

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1672/2010 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 - mappale 915 RFD.

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

sottoponiamo alla vostra cortese attenzione la proposta di acquisto dello stabile sito nel Comune di Cadro che attualmente ospita la sede consortile, secondo messaggio consortile no. 55 del 24 marzo 2010.

Sull'argomento esprimiamo le seguenti osservazioni:

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.

Senza voler qui riprendere i dettagli dell'evoluzione di questa organizzazione, basti pensare che 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.

Anche se informazioni certe relative alla struttura, alle persone che lo diressero ed alla Sede di quel periodo non ve ne sono molte, sicuro è che con il 1. maggio 1970 fu istituito il primo Ufficio consortile, inizialmente ubicato in Piazza Riforma nel Palazzo Civico di Lugano.

La graduale estensione del Consorzio, al quale nel frattempo si erano aggiunti altri quattro Comuni, l'elaborazione del nuovo *concetto di PCi 1971*, dal quale scaturirono diverse importanti riforme legislative in sede sia federale sia cantonale, ma soprattutto, l'avvio di una concreta, sistematica e intensa attività sul territorio, che spaziava dall'edificazione delle opere, alla dislocazione del materiale d'intervento, all'istruzione ed esercitazione del personale, mostrò 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), con lo scopo di rendere maggiormente autonoma la gestione del personale di milizia/le unità chiamate in servizio per l'istruzione, ma anche per i casi d'intervento per gravi avvenimenti.

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.

Anche in questo caso il nostro Cantone, il Luganese, e le loro Autorità politiche, si dimostrarono previdenti anticipando quelle soluzioni che soltanto nel 2004, con l'introduzione della nuova legislazione federale, divennero poi "la soluzione" applicata gradualmente su tutto il territorio svizzero.

L'aumento considerevole delle costruzioni protette da gestire, legate sia ai compiti regionali sia agli obblighi dei privati/dei cittadini, portò a metà degli anni '90 all'affitto anche 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 i responsabili regionali constatarono che questo ampliamento degli spazi a tappe e a moduli, conseguenza dei mutamenti della struttura dell'Ufficio ma soprattutto dell'integrazione operativa e amministrativa di una quantità importante di Comuni, accompagnata inoltre dall'ulteriore estensione dei compiti previsti con gli adeguamenti legislativi federali del 1981 e con la nuova legge cantonale del 1988, aveva però ormai raggiunto i suoi limiti. Essi, in accordo con i Comuni della Regione, avviarono una fase di studio e la ricerca di una nuova Sede.

Obiettivo principale fu quello di eseguire un importante miglioramento nella razionalizzazione dell'attività e nell'impiego delle risorse, grazie ad un completamento ma, in particolare, ad una centralizzazione di tutti i servizi essenziali del Consorzio, allora dispersi sul territorio.

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.

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.

La scelta, nella quale eravamo stati coinvolti tramite i nostri rappresentanti nel Consiglio consortile ma anche indirettamente nel quadro dell'approvazione dei conti preventivi e consuntivi di quel periodo, si è rivelata vantaggiosa.

Di fatto la Sede di Cadro non soltanto è diventata la vera casa della Protezione Civile regionale, ma anche un simbolo per i militi che vi fanno capo e per i Comuni componenti il Consorzio.

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.

I responsabili del Consorzio, con la loro presenza costante in quel settore, si sono resi conto non soltanto dei diversi insediamenti d'importanti dimensioni che si sono realizzati rispettivamente si concreteranno (ad esempio la nuova sede delle *Autolinee Regionali Luganesi - ARL*, gli spazi e la logistica della *HG commerciale*, il prossimo trasferimento della Sede di gran parte dei servizi del *Dicastero Servizi Urbani della Città di Lugano*, ecc.) ma anche di numerose transazioni immobiliari riguardanti terreni edificabili e non, come pure interi edifici, che si sono verificate negli ultimi tre anni.

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 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, Veduggio 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, ed il Municipio ne è pure convinto, che con la scadenza del contratto d'affitto prevista nel 2018 vi sono fondate possibilità che l'oggetto attragga l'interesse di altri affittuari o acquirenti, proprio per i motivi già citati, e che quindi 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.

