



# 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 summenzionato messaggio municipale per l'edificazione di un Nuovo Centro Civico propone una struttura di finanziamento e contrattuale articolata nel mondo seguente:

- Trasferimento del mapp. 339 da beni amministrativi a beni patrimoniali ed alienazione di una quota parte pari al 60.7% del totale per licitazione privata per un valore di CHF 1,920,000.
- Registrazione di un ammortamento contabile pari alla plusvalenza tra il valore residuo del bene attualmente a bilancio e il risultato del negozio giuridico per un valore di CHF 1,800,000.
- Costituzione di una PPP, iscrizione nel registro fondiario e firma di un diritto di compera con un promotore immobiliare già selezionato dal Municipio, la SuissePromotion SA.
- Firma di un contratto di appalto generale "chiavi in mano" con un'impresa di costruzioni per l'edificazione sia della parte pubblica che della parte privata.
- Il promotore immobiliare intende dedicare la porzione privata del complesso edificato ad appartamenti orientati ai bisogni delle persone anziane, ancora attive ed autosufficienti.

In quanto membri della Commissione della Gestione, in considerazione di quanto menzionato nel MM 1223 e di quanto emerso durante la serata informativa del 31.1.2018 organizzata dal Municipio e in presenza di due rappresentanti del promotore immobiliare, invita il Consiglio Comunale a rifiutare il Messaggio Municipale per le seguenti ragioni.

- *In primis*, si ritiene che la scelta da parte del Municipio di un "partner" quale la SuissePromotion SA, società con sede a Zugo, sia *politicamente inopportuna* per un'opera pubblica come quella prevista nel Comune di Sorenngo visti i recenti precedenti proprio maturati su nostro territorio e caratterizzati
  - anzitutto dalla evidenziata difficoltà manageriale sul territorio di Sorenngo dimostrata dal promotore nella scelta e gestione dell'impresa generale a cui era originariamente stata affidata l'edificazione del nuovo complesso abitativo in Via Cassine, impresa infine fallita;
  - dal fatto che i lavori di cui sopra abbiano subito un ritardo di oltre un anno durante il quale il cantiere è rimasto incompiuto e chiuso, deturpando in maniera vistosa il paesaggio comunale, così evidenziando anche un'attitudine di grande indifferenza verso i committenti dell'opera (committente che nel MM sarebbe sostanzialmente il nostro comune);
  - a comprova della criticità del profilo del partner scelto dall'esecutivo si aggiunga la recente ulteriore richiesta di edificazione di due nuove costruzioni immediatamente adiacenti agli edifici in Via Cassine sul terreno già posseduto dall'Azienda elettrica di Massagno in via Gemmo, decisione che ha sollevato eco critiche anche a livello mediatico e una serie di ricorsi che hanno portato recentemente all'annullamento della licenza edilizia rilasciata dal Municipio. Se, e quando, una nuova licenza edilizia verrà concessa, la costruzione sancirebbe comunque per i proprietari di via Cassine una perdita di valore, ancora inquantificabile ma materiale, del loro investimento.

È ovvio che una scelta a favore di questo intermediario immobiliare si presta nei confronti della popolazione e di terzi a potenziali critiche, vista la situazione venutasi a creare sul territorio di Sorengo. Poco importa, come argomentano sia il Municipio che il promotore immobiliare interessato, che quanto precedentemente descritto e a tutti noto risulti essere “completamente legale”. Nell'impostare l'operazione immobiliare come una PPP (intesa qui oltre che come Proprietà Per Piani anche come Partnership Pubblico Privato) è nostro interesse che quest'ultima sopravviva nel tempo (e quest'ultimo a priori non sappiamo esattamente quantificare quanto sarà), la qualifica del partner rispettivamente proprietario di maggioranza è dunque fondamentale. Il rischio è che domani, trovandosi in contenzioso con questo partner scelto dal Municipio, la scelta fatta diventi un boomerang politico e di fiducia nei confronti delle nostre istituzioni per non aver saputo scegliere altro che un partner che già sul territorio si era trovato al centro di critiche. Si tratta in definitiva di una questione di principio. Tanto più che, in maniera legittima, il partner di maggioranza nella PPP potrà fare le scelte che preferisce nell'utilizzo della parte di immobile di sua proprietà.

