



MUNICIPIO di MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2144

concernente l'acquisto dello stabile ospitante la sede del Consorzio protezione civile Regione di Lugano Città, ubicato al Piano della Stampa – territorio del Comune di Cadro, mapp. 915 RFD

Onorando
Consiglio comunale

6900 M a s s a g n o

Ris. Mun. 19.8.2010

Massagno, 23 agosto 2010 DF

Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri,

sottoponiamo alla vostra cortese attenzione la proposta di acquisto dello stabile sito nel Comune di Cadro che attualmente ospita la sede consortile del Consorzio protezione civile Regione di Lugano Città.

Sull'argomento esprimiamo le seguenti osservazioni inviate dalla Delegazione consortile.

1. Introduzione e istoriato

L'aspetto degli spazi ospitanti la sede consortile, ma soprattutto necessari allo svolgimento delle attività di gestione quotidiana e dei compiti affidati all'Organizzazione di Protezione Civile (OPC), in particolare ai preparativi per assolvere concretamente quanto previsto dalla Legge, ha subito nel tempo forti sviluppi e mutamenti, paralleli a quelli della Protezione Civile (PCi) in generale.

Il primo "Consorzio di Protezione Civile Lugano e dintorni", 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.

Gli avvenimenti del settore mostrarono ben presto i limiti di questa soluzione logistica cui nemmeno l'avvenuto affitto di un deposito per il materiale sito a Cassarate, in via Speranza (e di un secondo a Molino Nuovo nell'interrato di "Casa Primavera") poterono fornire soluzioni valide.

Nel 1977 l'Ufficio consortile fu perciò traslocato a Massagno, via Sindacatori, al primo piano della stabile proprietà ex Moccetti mentre nel 1982 gli spazi furono estesi al secondo piano del medesimo edificio, soprattutto per ospitare la neo costituita "sezione istruzione".

Sempre in quel periodo in via Concordia a Cassarate (nel rifugio della Scuola materna) fu dato corpo a un centro d'istruzione "ausiliario" (quello principale essendo allora ubicato a Sant'Antonino e gestito dal Cantone).

Nel 1984 fu invece organizzato il servizio di ristorazione (cucina + refettorio

Nel corso degli anni 1985 - 86, 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, e molto probabilmente anche della Svizzera.

A metà degli anni '90 si passò anche all'affitto della "sede discosta" di Savosa nella quale i collaboratori incaricati della gestione della PIAT (attribuzione dei posti protetti alla popolazione) e della manutenzione degli impianti, potevano più agevolmente operare su tutto il territorio.

2. Nuova Sede

Alla metà degli anni '90 di fronte alla possibilità di acquistare una Sede o di trovarne una in affitto, e confrontati con un mercato degli immobili che offriva oggetti interessanti ma estremamente onerosi o dalle caratteristiche troppo elevate quanto a qualità e a spazi, i responsabili del Consorzio si risolsero per l'insediamento che ospita ancora oggi la PCi regionale al Piano della Stampa, nel Comune di Cadro in zona "Farera".

La soluzione trovata permise di sposare i 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.

3. L'analisi

La Delegazione consortile, oltre a rallegrarsi per l'interesse dimostrato anche da Enti comunali, regionali, istituzioni statali o parastatali, ma pure da qualche azienda, per l'utilizzo di una parte degli spazi della sede quale luogo di formazione ed incontro, non è rimasta inattiva nel suo compito di sorveglianza e valutazione dei mutamenti di situazione, sia in rapporto alle esigenze della PCi sia a proposito di quanto sta avvenendo in tutto il comprensorio del Luganese.

Non è certamente una novità il fatto che nel 2011 sarà aperto il nuovo collegamento stradale Vezia - Cornaredo ed è innegabile che l'attivazione di questa infrastruttura porterà molte conseguenze anche nella zona del Piano della Stampa dove ha sede la PCi.

Anche da parte di alcuni Comuni, il cui territorio interessa la zona in oggetto, sono giunti segnali importanti; in particolare Canobbio e Lugano che nei propri piani regolatori stanno studiando, anche in cooperazione, gli scenari di sviluppo e riordino di questo per loro evidentemente importante comparto.

Pure dal profilo della viabilità in generale (non soltanto del PTL) sempre più insistentemente si parla di potenziamento dell'asse di penetrazione in questa direzione con l'integrazione di piste ciclabili in direzione della Capriasca, come pure il possibile prolungamento dei servizi pubblici siano essi su gomma o eventualmente su rotaia.

4. **Prospettive e alternative**

La Delegazione ha ritenuto di trovarsi sostanzialmente dinanzi a due alternative. Rinnovare tempestivamente il contratto d'affitto (scadenza 2018) o accaparrarsi lo stabile mediante acquisto.

