



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,

Il MM. No. 1223 concernente il Nuovo Centro Civico arriva dopo una lunghissima gestazione durata 6 anni. In questo messaggio si propone la vendita parziale del mapp. No 339 e un credito d'investimento di Fr. 5'700'000.- per l'edificazione di una parte di edificio.

Il Municipio sostiene che si è trovato davanti a tre possibili scelte:

- 1) edificare il centro civico con gli spazi necessari per l'amministrazione, sale polivalenti e magazzino comunale;
- 2) edificare, sfruttando tutto il terreno edificabile con una costruzione sia di spazi per il Comune sia di alloggi e/o uffici da affittare;
- 3) scegliere la collaborazione con degli investitori privati, vendere una parte del terreno, entrare a far parte, in minoranza, di una proprietà per piani con quasi il 40% di superficie per i locali impiegati dall'amministrazione e dal magazzino comunale.

Delle tre soluzioni, il Municipio ha scartato la n°1 e la n°2, proprio quelle più semplici e chiare senza rischi di sorprese e/o complicazioni sia nell'edificazione sia nella gestione della proprietà per piani. Le motivazioni appaiono deboli e curiose.

La n°1 viene eliminata perché non si vuole "sciupare" un terreno così prezioso e che, quindi va edificato nella sua totalità. Motivazione curiosa in quanto il terreno, anche se non completamente "sfruttato", potrebbe fungere da riserva per un'eventuale aggiunta alla costruzione, venire adibito a parco per gli abitanti, parco gioco per i bambini o altro ancora e abbellire una zona pregiata centrale: un valore aggiunto anche se non monetizzabile.

Sfruttare al massimo la superficie appare più consono al ragionamento di un investitore privato in cerca del massimo profitto e non a quello di un ente pubblico, attento all'ambiente e all'arredo urbano. Il Comune ha acquistato questo terreno per costruirvi un centro civico, non per speculazione. Non ha bisogno di ricavarne il massimo profitto come il privato.

La n°2 viene scartata per "principio" e per il costo eccessivo. Non si capisce proprio cosa sia il principio sostenuto dal Municipio. Forse si vorrebbe far credere che per "principio" il Comune non può e non deve costruire alloggi per anziani o meno? Come mai in tanti altri Comuni invece si realizzano appunto alloggi per anziani autosufficienti o appartamenti a pigione moderata? E Sorenngo non ha appunto costruito tanti anni fa, con lungimiranza, la Casa Abitazioni Economiche? La quale non solo non pone problemi di amministrazione ma addirittura chiude i conti quasi sempre con un certo beneficio, anche se non è questo il suo scopo.

E i costi sarebbero troppo elevati? Ma il Comune non è fra i più ricchi del cantone? Con le costruzioni del Casarico e del palazzo in via Gemmo ci sarà un importante aumento del gettito fiscale, senza parlare della probabile costruzione di altre due palazzine sempre in via Gemmo, momentaneamente ferme per dei ricorsi. Tutto ciò farà lievitare il gettito fiscale comunale. Un importante prestito per costruire oltre gli spazi comunali gli appartamenti protetti per anziani verrebbe facilmente concesso e ad un tasso molto interessante. Se la SuissePromotion ha deciso di investire in questo senso è perché sicuramente pensa di avere un profitto importante. Per quale motivo questo profitto non dovrebbe andare al Comune? Paura dei debiti anche se il nostro debito procapite è ben al di sotto della media cantonale? Paura di non poter amministrare un edificio così complesso? Il Municipio

potrebbe dare l'incarico di amministrare gli appartamenti protetti per esempio alla Alloggi Ticino SA (ex Logis Suisse Ticino SA), società anonima di interesse pubblico che persegue scopi sociali ed ecologici, di cui il Cantone Ticino (38%) e l'Ufficio federale dell'alloggio (35,5%) detengono assieme il 73,5% del pacchetto azionario.

