

Locarno, 7 giugno 2010

Colleghe e colleghi,

questo messaggio municipale rappresenta uno dei tasselli fondamentali delle “Linee direttive e Piano Finanziario 2009-2012”, recentemente licenziato dalla Città, esplicando in tal modo effetti positivi, ben visibili, e sulle finanze comunali e sul futuro assetto pianificatorio cittadino.

L’altalenante periodo congiunturale che stiamo tuttora attraversando, sembra essere in fase di assestamento, nonostante possa riservarci ancora qualche incognita che potrebbe toccare la nostra economia, e di riflesso incidere sulle finanze pubbliche che solitamente ne risentono solo in un secondo tempo. Significativo, di questi tempi, l’avanzo d’esercizio contabile 2009 annunciato dal Municipio alcune settimane fa. Al di là delle interpretazioni e dei pareri giuridici legati poi all’applicazione dell’articolo 214 LOC reputiamo che bene abbia fatto il Municipio ad avvalersi di questa normativa, applicabile solo fino al 2017, per migliorare non solo contabilmente la sua situazione finanziaria, ma per permettere di ottenere finalmente un’analisi reale del patrimonio della Città in vista di possibili alienazioni. Questo permetterà non solo di migliorare il nostro stato economico proprio in funzione di un rilancio della Città nel contesto regionale, con un cambiamento della struttura istituzionale, ma ne faciliterà anche l’adeguamento al nuovo limite di ammortamento del 10% previsto dalla LOC.

Ulteriori spiegazioni in merito a tutta questa problematica sono ben evidenziate nel documento “Linee Direttive e Piano finanziario 2009-2012” e più precisamente da pagina 25 a pagina 31.

Vorremmo in questa sede però evidenziare alcuni aspetti di quest’importante e necessario passo che il Municipio ha intrapreso, che sono emersi nel corso dell’audizione, in commissione della gestione, del municipale avv. P. Caroni accompagnato dal Direttore dei Servizi contabili e di quello dell’Ufficio Tecnico, avvenuta lo scorso 3 maggio.

Terreni

Una prima richiesta di chiarimento da parte dei commissari è scaturita dalla seguente affermazione indicata a pag. 1 del presente MM “*vi sono dei beni per i quali proponiamo una rivalutazione contabile, di cui è prevista l’alienazione entro la fine della legislatura. Questi intendimenti scaturiscono dalla constatazione che un utilizzo per scopi pubblici nel futuro di diverse proprietà non sia ipotizzabile, per diversi motivi. Innanzitutto non sono prevedibili infrastrutture comunali che richiedano grandi spazi. In secondo luogo la politica aggregativa permette di ragionare secondo una logica territoriale sovra comunale per il futuro*”. Infatti le perplessità dei commissari sono scaturite proprio in funzione del futuro processo aggregativo siccome oggi non siamo in grado di stabilire necessità e bisogni di un agglomerato la cui entità numerica sfugge a qualsiasi tipo di previsione. Ricordiamo infatti che negli anni 70, a seguito del Baby-boom e di conseguenza al sempre crescente numero di allievi, il Municipio si era per esempio cautelato espropriando vicino all’attuale sede scolastica di Solduno un vasto terreno, oggi destinato a campo da gioco. Questo terreno no RFD 4850, indicato a pag. 5 del presente MM, è uno degli oggetti svalutati perché attribuito a AP-EP, e il suo valore in effetti è di soli CHF 100.-- /mq, ciò che rappresenta comunque un’inezia. Il Municipale Caroni ha ribadito ai commissari che proprio in funzione delle aggregazioni ci si è chinati sulla fattispecie per capire se questi terreni fossero utili e per quali funzioni, giungendo alla conclusione che ve ne sono in esubero rispetto alle necessità future. L’esecutivo ha preso in considerazione quei terreni che proprio attraverso la loro alienazione avrebbero creato maggiori introiti alle casse cittadine, ribadendo comunque che qualora il Municipio non dovesse in futuro disporre di spazio sufficiente ha pur sempre ancora la possibilità di procedere all’esproprio.

Parte della commissione non condivide quest'ultima affermazione siccome se fino agli anni '70-'80 questo strumento poteva essere usato dall'ente pubblico senza grosse difficoltà, oggi la situazione giuridica presenta difficoltà non indifferenti.