Analizzando innanzitutto la situazione si constata che la sede attuale della PCi è oltremodo ideale.

La posizione dello stabile è piuttosto centrale rispetto a tutto il territorio consortile, in prossimità sia dell'agglomerato più popoloso del Cantone sia del centro della Città.

L'edificio è posto in vicinanza:

- del Posto Comando regionale PCi di Cornaredo;
- delle Sedi della Croce Verde, dei Pompieri e anche della Polizia;
- del fiume Cassarate per l'esercitazione con l'elemento acqua;
- di aree e infrastrutture comunali che completano le piazze di lavoro (campo sportivo di Canobbio, Stadio di Cornaredo e servizi logistici della Città di Lugano).

La zona si adatta inoltre alle esigenze particolari del servizio nella 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, ecc.

L'apertura della galleria spalancherà nuove prospettive e opportunità sia per raggiungere velocemente zone come Vezia, Melide e tutto il litorale in direzione di Morcote, ma anche con il resto del Cantone e, non da ultimo, favorirà un nuovo sviluppo della già buona collaborazione esistente con i Comuni della Regione PCi di Lugano campagna (Malcantone, Vedeggio e Capriasca) che permetterà di trarre ancor più vantaggio dalle numerose sinergie.

Gli spazi permettono di rispondere alle molteplici esigenze dell'Organizzazione tanto per gli aspetti amministrativi quanto per quelli operativi e logistici.

L'involucro, le infrastrutture e gli spazi adiacenti ospitano:

- uffici;
- aule del centro d'istruzione;
- spazi per conferenze;
- magazzini per il materiale;
- officina per le riparazioni;
- cucina semi-industriale e annessa mensa;
- aree esterne o parzialmente coperte (singole o polivalenti) per l'istruzione pratica;
- parcheggi per l'utenza quotidiana, per il personale e per i militi che partecipano ai servizi comandati.

Vi è quindi da credere che con la scadenza del contratto d'affitto l'oggetto attragga l'interesse di altri affittuari o acquirenti e che quindi il rinnovo del contratto o l'entità dell'eventuale transazione potrebbero prevedere condizioni molto meno favorevoli delle attuali, rispettivamente oneri per la eventuale restituzione della sede all'affittuario e per il trasloco.

Alla luce di quanto sopra espresso l'Autorità consortile si è mossa per tempo, segnalando questa situazione a tutti i Comuni, ancorché in modo generale, e facendo dell'acquisizione della Sede un chiaro obiettivo di legislatura.

5. Esami ulteriori e perizia

La Delegazione ha dapprima analizzato oggettivamente la situazione, anche in relazione agli aspetti che abbiamo precedentemente citato.

La proprietà in questione è situata nel Comune di Cadro in zona "Farera", nella vasta zona della Stampa a nord della Città di Lugano. Trattasi di una particella pianeggiante a forma irregolare di complessivi mq 1912, inserita nel PR in "Zona industriale ZI".

Contemporaneamente ha fatto esperire una perizia per accertare in modo oggettivo il valore e le condizioni qualitative in cui si trova lo stabile, che ha evidenziato che la costruzione si trova in ottimo stato, anche a seguito di migliorie apportate dal Consorzio quantificate in alcune centinaia di migliaia di franchi, a costi contenuti grazie al potenziale del proprio personale e all'impiego mirato delle competenze dei militi nell'ambito dei loro obblighi.

Sono stati infine esaminati gli aspetti relativi al valore dell'oggetto; la valutazione effettuata ha indicato che l'importo della transazione avrebbe dovuto situarsi attorno a fr. 3'750'000.--.

Prima di prendere una decisione formale, la Delegazione consortile ha comunque interpellato l'autorità comunale della Città di Lugano; questo per il semplice 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 lo studio dell'operazione e le trattative con i proprietari.

La Delegazione si è in particolare definitivamente convinta che l'utilizzo dei mezzi economici destinati all'affitto della Sede, per finanziare invece il suo acquisto, fosse la soluzione più sensata ma soprattutto d'interesse per i Comuni.

6. Trattative / Diritto di compera

La preparazione eseguita e la disponibilità della perizia esterna hanno permesso di raggiungere un accordo con i proprietari dopo una loro prima proposta sensibilmente più elevata.

E' stata quindi perfezionata la sottoscrizione di un diritto di compera che ha fatto oggetto di decisione da parte del Consiglio consortile nel dicembre 2008, con conseguente iscrizione all'Ufficio Registri nel luglio 2009, bloccando il prezzo d'acquisto rispettivamente degli eventuali futuri oneri dell'affitto.

I termini sottoscritti sono i 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.-- che già comprendono fr. 45'000.-- versati per il diritto di compera rispettivamente fr. 985'000.-- d'investimenti a suo tempo effettuati dai proprietari (e che gli stessi hanno ammortizzato soltanto in ragione del 50% tramite gli affitti versati dal Consorzio).

