

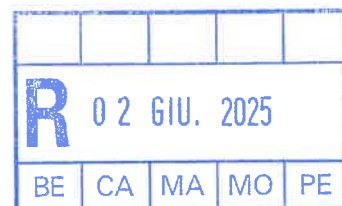


COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Rapporto di minoranza della Commissione della gestione Messaggio municipale n° 414

CREDITO DI COSTRUZIONE PER LA RISTRUTTURAZIONE COMPLETA DELLO STABILE EX RAIFFEISEN, FR. 1'978'528 + IVA

Stimato Presidente,
Stimate colleghe,
Stimati colleghi,



La CG ha proceduto all'esame del messaggio citato durante la riunione del 20 maggio 2025, alla presenza, nella fase iniziale, del Sindaco, Signor Francesco Moghini. In seguito, la Commissione ha proseguito la riunione da sola.

Lo stabile in questione, è bene ricordarlo, fu acquistato dal Comune nel 2013. Il legislativo accolse allora il MM 236, seguendo le indicazioni della Commissione della gestione che invitava il legislativo a risolvere in tal senso. Commissione che per due quinti era uguale a quella di oggi e aveva lo stesso presidente.

Il Municipio aveva deciso di risanarlo, presentando il messaggio 382 in data 27 aprile 2023. Questo messaggio fu analizzato sia dalla Commissione della gestione che della Commissione opere pubbliche separatamente e poi in una riunione congiunta, con tanto di sopralluogo.

Di principio tutti erano d'accordo nel dire che i lavori fossero tanto urgenti quanto necessari. Sorsero però dei dubbi, anche legittimi, per quanto riguarda lo stato generale dell'immobile.

Si decise quindi di lasciare in sospeso il messaggio e di chiedere al Municipio di dare delle indicazioni precise su quali fossero gli interventi necessari per rimettere a nuovo lo stabile, senza correre il rischio di dover intervenire in diverse tappe causando sia costi supplementari che disagi per gli inquilini. L'idea, condivisa dalle due commissioni era però che, una volta fugati questi dubbi, lo stabile sarebbe stato risanato.

Questo esercizio è stato fatto ed è stato presentato alla CG il 5 ottobre 2023. Furono presentati 4 scenari d'intervento. Il quarto era quello più importante e completo ed anche il più oneroso. Tutti i membri della CG e, salvo errori, anche della COP, ritennero proprio questo scenario come il più appropriato.

Successivamente, per motivi non del tutto chiari, alcuni membri del Consiglio comunale cambiarono idea e il Messaggio Municipale 382 (MM 382) venne ritirato (probabilmente perché il Municipio si rese conto di non avere i numeri per farlo approvare dal legislativo).

L'intenzione di procedere con la ristrutturazione rimaneva comunque chiara, tanto che venne stanziato un credito di fr. 157'000.– per la progettazione definitiva, la richiesta della licenza edilizia e l'avvio della procedura d'appalto relativi allo stabile ex Raiffeisen (MM 389 del 9 novembre 2023). Sulla base dei risultati di questo studio preliminare, il Municipio avrebbe poi elaborato un nuovo messaggio.



E siamo così giunti alla situazione attuale: il Municipio ci sottopone il presente Messaggio Municipale, sul quale il legislativo è ora chiamato a pronunciarsi. È difficile quantificare con precisione quanto sia già stato speso in valutazioni, progetti, pianificazioni e altre attività preliminari — costi che sono stati imputati alla gestione corrente — ma si può presumere che si tratti di diverse centinaia di migliaia di franchi. Risorse pubbliche che, qualora il messaggio odierno non venisse accolto, rischierebbero di andare perdute.

Fatte queste debite premesse, vorremmo analizzare la fattispecie da un punto di vista finanziario, come compete alla nostra commissione.

Lo status quo è che il Comune annovera fra i beni patrimoniali un immobile e un terreno, dal valore complessivo di Fr. 1'841'237.-; entrambi riferiti al mappale 1195 - stabile Raiffeisen.

Quale sarebbe l'impatto sui conti del Comune se dovessimo procedere con l'investimento?

