

Rapporto di maggioranza della Commissione delle opere pubbliche al Messaggio municipale n. 1429 riguardante la domanda di un credito di CHF 1'238'000.00 per l'acquisto del fabbricato adibito a deposito del Corpo Pompieri di Caslano (fogli PPP 13892 – 13893, mappale n. 679 RFD Caslano)

Caslano, 10 febbraio 2025

All'Onorando Consiglio comunale di Caslano

Onorevole signor Presidente, onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

la Commissione delle opere pubbliche, riunita in seduta lo scorso 23 e 28 gennaio, ha analizzato e discusso il messaggio municipale nr. 1429. Sempre in data 28 gennaio è stato esperito un sopralluogo presso lo stabile del presente Messaggio da parte della Commissione unitamente ai colleghi della Commissione della Gestione.

I. Premessa

Caslano è la sede da 85 anni dell'omonimo Corpo Pompieri, il quale serve i comuni di Caslano, Magliaso, Neggio e Vernate. Quale Corpo Pompieri esso persegue la missione di proteggere e salvaguardare la sicurezza dei cittadini malcantonesi e dei residenti, nonché di tutelare i beni pubblici e privati, garantendo una pronta risposta alle emergenze.

Nella giurisdizione dei comuni convenzionati, il Corpo Pompieri di Caslano assolve alle funzioni di corpo di categoria B, quale corpo di pompieri urbani, adempiendo al mandato legale della Legge sull'organizzazione della lotta contro gli incendi, gli inquinamenti e i danni della natura del 05 febbraio 1996 (LLI). Ad oggi il Corpo è composto da 46 militi volontari.

A fronte di un territorio così vasto e popoloso, il Corpo Pompieri di Caslano ha effettuato nell'anno 2023 ben 147 uscite per interventi causati da incendi, salvataggi, inquinamenti del suolo e delle acque, nonché per altri eventi critici. Il tutto dimostrando professionalità, senso del dovere e di impegno civico verso tutta la cittadinanza.

II. Il deposito del Corpo Pompieri Caslano

Dal 2002 la sede operativa del Corpo è collocata presso il Centro Artigianale Rompada di Via Industria 62. Il deposito di Via Industria – collocato all'interno di uno stabile sottoposto al regime della proprietà per piani e composto (il deposito) da due unità PPP – appartiene a vari privati sottoforma di comproprietà semplice.

Per garantire il servizio conformemente al mandato della LLI, il Municipio di Caslano ha concluso negli anni un contratto di locazione con i comproprietari, che è stato rinnovato a più riprese tra il 2009 e il 2023.

I locali del deposito pompieri si compongono dal deposito per i mezzi presente al piano terra (foglio PPP 13892) e dalla sala di comando, sala di formazione e spogliatoio presenti al primo piano (foglio PPP 13893), di cui meglio si dirà nel seguito.

Nel mese di ottobre 2020, i comproprietari hanno segnalato al Municipio la loro intenzione di cedere le due unità PPP che costituiscono il deposito pompieri al Comune di Caslano al prezzo di offerta di CHF 1'250'000.00. Le parti hanno intavolato una trattativa, la quale non si è rivelata sempre agevole, che si è conclusa nell'autunno 2024 a favore dell'acquisto da parte del Comune per l'importo di CHF 1'100'000.00.

Occorre quindi inquadrare l'oggetto della prospettata compravendita. Considerata la destinazione di zona a PR, sulla particella n. 679 RFD Caslano è stato edificato uno spazio artigianale-commerciale (datato 1987), all'interno del quale è collocato l'attuale deposito. Esso comprende sia gli spazi al pian terreno adibiti a deposito per i mezzi e per parte del materiale sia gli spazi al primo piano destinati a uffici (ufficio del comando e ufficio del comandante), sala teoria, spogliatoio. Sia il pian terreno che al primo piano è presente un bagno. Secondo il piano delle assegnazioni sono presenti anche due posteggi di fronte alle porte di accesso al deposito. La superficie complessiva ammonta a 610 m². Per quanto d'interesse, il Corpo Pompieri dispone di un ulteriore deposito per il materiale presso il vicino magazzino Bolliger, che risulta secondo le informazioni fornite da più membri del Corpo essere attualmente poco utilizzato.

III. Gli scenari proposti a messaggio

Dopo aver vagliato con attenzione i vari scenari, la maggioranza della Commissione ha concordato che l'acquisto delle due unità PPP del Centro Artigianale Rompada senza lavori di ristrutturazione immediati è la soluzione da avallare per mantenere il Corpo Pompieri a Caslano con una dotazione di spazi idonea alle necessità attuali del Corpo, come confermato dal Comandante del Corpo stesso.

Questa soluzione si rivela essere vincente sul lungo periodo, considerando che il Comune diventerà proprietario di un nuovo immobile (che potrà, se del caso, essere adibito anche ad altro scopo rispetto all'attuale destinazione) e che ciò comporterà dei benefici per la gestione corrente delle Casse comunali, come viene qui di seguito ricapitolato facendo affidamento sulle indicazioni contenute nel Messaggio municipale.

| | | |
|---|------------|-------------------|
| - 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 |

Non da ultimo, va pure considerato che il deposito potrà se del caso essere locato a terzi oppure alienato in futuro a seconda delle esigenze pubbliche che si manifesteranno. L'acquisto rappresenta quindi la soluzione più flessibile e versatile per il Comune.

