



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1429

Richiesta di un credito di fr. 1'238'000.00 per l'acquisto del fabbricato adibito a deposito del Corpo Pompieri Caslano - fogli PPP 13892-13893 mappale 679 RFD Caslano

Caslano, 11 dicembre 2024

All'Onorando
Consiglio comunale di
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per accettazione la richiesta di un credito di fr. 1'238'000.00 per l'acquisizione del fabbricato oggi adibito a caserma del Corpo Pompieri Caslano sulla particella 679 RFD Caslano – fogli PPP 13892 e 13893.

1. Cronistoria

Nel gennaio del 2002, oltre vent'anni fa, il Corpo Pompieri Caslano, corpo di categoria B del basso Malcantone, ha preso sede presso il Centro Artigianale Rompada in via Industria 62 affittando i locali che costituiscono l'attuale deposito al pian terreno (particella 679 RFD - PPP 13892) e la sala di comando/formazione, occupando inizialmente solo una parte del primo piano (particella 679 RFD - PPP 13893).

Il primo contratto di locazione è stato stipulato per il periodo 01.01.2001 – 31.12.2009 con un canone annuo di fr. 52'000.00. Il contratto è stato successivamente rinnovato per tre anni, con successivo rinnovo automatico di anno in anno e preavviso di disdetta di 6 mesi, per un canone annuo di fr. 47'000.00.

Nell'ottobre 2020 i comproprietari dello stabile hanno sottoposto al Municipio una proposta di acquisto delle due PPP, per un valore di fr. 1'250'000.00. L'offerta è stata riproposta nel luglio 2022, chiedendo una presa di posizione entro il 31 agosto 2022. Il prezzo di vendita offerto è stato supportato da una perizia immobiliare allestita nell'ottobre 2022 dal perito Giovanni Birolini, Bioggio, il quale nella sua perizia ha stimato un valore di fr. 1'220'000.00 per entrambe le PPP.

Dal momento che il Municipio non ha dato seguito alla proposta di compra-vendita, i comproprietari in data 3 dicembre 2022 hanno notificato al Municipio la disdetta della locazione, con effetto al 31 dicembre 2023, manifestando l'intenzione di vendere l'immobile a terzi interessati. Essendo la disdetta cresciuta in giudicato e quindi divenuta effettiva, il Municipio ha avviato delle trattative con i comproprietari allo scopo di ottenere un nuovo contratto di locazione, cercando allo stesso tempo di stabilire un'equa procedura per la determinazione del prezzo di compra-vendita.

Il Municipio, infatti, nel gennaio del 2023, ha commissionato una contro perizia allo studio Brülhart & Partners SA, Ponte Tresa, il quale ha stimato un valore di mercato di fr. 880'000.00 per le due PPP, nettamente inferiore rispetto alla proposta di vendita.

Il 16 dicembre 2023/10 gennaio 2024 le parti hanno finalmente firmato un accordo che regola la locazione e la determinazione del prezzo di compravendita.

Locazione

È stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione valevole dal 1° gennaio 2024 con durata indeterminata e con possibilità di disdetta con preavviso di 6 mesi, la prima volta il 31 dicembre 2025. La locazione è stata estesa anche ai locali occupati in precedenza dalla ex Fiduciaria Laffranchi SA, permettendo così al corpo pompieri di avere più spazio nei locali adibiti al comando, alla formazione e al deposito di effetti personali dei militi. Il nuovo canone di locazione è stato fissato a fr. 80'000.00 annui.

Determinazione del prezzo di compravendita

Le parti hanno concordato di incaricare i rispettivi periti, signor Giovanni Birolini e ing. Pascal Brühlart di stabilire congiuntamente, mediante unico referto, il valore commerciale dei fogli PPP n. 13892 e n. 13893 al mapp. 679 di Caslano. I periti sono stati tenuti a motivare, quantomeno sommariamente, il risultato del loro referto, indicando le basi di calcolo e delle operazioni con cui avrebbero determinato i valori dei fondi e fornendo una spiegazione dell'eventuale differenza del risultato di estimo rispetto alle primitive perizie di parte. A garanzia di una massima trasparenza, alle parti è stata accordata la possibilità di formulare domande o osservazioni sulla perizia congiunta entro un termine di 30 giorni dal ricevimento della stessa, alle quali i periti avrebbero dovuto rispondere a loro volta entro un termine di 30 giorni confermando o se del caso modificando la loro valutazione.

