

## RAPPORTO DI MAGGIORANZA

della Commissione della gestione sul messaggio municipale n. 1429  
concernente la richiesta di un credito di CHF 1'238'000.00 per l'acquisto del fabbricato adibito a deposito  
del Corpo Pompieri Caslano – fogli PPP 13892-13893 mappale 679 RFD Caslano

---

All'Onorando  
Consiglio Comunale di Caslano  
Onorevole Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri,

la Commissione della Gestione ha esaminato il MM 1429 e la relativa documentazione messa a disposizione, ha incontrato l'on. Bizioli ed è stata invitata dal comandante dei pompieri ad una serata di presentazione dell'operato e della sede dei pompieri.

Dopo attente riflessioni sull'oggetto e varie discussioni, la maggioranza della Commissione ci tiene innanzitutto a sottolineare che l'importanza del corpo pompieri per il servizio pubblico messo a disposizione non viene messo assolutamente in discussione e, anzi, riteniamo molto importante avere un corpo pompieri di prossimità attivo sul proprio territorio.

Il presente messaggio chiede di prendere posizione in merito alla convenienza dell'acquisto o meno dell'attuale sede dei pompieri; dalla documentazione e dalle analisi svolte emerge anche che nel caso in cui il Comune non acquisti la sede, vi è un acquirente disposto a comprarla e a mantenere l'affitto per il corpo pompieri.

La maggioranza della Commissione ritiene che il prezzo di acquisto proposto è largamente superiore al valore effettivo di uno stabile ormai datato, inizialmente valutato da un noto e stimato perito della regione per CHF 880'000, a fronte di CHF 1'190'000 finali, risultati da perizie, contro perizie e considerazioni varie dei periti rivolte agli altri periti.

Dopo avere interpellato degli esperti, riteniamo inoltre che una nuova sede costruita su misura dei bisogni potrebbe essere realizzabile anche con 3,5- 4 milioni e inglobare altri servizi comunali, quindi porterebbe ad ulteriori risparmi con un'ottimizzazione almeno in parte delle risorse.

Si potrebbe prendere in considerazione l'idea che una nuova sede venga costruita da un'associazione (come nel caso dell'esempio dei pompieri di Novaggio). In questo modo, alcuni standard di costruzione particolarmente onerosi potrebbero essere evitati, permettendo di ridurre i costi complessivi della nuova struttura.

La maggioranza della Commissione ritiene che con questa scelta in realtà non si assicuri un futuro certo nel medio-lungo periodo.

Ci teniamo ad esprimerci nel dettaglio: l'iter che ha prodotto questo messaggio ha mostrato come la posizione del Comune si è progressivamente indebolita portando a concludere una proposta di acquisto palesemente svantaggiosa per il Comune. Come visibile dal messaggio, il Municipio ha ignorato per più di due anni (ottobre 2020-dicembre 2022) la richiesta di acquisto dell'immobile da parte della controparte, incaricando solo nel gennaio 2023 una prima perizia di parte sull'immobile. Nel frattempo, la controparte ha inviato disdetta: dopo diversi passi falsi, come l'imposizione di un vincolo per impossibilitare la vendita a terzi o l'imposizione di un esproprio, che hanno inevitabilmente incancrenito i rapporti tra le parti e creato una situazione di stallo, per evitare che dal gennaio 2024 il corpo pompieri non avesse più un tetto, il 10 gennaio 2024 le parti hanno firmato un contratto di locazione per spropositati CHF 80'000 annui.

“Spropositati” non è un termine citato a caso: questa valutazione del canone di acquisto ci è stata confermata dalle diverse audizioni effettuate, dalle lettere di lamentela giunte dai Municipi di Magliaso e Pura, dal

confronto storico sul canone di locazione pagato in precedenza e dalla perizia effettuata da Brühlhart-Birolini (vedi sotto).

