MM 284/2024

Accompagnante l'approvazione della convenzione per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente relativo al fondo di cui alla particella n.737 RFD Alto Malcantone-Arosio, di proprietà del Beneficio parrocchiale di Aroio, l'approvazione di un credito di CHF 350'000 esente IVA) e l'approvazione di un credito di CHF 5'200.00 (IVA 8,1 inclusa).

La convenzione per la costituzione di un diritto di superficie relativo al fondo sopra menzionato è indispensabile al fine realizzativo dello stabile previsto ad Arosio. Con tale atto non il nostro Comune beneficia di uno spazio attualmente non suo, ma riesce a completare un opera altrimenti monca. Qui si vede come si è voluto cercare una soluzione globale pensando anche al recupero e uso di stabili altrimenti alla mercé del degrado. La maggioranza della Commissione ritiene la soluzione saggia e oltremodo coraggiosa, capace di superare antiche visione di sordo immobillismo di steccato.

Inoltre per le stesse motivazioni esposte nel rapporto al MM281, la maggioranza della Commissione della gestione aderisce a questa necessaria e coraggiosa visione del Municipio, per cui sostiene e approva il MM 284.

Giovanni Mercolli

Gabriele Widmer

Luca von Felten

Comune di Alto Malcantone
Commissione Edilizia e Opere Pubbliche
Legislatura 2021-2024

RAPPORTO DI MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE IN MERITO AL MESSAGGIO MUNICIPALE N° 284/2024 CHIEDENTE:

l'approvazione della convenzione per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente relativo al fondo di cui alla particella n. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio, di proprietà del Beneficio parrocchiale di Arosio, l'approvazione di un credito di CHF 350'000.00 (esente IVA) e l'approvazione di un credito di CHF 5'200 (IVA 8.1% inclusa).

Egregio Signor Presidente,

gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali

Il messaggio municipale inerente alla convenzione per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente relativo alla Casa parrocchiale di Arosio è strettamente legato al MM281/2024, sul quale i sottoscritti membri della Commissione edilizia e opere pubbliche si sono espressi in maniera esaustiva in un apposito rapporto di maggioranza.

Per il messaggio municipale 281/2024 inerente allo spostamento dell'amministrazione comunale ad Arosio si chiede il rinvio al Municipio per i motivi esposti nell'apposito rapporto. Di conseguenza, e per i medesimi motivi, l'approvazione della convenzione con il Beneficio parrocchiale sarebbe prematura e rischierebbe di limitare le scelte progettuali per l'intero complesso composto di Casa parrocchiale ed ex Casa comunale di Arosio.

È pertanto sottinteso che i sottoscritti appoggiano di principio il Municipio nel suo intento di risanare la struttura complessiva, composta da Casa parrocchiale ed ex Casa comunale di Arosio. Come espresso negli altri rapporti sugli stabili comunali, serve però il coinvolgimento della popolazione, una visione d'insieme e un progetto lungimirante.

A riguardo di una versione aggiornata della convenzione, sempre che non sia ancora stato fatto, si suggerisce al Municipio di far allestire una perizia su sostanze nocive per la casa parrocchiale. Pensando per esempio alla presenza di amianto, un eventuale risanamento potrebbe causare dei costi non indifferenti che andrebbero dedotti dal prezzo per il diritto di superficie.

A conclusione di quanto esposto i sottoscritti membri della Commissione edilizia e opere pubbliche propongono al Municipio di ritirare il Messaggio municipale 284/2024. Nel caso in cui l'esecutivo non aderisse a questa suggestione, si invita il Consiglio comunale a deliberare come segue:

1. **Il Messaggio municipale 284/2024 è rinviato al Municipio con la richiesta di avviare gli approfondimenti in base alle considerazioni sopra esposte.**

Per la Commissione Edilizia e Opere pubbliche:

Christian Bührer | Roberto Leoni | Ananda Toffoletto

Alto Malcantone, 26 marzo 2024

RAPPORTO COMMISIONE GESTIONE
COMUNE DI ALTO MALCANTONE
Messaggio Municipale No. 284/2024

RICEVUTO
28 MAR. 2024
CANCELLERIA COMUNALE

Rapporto di minoranza MM No. 284/2024 per la richiesta di credito di CHF 350'200.- (esente IVA) inerente alla convenzione diritto di superficie particella No. 737 RFD Alto Malcantone Arosio di proprietà del Beneficio parrocchiale di Arosio, e un credito aggiuntivo di CHF 5'000.- (IVA inclusa)

Egregio signor Presidente,
gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

Premessa
Il credito di CHF 350'200.-, è parte integrante di un progetto ampio che coinvolge la ex Casa comunale di Arosio e la Casa parrocchiale, la Casa comunale di Breno e l'ex Casa comunale di Vezio per un totale di ben CHF 1'104'200.- soltanto per la progettazione e convenzione. Il MM284/2024 e MM281/2024 sono parte integrante di un unico progetto.
Considerato inoltre che le modalità di finanziamento di queste opere indicate genericamente dal Municipio solamente dopo insistenti richieste da parte dei commissari, parlano tra l'altro di "procedere con la vendita di alcuni stabili comunali subordinata alla modifica da stabili amministrativi a patrimoniali e relativo avallo del Consiglio comunale", nel presente messaggio così come per gli altri 3 sul tema, manca a livello introduttivo una visione d'insieme del portafoglio immobiliare comunale, quali immobili si intenderebbero eventualmente alienare e quali invece potrebbero essere oggetto di ulteriori progetti.