Il municipale avv. Caroni ha infine ribadito che la rivalutazione proposta è prudentiale e conferisce a questi beni comunali un valore ben al di sotto di quello commerciale effettivo.

Un'attenzione particolare l'ha suscitata il mappale RFD 5445, area ex azienda gas, di mq 9'094 il cui valore a bilancio è di 200'000 franchi: con la sua proposta di rivalutazione dovrebbe essere portato a CHF 5'456'400. Nonostante quest'area abbia una superficie più estesa (ca.500 mq più) rispetto al terreno del macello, presenta un valore inferiore (la metà) in quanto trattasi di un terreno inserito nell'inventario dei siti inquinati, con obbligo di risanamento. Infatti come ben ha riferito il direttore dell'UT ing. Engelhardt dopo l'abbandono e lo smantellamento nel 1935 della prima sede di produzione del gas in Piazza Castello, l'azienda venne trasferita ai margini dell'abitato, sull'attuale area in via della Posta, dove si continuò la produzione attraverso i processi di lavorazione del carbone fino al 1965. Da questa data in poi fino al momento della sua chiusura, si passò alla benzina leggera. Evidentemente negli anni '60 valeva ancora l'approccio scientifico secondo cui tutto quanto non avesse prodotto effetti negativi a corto termine non rappresentava un pericolo per gli esseri viventi. Solo negli anni 70 e 80 ci fu la vera svolta scientifica che permise di valutare gli effetti nocivi a medio e lungo termine di sostanze considerate a prima vista innocue per l'uomo e il suo ambiente.

Proprio per questi motivi, durante i lavori di costruzione della rotonda in Piazza Castello la Città fu obbligata dal Cantone a risanare parzialmente l'area della prima sede dell'azienda del gas, investendo nell'operazione 1 milione di franchi. Oggi quest'area continua ad essere monitorata, anche se non in forma obbligatoria. Il Cantone, fino a qualche anno fa, aveva definito il comparto del Delta zona B, ma nel 2003 l'Istituto Scienze della Terra inserì questo perimetro a tutti gli effetti in AU, ossia zona di approvvigionamento idrico. Pertanto quest'area contaminata viene a trovarsi proprio all'interno di questo perimetro, per cui i valori limiti precedenti non fanno più stato e quindi vi è l'obbligo di risanamento. Il grosso del problema è dato dalla presenza nel sottosuolo, fino ad un massimo di 3 metri di profondità, di policiclici aromatici/PAC (Benzene-benzopirene-benzoclorati) e di altre sostanze tossiche (blu di prussica, BTX ecc). Con la totale bonifica dell'ex laghetto della Wanderchimica, oggi Novartis, ubicato in prossimità dell'area ex gas, conclusasi un paio di anni fa e costata 5,5 milioni di franchi, si è riscontrato un notevole miglioramento in falda, come hanno dimostrato le analisi di laboratorio effettuate dai piezometri.

Attualmente è in corso una nuova campagna di analisi per verificare la validità di questa evoluzione positiva, dopo di che la Città sarà tenuta a presentare al Cantone entro fine del corrente anno il capitolato per l'esame di dettaglio (raster del terreno, scavo del terreno e asportazione dell'eluito). La relativa richiesta di credito con commento si trova a pag. 62 del MM 39 accompagnante i conti preventivi del Comune e dell'Azienda acqua potabile 2010.

Azioni SES e azioni Kursaal SA

La discussione sulla rivalutazione azioni della SES ha portato a qualche considerazione di ordine di opportunità contabile e ci si è chiesti se non fosse il caso di inserirle a bilancio ogni anno con il loro vero valore di mercato. Il Direttore dei servizi contabili Filippini ha riferito che l'attuale pacchetto azionario SES della Città era sottovalutato e pertanto si è proceduto ad una sua rivalutazione, fissando il valore a CHF 150 per azione, operazione effettuata anche dal Comune di Muralto. La maggioranza della commissione concorda quindi con questa proposta del Municipio.

Per contro non può condividere un deprezzamento contabile delle azioni della Kursaal SA proprio perché in primis non esiste una perizia che ne dimostri la necessità contabile. Secondariamente perché sembra che altri azionisti stiano pensando ad una loro rivalutazione.