Giungendo alla valutazione del prezzo di compravendita, ci sono state messe a disposizione le perizie di Brühlhart (perito del Comune) congiuntamente a Birolini (primo perito della controparte, che hanno prodotto la stima più bassa) e di Fasola (secondo perito della controparte, stima più alta). Costatazioni iniziali: Brühlhart è a nostra conoscenza l'unico perito che effettua perizie per clienti istituzionali ed è conosciuto anche al di fuori dai confini cantonali; la sua competenza, indipendenza e professionalità è dunque confermata da questi dati di fatto. Si constata inoltre che nella perizia congiunta tra i periti Brühlhart e Birolini si è giunti a una valutazione di CHF 925'000, partendo da una stima iniziale di CHF 880'000 (Brühlhart) e CHF 1'220'000 (Birolini), dimostrando che la valutazione da parte del perito di Caslano è stata quella più verosimile. Confrontando le perizie Brühlhart-Birolini e Fasola ci si accorge che la differenza sostanziale che porta a delle valutazioni così divergenti è proprio il canone di locazione annuo stimato: per Brühlhart è di CHF 60'782, mentre per Fasola è di CHF 83'039 (che si è basato sul nuovo canone come confermato dall'avvocato ARP). Tenendo conto di quanto scritto sopra, ossia che il canone di CHF 80'000 annui è da considerarsi spropositato, e che la stima di Brühlhart si basa su dati statistici e si avvicina molto a quanto finora pagato dal Comune, la maggioranza della Commissione è fermamente convinta che la valutazione di CHF 925'000 sia la più ragionevole tra quelle sottoposteci. Dunque, anche l'argomento portatoci nelle audizioni che l'immobile possa essere venduto senza perdite finanziarie qualora uno scenario sfavorevole dovesse verificarsi può essere solo in parte condiviso, poiché ciò succede solo perché vi sono i Comuni convenzionati pagano una quota parte dell'acquisto ed avverrà quando la loro quota parte (46% circa) supererà il sovrapprezzo di CHF 270'000 (=CHF 1'195'000 – 925'000) e quindi solo dopo 20 anni ( $=270'000 / (1'195'000/40*46\%)$ ).

Soffermandosi brevemente sul confronto contabile proposto dal Municipio risulta chiaro che l'acquisto risulterebbe più vantaggioso rispetto alla soluzione attuale, ma tutta la valutazione è viziata da un canone di locazione palesemente troppo elevato, un ammortamento lungo su 40 anni (considerando che lo stabile ha già più di 40 anni) e degli interessi a 10 anni (mentre l'investimento è ammortizzato su 40). In una visione di risk-management, sarebbe stato corretto effettuare un confronto su 33 anni (minimo previsto dall'art. 17 cpv. 2 RGFCC, o se possibile inferiore, in modo da tenere conto della vetustà dell'immobile) e un tasso di interesse di almeno 2.5% (considerando che la media dei tassi ipotecari fissi negli ultimi 30 anni è di oltre il 2.75%, vedi "Entwicklung Zinssätze.pdf" messo a disposizione in internet da BEKB), arrivando a un onere complessivo di ammortamento e interessi a oltre CHF 68'000 e dunque superiore al canone di locazione congruo stabilito da Brühlhart.

Passando a un breve giudizio sull'appropriatezza degli spazi per il corpo pompieri (compito principalmente a carico della Commissione Opere Pubbliche) ci preme constatare che, a differenza degli spazi amministrativi e formazione teorica, lo spazio per veicoli e materiali è già limitato ora e, un possibile potenziamento che potrebbe essere richiesto obbligatoriamente da leggi superiori, non sarebbe implementabile con l'attuale immobile. Rendiamo attenti anche al fatto che esistono solo due gabinetti e rimarchiamo la totale assenza di docce.

Con l'acquisto di questo immobile si consoliderebbe questa politica di sparpagliare i servizi del Comune portata avanti dal Municipio negli scorsi anni, e ciò porta nel medio-lungo termine a non potere sviluppare sinergie, violando indirettamente i principi di economicità e parsimonia impostici a livello di LOC. Inoltre con questa strategia, in un'ottica di futura aggregazione, il Comune di Caslano correrà il rischio di non avere infrastrutture adeguate e sufficientemente giovani (oltre a una forza finanziaria debole) che porterà inevitabilmente un futuro Municipio a optare per infrastrutture al di fuori dell'attuale Comune: nel caso specifico, e in questa ottica, il futuro del corpo pompieri di Caslano risulterebbe a rischio, nonostante l'acquisto dell'immobile.

L'opinione della maggioranza della Commissione è di finalmente implementare una visione a medio-lungo termine del Comune (o futuro quartiere), cercando di creare delle infrastrutture che permettano sinergie a livello finanziario e di gestione amministrativa e il mantenimento a medio-lungo termine di determinati servizi sul territorio. Qualora il presente messaggio dovesse essere respinto la maggioranza della

Commissione invita il Municipio a subito istituire una Commissione Municipale speciale, idealmente composta da consiglieri comunali e municipali, per iniziare a progettare una nuova sede, sondando la possibilità di unire gli attuali altri servizi offerti (Polizia, ufficio tecnico, ecc.).

Per la maggioranza della Commissione della Gestione:

Giorgio Barozzi (co-relatore)

Cristina Macchi (co-relatrice)

Lidia Ruta Cucuzza (co-relatrice)

Andrea Wiesner (co-relatore)