La Commissione gestione si è riunita ad Arosio il 27 febbraio 2024. Le opinioni in merito erano già chiare prima di iniziare i lavori: maggioranza a favore e minoranza contraria. Di fatto, non c'è stata la volontà di esaminare l'aspetto finanziario per il quale la Commissione è responsabile. Ciò è ancora più difficile se il Municipio non fornisce informazioni utili sulla sostenibilità e impatto finanziari a medio/lungo termine. Tramite una tabella, abbiamo comunque provato ad esporre alcune cifre contenenti indicatori finanziari importanti.
Il nostro ruolo di Commissari ci impone di analizzare tutti i progetti dal punto di vista finanziario e sollevare criticità al fine di assicurarci che gli investimenti che saranno effettuati siano sostenibili. In questo caso è nostra responsabilità segnalare che non ci sono i presupposti per accettare i crediti richiesti.

Sono qui riassunti alcuni elementi critici che riportiamo al fine di rimanere oggettivi:

- il grado di autofinanziamento è giudicato debole se si situa al di sotto del 80% dell'investimento netto. Il nostro Comune si situa al 26%;
- equilibrio finanziario a medio termine non raggiunto (Art.151LOC e Art.2 (RGFCC). **Il grado di autofinanziamento è sensibilmente inferiore a quanto auspicato dalle esigenze minime di una sana situazione finanziaria di un Ente pubblico e risulta tra gli indicatori più delicati, nel nostro caso gli anni 2024 e 2025**;
- essendo l'investimento rilevante, fanno stato gli Art.23 RGFCC e Art.174 LOC, investimenti eccedenti CHF1'000'000.-. Al cpv4 si legge: 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;
- **il Cantone stabilisce che, un debito pubblico pro capite oltre CHF 5'000.- è giudicato eccessivo. Per il nostro Comune, è costantemente sopra questo livello di guardia e mediamente si avvicina a CHF 6'000.-. Il piano BDO prevede per la fine anno 2025 un debito pubblico pari a CHF 9'960,-**
- le maggiori entrare a partire dal 2016 e in particolare 2021-2022, non sono strutturali. Illudersi che ciò possa continuare, non ha senso. Ricordiamoci che, queste sopravvenienze ci hanno sostenuto finanziariamente;
- dove si situerà il moltiplicatore oggi al 90%? Il Municipio non ha fornito dati utili per il calcolo. Non possiamo quindi escludere che il tetto del 100% venga raggiunto.

Non essendo pervenuto un piano di analisi circa l'impatto finanziario da parte del Municipio, ci siamo basati sul Rapporto BDO 2022-2025 commissionato dal Municipio alla Consulenze BDO. Il documento si basa sul Consuntivo 2021, preconsuntivo 2022 e preventivo 2023. Questo documento è importante e andava aggiornato anno per anno per avere così una panoramica finanziaria il più reale possibile. Questo non è avvenuto.

Quantomeno il Municipio avrebbe dovuto fornire alla Commissione più scenari:

a) investimenti con impatto minimo;
b) investimenti con impatto medio;
c) investimenti con impatto forte (situazione attuale).

Rammentiamo che, la nostra Commissione durante il CC 26 giugno 2023, fece rapporto critico sulle finanze del Comune (MM280/2023 piano finanziario 2022-2025 BDO), invitando sia il Municipio sia il Consiglio comunale a chinarsi sulle finanze ancora prima del termine della legislatura. Considerando questo rapporto e ciò che oggi la Commissione in maggioranza propone, non vi è coerenza. Riguardo gli stabili, siamo tutti consapevoli e favorevoli che necessitano di manutenzione, in particolare l'ex Casa comunale di Arosio. Questo però non significa investire milioni senza sapere se ce li possiamo permettere. Il CC extra LOC ha dato una chiara indicazione al Municipio che però è stata disattesa. Per un anno e mezzo da parte del Municipio c'è stato silenzio assoluto, perdendo quindi del tempo prezioso. Presentare una proposta di questa portata, incompleta e all'ultimo minuto, per noi è inaccettabile.

