

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA RELATIVO AL MMN. 8140
CONCERNENTI L'ACQUISTO DA PARTE DEL CONSORZIO PROTEZIONE
CIVILE REGIONE DI LUGANO CITTÀ DELLO STABILE OSPITANTE LA SEDE,
UBICATO AL PIANO DELLA STAMPA PER UN IMPORTO DI FR. 3'750'000.-- -
TERRITORIO DEL COMUNE DI CADRO - MAPPALE 915 RFD - ATTUAZIONE
DI TALUNI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER FR. 150'000.--
TOTALE IMPORTO: FR. 3'900'000.--

Lugano, 6 dicembre 2010

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il Consorzio della Protezione Civile della Regione Lugano Città tramite il MMN. 8140 propone l'acquisto dello stabile ospitante la sede, sito nel Comune di Cadro al mappale 915.

La decisione di tale acquisto è motivata dall'importanza per lo stesso Consorzio di avere degli spazi necessari allo svolgimento delle attività di gestione quotidiana e dei compiti affidati all'Organizzazione di Protezione Civile (OPC) ed in particolare ai preparativi per assolvere concretamente quanto previsto dalla Legge.

Introduzione - cronistoria

Il primo “Consorzio di protezione Civile Lugano Dintorni “ come describe il Messaggio, allora formato unicamente da sei Comuni, venne ufficialmente costituito con DE del Consiglio di Stato nel maggio del 1967, andando a concretizzare le prime iniziative di collaborazione e coordinazione risalenti all'inizio degli anni '60.

Nel 1970 fu istituito il primo Ufficio Consortile, ubicato in Piazza Riforma nel Palazzo Civico di Lugano, nel 1977 l'ufficio fu traslocato a Massagno, Via Sindacatori, mentre nel 1982 gli spazi furono estesi al secondo piano dello stesso stabile, soprattutto per ospitare la neo costituita “sezione istruzione”. Negli anni a venire, a causa della continua espansione ed aggregazione di altri Comuni nel Consorzio, vengono affittati ulteriori locali e create mense per i militi in vari punti della Città .

Nel corso degli anni 1985 – 1986, con l'adesione al Consorzio di ulteriori due Comuni e con la sottoscrizione delle Convenzioni di collaborazione con altri venticinque (i cosiddetti QaSS, Quartieri a statuto speciale), si diede vita alla prima regione di Pci del Cantone Ticino.

Alla metà degli anni '90 i responsabili regionali si rendono conto che questo ampliamento di spazi a tappe e a moduli aveva però raggiunto i suoi limiti, causati dai continui mutamenti e aggregazione di nuovi Comuni e quindi, gli enti locali, in accordo con i Comuni della regione, avviarono una fase di studio e la ricerca di una nuova sede. Di fronte alla possibilità di acquistare una sede o di trovarne una in affitto, confrontati

con un mercato degli immobili che offriva oggetti interessanti, ma estremamente onerosi o dalle caratteristiche troppo elevate quanto a qualità e spazi, i responsabili del Consorzio decisero per l'insediamento ubicato al piano la Stampa.

La soluzione trovata permise di beneficiare dei vantaggi dell'affitto con quelli della possibilità di un adattamento dello stabile integrandone gli oneri nella pigione.

Il trasferimento si concluse con l'inaugurazione della nuova sede nel 1999; contemporaneamente si abbandonarono lo stabile di Massagno, gli uffici di Savosa, i magazzini di Via Speranza e Casa Primavera, il centro d'istruzione ausiliario di Cassarate e per finire la cucina con annessa mensa di Breganzona.

Si denota come la scelta fatta dai responsabili della Protezione Civile della Regione di Lugano Città sia stata mirata e vantaggiosa, di fatto la sede di Cadro non soltanto è diventata la vera casa della Protezione Civile, ma anche un simbolo per i militi che vi fanno capo e per i Comuni componenti il Consorzio.

Prospettive e alternative

La Delegazione ha ritenuto di trovarsi sostanzialmente davanti a due alternative: rinnovare tempestivamente il contratto d'affitto o acquistare lo stabile. Dopo approfondite analisi si constata che la sede attuale della Pci è ottimale per svariati motivi, trovandosi in una posizione strategica, vista la vicinanza del Posto Comando Regionale Pci di Cornaredo, delle sedi della Croce Verde, dei pompieri e della Polizia, come anche del Fiume Cassarate per l'esercitazione con l'elemento acqua, di aree e infrastrutture Comunali che completano le piazze di lavoro.

La zona si adatta inoltre alle esigenze particolari del servizio Pci che prevede anche attività moleste con lo spostamento di veicoli, l'utilizzo di apparecchiature relativamente rumorose, l'attività pure sull'arco delle 24 ore e talvolta durante il fine settimana e i giorni festivi.

Inoltre con l'apertura della galleria, sarà molto più semplice raggiungere le zone di Vezia, Melide e tutto il litorale in direzione di Morcote.