Il 12 febbraio 2024 i periti Brühlart e Birolini hanno trasmesso alle parti l'esito della loro perizia congiunta. Hanno analizzato e confrontato i due rapporti di valutazione controllando tutti i dati alla ricerca di eventuali differenze nei rispettivi referti. Da suddetta analisi sono state riscontrate lievi differenze nelle superfici e anche nel metodo di calcolo in quanto il signor Birolini ha utilizzato per la determinazione del valore di mercato il metodo della ponderazione tra valore reale e valore di reddito e inoltre per i suoi calcoli ha utilizzato la vecchia SIA 116 e la tabella di Ross per la vetustà non più in uso. Applicando le stesse superfici nonché metodo di valutazione, sono stati adattati i rispettivi referti che hanno portato ai seguenti valori di mercato:

- Brühlart & Partners SA: fr. 910'000.00
- Giovanni Birolini: fr. 940'000.00

I periti hanno quindi definito in maniera congiunta che il valore di mercato delle due PPP è di fr. 925'000.00.

Come previsto dall'accordo, alle parti è stata data facoltà di esprimersi sull'esito della perizia congiunta e infatti il 12 marzo 2024 i comproprietari hanno formulato una serie di domande, alle quali i periti hanno risposto in data 25 marzo 2024. È seguita una replica dei comproprietari in data 11 aprile 2024 alla quale, in data 17 aprile 2024, i periti, dopo ulteriore confronto tra loro, hanno risposto in via definitiva sottoscrivendo entrambi la presa di posizione finale confermando un valore di mercato delle due PPP di fr. 925'000.00.

I comproprietari ritenendo di non aver ottenuto delucidazioni esaurienti da parte dei due periti, hanno parallelamente chiesto una consulenza a un terzo perito, il perito immobiliare Mirko Fasola, il quale con perizia datata 6 marzo 2024 ha stabilito un valore commerciale di fr. 1'370'000.00. Questa perizia unitamente a quella di Brühlart-Birolini

sono state sottoposte all'Autorità regionale di protezione 6¹, chiedendo una valutazione della situazione. L'ARP 6 ha quindi a sua volta sottoposto tutto l'incarto al suo perito di fiducia, ing. Roberto Pra, il quale ha ritenuto plausibile un valore di fr. 1'260'000.00 per le due PPP.

Il legale che rappresenta i comproprietari, basandosi sulla presa di posizione dell'ARP 6, ha ritenuto che l'accordo sottoscritto con il Municipio non sia più eseguibile in base all'art. 119 cpv. 1 CO e che di conseguenza i comproprietari non siano più tenuti a rispettare l'accordo sottoscritto con il Municipio e liberi di proporre l'oggetto immobiliare a terzi.

Per finire, in data 16 ottobre 2024 il Municipio di Caslano ha ricevuto una lettera di intenti firmata dal signor Mirko Fasola, ultimo perito ingaggiato dai comproprietari, il quale si dichiara disposto all'acquisto delle due PPP al prezzo di fr. 1'260'000.00, aggiungendo di voler continuare il contratto di locazione a favore del Corpo Pompieri Caslano, alle medesime condizioni in essere.

Alla luce di questi ulteriori sviluppi, il Municipio ha deciso di fare un ultimo tentativo per cercare di acquisire l'immobile in via bonale, prendendo contatto direttamente con i comproprietari. È stato loro offerto quale prezzo il valore indicato a piano finanziario 2025-2028, ossia fr. 1'100'000.00. Dal canto loro i comproprietari, sebbene abbiano un acquirente interessato, con una presa di posizione del 24 ottobre 2024 si sono detti disposti a riaprire le trattative, tenuto conto dell'importante interesse pubblico svolto dai pompieri di Caslano. Il prezzo di compra-vendita è stato fissato congiuntamente a fr. 1'190'000.00.

2. Richiesta di credito per l'acquisizione del fondo

Il Municipio di Caslano, fatte le debite riflessioni, nella seduta del 25 novembre 2024 ha deciso di accogliere la proposta dei comproprietari ed ha quindi deciso di sottoporre la richiesta di acquisizione al Consiglio comunale, per un importo di fr. 1'190'000.00.