Per quanto attiene al prezzo (che lo si ricorda, è il frutto di un compromesso tra chi vende e chi compra), è stato giudicato – per l'immobile in questione –, a fronte delle varie perizie esperite, adeguato in rapporto agli spazi di cui il Comune diventerà proprietario unico.

I Commissari sostengono che all'acquisto del deposito non dovranno seguire nel breve periodo alcun intervento di ristrutturazioni all'infuori di quelli ritenuti non procrastinabili. Il Comandante del Corpo Pompieri Tarcisio Gottardi ha rassicurato le Commissioni durante il sopralluogo del 28 gennaio scorso che per la legislatura corrente non intende richiedere al

Municipio altri interventi sullo stabile. In ogni caso, anche se questa promessa non venisse mantenuta, va ricordato che i lavori faranno oggetto di un nuovo Messaggio (essendo gli stessi stimati in circa CHF 600'000.00) e il nostro Consiglio potrà negare il credito d'opera richiesto rispettivamente posticiparlo.

Le altre soluzioni proposte in sede di messaggio e qui di seguito riportate in tabella, si rivelano, sia da un punto di vista finanziario che da una prospettiva di semplice fattibilità, non percorribili.

| | 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*

In particolare, l'esternalizzazione del servizio, voluta o implicitamente accettata come rischio connesso alla bocciatura del presente Messaggio, si rivela essere di gran lunga la più esosa, nonché la via più diretta per togliere a Caslano e al Basso Malcantone il proprio Corpo Pompieri. Significa accollarsi il rischio di cancellare con un colpo di spugna più di otto lustri di onorato servizio, passione e sostegno alla nostra popolazione e al territorio.

Altrettanto insostenibile è il mantenimento dello status quo, ovvero tenere il Corpo Pompieri in locazione alle condizioni attualmente previste contrattualmente, soprattutto alla luce della volontà risoluta dei comproprietari di vendere le due unità PPP.

Nel caso in cui l'acquisto da parte del Comune non si perfezionasse, è altamente certo che lo stabile passi di mano a un terzo privato (vedasi la lettera di intenti del 16 ottobre 2024 indirizzata dal signor Mirko Fasola agli attuali comproprietari), il quale si è dichiarato – ma non vincolato – a mantenere il contratto di locazione in essere con il Corpo al medesimo canone (CHF 80'000.00 all'anno).

Questo per dire che le incognite sono molteplici, a partire dalla effettiva volontà di questo acquirente di concedere al Comune di Caslano le stesse condizioni contrattuali (una lettera d'intenti non è certo sufficiente in questo senso), e non garantiscono in alcun modo che il deposito del Pompieri rimanga per il medio – lungo periodo ancora fisso nello stabile di Via Industria.

Non sostenibile è pure l'opzione di costruire ex novo un nuovo edificio pubblico. Infatti, la costruzione di un nuovo stabile da adibire o a casa dei servizi pubblici del Comune (quali Polizia, Pompieri, etc) o solamente a deposito dei Pompieri presuppone che il Comune abbia già a disposizione un terreno idoneo alla destinazione o che ne diventi proprietario tramite acquisto o esproprio (in quest'ultima ipotesi andrebbe quindi considerato pure un ipotetico valore di acquisto). Ad oggi i terreni disponibili a Caslano e di proprietà del Comune sono pochi e nessuno è destinato specificatamente a tale scopo.

Inoltre, la realizzazione di un nuovo deposito deve per forza di cose tenere conto degli inevitabili lunghi tempi per la sua realizzazione (pari in media ad almeno 4/5 anni, compreso il tempo di evasione di eventuali ricorsi) che si concretizzerebbero con una spesa per l'investimento nell'ordine di vari milioni di Franchi, come pure con una spesa per continuare l'attuale locazione – se venisse mantenuto il contratto in essere tra le parti (in caso contrario

bisognerebbe trovare una soluzione transitoria nel breve termine) – prossima sull'arco di una legislatura al mezzo milione e destinata a salire in caso di ritardo nella consegna del nuovo stabile. Il costo complessivo di una tale operazione risulta quindi non essere giustificabile, anche nei confronti degli altri comuni convenzionati (che contribuiscono anche loro pro quota parte alle spese del Corpo), in particolare non risultando sorretto da alcuna iniziativa politica strutturata, né in seno al Consiglio comunale né tanto meno in seno alla Commissione della Gestione o al Municipio, men che meno negli altri Municipi dei Comuni finanziatori.

Un discorso analogo lo merita l'ipotesi non menzionata dell'acquisto di un nuovo stabile già predisposto a deposito, tenuto conto che l'offerta del mercato immobiliare a Caslano per edifici idonei a ospitare il Corpo Pompieri è valutata nella fascia medio-bassa dagli esperti del settore.

IV. Conclusioni

Pertanto, in considerazione di quanto esposto, invitiamo l'Onorando Consiglio comunale ad accettare il Messaggio n. 1429 e a risolvere, conformemente a quanto indicato nel Messaggio, nel seguente modo:

1. È concesso un credito di CHF 1'238'000.00 per l'acquisizione dei figli PPP n. 13892 e 13893 del mappale n. 679 RFD di Caslano;
2. La spesa di 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. n. 13892 e 13893 del mappale n. 679 RFD di Caslano.

Con ossequio.

PER LA MAGGIORANZA DELLA
COMMISSIONE DELLE OPERE
PUBBLICHE

Simone Boraschi (relatore)

Manuel Friedrich

Christian Sauer

Daniela Simion

Stefano Soldati