Se a ciò aggiungiamo che in caso di mancato rinnovo del contratto, lo stabile dovrebbe essere restituito ai proprietari nelle condizioni in cui è stato consegnato e quindi il Consorzio, e indirettamente i Comuni, oltre alla beffa di trovare una nuova sede dovrebbero assumersi l'incombenza di ristabilire la situazione originale, precedente ai numerosi indispensabili interventi effettuati, ben si comprende come fosse necessario agire tempestivamente ed in modo determinato, evitando o contenendo i conseguenti non indifferenti oneri finanziari.

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.

Dopo aver chiesto e ottenuto dal proprio Consiglio Consortile l'autorizzazione per proseguire nelle proprie valutazioni e per intavolare eventuali trattative riservate con i proprietari, essa si è mossa su due fronti.

Ha chiesto la conferma di un interesse di principio ai proprietari come pure una loro offerta. Contemporaneamente ha fatto esperire una perizia per accertare in modo oggettivo il valore e le condizioni qualitative in cui si trova lo stabile (allegato no. 1).

Dal profilo delle peculiarità quest'analisi, affidata a un perito indipendente esterno, ha evidenziato che la costruzione si trova in ottimo stato. Non soltanto lo standard edile di realizzazione è elevato, considerando inoltre che si tratta pur sempre di un prefabbricato, ma gli investimenti effettuati dai proprietari all'arrivo del Consorzio, come indicato in ingresso, hanno permesso di rendere la Sede veramente funzionale e accogliente sotto ogni prospettiva.

Ad essi si aggiungano quelli gradualmente eseguiti direttamente dal Consorzio, a costi contenuti grazie al potenziale del proprio personale e all'impiego mirato delle competenze dei militi nell'ambito dei loro obblighi; ciò vale per lo stabile principale ma anche per gli adiacenti spazi magazzino ed officina, che anche in futuro rimarranno comunque in affitto.

Questi interventi, a prezzi di mercato, possono essere quantificati in alcune centinaia di migliaia di franchi che andrebbero in gran parte perduti qualora si dovesse abbandonare questa sede.

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.

Due sono stati i quesiti più importanti sottoposti al Municipio di Lugano:

- l'opportunità di completare l'operazione volta ad acquisire in proprietà la sede stabile del Consorzio;
- l'ammontare della spesa e le modalità del suo finanziamento (aspetto di cui si riferirà ancora in seguito).

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.

Tramite questa prima operazione la Delegazione ha quindi bloccato la situazione, evitando un lievitare dei prezzi rispettivamente degli eventuali futuri oneri dell'affitto, oppure un ripensamento da parte dei proprietari; il Consorzio, inoltre, si è contemporaneamente riservato il diritto di eventualmente recedere dai propri propositi, assumendo oneri relativamente limitati.

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 dall'incasso dei contributi sostitutivi conseguenti all'esonero dalla costruzione dei rifugi privati che vengono contabilizzati e gestiti tramite il relativo fondo che in passato era conglobato nei bilanci comunali ed ora, dopo il graduale trasferimento avvenuto nel 2009, in quelli consortili.

In merito a tale fondo, che viene comunque gestito contabilizzando le entrate per ogni singolo Comune, il Consorzio ricorda come sia la Confederazione sia il Cantone già in passato abbiano ventilato la possibilità che questi mezzi finanziari fossero centralizzati al loro livello, per essere in seguito utilizzati sia per le costruzioni (persino in al di fuori dei confini regionali) sia per altre necessità di PCi, unicamente in base a condizioni e autorizzazione di queste Istanze.

Pur se non completamente conforme dal profilo giuridico e da quello etico, e contro il parere dei Comuni e per essi delle Regioni, come pure di diversi deputati al Gran Consiglio, un primo passo in questa direzione è già stato eseguito con la Legge cantonale sulla Protezione Civile entrata in vigore il 1. luglio 2008.

Sembra che anche il progetto di revisione della Legge federale, nella cui procedura di consultazione, almeno a livello ticinese, purtroppo ancora una volta non siamo stati coinvolti, avanzi la prospettiva di compiere un ulteriore e irrevocabile passo nella direzione di togliere in questo campo qualsiasi competenza ai Comuni e agli Enti locali; da un lato centralizzando in sede cantonale quanto finora percepito e dall'altro affidando direttamente al Cantone l'incasso dei nuovi contributi come pure la decisione sulle priorità nel loro utilizzo.

