo reddito affittandola quale magazzino-negoziò dapprima per impianti di climatizzazione e successivamente di motocicli.

Il bene fu poi rimesso in vendita rimanendo ancora per diversi anni in attesa di un acquirente fino all'acquisto da parte del nostro Comune nel 2011.

Queste circostanze dimostrano la limitata appetibilità della proprietà, che per conformazione e posizione, come indicato nel messaggio municipale, costituisce uno dei settori meno pregiati sul nostro territorio.

Il reperimento di un finanziatore privato interessato all'operazione in argomento non è dunque in principio così evidente. Per dirla in parole semplici "non c'è certamente la fila per costruire in questo comparto".

Il Municipio ha intrapreso lunghe e ponderate trattative con il gruppo immobiliare Genolier, proprietario tra l'altro della clinica Sant'Anna, che dopo una prima manifestazione di interesse ha rinunciato dopo aver sviluppato un progetto, analizzato gli aspetti di redditività economica ed essere giunto alla conclusione che l'operazione non avrebbe soddisfatto la loro ambizione di un rendimento del 7%, pretesa evidentemente commisurata ad altri mercati esterni ai nostri confini.

Trattative e studi sono pure stati sviluppati con Garzoni SA, società impegnata nel comparto Casarico, pure sfociando in una rinuncia da parte loro.

È necessario considerare che la sola disponibilità ad entrare in trattativa da parte di un promotore privato comporta per questi notevoli oneri sia in termini di risorse umane che finanziarie.

Non si tratta infatti semplicemente di valutare l'acquisto di un terreno a scopi imprenditoriali, bensì di ponderare l'interesse e le necessità dell'ente pubblico con l'interesse del promotore privato e trovare la formula che possa risultare soddisfacente per entrambe le parti.

In considerazione, come detto, del non grande interesse che suscita la proprietà sul mercato e delle necessità di esame approfondito prima di giungere ad una conclusione, il Municipio ritiene che gli approfondimenti eseguiti con tre promotori immobiliari oltre alle diverse perizie, consulenze e studi effettuati da più specialisti e dalle nostre risorse interne, abbiano costituito un lavoro estremamente serio e ponderato.

*Il Municipio si è a lungo e approfonditamente impegnato sulla questione.*

*Si chiede pertanto a codesto Consiglio comunale di esprimere fiducia nei confronti dell'operato dell'Esecutivo che - vi possiamo assicurare - ha lavorato con scienza e coscienza, supportato da diversi professionisti, con il solo ed esclusivo obiettivo di soddisfare le esigenze della nostra Comunità nel modo più razionale ed economicamente equilibrato possibile nel pieno rispetto della volontà più volte manifestata in questa sede.*

*Quanto alla tempistica il Municipio ha seguito anche in questo caso le ripetute raccomandazioni della Commissione della gestione di procedere nei tempi consoni allo sviluppo del quartiere di Casarico, senza anticipare i tempi, per contenere il più a lungo possibile il moltiplicatore d'imposta.*

*Ora i tempi sono maturi, ed il Municipio ritiene di aver frattanto ampiamente vagliato tutte le possibilità alternative, ivi compresa la ristrutturazione dell'immobile esistente, l'insediamento dell'amministrazione nel comparto di Casarico, rispettivamente nei nuovi previsti immobili di proprietà della Franklin University.*

*L'Esecutivo è giunto all'unanime, ponderata e convinta conclusione che la soluzione in discussione stasera è di gran lunga la più favorevole, la più conveniente e la più equilibrata a favore della nostra Cittadinanza e per una Sorengo ancora per lungo tempo finanziariamente sana e politicamente indipendente!*

*Il Municipio, come detto in esordio, farà tesoro di tutti i suggerimenti e di tutte le precauzioni raccomandate nel coscienzioso lavoro svolto dalle Commissioni, cui rinnova i ringraziamenti, e raccomanda a codesto onorando Consiglio Comunale di volersi esprimere a favore del Messaggio municipale”.*

La **Presidente** chiede ai relatori dei tre rapporti della Commissione della gestione se desiderano aggiungere altro rispetto a quanto scritto.

L'on. **Crivelli** si stupisce dell'intervento lungo e circostanziale del Municipio nel quale viene contrastato quanto detto nei rapporti commissionali e avvenuto prima di quello consueto dei relatori delle Commissioni. Ha l'impressione che il Municipio abbia preso in questo modo il posto della Commissione e che questo fosse una sorta di cortina fumogena di cui non comprende il senso.

In merito all'intervento dell'on. Sindaco sul fatto che nessuno in CC si sia mai opposto al partenariato pubblico-privato, obietta che l'unico momento in cui quest'ultimo è stato chiamato a decidere è stato solo in occasione dell'acquisto del terreno, approvato all'unanimità dal momento che tutti erano d'accordo che lì potesse nascere il Nuovo Centro Civico. Il Municipio, come egli ha anche riportato nel suo rapporto commissionale, aveva tre possibili opzioni per l'edificazione del NCC sulle quali il CC, ribadisce, non è stato interpellato; è infatti nelle facoltà del Municipio scegliere quale di queste portare avanti, anche se la più rischiosa e problematica. Non concorda con la motivazione data che si debba forzatamente sfruttare tutto il terreno. Una possibilità sarebbe stata quella di costruire solo ciò di cui il Comune aveva bisogno nell'immediato, e anche per questo motivo il terreno era stato classificato come bene amministrativo. Si sarebbe potuto successivamente costruire man mano al crescere della popolazione e delle necessità. Anche la seconda possibilità è stata scartata dall'Esecutivo che ha deciso di abbandonare il progetto vincitore del concorso poiché troppo oneroso.

Solo ora il Municipio arriva con la proposta relativa alla terza opzione e cioè quella presentata nel MM. L'on. Crivelli ritiene che la PPP è una forma non usuale e rischiosa sia per i problemi che si possono creare con gli altri proprietari sia per la percentuale di proprietà del Comune del 40%, a suo avviso troppo bassa.

Parte di rischio è altresì legato a SuissePromotion, la quale già in passato aveva avuto dei problemi con le due palazzine in via Cassine. Tali circostanze potrebbero ripetersi dal momento che il partner, per ottenere i finanziamenti, deve poter vendere anticipatamente dai 4 agli 8 appartamenti e si chiede cosa potrebbe succedere se non dovesse riuscire in questa impresa.