Con la scadenza del contratto d'affitto prevista nel 2018, vi sono fondate possibilità che l'oggetto in questione attragga l'interesse di altri affittuari o acquirenti, proprio per i motivi già citati; di conseguenza il rinnovo del contratto o l'entità dell'eventuale transazione potrebbero prevedere condizioni molto meno favorevoli, con un evidente aggravio anche della nostra quota procapite di partecipazione alle spese consortili.

Per questi motivi e dopo aver chiesto ed ottenuto dal proprio Consiglio Consortile l'autorizzazione per proseguire nelle proprie valutazioni, vengono intavolate trattative riservate con i proprietari dello Stabile così arrivando dopo svariati mesi ad una conclusione.

Come ben descritto nel Messaggio Municipale, dopo le dovute perizie per valutare lo stato dello stabile in questione, viene evidenziato che la costruzione si trova in ottimo stato di salute, non soltanto lo standard edile di realizzazione è elevato, ma pur trattandosi di un prefabbricato, gli investimenti effettuati dai proprietari all'arrivo del Consorzio, hanno permesso di rendere la sede veramente funzionale e accogliente.

Aspetti finanziari

Sono stati esaminati gli aspetti finanziari relativi al valore dell'immobile; la valutazione effettuata ha indicato che l'importo della transazione avrebbe dovuto situarsi attorno ai fr. 3'750'000.--, ciò deriva da una ponderazione fra il valore reale intrinseco dello stabile e del terreno definito in fr. 4'349'758.-- e quello a reddito di fr. 3'613'600.--.

Deriva pertanto, ponderando due volte il citato valore a reddito, un importo di fr. 3'743'000.--, di cui il Consorzio propone fr. 3'750'000.--.

Prima di prendere una decisione, viene preso contatto con la Città, per il motivo che Lugano contribuisce a finanziare la maggior parte degli investimenti e della gestione corrente del Consorzio.

Il riscontro ottenuto è stato molto positivo e ciò ha incoraggiato la Delegazione a proseguire le trattative con i proprietari e portarle a conclusione.

Tenuto conto di inevitabili lavori di miglioria da eseguire valutati in circa fr. 150'000.--, si arriva ad un importo totale complessivo di fr. 3'900'000.--.

Trattative e finanziamento

Le trattative per l'oggetto in questione sono le seguenti:

- il diritto di compera non potrà essere esercitato prima del 1.luglio 2011;
- l'importo per la vendita è stato fissato in Fr. 3'750'000.—

Il Consorzio dispone essenzialmente di due possibilità per finanziare l'operazione:

- l'attivazione di una linea di credito;
- l'utilizzo della liquidità disponibile.

Dopo attente valutazioni, il Consorzio propone di autofinanziarsi, facendo capo alle sue risorse, che al netto degli anticipi che tutti noi Comuni versiamo per la gestione corrente annuale, si attestava a fine 2009 a fr. 5'974'002.--.

Dopo l'acquisto dello stabile, essa diminuirà da fr. 5'974'000.-- attestandosi inizialmente a ca. fr. 2'000'000.--.

A ciò si aggiungeranno gli importi incassati ogni anno tramite i nuovi contributi sostitutivi, qualora non vi fossero modifiche alla legislazione federale e quelli provenienti dal proposto rimborso annuale per la Sede, pari a fr. 150'000.--.

Attualmente il Consorzio spende per l'affitto della sede e l'ammortamento delle infrastrutture a esso collegate, ca. fr. 200'000.—annui.

Occorrerà inizialmente considerare che l'utilizzo della liquidità consortile creerà anche una diminuzione degli interessi attivi maturati sul conto corrente presso il Comune di Lugano (circa fr. 60'000.-- come importo medio nel tempo)

Bisogna evidenziare un punto molto importante, che per i Comuni non ci sarà alcun effetto finanziario, poiché il finanziamento sarà effettuato con risorse già disponibili, mentre che per il rimborso, saranno utilizzati i mezzi ora destinati all'affitto. Anche da questo punto di vista il procapite annuale non subirà variazioni conseguenti a questa operazione.

Modalità e tempi di realizzazione

Si auspica che la decisione da parte di tutti i Consigli Comunali sia adottata entro il 31 gennaio 2011, così da poterlo discutere e votare durante una sessione del Consiglio consortile nel mese di Marzo e poter fare i trapassi di proprietà nel 1. luglio 2011

Per le ragioni sopra esposte, la Vostra Commissione invita questo Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È preavvisato favorevolmente l'acquisto da parte del Consorzio Protezione Civile Regione di Lugano Città dello stabile ubicato al Piano della Stampa del Comune di Cadro - mappale 915 RFD, ospitante la loro sede, per un importo di fr. 3'750'000.-- e attuazione di taluni lavori di manutenzione straordinaria per fr. 150'000.-- (totale importo: fr. 3'900'000.--).
2. Sono pure preavvisate favorevolmente la tempistica e le modalità di finanziamento prospettate.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA
Daniele Casalini, relatore
Daniela Baroni
Marco Bassi
Francesco Beltraminelli
Giovanna Bordoni
Stefano Gilardi
Lorenzo Leggeri
Tiziano Mauri
Eros Nicola Mellini
Deborah Moccetti Bernasconi
Michel Tricarico
Cristina Zanini Barzaghi