L'impressione che ricaviamo, nell'insieme, è che non sia stato fatto un vero lavoro di ricerca del partner ideale all'interno del modello identificato di collaborazione fra pubblico e privato (il Municipio dice di aver consultato tre possibili controparti, ci sembra veramente una rosa molto ristretta in considerazione dell'importanza del progetto e del grande tempo avuto a disposizione). Avremmo preferito sentirci dire che la scelta del promotore immobiliare proposto fosse stata fatta selezionando una serie di altre controparti interessate alla operazione così come concepita. Mentre quello della Partnership Pubblico Privato, è vero, si tratta di un modello abbastanza innovativo stentiamo a credere che non ci possa essere stato un novero di potenziali interessati più ampio.

- *In secondo luogo*, ma non per importanza, il MM destinato ad ottenere la delega da parte del Consiglio Comunale per gestire una operazione del valore di ben 5,7 milioni di franchi (non proprio briciole), che è il risultato di una riflessione durata molti anni, si rivela alla fine essere ancora carente nella analisi di elementi essenziali a livello rischi e nella sua struttura, e dunque suscettibile di miglioramenti *prima* di un eventuale approvazione, ergo di maggiore protezione degli interessi del nostro comune, denotando la necessità di approfondimenti. La sensazione è che ci siano ancora molti elementi da chiarire (rispettivamente da discutere con la controparte) che sono però anche componenti basilari di un'approvazione o meno del progetto. Non vorremmo dare una delega all'esecutivo senza essere certi che abbia ben capito tutti i rischi dell'operazione. E che sia conseguentemente in grado di gestirli.

Alcuni esempi:

- Nell'esaminare i flussi di pagamento del contratto d'appalto previsti dal messaggio, emerge chiaramente una diluizione dei mezzi propri del comune la cui quota parte di apporto di CHF 1,920,000 viene *de facto* conferita al promotore in forma di compensazione per la vendita. Una impostazione fondamentalmente a vantaggio del promotore immobiliare e da noi sin dall'inizio criticamente evidenziata. Solo durante i lavori della commissione di gestione e probabilmente anche a seguito delle preoccupazioni emerse viene comunicato in occasione della seconda seduta che questa parte dell'operazione verrà garantita dal promotore immobiliare con un versamento cash in conto. Una differenza di non poco conto non tenuta in debita considerazione precedentemente.
- Pur prendendo atto dell'eccellente bontà creditizia del comune di Sorengo attestata dall'offerta presentata dalla banca Raiffeisen per la porzione pubblica del progetto, e prendendo atto del contributo migliorativo alla struttura di finanziamento di mezzi propri da parte del promotore, la sostenibilità dell'investimento nella porzione privata rimane troppo generica e vaga. Se, come è stato paventato durante la serata informativa, il promotore necessita di vendere dai 4 agli 8 appartamenti prima di lanciare l'investimento, il comune dovrà gioco forza aspettare la realizzazione di queste vendite, o l'apporto di ulteriori mezzi propri. In altre parole, il finanziamento dell'opera sarà a due velocità: un partner, solido, pubblico il cui finanziamento sarà già approvato in *toto* all'inizio del progetto, e un secondo, privato con un finanziamento predicato sull'appetito del mercato immobiliare per degli appartamenti rivolti alla terza età. Logicamente questo procedere asimmetrico non potrà non avere un influsso sul contratto con l'impresa di costruzioni, che, a detta delle informazioni ricevute durante la seconda riunione di gestione, competerà di garantire la capacità di portare a termine l'opera nella sua interezza.