Un ulteriore aspetto che pone problemi è la vendita del terreno che, senza regolare asta, potrebbe dar luogo a ricorsi che bloccherebbero la procedura per anni per cui ha dei dubbi sul fatto che questa si dimostri davvero essere la via più veloce per edificare il NCC. Tutto ciò porterebbe di conseguenza a ritardare l'urgente investimento di ristrutturazione delle scuole.

Invita per questi motivi i Consiglieri comunali a riflettere a fondo prima di approvare il MM. Sottolinea che non si tratta di una mancanza di fiducia nei confronti del Municipio o che quest'ultimo non abbia fatto un buon lavoro, ma crede che la soluzione in votazione oggi non sia la migliore e che possa portare a una serie di problematiche.

L'on. **Nicod** mette in evidenza come non sia un buon segno che già all'interno della stessa Commissione scaturiscono tre rapporti.

In merito all'intervento iniziale del Municipio, sembra emergere che il MM venga respinto da parte della Commissione esclusivamente per pulsioni emotive e di antipatia verso il partner. In questo rapporto, firmato anche dall'on. Pallich, si evidenziano invece altri aspetti che si sono rivelati carenti nel MM. La fonte di emotività in realtà, e anche di irritazione, è derivata dal fatto che informazioni su punti importanti, come per esempio la struttura del finanziamento e l'approvvigionamento dei mezzi propri da parte del promotore privato, siano state trasmesse alla Commissione solo in un secondo momento in occasione di una conversazione spontanea con due membri del Municipio durante una delle riunioni commissionali. Visto il tema complesso, si sarebbe aspettato la presentazione sin dall'inizio di un documento scritto con un giusto approfondimento e non informazioni complementari date a voce. Se questi dati erano conosciuti, non comprende come mai non ci si sia presi del tempo supplementare per inserirli nel MM originale lasciandolo invece carente in molti dettagli primo tra i quali, come detto, il conferimento dei mezzi propri per il partner. Sebbene quanto aggiunto dal Municipio va a migliorare un po' la situazione, ribadisce la sua contrarietà per il modo in cui si è agito comunicando informazioni così importanti oralmente.

L'on. **Giulieri** parla a nome della parte di Commissione che ha preavvisato favorevolmente il MM. Ringrazia innanzitutto il Municipio e i professionisti che si sono occupati di presentare il progetto, che ritiene molto corposo e dettagliato. È normale a suo avviso che alcuni aspetti non siano stati approfonditi poiché il Municipio non può stipulare, in questa fase, dei contratti senza previa approvazione del MM da parte del Consiglio comunale.

Ha apprezzato l'organizzazione da parte del Municipio di una serata informativa sul progetto a gennaio dove molte domande hanno avuto risposta.

Al contrario di quanto percepito dall'on. Nicod, egli ha trovato positivo il fatto che la Commissione sia stata subito informata dagli on.li Terrani e Gervasini dei dati successivamente raccolti.

Ritiene inoltre ottime le tempistiche del progetto poiché permetteranno di procedere con le altre infrastrutture legate alla costruzione del NCC a tempo debito.

Nel loro rapporto della Commissione è stata esaminata anche la proprietà per piani che, ricorda, in Ticino è in uso da più di 50 anni. Il Regolamento della PPP tutela in più articoli il Comune e i suoi diritti malgrado la quota del 40%.

Anche gli aspetti finanziari, che sono un altro tema molto importante, sono stati affrontati. Durante la serata informativa del 29 gennaio 2018 è stata richiesta una seconda perizia per valutare il terreno, a cui il Municipio ha provveduto, che si è rivelata più bassa di Fr. 130'000 rispetto a quanto SuissePromotion pagherà al Comune per cui anche su questo aspetto si è avuto conferma che il prezzo è congruo. L'investimento globale risulta sostenibile e non si corrono pertanto grossi rischi.

Anche la contrattualistica è stata discussa in modo approfondito e potrà essere finalizzata solo dopo l'approvazione del MM con la consulenza, come detto dal Municipio, di un legale. Sottolinea altresì che le tre imprese generali, scelte dal Municipio, sono di prima qualità e questo copre il Comune da eventuali rischi. In più, come spiegato dall'on. Terrani in Commissione, l'impresa che prenderà l'appalto dovrà dare la garanzia del completo finanziamento dell'opera. In merito alla SuissePromotion, osserva che egli la conosce anche professionalmente e la ritiene un'impresa seria e finanziariamente solida. A suo carico risulta infatti solo un precetto esecutivo e questo dimostra che è una ditta di ottima qualità al contrario di quelle che ne hanno decine di più sulle spalle. La Banca finanziatrice ha avuto buone esperienze con il partner privato ed è infatti disposta a collaborare anche per questo progetto. Quanto accaduto in passato, probabilmente nella piena legalità, non deve essere una ragione per non voler collaborare con SuissePromotion. Inoltre

l'opzione del "chiavi in mano" è una formula favorevole perché accelera le tempistiche e diminuisce i costi.

Per tutti questi motivi i Commissari firmatari di questo rapporto della Gestione propongono di accettare il MM, il quale permetterà al Comune di avere tutte le infrastrutture necessarie per far fronte ai bisogni futuri.

La **Presidente** chiede alla relatrice della Commissione edilizia e opere pubbliche se desidera aggiungere altro rispetto a quanto scritto nel rapporto.

L'on. **S. Nicod** conferma quanto scritto.

La **Presidente** apre la discussione.

L'on. **Cameroni** comprende l'intervento dell'on. Crivelli ma non lo condivide. Mette in evidenza la bellezza architettonica del progetto, che mancava a suo avviso in quello che aveva vinto a suo tempo il concorso, e spera che il Consiglio comunale possa votare favorevolmente. Ringrazia il Municipio per il lavoro svolto.

L'on. **Pallich** esprime il suo imbarazzo poiché da una parte si rende conto dell'importanza del progetto ma dall'altra ritiene che sia stato presentato in maniera incompleta. Il fatto inoltre che quattro Commissari della Gestione risiedono nella zona di Gemmo toccata dall'altro progetto SuissePromotion avrebbe dovuto suggerire, tatticamente, una preparazione del consenso più adeguata.

Apprezza le informazioni date dall'on. Sindaco nel suo intervento ma sarebbe stato più opportuno fossero state integrate nel MM, che invece è carente da questo punto di vista, così come le ragioni che hanno portato a optare per il partenariato pubblico-privato visto che i Consiglieri neo eletti non hanno memoria storica.