7. Finanziamento

Di fronte essenzialmente a due possibilità per finanziare l'operazione

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

il Consorzio propone di far capo alla seconda.

Questa disponibilità proviene principalmente dal Fondo dei contributi sostitutivi conseguenti all'esonero dalla costruzione dei rifugi privati.

Ritenuto pure come Confederazione e Cantone già in passato abbiano ventilato la possibilità che questi mezzi finanziari fossero centralizzati al loro livello, (un primo passo in questa direzione è già stato eseguito con la Legge cantonale sulla Protezione Civile entrata in vigore il 1. luglio 2008) ha spinto la Delegazione a chiedere di utilizzare al massimo la liquidità che, al netto degli anticipi che tutti i Comuni versano per la gestione corrente annuale, si attestava a fine 2009 a fr. 5'974'002.01 .

Il fondo contributi sostitutivi presentava invece a bilancio il 31.12.09 un saldo di fr. 6'264'448.02; esso, con la conclusione del riversamento dei fondi comunali, s'incrementerà nei prossimi tre anni di fr. 1'000'000.-- ca. , cui si dovrebbero aggiungere ancora ogni anno fr. 200'000.-- di nuovi incassi.

8. Conseguenze finanziarie

8.1. Dal profilo della liquidità

Si assesterà a fr. 3'000'000.--. 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.--.

8.2. Dal profilo degli ammortamenti e degli oneri di gestione corrente

Ora il Consorzio, per l'affitto della Sede e l'ammortamento delle infrastrutture a esso collegate, spende ogni anno ca. fr. 200'000.--.

L'utilizzo della liquidità consortile creerà anche una diminuzione degli interessi attivi maturati sul conto corrente presso la Città di Lugano.

La minore entrata è quindi stimabile per il primo anno in fr. 78'000.-- ca. a diminuire in seguito ogni anno fino all'azzeramento completo della medesima a fine rimborso (si veda a tal proposito l'allegato.....)

Finanziariamente l'operazione non avrà alcun effetto sui Comuni e il procapite annuale non subirà variazioni conseguenti a questa operazione.

Per garantire la massima neutralità dei costi il Consorzio propone perciò il rimborso in 26 anni con un onere annuale di ca. fr. 150'000.--.

Ciò avrà il vantaggio di evitare un utilizzo diretto del Fondo contributi sostitutivi, riservando ancora ai Comuni e alla Regione un suo impiego in caso di necessità.

9. Coinvolgimento ed informazione ai Comuni

I Comuni sono stati informati preventivamente, pure convocati in occasione di una riunione a cui ha presenziato il nostro delegato e durante la quale è pure stato possibile visitare tutto il complesso della Sede.

I Comuni coinvolti hanno espresso una valutazione di massima positiva.

10. Parere

Il Municipio ritiene che l'analisi effettuata rispecchi la realtà della situazione e che le incognite poste dallo sviluppo nella zona, confrontate con la necessità di garantire una struttura adeguata all'organizzazione regionale di PCi a costi ragionevoli, richiedano un'azione pragmatica, determinata e relativamente celere.

Il Municipio preavvisa l'acquisto dell'immobile alle condizioni proposte .

Anche qualora a lungo termine vi fossero mutamenti importanti nella strategia della PCi, l'oggetto potrà comunque essere utilmente occupato per scopi pubblici o, avendo un interessante valore commerciale, essere eventualmente posto sul mercato.

11. Modalità e tempi di realizzazione

Il Consorzio auspica che la decisione da parte di tutti i Consigli comunali sia adottata entro il 31 gennaio 2011.

Se ciò dovesse avvenire, il Messaggio potrà essere discusso e votato durante una sessione del Consiglio consortile nel mese di marzo 2011.

Il trapasso di proprietà potrebbe così avvenire con il 1°luglio 2011.

Il Municipio, in considerazione di quanto precede, invita il Legislativo a voler

RISOLVERE:

1. Si prende atto dei contenuti del Messaggio no. 55 della Delegazione del Consorzio PCi Regione di Lugano Città, che propone l'acquisto dello stabile ospitante la sua sede al Piano della Stampa - territorio del Comune di Cadro - mappale 915 RFD.
2. L'operazione che propone l'acquisto dello stabile ospitante la sede mappale 915 RFD Cadro, come pure la tempistica e le modalità di finanziamento prospettate, sono preavvisate favorevolmente.
3. La Delegazione, riservata la decisione del Consiglio consortile, è invitata a perfezionare le procedure per il trapasso di proprietà.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. Giovanni Bruschetti