- Nell'esprimere le riserve del caso (sulla base dell'esperienza maturata su territorio di Sorengo) nella capacità del promotore immobiliare di scegliere una impresa costruzioni che dia sufficienti garanzie (elemento imprescindibile) si dimentica nel MM di correttamente sottolineare che le offerte sinora raccolte a livello di imprese costruzioni sono in un ambito di primarie imprese di costruzione. Si tratta di un elemento qualitativo basilare. Anche contrattualmente stabilito? Non si capisce e non è un elemento come detto di poco conto del quale il Consiglio Comunale dovrebbe essere a priori informato, non fosse per il fatto di poter considerare questo tipo di rischio maggiormente circoscritto.
  - Nessun cenno viene fatto, ad ulteriore esempio, sulle varie esigenze e livelli di controllo a contenimento dei rischi che scaturiscono nella realizzazione di un'opera così importante. Questo sia a livello di Consiglio Comunale o delle sue commissioni (nessun cenno viene fatto alla necessità di un reporting regolare) come a livello di Municipio. Quest'ultimo avrà la sfida più grande. Un progetto "chiavi in mano" (bisogna ben capire cosa questo significhi), per evitare sorprese, deve essere attentamente sorvegliato, ciò che richiede probabilmente il coinvolgimento pro tempore di una persona esterna qualificata e dedicata solo a questo progetto. L'organizzazione tecnico-amministrativa del Municipio temiamo sia inadeguata per gestire un rapporto con un partner privato di questa esperienza e che ha già dimostrato di non guardare troppo per il sottile. Anche di questo nessun cenno viene spontaneamente fatto nel MM per anticipare preoccupazioni o domande.
  - Manca a nostro avviso una "exit strategy". Il fatto di passare da "padroni in casa" e mettersi nelle mani del partner in maggioranza ci obbliga a riflettere anticipando scenari e opzioni. E questo ben prima che il regolamento PPP entri in vigore. Quando e qualora, ad esempio, il promotore immobiliare prescelto non dovesse, contro ipotesi, riuscire a vendere su carta quei 4 fino a 8 appartamenti necessari, entro data utile, per poter fare partire il progetto, cosa succede? Quali sono le opzioni a disposizione? Meglio prevedere che non dover guarire.
- *In terzo luogo*, la debolezza del MM viene a nostro avviso anche evidenziata a livello di progetto edilizio come tale.
    - Da tempo memorabile il Comune ha in progetto di costruire un autosilo oppure creare parcheggi che sono una risorsa rara sul nostro territorio, più volte ricordata in occasione dei vari consigli comunali. Ricordiamo che nel piano degli investimenti del preventivo 2018 c'è un importo indicativo di 1,5 milioni di franchi destinato a questo scopo. Per dove? Parrebbe logico utilizzare la edificazione del centro comunale per provvedere pure alla messa a disposizione di parcheggi pubblici interrati. Nel MM non c'è alcun cenno a questo tema pur conoscendo l'esigenza.
    - Il Municipio rispettivamente il Comune rimangono fondamentalmente in balia delle decisioni del partner privato. Al di là della visione sommariamente descritta di voler destinare le superfici degli appartamenti alla terza età, visione che fa senso, gli spazi potrebbero essere destinati a tutt'altri scopi in futuro. Specie con eventuali cambi di proprietario.
  - *In quarto luogo*, il Municipio ritiene che al fine di evitare che la plus valenza di CHF 1,800,000 risultante dalla differenza tra il valore a bilancio del mapp. 339 dopo le ammortizzazioni e il valore del negozio con SuissePromotion SA "intervenga a 'gonfiare' il capitale proprio" sia "necessario prevedere un ammortamento straordinario della sostanza di pari importo". Per sostenere questa tesi, il Municipio ha deciso di "procedere ad un aggiornamento del Piano Finanziario in tempi tali da permettere al Legislativo di meglio apprezzare queste considerazioni prima di esprimere nel merito del presente messaggio municipale".

La revisione del Piano Finanziario è stata effettivamente messa a disposizione dei membri della Commissione di Gestione, per altro senza commento<sup>1</sup> da parte del Municipio, per il periodo 2018-2023 in data 12 febbraio 2018. Notiamo innanzitutto che il mandato di elaborare questa versione è stato conferito ancora alla società Interfida, la quale aveva elaborato il precedente Piano Finanziario licenziato dal MM 1205 del 14 novembre 2016 per il periodo 2016-2022, e che nella tabella riassuntiva del confronto intercomunale dei principali indicatori giudica "buona" la quota

---

<sup>1</sup> Il commento ci è pervenuto tramite MM 1226 per posta in data 14 marzo

capitale proprio. Nel commento a piè pagina, il relatore giudicava gli indicatori patrimoniali “ottimali con una quota di capitale proprio importante (38.1%)” per l’anno 2015. Lo stesso relatore, alla stessa pagina 7 del rapporto del 12 febbraio 2018, definisce un incremento di 2.2 punti percentuali della quota di capitale proprio come “eccessiva” per l’anno 2016, pur utilizzando nel commento a piè di pagina le medesime parole per lodare gli “indicatori patrimoniali [...] ottimali con una quota di capitale proprio importante (40%)”. Oltre a sembrare una maldestra forzatura di un testo fatto copiare da un rapporto all’altro, il commento della tabella non è coerente con le conclusioni del Municipio che nel messaggio MM 1205 si affida ad una bella faccina sorridente per giudicare la quota di capitale per il 2018.

Rileviamo infine criticamente che l’utilizzo dell’ammortamento straordinario per pari cifra alla plusvalenza maturata, dopo le modifiche di legge avvenute a livello cantonale, null’altro serve che impedire visibilità e trasparenza all’importante patrimonio sia in termini finanziari sia in termini di possibilità di sviluppo del nostro Comune.

Con stima.

**Per la minoranza della Commissione della Gestione**

f.to: on. Riccardo Pallich

on. Luc Nicod

Sorengo, 16 marzo 2018