Osserva che il progetto comporta dei rischi che una soluzione indipendente e autonoma tenderebbe a escludere. Spiega che il problema legato alla scelta del partner non è per diffidenza ma perché quest'ultimo è al centro di un caso mediatico che, anche nel caso in cui tutto si fosse svolto nella legalità, provoca un danno di immagine che si potrebbe ripercuotere sul Comune visto che il progetto per il NCC è oltretutto a rischio di contenzioso.

Il MM aveva principalmente due grossi problemi che, a suo dire, sono stati risolti di corsa. Il primo legato all'operazione di compensazione, non approfondita nel MM ma precisata solo nella seconda seduta della Commissione. Il secondo legato invece alle imprese generali: il fatto che si sarebbe operato con imprese di prima qualità scelte dal Municipio è stato comunicato solo all'inizio di questa seduta dall'on. Sindaco e non ve ne era traccia nel MM.

Ribadisce pertanto che l'impressione è quella di un MM presentato in maniera incompleta e di conseguenza debole. Non si tratta di sfiducia o animosità verso il Municipio ma la Commissione ha il dovere di individuare i rischi e mettere a disposizione del CC le proprie riflessioni. Se il MM fosse stato completo alcuni dubbi non sarebbero sorti e non sarebbe stato necessario un complemento di informazione del Municipio a inizio seduta. Non concorda infine con quanto detto dall'on. Giulieri in merito al fatto che i contratti non possano essere firmati prima della decisione del CC dato che proprio per questo esistono i pre-contratti, per fissare dei paletti prima della decisione.

A suo avviso c'era la possibilità di fare un lavoro migliore ed esprime il suo dispiacere per questa situazione.

L'on. **Giulieri** risponde che il pre-contratto si può certamente stipulare ma non è possibile inserirvi i dettagli. Non bisogna inoltre dimenticare che il partner ha finanziato tutto il lavoro eseguito fin qui e, osserva, gli oneri a cui bisogna far fronte per presentare un progetto di tale portata sono importanti. Redigere un contratto completo di clausole finali avrebbe comportato ulteriore lavoro di approfondimento da parte di specialisti e maggiori costi a cui il Municipio non avrebbe potuto far fronte senza richiedere prima un credito al CC.

In merito al partner privato, informa che SuissePromotion nel momento della costruzione delle palazzine in via Cassine non sapeva che il terreno a Gemmo sarebbe stato messo in vendita e

quando questo è successo ha deciso di acquistare, essendo un imprenditore, e di costruire ciò che il PR permette.

L'on. **Nessi** ha deciso di astenersi dal firmare il rapporto della Commissione edilizia e opere pubbliche malgrado abbia partecipato ai lavori commissionali.

Il problema principale che ha riscontrato in Commissione è di non aver potuto confrontare le offerte delle imprese generali. Il credito in votazione oggi deriva dall'offerta dell'impresa CSC, che si differenzia da quella di HRS in alcuni voci anche per mezzo milione. Il Municipio ha risposto in Commissione che le cifre non possono essere confrontate e dunque non è possibile motivarne le differenze. Per Implenia, aggiunge, non sono neanche stati forniti i dati per cui anche in questo caso le cifre delle singole voci non erano paragonabili. A suo avviso questo è un grande problema, segno che il MM poteva essere maggiormente approfondito e completo. Crede che lo scopo di richiedere tre offerte diverse sia proprio quello di poterle paragonare tra loro e arrivare a un prezzo che sia anche frutto della concorrenza.

Un altro problema, richiesto da entrambe le Commissioni e che ora è stato detto verrà risolto, è dato dalla mancanza di una figura esterna di controllo che possa seguire tutto il processo. Il fatto che non sia stata istituita già nel lavoro preparatorio che ha portato alla presentazione del MM è, a suo parere, una mancanza.

In generale, essendo egli alla prima legislatura, fatica a leggere tutto quanto successo in passato. Ha tuttavia l'impressione che, dal 2016 in avanti, i Consiglieri siano stati poco informati su questo tema se non con sporadici interventi da parte del Municipio da cui era impossibile capire che si sarebbe arrivati a questa soluzione. Leggendo il MM ha notato che nell'agosto 2016 era stato redatto un documento, a lui sconosciuto, intitolato "Sintesi comparativa delle possibilità di realizzazione di un Centro Civico". Se il titolo è rappresentativo del contenuto, si dice dispiaciuto che non sia stata data informazione al CC di questo studio e della scelta di finalizzare il progetto sul NCC con un partner privato. Con un maggior coinvolgimento forse non ci sarebbero state ora le perplessità su un MM che sembra invece nato quasi dal nulla.

Il dispositivo di risoluzione, inoltre, pone il CC di fronte ad un'altra decisione non semplice, e cioè la richiesta di avallare il passaggio da bene amministrativo a bene patrimoniale, passaggio indispensabile per poter autorizzare la vendita del terreno senza pubblico concorso. È vero che la legge prevede questa possibilità ma per il Comune potrebbe essere meno vantaggioso finanziariamente perché ritiene che un'asta pubblica avrebbe potuto, forse, portare a offerte più alte.

L'altra problematica, continua, è data dalla quota minoritaria del 40%, opzione non adeguata a suo parere per un luogo importante oltre che simbolico come la casa comunale.

In più, la destinazione degli appartamenti per la terza età rischia di essere temporanea visto che il partner privato potrà vendere gli appartamenti a chiunque.

Gli sembra anche di aver capito che il concetto "chiavi in mano" vada a discapito del concetto di trasparenza sia sugli aspetti finanziari sia su chi svolgerà effettivamente i lavori. La trasparenza poteva essere data dalla Legge sulle commesse pubbliche, più adeguata secondo lui per un ente pubblico e a tutela del Consigliere nel suo ruolo decisionale e di controllo.

Egli ha a cuore l'investimento per la ristrutturazione delle scuole e teme che una bocciatura del MM lo possa mettere a rischio ma i dubbi e le informazioni che ritiene mancanti lo portano suo malgrado a non sostenere il MM.

L'on. **Naroyan** mette in evidenza che una figura professionale esterna sarà essenziale e importante una volta approvato il MM per seguire la parte tecnica-architettonica.

Per ciò che concerne il "chiavi in mano", precisa che questo comporta molto lavoro preparatorio che richiede un investimento anche in termini di risorse finanziarie, investimento che fino ad ora si è assunto il partner privato malgrado il rischio che il MM possa non essere votato favorevolmente.

L'on. **Nicod** risponde che il partner privato avrà fatto i suoi calcoli in merito al ritorno economico e al fatto di assumersi il rischio imprenditoriale. Nel corso della serata informativa di gennaio Suisse Promotion stessa aveva detto che questo progetto ha una valenza di riferimento per progetti simili in futuro. È stata una loro decisione e la compassione per il partner non deve essere elemento di decisione.