Seguendo il parere espresso in un'ultima perizia legale, il Municipio ritiene che accettando l'acquisto dell'immobile per fr. 1'190'000.00 si otterrebbe un prezzo che è comunque inferiore alla stima immobiliare del perito Pra di fr. 1'260'000.00 e si eviterebbe il pagamento di ulteriori pigioni per un lasso di tempo che rischierebbe di essere piuttosto lungo qualora si optasse per una procedura espropriativa. In poco più di 3 anni (tempistica di un eventuale ricorso contro la decisione del Consiglio comunale di procedere per via espropriativa), il pagamento della pigione compenserebbe la differenza di prezzo; inoltre, il prezzo di fr. 1'190'000.00 corrisponderebbe a 15 anni in affitto a fr. 80'000.00, ossia un lasso di tempo tutto sommato ragionevole.

La richiesta di credito complessiva è quindi così composta:

- Valore di compravendita dell'immobile	Fr.	1'190'000.00
- Spese legali e perizie sostenute fino al 24.10.2024	Fr.	37'812.15
- Spese legali e notarili finali per acquisto (stima)	Fr.	10'000.00
- Arrotondamento	Fr.	187.85
- Richiesta di credito complessiva	Fr.	1'238'000.00

¹ Il coinvolgimento dell'Autorità regionale di protezione 6 è stato necessario ai sensi della Legge sull'organizzazione e la procedura in materia di protezione del minore e dell'adulto. Non è possibile dare maggiori ragguagli in merito a tutela della sfera privata delle parti coinvolte.

3. Analisi delle conseguenze dell'investimento per le finanze comunali

In base all'art. 174 cpv. a LOC i messaggi con proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del comune. Sono rilevanti ai sensi dell'art. 174 cpv. 4 LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito di imposta cantonale del comune o a 1'000'000 franchi (art. 23 RgfcLOC).

L'investimento per l'acquisizione del deposito dei pompieri figura già nel piano investimenti 2025-2028 con un importo di fr. 1'100'000.00 ed era già stato considerato anche all'interno del Piano finanziario 2024-2027, come lo sarà pure nel Piano finanziario 2025-2028. La richiesta di credito si discosta di poco da quanto inserito nel piano finanziario.

Ammortamenti

Le costruzioni edili hanno una durata di vita prescritta che può andare da un minimo di 33 anni (tasso del 3%) a un massimo di 40 anni (tasso del 2.5%). Per coerenza con le scelte operate in passato, si propone di applicare il tasso massimo di ammortamento, ossia 40 anni. In tal caso, la spesa annua per l'ammortamento lineare su 40 anni sarà di fr. 30'950.00 (fr. 1'238'000 / 40 anni). Questo importo si aggiungerà quindi alle spese annuali per ammortamenti dei beni amministrativi che attualmente, in base al preventivo 2025, ammontano a fr. 1'014'666.00. Si tratta di un importo tutto sommato contenuto rispetto al totale degli ammortamenti esistenti ed è quindi sostenibile.

Autofinanziamento e interessi

L'autofinanziamento del Comune di Caslano è approssimativamente di fr. 1 milione l'anno. Ciò significa che eventuali investimenti che superano questo importo dovranno essere finanziati da capitali di terzi, ossia gli istituti di credito. Per l'anno 2025 sono previsti a preventivo investimenti netti per ca. fr. 6 milioni, inclusa l'acquisizione del deposito pompieri. Ne consegue che per il 2025 l'autofinanziamento non sarà sufficiente a coprire la spesa di investimento e si dovrà quindi procedere con un incremento dell'esposizione verso gli istituti di credito.

Considerando che il tasso d'interesse a 10 anni si situa attualmente attorno all'1.5%, il maggior onere per interessi bancari ammonterà a fr. 18'570.00 l'anno.

Affitto dello stabile

Attualmente il deposito dei pompieri genera un costo annuo per affitti di fr. 80'000.00, ai quali si aggiungono altri fr. 5'000.00 per alcuni mezzi e attrezzi dei pompieri attualmente collocati in spazi in affitto presso la Bolliger & Tanzi e che saranno trasferiti all'interno del deposito dei pompieri una volta che il deposito potrà essere riorganizzato.

