

Rapporto di maggioranza

Rapporto della Commissione della Gestione sul M.M. no. 87 concernente la richiesta di un credito di fr. 8'800'000.- relativo all'acquisto del mappale no. 4848 RFD Locarno, in via Borghese.

Locarno, 13 giugno 2016

Gentili colleghe, egregi colleghi,

poco prima della fine della Legislatura 2012-16 siamo stati confrontati con il MM a margine, per la valutazione del quale il Municipio ci aveva fatto urgenza dovendo, secondo quanto accordato con la parte venditrice, dare una risposta entro il 30 marzo 2016.

Alla presenza di altri MM importanti, quali in primis quello delle modifiche di PR di Città Vecchia, questo termine è sembrato subito inarrivabile anche perché all'interno della nostra commissione e dei gruppi non vi era condivisione sull'approvazione della richiesta senza ulteriori approfondimenti, in particolare per il fatto che il prezzo richiesto per la transazione appariva ai più troppo elevato. Il Municipio ha quindi richiesto ed ottenuto una proroga per la risposta fino al 30 giugno 2016.

Nel periodo del cambio di Legislatura si sono lentamente delineate le posizioni dei vari gruppi, generalmente favorevoli all'acquisto, ritenuto importante e strategico per il rilancio di Città Vecchia quale quartiere abitativo con attività economiche, a condizione di poter costruire l'autosilo ed il Parco.

Lo studio a suo tempo commissionato dal Municipio all'ing. Allievi fa infatti stato di un manco di 124 posteggi in Città Vecchia e tutti sappiamo quanto questi siano importanti per la decisione di stabilirvisi o di avviare o continuare un'attività lavorativa.

Restavano quindi le riserve sul prezzo da pagare, si trattava di trovare un prezzo accettabile per le parti rispettando i legittimi interessi della venditrice ed escludendo per noi il rischio di essere accusati di favorire una speculazione ai danni dell'ente pubblico.

Non essendo in grado di definire, sulla scorta della documentazione in nostro possesso, una controproposta seria ed oggettiva abbiamo chiesto un incontro chiarificatore con il Municipio per ottenere ulteriori ragguagli necessari per la formazione di un equo preavviso.

Nella discussione con il Municipio, per il quale si sono presentati all'incontro il Sindaco, Alain Scherrer, il Vice-sindaco Paolo Caroni ed il Capo-dicastero di competenza Sig. Giovannacci sono stati affrontati i tre principali punti di latente disaccordo:

- il prezzo richiesto, ritenuto da tutti indistintamente troppo caro alla luce di un calcolo empirico basato sui parametri del PR del comprensorio e sui parametri standard utilizzati per le valutazioni immobiliari,
- le modalità di pagamento e l'ev. garanzia ipotecaria da prestare e
- la garanzia per la costruzione dell'autosilo.

Altri punti quali l'ev. concorso di progettazione dell'autosilo e del parco, l'ev. modello di gestione degli stessi, ed altri punti minori sono stati rinviati a dopo l'eventuale acquisto della parcella.

Non avendo ottenuto certezze dalla discussione con il Municipio e non intravedendo alcun'altra possibilità per poter partire da una base neutra ed attendibile per stabilire un eventuale limite di costo responsabilmente accettabile per l'acquisto, in mancanza anche di sufficienti informazioni sulle precedenti transazioni riguardanti la parcella, abbiamo quindi deciso di chiedere al Municipio di far allestire da un perito neutro una valutazione sul valore reale di mercato di quanto si intendeva acquistare per disporre di un riferimento attorno al quale poter discutere. Nel caso di difficoltà nell'assegnazione del mandato abbiamo anche fatto il nome della società di valutazione

e consulenza immobiliare Brülhart & Partners, primaria società del settore, qualche tempo fa già mandataria a nostra della valutazione immobiliare dell'Autosilo di Pza. Castello.

Vista l'urgenza dell'oggetto il Municipio ha immediatamente dato mandato alla società citata di esperire questa valutazione che ci è poi stata consegnata in tempi rapidissimi senza naturalmente aver potuto approfondire, come vedremo in seguito, per i tempi troppo stretti, determinati punti anche importanti per la precisione della valutazione.

La perizia ricevuta, comunque certamente valida quale base di discussione, fa stato di un valore di mercato della parcella da acquistare di 6'280'000.- CHF.

Resta chiaro che una valutazione non è un valore assoluto, ma un valore attorno al quale si deve poi ragionare mettendo in campo le molteplici visioni, possibilità ed esigenze delle parti.