L'on. **Nascioli** osserva che se SuissePromotion intende usare il NCC quale biglietto da visita per futuri progetti, sarà allora importante per loro fare in modo che tutto sia portato avanti in modo appropriato.

L'on. **Nicod** intendeva dire che se il partner privato ha deciso di investire dei soldi perché vogliono portare avanti questo tipo di progetto, è un rischio imprenditoriale che si prendono loro, senza nessuna costrizione da parte dell'ente pubblico, e non può essere questo un elemento migliorativo del carattere del partner privato o un elemento che debba essere preso in considerazione nella decisione del CC.

L'on. **Zeli** osserva innanzitutto che il partenariato pubblico-privato è un concetto nuovo alle nostre latitudini ma non altrove, come per esempio nel terzo mondo, dove lo Stato non ha i soldi per poter finanziare progetti di utilità pubblica per cui è obbligato a portare avanti questo tipo di partnership, con risultati anche molto buoni. Il fatto che il Comune di Sorengo abbia scelto questa via è a suo avviso discutibile.

Fatta questa premessa, ritiene che il punto fondamentale sia il contratto tra pubblico e privato e in particolare se è il Comune a doversi fare carico dell'assunzione dei rischi nel caso in cui dovesse succedere qualcosa in corso d'opera.

Ora in più vediamo che ci sono due fasi: una fase con SuissePromotion con relativo contratto e un'altra con l'impresa generale e un altro contratto. Ritiene siano elementi sostanziali che dovevano logicamente essere descritti nel MM. Dal momento che si è stati in grado di fare il regolamento PPP è dell'opinione che si sarebbe potuto -e dovuto- stilare anche un progetto di contratto che permetta al Legislativo di comprendere come avviene e da parte di chi l'assunzione dei rischi finanziari e non solo, si pensi ad esempio ai potenziali rischi legati semplicemente a calamità naturali, a danni alle parti comuni, ecc. Osserva che dal suo punto di vista un contratto di massima sull'assunzione del rischio era dovuto ed è una mancanza sostanziale.

Inoltre le appare strano questo procedimento di compra-vendita che si vuole attuare privando il Comune di una parte della proprietà. Lamenta infine il ruolo minoritario che avrebbe il Comune nell'ambito della PPP e la mancanza di una garanzia di destinazione degli alloggi alla terza età.

Conclude che vi sono troppe mancanze e dubbi per poter sostenere questo MM e che il Comune potrebbe permettersi una costruzione integralmente in proprio destinando la parte eccedente ai bisogni dell'amministrazione ad altre funzioni pubbliche per esempio legate alla scuola, alle attività parascolastiche, ad un asilo nido, ecc.

L'on. **Cameroni** ricorda che per imprevisti, quali ad esempio sinistri legati a calamità naturali, ci sono le assicurazioni. Per eventuali danni a parti comuni il Comune risponderrebbe comunque solo nella misura del 40%. Del resto ricorda come qualsiasi costruzione, anche interamente di proprietà comunale, è comunque esposta a dei rischi.

Per quanto riguarda la mancanza di garanzia di destinazione degli alloggi alla terza età osserva come la tipologia stessa degli appartamenti è basata sul concetto dell'abitare nella terza età, quindi giudica poco probabile che tale destinazione non venga rispettata.

L'on. **Zeli** rileva che è stato scritto che gli appartamenti possono essere se del caso accorpati.

L'on. **Rimoldi** precisa, rispetto a quanto detto dall'on. Pallich, che egli non ha presenziato alla Commissione della gestione in quanto essendo toccato emozionalmente dal progetto in discussione nella zona Cassine-Gemmo teme che non sarebbe stato completamente oggettivo.

L'on. **Crivelli** non aveva puntualizzato che la seconda opzione era stata scartata "per principio e per i costi". Giudica curioso come il Municipio possa scartare per principio la possibilità di edificare in proprio un complesso amministrativo e residenziale. Osserva che in Ticino diversi Comuni hanno provveduto in proprio alla costruzione di alloggi protetti. Trattasi di un investimento che può benissimo calzare anche ad un Comune. Ricorda del resto come tale soluzione era stata prospettata anche nell'ambito della costruzione del quartiere di Casarico e come il Comune sia già attualmente proprietario di un immobile a pigione moderata. In questo senso non comprende l'affermazione della rinuncia "per principio". Per quanto riguarda i costi, condivide la posizione

dell'on. Zeli nel senso che il comune di Sorengo non è un Comune del terzo mondo. Se Sorengo non è in grado di attuare siffatto progetto non lo deve essere neppure nessun altro Comune del Canton Ticino.

Definisce il progetto bello e interessante in quanto tale, non comprende per quale ragione il Comune non lo possa acquistare e realizzare in proprio.

Pur preso atto che Genolier ha rinunciato al progetto in quanto non sufficientemente redditizio, osserva che SuissePromotion non è un ente di beneficenza e se si presta per tale progetto sicuramente intravede dei guadagni. Si chiede pertanto per quale ragione il Comune debba lasciare i guadagni a una società privata. Qualora il Comune temesse di non essere in grado con la propria amministrazione di fare l'amministratore immobiliare potrebbe pur sempre affidare l'amministrazione ad una società esterna. Cita ad esempio Logisuisse che è una società pubblica finanziata dal Cantone e dalla Confederazione.

Conclude esprimendo dubbi circa le difficoltà e la tempistica di una costruzione in proprietà per piani che reputa assai più macchinosa e meno agile di una costruzione in proprio.

Qualora tuttavia dovessero presentarsi concretamente i problemi paventati promette solennemente che qualsiasi cosa succeda non dirà il classico "ve l'avevo detto"... si limiterà a pensarlo!

L'on. **Sindaco** ribadisce che l'esito del concorso d'architettura bandito a suo tempo ha portato il Municipio a non costruire in proprio a causa dell'esplosione dei costi illustrata nella cronistoria di cui al messaggio municipale che avrebbe portato un sostanziale indebolimento delle finanze comunali con una pesante ripercussione sulla pressione fiscale.

Ricorda che qualora si volesse riprendere in esame la costruzione in proprio non è possibile puramente e semplicemente "acquistare il progetto in discussione": bisognerebbe obbligatoriamente bandire un nuovo concorso di progettazione con tutte le incertezze e conseguenze, anche a livello di tempistica.

Al proposito osserva come alle Commissioni del Consiglio comunale è stata fornita tutta la documentazione e le informazioni disponibili sulla situazione e il Municipio è comunque sempre stato a disposizione per richieste di chiarimento.