La Delegazione consortile, per quanto nella sua sfera d'influenza, ha contrastato questa intenzione attraverso i canali ufficiali della consultazione ma soprattutto operando affinché almeno in Ticino anche i Comuni potessero esprimersi a proposito di questi indirizzi evidentemente contrari al loro interesse ma soprattutto al principio più che legale e sacrosanto per cui: *chi paga comanda*.

Anche in questo frangente tutti vorrebbero comandare, ma a pagare rimarrebbero unicamente i Comuni e le Regioni.

Questo stato di cose spinge anche il nostro Esecutivo a preferire l'eventualità di utilizzare al massimo la liquidità che, al netto degli anticipi che tutti noi Comuni versiamo per la gestione corrente annuale, si attestava a fine 2009 a fr. 5'974'002.01 .

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.

La situazione attuale, la proposta di acquisto e finanziamento e la situazione dopo l'acquisizione sono sintetizzate nella tabella di cui all'allegato no 2.

8. Conseguenze finanziarie

Si rimanda principalmente a quanto indicato al punto precedente e all'allegato no 2.

8.1. Dal profilo della liquidità

Essa diminuirà di fr. 3'900'000.--, attestandosi inizialmente a ca. fr. 2'000'000.-- e successivamente a ca. 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.--.

In futuro, soprattutto inizialmente, occorrerà considerare che 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 no. 2)

Per i Comuni l'operazione finanziariamente non avrà quindi alcun effetto 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.

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.--.

Questo importo andrà ad alimentare ulteriormente la liquidità permettendo così una sua graduale ma solida ricostituzione.

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.

Non vi sono altri oneri di gestione corrente di rilievo ora a carico dei proprietari e che sarebbero riversati sul Consorzio e quindi anche sul nostro Comune.

Non bisogna comunque dimenticare che, con l'ulteriore trascorrere del tempo, si dovrà iniziare a pianificare e a realizzare quegli indispensabili interventi di manutenzione che si renderanno certamente necessari.

9. Coinvolgimento ed informazione ai Comuni

Oltre alle già citate considerazioni espresse in occasione dell'allestimento e della presentazione dei Conti preventivi e consuntivi degli ultimi anni, per completare la nostra informazione il Consorzio ha scelto la strada della massima trasparenza.

Come già avvenuto in occasione dell'allestimento del progetto di nuovo Statuto, il messaggio consortile ci è stato sottoposto preventivamente.

Tale documento, ed altri atti connessi con la tematica, sono stati discussi in occasione di una riunione cui è stata invitata una nostra rappresentanza, e durante la quale è pure stato possibile visitare tutto il complesso della Sede.

Questa procedura è stata recepita in modo positivo ed apprezzata in quanto, come per altri temi affrontati in passato, fin dal principio abbiamo avuto la possibilità di mantenere un colloquio schietto e diretto e successivamente l'opportunità di formulare se del caso osservazioni e proposte, come pure di esprimerci in merito agli aspetti fondamentali inerenti il principio dell'acquisto, l'entità dell'investimento e le modalità di rimborso.

In relazione a questi punti tutti 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.

Circa le varianti espresse siamo dell'opinione che l'acquisto dell'immobile alle condizioni proposte sia indispensabile e da preferire al rinnovo anticipato del contratto, peraltro assolutamente non assicurato.

I vantaggi di spendere per una proprietà propria piuttosto che di terzi sono innegabili. Già attualmente, infatti, gli oneri ricorrenti rendono un investimento molto più interessante rispetto al mantenimento di un contratto di locazione che poco porta ai Comuni.

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

Si 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.

p.q.m, si chiede a voler

risolvere

- 1. Si prende atto della proposta sostenuta dalla Delegazione del Consorzio PCi Regione di Lugano Città, concernente l'acquisto dello stabile ospitante la sua sede al Piano della Stampa - territorio del Comune di Cadro - mappale 915 RFD.*
- 2. L'operazione, 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 la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
	●	