Con l'acquisto dello stabile questa spesa corrente verrà meno, generando un notevole risparmio a fronte delle spese per ammortamenti e interessi. L'operazione presenta quindi un evidente vantaggio economico per il Comune. L'impatto sulla gestione corrente sarà la seguente:

- Maggior onere per ammortamenti	Fr.	30'950.00
- Maggior onere per interessi	Fr.	18'570.00
- Minor onere per affitti	Fr.	-85'000.00
- Saldo complessivo – minor onere annuo di	Fr.	-35'480.00

4. Valutazione di altre varianti

La commissione della gestione, durante l'esame del Preventivo 2025 del Comune, ha chiesto al Municipio di valutare l'impatto di altre possibili soluzioni, come ad esempio l'esternalizzazione del servizio di protezione antiincendio oppure la costruzione di uno stabile nuovo che accolga sia pompieri che polizia. Di seguito presentiamo la valutazione dei diversi scenari.

a) Esternalizzazione del servizio

La Cancelleria comunale ha chiesto al Comune di Agno di sapere a quanto ammonta la loro spesa per il corpo pompieri di Lugano. I Servizi finanziari di Agno ci hanno comunicato che il costo a carico di Agno è stato di fr. 98'591.60 per l'anno 2023. Per il 2024 è prevista a preventivo una spesa di fr. 123'980.35. Per una popolazione di 4'536 abitanti (dati FU 2.9.2024), si tratta di un costo pro capite di fr. 21.74 a consuntivo 2023 e di fr. 27.34 a preventivo 2024.

Osservando i dati di un altro Comune, quello di Savosa, abbiamo constatato che per il consuntivo 2023 sono stati spesi fr. 58'152.40 (fr. 25.91 per abitante) e a preventivo si prevede una spesa in crescita a fr. 65'000.00 (fr. 28.96 per abitante).

La differenza tra Agno e Savosa, serviti dal medesimo servizio di Lugano, è data dal fatto che la chiave di riparto dei costi non tiene conto solo della popolazione, ma anche del valore di stima degli immobili presenti sul territorio.

Se paragoniamo la situazione di Caslano a quella di Agno, il costo a carico di Caslano sarebbe stato di fr. 94'851.62 per il 2023 ($21.74 \times 4'363$ abitanti) e sarebbe di fr. 119'284.40 per il 2024 ($27.34 \times 4'363$ abitanti).

b) Rimanere in affitto come ora

Sulla base dei dati del preventivo 2025, il costo di una situazione di statu quo, ossia rimanendo in affitto alle condizioni attuali, è di fr. 101'230.00 (saldo tra costi e ricavi del conto 660 Corpo Pompieri), fr. 23.21 per abitante.

c) Acquisto dell'immobile, senza riattazione

Acquistando l'immobile come proposto dal presente messaggio, verrebbe meno il costo per affitti di fr. 85'000.00 ma andrebbe aggiunto il costo per interessi e ammortamenti di fr. 49'520.00 (ammortamenti fr. 30'950.00 e interessi fr. 18'570.00). Ciò avrà un influsso anche su quanto recuperato dagli altri Comuni (conto 660.4612.110), in quanto anch'essi beneficerebbero del minor costo e quindi dovranno rimborsare meno a Caslano.

Prendendo i dati del Preventivo 2025 e sostituendo affitti con ammortamenti/interessi e adeguando la partecipazione degli altri Comuni, il saldo a carico di Caslano ammonta a fr. 80'750.00, fr. 18.51 per abitante.

d) Acquisto dell'immobile e successivi lavori di riattazione stimati in fr. 650'000

Il Comando del Corpo Pompieri Caslano ha indicato che il deposito pompieri dovrà essere oggetto di migliorie per renderlo più funzionale e al fine di utilizzare al meglio gli spazi dell'ex fiduciaria. Non si tratta di lavori urgenti, di conseguenza non verrebbero attuati prima di 2-3 anni.

Attualmente a piano finanziario è stato inserito un costo indicativo di fr. 650'000.00, basato su una stima dei costi elaborata dal Comando del CPC. Un investimento di questo genere farebbe crescere la spesa per ammortamenti e interessi. Applicando nuovamente una durata di vita di 40 anni e un tasso di interessi dell'1.5%, si ottiene un maggior onere annuo complessivo di fr. 26'000.00, che sommato a fr. 49'520.00 calcolati per l'acquisto dell'immobile, portano ad una spesa annua complessiva di fr. 75'520.00.