È vero abbiamo l'AAE e la gestiamo bene ma quando si libera un appartamento non c'è la fila per occuparlo. D'altra parte l'intervento sociale del Comune a favore di concittadini in difficoltà eretto dall'apposito regolamento recentemente approvato sta a dimostrare che il Comune può intervenire senza bisogno di essere esso stesso proprietario degli alloggi.

In merito ai rischi paventati in questa sede, assicura che il Municipio ne prende atto ed incaricherà il proprio legale di tenerli nella massima considerazione nell'ambito della stesura dei contratti affinché il Comune sia il più possibile cautelato.

L'on. **Terrani** precisa che la presa di posizione iniziale pronunciata dal Sindaco rappresenta l'opinione del Municipio. L'esecutivo ha infatti reputato opportuno rispondere puntualmente ad alcune critiche sollevate e non ritenute propriamente corrette.

Conferma a sua volta che il Municipio ha fatto tesoro delle osservazioni sollevate in quanto pertinenti. Per questa ragione non si è dilungato nel merito delle stesse.

In relazione alla critica mossa dall'on. Pallich secondo cui il Municipio avrebbe dovuto avere un approccio di maggior riguardo nel cercare il consenso dei quattro membri della Commissione della gestione che risiedono nella zona di Gemmo e si sentono pertanto coinvolti in modo più diretto dai progetti che SuissePromotion ha intrapreso in quel comparto, riconosce che in tal senso l'appunto può essere accolto ed effettivamente un passo in più si sarebbe potuto fare.

Rileva per contro una notevole asimmetria della conoscenza della questione all'interno del Consiglio comunale, ciò specialmente in considerazione del fatto che alcune informazioni sugli studi e sugli antefatti sono già state date anni fa mentre frattanto sui seggi del Legislativo ci sono stati degli avvicendamenti. Ammette dunque che una parte del Consiglio comunale dispone di meno informazioni rispetto a chi risiede da più legislature. D'altro canto osserva che non è compito del Municipio provvedere all'aggiornamento di quanto avvenuto in precedenza ad ogni cambio di legislatura. Ritiene che questo meccanismo dovrebbe funzionare automaticamente nel senso che i nuovi eletti attingano informazioni attraverso i colleghi di Consiglio comunale, i compagni di partito, ecc.

Osserva inoltre che le Commissioni hanno il diritto/dovere di esaminare criticamente i messaggi municipali con tutte le facoltà di informarsi e di consultare gli atti durante il periodo in cui sono investite dei loro compiti. Rammenta l'obbligo di trasparenza e di informazione a carico del Municipio, obbligo che tuttavia può venire adempiuto unicamente nella misura in cui vi siano richieste attive da parte dei Consiglieri comunali ed il Municipio possa capire quali sono le loro esigenze di informazione.

Riguardo alla destinazione degli appartamenti rammenta come anche il rappresentante di SuissePromotion nell'ambito della serata informativa ha ben espresso le loro intenzioni. I quesiti che sono sorti nel corso della serata sono serviti al Municipio per eseguire i pertinenti e necessari approfondimenti.

Circa le offerte dell'impresa generale conclude ribadendo che sono state interpellate tre imprese le cui offerte, data la complessità delle stesse, non risultano immediatamente e direttamente paragonabili.

L'on. **Nessi** lamenta di non aver ricevuto tutte le offerte e non comprende come le stesse, che presentano differenze dell'ordine di centinaia di migliaia di franchi, non possano essere direttamente paragonabili. Rammenta di aver chiesto questi dati ripetutamente e di non aver ricevuto una risposta soddisfacente.

L'on. **Giulieri** rammenta come sia prassi abituale che le richieste di credito del Municipio si basino su progetti e preventivi cosiddetti definitivi che a loro volta fanno necessariamente capo a valutazioni interne o offerte di massima. È infatti solo nell'ambito dei progetti esecutivi che i fornitori e le imprese sono in grado di formulare delle offerte definitive ed impegnative. Questa procedura, che conduce all'assegnazione degli appalti, può avvenire unicamente dopo lo stanziamento del credito da parte del Consiglio comunale. È infatti fortunatamente piuttosto comune che nell'ambito delle liquidazioni effettive l'opera venga a costare qualcosa di meno del credito votato proprio in quanto necessariamente stanziato sulla base di preventivi di massima certo già dettagliati ma che devono per forza beneficiare di un margine di prudenza.

L'on. **Gandola**, in merito all'intervento dell'on. Terrani, nel senso che talune informazioni sono state fornite in passato, obietta innanzitutto che non è vietato cambiare idea in quanto con il passare del tempo possono anche mutare le circostanze.

Prima di entrare in dettagli tecnici pensa che il Comune possa permettersi un investimento totalmente in proprio. Si riferisce a quanto già suggerito dall'on. Zeli che ritiene lungimirante. Ha l'impressione che il tutto sia gestito unicamente nell'ottica di mantenere basso il moltiplicatore d'imposta. Ricorda che l'aumento del moltiplicatore non è vietato se porta a dei benefici di carattere generale. Ritiene si debba riflettere sulle possibili ricadute positive di una costruzione completamente comunale che Sorengo potrebbe permettersi.

L'on. **Terrani** conviene che le opinioni possono cambiare a dipendenza del mutamento delle circostanze. Annota tuttavia che durante questi anni dal Consiglio comunale non è sorta alcuna indicazione che potesse lasciar intravedere un cambiamento sostanziale della posizione espressa nell'autunno del 2010. È pur vero che ponendo mano a un aumento del moltiplicatore ci si potrebbero permettere molte cose. Ricorda i vari investimenti che si profilano all'orizzonte su pressoché tutti gli immobili pubblici, con particolare riferimento alle sedi scolastiche, ai quali sommando i costi di tutto il potenziale edificabile in proprio sul Mapp. No. 339 si giungerebbe in pochi anni a un volume di investimenti prossimo ai 30 milioni di franchi il che dovrebbe tradursi in costi per ammortamenti annui prossimi ai 3 milioni di franchi. In siffatta situazione non si tratterebbe di ritoccare il moltiplicatore di un paio di punti percentuali, circostanza che probabilmente si verificherà con l'eventuale attuazione del quadro in discussione stasera, ma sarebbe il caso che il nostro Comune passerebbe addirittura dei comuni paganti ai comuni beneficiari del fondo di livellamento.