Effetto sui costi annuali:

Se sommiamo il valore contabile dell'immobile agli investimenti previsti, otteniamo un valore complessivo di Fr. 3'980'026.- (IVA sulla ristrutturazione inclusa). Il costo esclusivamente finanziario, ipotizzando un tasso d'interesse dell'1%, ammonterebbe dunque a Fr. 39'800.- all'anno. Questo rappresenterebbe l'unico onere, poiché i beni patrimoniali non sono soggetti ad ammortamento e, di conseguenza, non generano ulteriori costi, nemmeno di natura non monetaria.¹

Effetto sui ricavi:

Secondo una stima elaborata dallo studio ARC – Architetti Russo Cortesi – i ricavi locativi complessivi ammontano a fr. 129'097.-. Tale importo include però anche accrediti interni — ossia ricavi non monetari — relativi a spazi utilizzati direttamente dal Comune o a disposizione dei cittadini (archivio, uffici amministrativi e locali associativi), per un totale di fr. 36'000.-. I ricavi monetari risultano quindi pari a fr. 93'097.-.

Effetto sull'utile:

Per deduzione, sottraendo i costi ai ricavi, l'investimento comporta per il Comune un aumento dell'utile pari a fr. 53'297 / anno².

Effetto sul debito pubblico e sul debito pubblico pro-capite:

A fine 2024 il debito pubblico pro-capite era pari a fr. 3'880.-, molto al disotto del massimo toccato nel 2015, ossia fr. 6'667.-. Il valore medio dei comuni ticinesi nel 2023 è pari a fr. 5'641.-³.

Fatte queste considerazioni, che dimostrano come Comano goda di una situazione finanziaria solida, rileviamo quanto segue.

Il debito pubblico dipende da due fattori: dalla voce "capitale terzi – conto 20" (che aumenterà nella misura in cui l'opera verrà finanziata attraverso un debito) e dalla voce "beni patrimoniali – conto 10", che a opera compiuta sarà pari a Fr. 3'980'026.-. La formula per il calcolo del debito pubblico è: "capitale terzi" – "beni patrimoniali". Possiamo pertanto affermare che l'investimento non avrà alcun effetto

¹ Non abbiamo tenuto conto dei costi di manutenzione, assicurazione ecc. in quanto questi, volenti o nolenti, li avremmo comunque.

² Facendo astrazione di eventuali rivalutazioni (ricavo) o svalutazioni (perdita).

³ Fonte: I CONTI DEI COMUNI NEL 2023 - <https://www4.ti.ch/di/sel/comuni/dati-finanziari/statistica-finanziaria>



sul debito pubblico. Anzi, nella misura in cui l'opera verrà finanziata con mezzi propri, il debito pubblico potrebbe addirittura diminuire.

Conclusione:

Considerata la posizione dell'immobile, situato lungo la strada principale che dalla rotonda conduce al centro del paese, riteniamo che non sia più accettabile mantenerlo nello stato di degrado attuale. Si tratta, infatti, di un edificio che rappresenta un vero e proprio "biglietto da visita" per chi arriva a Comano. Di conseguenza, le opzioni realistiche sono due: procedere con la sua ristrutturazione, oppure – ipotesi non auspicata dai firmatari – valutarne la vendita. Mantenere l'immobile nelle condizioni attuali non è un'alternativa praticabile. Più passa il tempo e più l'immobile si deteriora, pertanto una cosa è certa: più procrastiniamo l'intervento e più i costi saranno elevati.

È possibile che le opposizioni a questo progetto siano motivate più da considerazioni politiche che da ragioni economico-finanziarie. In una democrazia ogni opinione è legittima ma, come abbiamo dimostrato nei paragrafi precedenti, da un punto di vista puramente finanziario l'intervento non compromette in alcun modo la stabilità finanziaria del Comune.

Auspichiamo inoltre che, qualora il legislativo dovesse approvare il nostro rapporto, venga esercitato un rigoroso controllo dei costi, affinché sia scongiurato il rischio di superamento del preventivo.

Detto quanto sopra, si invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

- a. È concesso il credito di fr 1'978'528 + IVA per la ristrutturazione completa dello stabile ex Raiffeisen;
- b. La spesa sarà attivata a bilancio quale bene patrimoniale;
- c. Il presente credito ha la validità di cinque anni dalla sua approvazione;
- d. Il municipio è incaricato di curarne la realizzazione.

Per la Commissione della gestione

I membri:

Sandra Bernasconi

Raoul Paglia