In effetti, la proprietà della Kursaal SA si trova in una posizione privilegiata e unica nel suo genere. Pertanto la maggioranza della commissione propone di mantener l'attuale valore contabile delle azioni della Kursaal SA, tenuto conto che già nel 2007 si era scalato, per una pulizia di bilancio, 1 milione di franchi, come ci è stato dichiarato dal Municipale Caroni.

Conclusioni

Evidentemente con l'avvallo di questo messaggio la Città avrà un compito facilitato per raggiungere l'ammortamento minimo sancito dalla nuova LOC . Con quest'operazione si riapre anche il discorso sull'attuale tasso del moltiplicatore passato agli inizi del 2000 dal 95% al 97% in forma transitoria; il Municipio giustificò l'azione con le difficili condizioni finanziarie del momento.

Un altro effetto positivo provocato dall'aumento del valore della sostanza patrimoniale lo si avvertirà poi ad operazione conclusa, non solo a bilancio, ma anche quale miglioramento delle capacità contrattuali per accendere crediti a condizioni migliori delle attuali.

Da ultimo ci preme sottolineare che comunque questo messaggio è il preludio ad eventuali alienazioni di questi fondi e in questo preciso contesto non va però nemmeno dimenticato che nonostante la riformulazione dell'art. 178 cpv. 2 della versione 1987 che prevedeva di alienare i beni patrimoniali solo a determinate condizioni (per es. ammortizzare debiti, per finanziare opere di pubblica utilità, ecc. ecc.) oggi è possibile l'alienazione di un bene patrimoniale, senza condizioni, purché, *“ non siano pregiudicati gli interessi collettivi ”*. Ratti sottolinea nel suo commentario de “Il Comune” vol. IV alle pagg. 263-264,: *“Ciò significa , in linea generale, che le regole e soprattutto le cautele da considerare in sede di alienazione di un bene patrimoniale rimangono tali...”*. La facoltà di valutare come e quando, e in che modo alienare un bene patrimoniale rientra comunque in toto, senza condizioni particolari, nelle competenze decisionali degli organi comunali . *“ In quest'ambito ”* continua Ratti *“ è data la possibilità, mai prevista in passato, dell'alienazione di un bene patrimoniale anche quando, ad esempio, la situazione del mercato e quindi l'offerta sono tali per cui l'interesse del Comune all'operazione è preminente. E ciò indipendentemente dalla preoccupazione a sapere, se e come destinare il provento. ”*. Va comunque sempre tenuto conto nella dinamica dell'alienazione dei beni patrimoniali comunali della seguente massima: *“ molto meglio è avere qualcosa al sole che non il denaro a portata di mano. ”* Infatti nessuno vorrebbe che la Città venisse a ritrovarsi in una situazione come quella inizi anni '60 in cui si dovette correre ai ripari acquisendo terreni per necessità AP-EP, con la grossa differenza che allora i terreni costavano poco, e ve n'erano in abbondanza: oggi non è assolutamente più il caso.

Alla luce delle considerazioni esternate nel presente rapporto vi invitiamo pertanto a modificare il dispositivo del MM 40 così riformulato e a voler quindi risolvere:

1. E' autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale delle particelle no. 2533, 2917, 4788, 5445 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale.
2. E' autorizzata la rivalutazione contabile dei terreni di cui al punto 1 e delle particelle no. 40, 76, 5497/96/46/45, per un totale di fr. 25'742'340.-.
3. E' autorizzato il deprezzamento contabile delle particelle no. 124, 4850, 4851 per un totale di fr. 2'484'500.-

4. E' autorizzata la rivalutazione contabile delle azioni SES, conto di bilancio 155.01, ad un valore di fr. 150.- per azione, per un importo quindi di rivalutazione di fr. 5'142'913.-.
5. L'utile netto delle operazioni descritte ai punti 1, 2, 3, e 4 è iscritto alla gestione ordinaria al capitolo 424 "Utili contabili su beni patrimoniali"
6. Sono autorizzati ammortamenti straordinari di pari importo da registrare al conto 332.01 "ammortamenti supplementari di beni amministrativi".
7. Le operazioni indicate nel dispositivo saranno contabilizzate nei conti 2010, con data 01.01.2010.

Con ossequio

Alex Helbling (Relatore)

Bruno Bärswyl (con riserva)

Bruno Buzzini

Mauro Silacci

Elena Zaccheo