L'on. **Sindaco** osserva che dalla Commissione della gestione è sempre arrivato il messaggio di rigore nelle spese. Ricorda che alla fine del 2015 è stata data una prima informazione sulla PPP e

per il Municipio è stata il via libera. Rende attenti che se si cambia strada -cosa comunque sempre fattibile- ci vorrà moltissimo tempo per attuare qualsiasi cosa.

Rammenta come negli scorsi anni lei stessa, con altri rappresentanti del nostro Comune, si era recata a Bellinzona presso gli uffici del DSS proprio per esaminare l'ipotesi di istituire un asilo nido sul territorio come poc'anzi accennato dall'on. Zeli. Nell'ambito degli approfondimenti eseguiti con i funzionari cantonali emerse che nel nostro Comune non ci sarebbe la massa critica sufficiente per mettere conveniente a frutto una simile struttura.

Ricorda l'esistenza del Chiosetto a disposizione dell'associazione Agape e i servizi che vengono erogati grazie a questa collaborazione.

Per quanto riguarda l'edificazione del Nuovo Centro Civico in discussione ribadisce che l'Esecutivo ha vagliato attentamente ogni possibilità tenendo conto delle indicazioni del Legislativo e ha concluso unanimemente che la soluzione in discussione questa sera soddisfa appieno tutte le esigenze del Comune. Conclude ricordando che il progetto vincitore del concorso di architettura bandito a suo tempo, oltre che essere molto più oneroso per l'erario, contemplava l'ipotesi di costruire appartamenti per così dire normali e non destinati in particolare a persone anziane.

L'on. **Giulieri** invita innanzitutto a focalizzare la discussione sulla proposta in argomento evitando divagazioni con una serie di proposte di tutt'altri servizi. D'altro canto ricorda che nel comparto di Casarico vi è un settore destinato nel Piano Regolatore ad attrezzature ed edifici di interesse pubblico (zona AP/EP). Osserva che da parte del consorzio casa per anziani "Al Pagnolo" sono ancora in corso trattative con i costruttori per l'eventuale attuazione di un reparto per malati di Alzheimer e appartamenti per persone anziane e/o altre destinazioni di pubblica utilità. I vincoli esistenti nell'ambito del PR non possono essere ignorati o dimenticati.

Conferma infine le posizioni più volte espresse dalla Commissione della gestione nel senso di operare con il massimo sforzo per il contenimento del moltiplicatore d'imposta, tant'è che la Commissione in forse più di un'occasione ha proposto da sé medesima la definizione di un'aliquota inferiore a quella auspicata dal Municipio. Parallelamente la Commissione stessa ha sempre raccomandato al Municipio di rinviare il più possibile l'investimento in discussione questa sera affinché potesse essere pronto in concomitanza all'aumento della popolazione generato dall'edificazione del quartiere Casarico al fine di gravare il più tardi possibile sulle finanze comunali. Concorda sul fatto che il moltiplicatore d'imposta può essere aumentato, ammonisce tuttavia che finché si tratta di qualche punto percentuale probabilmente non vi sarebbero ripercussioni negative ma dal momento in cui si dovesse andare all'80% e oltre potrebbe cambiare qualche cosa anche nel corpo dei contribuenti.

Termina pertanto con l'invito a concentrarsi sul messaggio in argomento e a rinviare in sedi più appropriate eventuali nuove proposte concernenti altre fattispecie.

L'on. **Nessi** esprime perplessità verso l'orientamento per una soluzione "chiavi in mano" ad un prezzo fisso in una situazione societaria che vede l'ente pubblico come socio minoritario uscendo di fatto dal campo d'applicazione della Legge sulle Commesse pubbliche. In questo caso viene stanziato un credito di Fr. 5,7 milioni per un oggetto predefinito senza possibilità di confronto. Reputa che in questo senso la proposta manchi di robustezza.

L'on. **Crivelli** ricorda all'on. Terrani che il Municipio della legislatura 2008-12, in cui sedevano già gli on.li Terrani e Gervasini, aveva previsto circa 25 milioni di investimenti. All'epoca non sembrava che il Municipio avesse paura di sfiorare i 30 milioni d'investimento, arrotondando verso l'alto, citati dall'on. Terrani lanciando nuove idee di investimento con l'intenzione di restare un Comune autonomo. Ritiene che la nuova compagine municipale abbia frenato moltissimo sugli investimenti. Ricorda che per questi motivi il gruppo SUS si è espresso negativamente sull'approvazione dei preventivi negli ultimi tre anni definendo "ingessato" l'Esecutivo. Gli suona strano adesso sentire dire che non sono arrivati stimoli dal Consiglio comunale.

Concorda sul fatto che il Consiglio comunale è sempre stato puntualmente informato; precisa tuttavia che l'informazione come tale non presuppone un intervento da parte del Legislativo che si limita a prendere atto di quanto sta facendo l'Esecutivo.

Nel merito della proposta sul tappeto ribadisce che la stessa presenta troppe incognite e troppi dettagli imprecisati ragion per cui annuncia che il gruppo da lui rappresentato si esprimerà in senso contrario.

L'on. **Sindaco** osserva che anche l'attuale piano finanziario prevede investimenti complessivi per un ammontare di oltre 18 milioni di franchi. Ribadisce che già all'epoca del concorso d'architettura era stato posto per il Nuovo Centro Civico un tetto massimo di investimento di 10 milioni, importo oltre il quale si valutava eccessivo il complesso degli investimenti in rapporto al bilancio del nostro Comune. Sostanzialmente non si tratta né di timore né di essere ingessati ma semplicemente di valutare la sostenibilità degli investimenti senza costringere il Comune a grosse rinunce o radicali interventi sul moltiplicatore. Queste circostanze sono del resto state valutate e accertate dal Municipio sulla base di approfonditi studi e analisi anche da parte di consulenti esterni.

Quanto alle informazioni date dal Municipio ribadisce come le stesse non hanno riscontrato alcuna reazione. È evidente che se il Municipio tiene informato il Consiglio comunale su determinati argomenti lo fa in particolare al fine di mantenere una relazione diretta con l'organo legislativo dal quale si aspetta, se del caso, delle reazioni tempestive. Un'informazione puntuale non avrebbe altrimenti alcun senso ed alcuno scopo. Qualora vi fosse stata una preclusione allo sviluppo di una collaborazione con società private, il Municipio si sarebbe aspettato una chiara presa di posizione in base alla quale avrebbe potuto seguire un dibattito democratico.

Respinge con fermezza le affermazioni secondo cui il Municipio sarebbe ingessato o avesse dei timori e menziona i numerosi investimenti frattanto intrapresi che si esime dall'elencare, rinviando semmai all'esame dei verbali delle scorse sessioni.