Rifacendo quindi l'esercizio di inserire quest'ultima cifra all'interno dei dati del Preventivo 2025 al posto degli affitti e ricalcolando la quota parte degli altri Comuni, si ottiene un costo a carico di Caslano di fr. 93'850.00, ossia fr. 21.51 per abitante. Resta comunque da capire se i lavori di riattazione si potranno eseguire con una spesa inferiore.

e) Costruzione di una nuova struttura polifunzionale che accolga Polizia, Pompieri e Ufficio tecnico

Questo scenario è il più difficile da valutare in quanto sarebbe necessario uno studio di fattibilità a livello architettonico. Prendendo spunto dal messaggio municipale 1145, si evince che nel maggio 2014 l'arch. Remo Leuzinger aveva quantificato un costo di fr. 3'834'000.00 per l'edificazione della nuova sede della Polizia intercomunale, Croce Verde, giudicatura di pace e alcuni spazi da adibire ad appartamenti o uffici amministrativi. Tenuto conto dell'evoluzione dei costi di costruzione (indice 2014 per stabili amministrativi: 102.1, indice 2024: 117.7) e degli accresciuti standard energetici per l'edificazione di stabili amministrativi pubblici, si può ipotizzare che un nuovo stabile polifunzionale non potrà costare meno di fr. 5 milioni, cifra che appare comunque molto prudente, basti pensare che per il nuovo centro associazioni l'investimento sfiorerà fr. 3 milioni. Inoltre, per un corretto paragone andrebbe considerato anche il valore del terreno, anche se già di proprietà comunale. Infatti, nel prezzo di vendita del deposito pompieri in via Industria non c'è solo l'immobile, ma anche il terreno su cui sorge.

Un investimento di fr. 5 milioni genererà costi annui per ammortamenti di fr. 125'000.00 (durata di vita di 40 anni) e per interessi di fr. 75'000.00 (tasso dell'1.5%), per un totale complessivo annuo di fr. 200'000.00.

Gli affitti potenzialmente risparmiati ammonterebbero a fr. 181'400.00, ossia, fr. 85'000.00 per il corpo pompieri, fr. 65'000.00 per la polizia intercomunale e fr. 31'400.00 per l'Ufficio tecnico. Ne consegue che a livello di gestione corrente, già solo per un investimento con un importo molto prudente di fr. 5 milioni, non si otterrebbe alcun risparmio, ma anzi costi maggiori di almeno il 10% rispetto all'opzione di rimanere in affitto.

Riassunto delle varianti

	Variante	Costo annuo (arrotondato)	Pro capite
A	Esternalizzazione del servizio	Fr. 118'000.00	Fr. 27.00 / ab.
B	Affitto come oggi	Fr. 101'230.00	Fr. 23.21 / ab.
C	Acquisto senza riattazione	Fr. 80'750.00	Fr. 18.51 / ab.
D	Acquisto con riattazione	Fr. 93'850.00	Fr. 21.51 / ab.
E	Costruzione stabile polifunzionale	Fr. 111'353.00*	Fr. 25.52 / ab.

*semplicemente +10% rispetto a variante B

L'acquisto del deposito pompieri appare quindi la soluzione meno cara, anche nell'ipotesi di realizzare la riattazione dello stabile.

5. Competenze del Consiglio comunale

In base all'art. 13 lettera h della Legge organica comunale il Consiglio comunale *autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.*

In base all'art. 61 cpv. 2 LOC per l'approvazione del presente messaggio è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale.

6. Conclusioni

Il Municipio è convinto che l'acquisizione del deposito dei pompieri rappresenti non solo un'opportunità in termini economici, ma anche e soprattutto un passo necessario al fine di garantire la continuità e l'esistenza del Corpo Pompieri Caslano, nell'interesse di tutta la regione servita dal corpo pompieri.

Alla luce di quanto precede, si invita il Lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1) È concesso un credito di fr. 1'238'000.00 per l'acquisizione dei fogli PPP n. 13892 e n. 13893 al mapp. 679 di Caslano;
- 2) La spesa d'investimento dovrà essere contabilizzata nella relativa voce di competenza e ammortizzata ad un tasso del 2.5%, durata di vita di 40 anni;
- 3) Il credito decade se non utilizzato entro il termine di 1 anno dalla crescita in giudicato della presente decisione;
- 4) Il Municipio è incaricato di procedere con la firma dell'atto notarile di compravendita per l'acquisizione dei fogli PPP n. 13892 e n. 13893 al mapp. 679 di Caslano.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO
 Il Sindaco: E. Taiana
 Il Segretario: A. Scollari



Ris. mun. del 9.12.2024

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●	●	