L'investimento globale proposto e previsto di CHF 6'500'000.- (rammentiamo che è una stima), potrebbe causare un dissesto finanziario difficilmente gestibile e sanabile. Si potrà dire che tutto finirà nel calderone di una prossima aggregazione, oppure che lasceremo in eredità stabili di valore. Vero, ma c'è la possibilità di lasciare in eredità un sacco di debiti, come già vissuta con l'esperienza dell'aggregazione dei 5 ex Comuni con la scuola dell'infanzia ad Arosio.

Facciamo notare anche il ritiro del MM273/2023 da parte del Municipio *messa in sicurezza strada via alla Chiesa di Arosio* per un ammontare di CHF1'295'900.-, è forse in relazione alla ristrutturazione stabile ex Municipio Arosio? Sarà comunque un credito importante da realizzare a breve.

A seguito di una richiesta documenti da parte della Commissione gestione, sono giunti alcuni dati inerenti al Consuntivo 2023. Balza all'occhio il debito pubblico al 31/12/2023 ammontante a CHF 10'622'950.-, mentre il piano BDO stimava CHF 9'719'266.-. Una differenza non da poco, peggiore di ca. CHF 900'000.- ciò significa che stiamo spendendo più di quanto previsto. Non disponiamo della base per il calcolo debito pubblico pro capite ma, presumibilmente dovremmo essere attorno ai CHF 6'500.- abbondanti. Il rischio che i progetti il cui costo ammonta a CHF 754'000.- finiscano nel cassetto a causa di costi di costruzioni faraonici, è reale.

Pertanto, visti gli aspetti economicamente poco sostenibili, in considerazione di quanto sopra esposto, chiediamo al Lodevole Consiglio comunale di rimandare il Messaggio alla prossima legislatura, con la chiara indicazione al Municipio di volerlo ripresentare comprensivo, come previsto dalla legge, di tutte le indicazioni finanziarie mancanti ed il relativo impatto che questi potenziali futuri investimenti avranno sulle finanze e sul moltiplicatore comunale d'imposta.

Per la Commissione gestione

Rinaldo Mercoli

Jean-Claude Golliard

Comune di Alto Malcantone
Commissione Edilizia e Opere Pubbliche
Legislatura 2021-2023

RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE IN MERITO AL MESSAGGIO MUNICIPALE N° 284/2024 ACCOMPAGNANTE:

L'approvazione della convenzione per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente relativo al fondo di cui alla particella n. 737 RFD Alto Malcantone – Arosio, l'approvazione di un credito di CHF 350'200.00 (esente IVA) e l'approvazione di un credito di CHF 5'000.00 (IVA 8.1% inclusa)

Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali

I commissari sottoscritti della commissione edilizia e opere pubbliche, riunitasi il 12 marzo 2024, dopo aver esaminato il MM 284 inerente la convenzione con richiesta di credito di CHF 350'200.00 (IVA esclusa) e l'approvazione di un credito di CHF 5'000.00 (IVA 8.1% inclusa) esprimono le seguenti considerazioni:

Come descritto nel MM 284 la convenzione con il Beneficio parrocchiale di Arosio è di grande importanza in quanto parte integrante del progetto definitivo riguardante l'ampliamento e la ristrutturazione della ex Casa comunale di Arosio che risulta, agli occhi di tutti, in uno stato precario.

La ex Casa comunale e la Casa Parrocchiale si trovano in un comparto di grande pregio, la Chiesa parrocchiale di Arosio è un bene storico protetto di interesse nazionale, l'intervento previsto rivalorizzerebbe l'intera area di particolare importanza del nucleo di Arosio e dello stesso Comune di Alto Malcantone.

Per quel che riguarda la convenzione riteniamo che 50 anni, cosi come descritti e giustificati nel MM, siano sufficienti a legittimare l'investimento da parte del Comune; inoltre la stessa potrà essere prolungata a 5 anni dalla scadenza.

Riteniamo opportuno che il Municipio con l'approvazione del CC valuti la possibilità, al momento dell'entrata in vigore della convenzione, di versare l'intera cifra pattuita beneficiando dello sconto previsto nella stessa di CHF 25'000.00.

In conclusione l'accettazione del MM n.284/2024 è fondamentale in quanto senza tale consenso comprometterebbe l'intero studio e di conseguenza i restanti messaggi 281/2024, 282/2024 ed in parte 283/2024.

Gli scriventi commissari della commissione edilizia e opere pubbliche invitano quindi il consiglio comunale ad approvare il MM 284/24 accompagnante la richiesta di un credito di CHF 350'200.00 (esente IVA) e l'approvazione di un credito di CHF 5'000.00 (IVA inclusa), così come da proposta di risoluzione.

I commissari dell'Edilizia e Opere pubbliche:

Augusto Devittori, vice-presidente

Nicola Widmer, segretario

Alto Malcantone, 28 marzo 2024