L'on. **Rosa** si rallegra dei positivi giudizi a livello architettonico espressi sul progetto, apprezzamenti che confermano la validità del partner scelto.

Quanto alla discussione sorta sui preventivi delle tre imprese rinvia all'allegato 3 del MM in cui è illustrato il descrittivo trasmesso alle tre imprese generali, che conferma essere tutte di prima categoria e conosciute a livello nazionale.

Mentre le imprese CSC e HRS hanno compilato la propria offerta in modo puntuale, Implemia si è limitata a fornire dei prezzi a corpo che non potevano essere verificati dallo studio d'architettura AAA e dal nostro Tecnico comunale che hanno analizzato le offerte. Per questo motivo l'offerta di Implemia non ha potuto essere riportata.

Le altre due offerte sono state puntualmente verificate, discusse con le ditte offerenti laddove potevano sussistere possibilità di interpretazione, e confermate prima di essere riprese nel documento in discussione.

Le cifre divergono in particolare nell'ambito dei lavori preparatori in quanto è la fase che presenta i maggiori rischi. Sostanzialmente la differenza è riconducibile a ciò.

Ritiene pure importante precisare che il credito richiesto deriva dai tre preventivi dettagliati e dalle verifiche effettuate. Il fatto che la procedura non soggiace alla Legge sulle commesse pubbliche in quanto riguarda una società semplice in cui l'ente pubblico è minoritario, come pure il fatto che si sia optato per un contratto "chiavi in mano", non hanno alcun influsso sulle valutazioni in discussione e sui relativi prezzi.

L'on. **Cameroni** ritiene che un contratto "chiavi in mano" per il Comune sia vantaggioso perché offre una maggior sicurezza riguardo alla stabilità del prezzo pattuito.

L'on. **Pallich** ribadisce, a mo' di critica costruttiva, l'importanza del progetto e il difetto di troppi dettagli in relazione ai quali sorgono dubbi. Ritiene lacunosa la presentazione dell'Esecutivo nei confronti del Legislativo di un oggetto sul quale questa sera si dovrà comunque esprimere, in definitiva, un'approvazione o un diniego.

Dissente sul principio di condividere con terzi quello che alla fin fine è il simbolo della sovranità del nostro Comune per il quale si vuole persistere in un discorso di autonomia. Dal suo punto di vista si potrebbe benissimo edificare unicamente gli uffici ed il magazzino preparando semmai un progetto per l'edificazione del resto che potrà essere realizzato anche tra molto tempo.

Conclude osservando che da parte sua, nonostante gli accenni fatti dal Municipio in occasione di precedenti sessioni del Legislativo, ha compreso la concretezza della visione dell'Esecutivo di

intraprendere un Partenariato con un promotore immobiliare privato unicamente alla ricezione del messaggio in discussione.

L'on. **Gandola** concorda.

L'on. **Sindaco** ribadisce che l'informazione circa trattative in corso per un Partenariato con una società privata è stata fornita più volte nel recente passato senza che si levasse alcuna osservazione. Se del caso il dibattito avrebbe pure potuto tenersi nelle sessioni successive sulla base della rilettura dei verbali in cui le informazioni sono sempre state puntualmente, se non addirittura testualmente, riportate. Si dice perplessa nel constatare che solo ora si sia compreso la direzione in cui il Municipio stava lavorando.

L'on. **Pallich** riconosce che l'informazione è stata data. Osserva tuttavia che i lineamenti del partenariato pubblico privato (PPP) non erano ben chiari, anche perché trattasi di una soluzione piuttosto nuova alle nostre latitudini, e sono stati compresi unicamente alla concreta presentazione del messaggio. Al momento in cui furono date le informazioni neppure sapeva di che cosa si intendesse esattamente per PPP perciò l'informazione "*è entrata di qui ed è uscita di là.*"

L'on. **Zeli** osserva di aver studiato il PPP. Trattasi di una forma di collaborazione che non esclude eventualmente un successivo trapasso di proprietà nel senso che l'ente pubblico possa acquisire successivamente l'intera costruzione. Nell'ambito della PPP non è implicito il fatto che la proprietà sia suddivisa tra ente pubblico e partner privato.

L'on. **Mecchia** desidera uscire da questa logica interpretativa per proporre una visione del progetto più dall'alto.

Come in un cubo di Rubik il Municipio ha cercato di far combaciare le varie facce. Questo esercizio è durato per sei anni, con vari scenari, senza mai raggiungere l'esito desiderato.

Ogni osservazione arrivata anche attraverso le Commissioni del Consiglio comunale è stata dibattuta e all'interno del Municipio ci si è confrontati a lungo su tutti i temi che sono anche stati affrontati con proposte di soluzione. Il MM in discussione questa sera rappresenta un buon compromesso, sicuramente con i suoi punti deboli e con i suoi punti forti. A questo punto il tempo stringe, la costruzione del quartiere di Casarico avanza, il Comune necessita di nuovi spazi. Il Municipio ha dovuto rompere gli indugi e proporre la miglior soluzione possibile che non è necessariamente la soluzione perfetta. Rammenta come sia stata anche organizzata una riunione informativa con i membri del Consiglio comunale affinché il Municipio potesse raccogliere pareri o suggerimenti.

Ricorda la discussione che si svolse in Consiglio comunale in relazione alla ristrutturazione del Chiosetto, all'epoca egli sedeva sui banchi del Legislativo. Il Municipio chiedeva un credito di forse 2,3 milioni per la riattazione di un piccolo immobile che nella sostanza altro non era che una stalla. Molti Consiglieri comunali erano abbastanza scandalizzati da pensare di spendere un simile ammontare per ospitare una ventina di ragazzi. Alla fine si cerca di mediare e rammenta che egli fu forse l'unico ad esprimersi in senso contrario. Comunque dal Consiglio comunale uscirono delle preziose indicazioni e raccomandazioni circa il controllo dei costi, il controllo dell'opera, ecc. Anche a quell'epoca il progetto era necessariamente piuttosto vago al più che trattandosi di una ristrutturazione di un oggetto esistente i rischi e le incognite erano ben più elevate rispetto all'esecuzione di una costruzione a nuovo. Il Municipio seguì le indicazioni del Consiglio comunale, costituì un gruppo di lavoro al suo interno per accompagnare l'avanzamento del progetto che si concluse con successo e con un costo leggermente minore a quanto inizialmente preventivato.