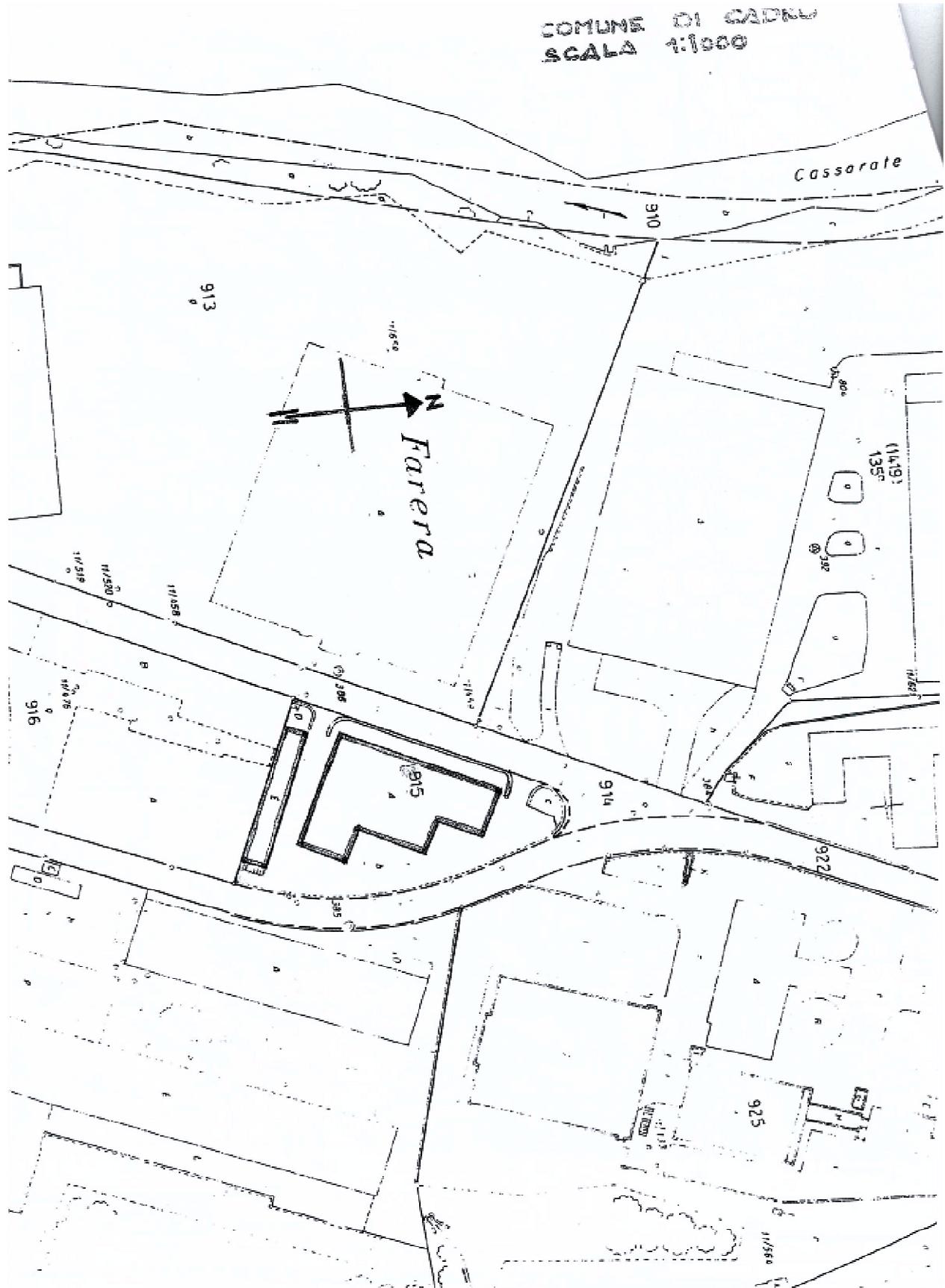
Damiano Ferrari

Allegati:

planimetria

piano d'investimento

COMUNE DI CADRU
SCALA 1:1000



	Debito	Interesse
2011	3'900'000	78'000
2012	3'750'000	75'000
2013	3'600'000	72'000
2014	3'450'000	69'000
2015	3'300'000	66'000
2016	3'150'000	63'000
2017	3'000'000	60'000
2018	2'850'000	57'000
2019	2'700'000	54'000
2020	2'550'000	51'000
2021	2'400'000	48'000
2022	2'250'000	45'000
2023	2'100'000	42'000
2024	1'950'000	39'000
2025	1'800'000	36'000
2026	1'650'000	33'000
2027	1'500'000	30'000
2028	1'350'000	27'000
2029	1'200'000	24'000
2030	1'050'000	21'000
2031	900'000	18'000
2032	750'000	15'000
2033	600'000	12'000
2034	450'000	9'000
2035	300'000	6'000
2036	150'000	3'000
2037	0	0
TOTALE		1'053'000
MEDIA		40500