La n°3, quella scelta dal Municipio, presenta invece non pochi interrogativi e rischi presenti in un particolare tipo di proprietà, quella per piani, non molto in uso da noi, con il 40% di costi e con diritti e doveri difficili da chiarire:

a) Un primo rischio sta nella costruzione così detta "chiavi in mano". Sarà la SuissePromotion, proprietario di maggioranza, a scegliere l'impresa generale e a controllare i lavori in corso. Il Comune dovrebbe in questo caso incaricare un tecnico esperto per seguire passo passo i lavori e controllare di non essere "imbrogliato" sia nella costruzione sia nella scelta dei materiali. E questo esperto dovrà essere pagato adeguatamente. E cosa succederà in caso di disaccordo? Come potrà essere risolto il contenzioso? E con quali conseguenze finanziarie?

b) Un secondo rischio sta nella proprietà per piani. Anche in questo caso le possibilità di litigi tra proprietari o tra un proprietario e il Comune sono alti. E i costi? Se, per esempio, si dovesse intervenire sul tetto di un alloggio privato, il Comune sarà tenuto a pagare il 40% delle spese in quanto proprietario? Molto più semplice sarebbe essere proprietario del 100% e affittare i locali per abitazione. L'intero stabile, restando di proprietà del Comune, potrebbe subire in futuro delle modifiche che rispondono ad esigenze di interesse pubblico che oggi non sono sentite: un vero peccato per la comunità.

c) Un terzo rischio potrebbe sorgere se, dopo l'avvio dei lavori, la SuissePromotion decidesse di ritirarsi da questa impresa, lasciando il Comune in mezzo al guado. Un caso simile è capitato quando l'impresa generale che costruiva le due palazzine in via Cassine è fallita e il cantiere è restato fermo quasi un anno. Solo l'intervento di terzi, e non di SuissePromotion, ha permesso al cantiere di riprendere e concludere i lavori. Inoltre la SuissePromotion non ha alcun obbligo verso il Comune per ciò che riguarda la sua parte di proprietà (60%). Può costruire come vuole: appartamenti per anziani, appartamenti per giovani, per persone singole, uffici. Può vendere o affittare, può costruire appartamenti più grandi accorpandone due o tre. Non vi è nessun vincolo e quindi nessuna garanzia che vengano davvero costruiti appartamenti per anziani. Il Comune, essendo proprietario solo del 40%, non potrà intervenire sulle scelte di SuissePromotion.

d) Un quarto rischio è legato alla possibilità per SuissePromotion di ottenere il finanziamento, essendo strettamente legato alla vendita da 4 a 8 appartamenti e all'impegno di ritirare i restanti appartamenti invenduti. Nel caso in cui non riuscisse a vendere entro un dato periodo l'intero progetto cadrebbe. E vendere appartamenti per anziani non crediamo sia facile, mentre molto più semplice sarebbe affittare.

e) Un'eventuale ricorso contro la decisione di vendere un bene amministrativo senza indire una regolare asta non è del tutto da escludere.

Infine una considerazione sulla scelta di SuissePromotion come partner. Proprio questa società ha acquistato il terreno di proprietà dell'azienda elettrica di Massagno in via Gemmo e ha l'intenzione di costruire due palazzine quasi "incollate" alle altre due palazzine che la stessa SuissePromotion ha costruito in via Cassine. Con grande disappunto di chi ha comperato questi appartamenti credendo alle promesse della SuissePromotion che nessuno avrebbe costruito davanti a loro chiudendoli "in gabbia". Non si tratta quindi di un partner molto affidabile.

In conclusione invitiamo il Municipio a valutare attentamente e scegliere una delle due soluzioni a suo tempo scartate, entrambe più semplici, meno rischiose e più vicine agli interessi del Comune e di tutta la cittadinanza.

Per questi motivi la Commissione della Gestione invita il Consiglio Comunale a respingere il MM1223 del 18.12.2017 rifiutando l'autorizzazione alla vendita del mappale N° 339 e il credito di Fr. 5'700'000.- per l'edificazione di una parte dell'edificio.

Con stima.

Sorengo, 14 marzo 2018

Per la minoranza della Commissione della Gestione

f.to: on. Norberto Crivelli