Termina ribadendo che la decisione deve essere presa con una visione globale. Assicura che il Municipio ha lavorato con la massima serietà, appoggiato e sostenuto nella misura del necessario anche da specialisti e consulenti esterni. Ritiene che se il MM in discussione dovesse essere respinto sarebbe davvero peccato affossare il lavoro di anni che, ricorda, ha preso origine dall'idea di attuare un progetto in proprio che ci è letteralmente "esploso in mano" rivelando da subito l'evidente rischio di incontrollabilità finanziaria.

L'on. **Simonetti** informa che non è intervenuto nel dibattito dato il suo ruolo di consulente legale del Comune nello sviluppo delle trattative che hanno condotto alla formulazione del MM. Per questa ragione ritiene opportuno, d'accordo con il gruppo politico cui appartiene, di astenersi dalla discussione e dalla votazione.

L'on. **Gerosa**, visto che non sembra possibile realizzare un secondo piano interrato per i posteggi, chiede se possibile verificare l'opportunità di ampliare il sotterraneo previsto per ottenere qualche posteggio in più. Per il resto esprime soddisfazione nel prendere atto che il Municipio ha accolto il suggerimento di avvalersi nell'ambito del cantiere di una figura di controllo esterna.

L'on. **Rosa** conferma che il Municipio sta analizzando la possibilità di ampliare il piano sotterraneo ma per il momento non è ancora in grado di essere preciso al riguardo. Ciò che sta a cuore al Municipio è di proporre, se del caso, una soluzione che sia economicamente sostenibile in rapporto all'eventuale quantità di parcheggi supplementari. Quando l'Esecutivo disporrà di sufficienti elementi saranno condivisi in questa sede.

Conclusi gli interventi, viene esperita la votazione: è adottata la decisione No. 2.

### **Trattanda No. 3 Interpellanze e mozioni**

La **Presidente** chiede se vi sono interpellanze o mozioni.

In difetto di interventi, alle ore 22:50 circa, la **Presidente** ringrazia per l'impegno e la collaborazione e dichiara chiusa la sessione.

Letto ed approvato all'inizio della sessione successiva (cfr. relativo verbale).

Per la Segreteria del Consiglio comunale:  
Samanta Ciannamea  
*f.to S. Ciannamea*

**Decisione No. 1**  
(verbale 19.12.2017)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

letto ed esaminato il verbale della sessione ordinaria del 19 dicembre 2017;

**d e c i d e :**

il verbale della sessione ordinaria del 19 dicembre 2017 è approvato.

Presenti: 23 Consiglieri. Favorevoli: 22; astenuti: 1.

**Per il Consiglio comunale**

Gli Scrutatori:  
*f.to on. Sara Vassalli*  
*f.to on. Simon Senkal*

La Presidente:  
*f.to on. Barbara Migliavacca Nascioli*

La Segretaria:  
*f.to S. Ciannamea*

**Decisione No. 2**  
(MM1223 - NCC)

Il Consiglio comunale di Sorengo,

visto il messaggio municipale No. 1223 del 18 dicembre 2017;  
visto il rapporto della Commissione edilizia e opere pubbliche del 16 marzo 2018;  
visto il rapporto della minoranza della Commissione della gestione del 14 marzo, firmatari on.li Giulieri e Bazzurri;  
visto il rapporto della minoranza della Commissione della gestione del 14 marzo, firmatario on. Crivelli;  
visto il rapporto della minoranza della Commissione della gestione del 16 marzo, firmatari on.li Pallich e Nicod;  
richiamati l'art. 42 cpv. 2 con rinvio all'art. 13 lett. e) e lett. h) nonché gli artt. 178 e 180 cpv. 3 LOC;

**d e c i d e :**

1. Il fondo mapp. No 339 è trasferito a bilancio dalla categoria "beni amministrativi" alla categoria "beni patrimoniali".
2. È autorizzata la vendita con sottoscrizione di un diritto di acquisto delle quote PPP a favore del gruppo SuissePromotion con sede a Zugo al prezzo stabilito in Fr. 1'920'000. Il diritto di acquisto sarà esercitato dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia avente per oggetto l'immobile di cui al punto 4 della presente decisione e la prova del finanziamento della costruzione dell'intero immobile e decade automaticamente entro il termine di 5 anni dalla presentazione infruttuosa della domanda di costruzione (diniego della licenza edilizia o mancata crescita in giudicato della medesima).
3. È stanziato un credito di Fr. 5'700'000 per l'edificazione delle quote PPP riguardanti le parti di pertinenza comunale del Nuovo Centro Civico come a prospetti e descrizione dell'immobile.
4. Il credito decade entro il termine di 6 anni e sarà finanziato parzialmente con il ricavo derivante dalla vendita al Partner privato della quota PPP del mapp. No. 339, il Municipio è autorizzato a contrarre un mutuo alle migliori condizioni sul mercato finanziario per il finanziamento della quota scoperta
5. L'utile contabile derivante dalla vendita della quota PPP del mapp. No. 339 è destinato per intero all'esecuzione di un ammortamento straordinario dell'investimento relativo all'acquisto della nuova sede amministrativa e magazzino comunale.

Presenti: 23 Consiglieri. Favorevoli: 14; contrari: 7; astenuti: 2.

**Per il Consiglio comunale**

Gli Scrutatori:  
*f.to on. Sara Vassalli*  
*f.to on. Simon Senkal*

La Presidente:  
*f.to on. Barbara Migliavacca Nascioli*

La Segretaria:  
*f.to S. Ciannamea*

No.	COGNOME E NOME	presente	assente	Votazioni per appello nominale			
				1	2	3	4
1	BAZZURRI Stefano	X					
2	CAMERONI Sergio	X					
3	CICEK Roberto	X					
4	CRIVELLI Norberto	X					
5	FUMASOLI Alessandro	X					
6	GANDOLA Patrizia	X					
7	GEROSA Renato	X					
8	GIULIERI Stefano	X					
9	MEULI Chiara	X					
10	MIGLIAVACCA NASCIOLI Barbara	X					
11	NAROYAN Ludwig	X					
12	NESSI Flavio	X					
13	NICOD Luc	X					
14	NICOD Sabrina	X					
15	OTTAVIANI Valentina		X				
16	PALLICH Riccardo	X					
17	PINI Olimpio		X				
18	RELLA Cristina	X					
19	RIMOLDI Livio	X					
20	RIVA Filippo	X					
21	SENKAL Simon	X					
22	SIMONETTI Claudio	X					
23	TERRANI Lydia	X					
24	VASSALLI Sara	X					
25	ZELI Valentina	X					