Analizzando quindi in dettaglio il documento, che si basa, ed in questo caso non c'era altra possibilità, su un calcolo a ritroso di affitti e vendite di appartamenti in PPP, constatiamo che per questi ultimi sono stati utilizzati parametri nella parte superiore di spettri assai ampi (es.: da 6500.- a 8100.- CHF/m² SUL per la vendita e da 210.- a 235.- CHF/mq per l'affitto).

Con questi parametri si è arrivati ad un valore di partenza del complesso edificato di 18'509'893.- CHF dal quale è stato ricavato, utilizzando altri due parametri "di posizione" assunti dal valutatore, la percentuale di valore del terreno risultata del 33,94% del valore di partenza, quindi 6'281'795.- CHF corrispondenti a 2437.- CHF/m².

A questo punto abbiamo ritenuto giusto rilevare, e lo fa anche il valutatore a pag. 25 del documento, che per una valutazione basata su un calcolo a ritroso e sulla classe "di posizione" si devono sempre definire una serie di ipotesi e assunzioni. Inserendo quindi delle ipotesi, il valore finale può essere afflitto da imprecisione ed incertezza del caso fintanto che non vi sia stato studiato un progetto architettonico di dettaglio con il suo rispettivo preventivo di costo di dettaglio e riprodotti la vendita o l'affitto effettivi. È bene rammentare che un simile progetto, maturo per la domanda della licenza di costruzione, al momento non esiste per la parcella in oggetto né da parte della venditrice né tantomeno dalla nostra.

In questo ambito è certamente legittimo porsi qualche interrogativo sugli assunti utilizzati o non utilizzati, ad es.:

- sul costo di costruzione assunto in 750.-CHF/M³, che appare assai basso per la qualità che si vorrebbe raggiungere e per i costi supplementari che una costruzione in quella posizione richiederà vista l'impossibilità di accedervi con mezzi ed attrezzature pesanti e voluminose nonché per la necessità di ridurre al minimo i disturbi in un comprensorio ultrasensibile per la presenza di molte abitazioni;
- sull'esclusione dalla valutazione del rischio sismico (confermato dallo stesso valutatore perché non facente parte del mandato), geologico (per una posizione delicata come questa andrebbero sempre fatti dei carotaggi preventivi e di presenza di reperti archeologici (che, se non la bloccano certamente ritardano qualsiasi realizzazione aumentandone i costi). Il caricare questi rischi sul compratore ha sempre un costo che va pure considerato nel prezzo finale.

Considerando infine il grado di incertezza e quello di precisione del risultato, ambedue correttamente indicati solo come "medi" dal valutatore, ed al margine di +/- 10% ammesso dallo stesso tribunale federale per simili valutazioni la riteniamo per noi un po' troppo elevata, suscettibile di una correzione verso il basso per le incertezze citate.

Parallelamente alle varie indicazioni sin qui analizzate abbiamo infatti ottenuto anche altre informazioni quali ad esempio una valutazione di una primaria banca svizzera che faceva stato di un valore di 1900.- CHF/m² per il solo terreno per parcelle in quella zona.

Da quanto sopra esposto riteniamo quindi di emendare la proposta municipale fissando quale costo massimo d'acquisto della parcella 5'900'000 CHF.

È chiaro che la parte venditrice potrà anche non accettare questa decurtazione a cui i sottoscritti commissari ritengono di non poter soprassedere in un ottica di oculato e parsimonioso impiego di risorse pubbliche, ma ritengono corretto dare alla parte venditrice un adeguato periodo di riflessione di 3 mesi a far capo dalla decisione del Consiglio Comunale per comunicare la propria decisione finale.

Visto che in un negoziato, quando si chiede bisogna generalmente anche dare qualcosa e, a detta del Municipio, la venditrice ritiene di fare un favore alla Città concedendo la dilazione di pagamento, decidendo sul secondo punto contestato, anche in considerazione degli interessanti attuali tassi d'interesse sul credito, preavvisiamo contemporaneamente un pagamento in contanti invece del pagamento dilazionato del prezzo stabilito.

Questo, e rispondiamo all'altra perplessità espressa al Municipio, anche perché non ci sembra buona cosa, in caso di vendita con pagamento dilazionato, prestare una garanzia ipotecaria su un terreno, differente da quello acquistato, da tempo suscettibile di essere venduto.

Per quanto concerne l'ulteriore punto in discussione, quello della costruzione dell'autosilo, purtroppo, ma qui non c'è per la verità unità d'intenti, non abbiamo ancora, malgrado gli studi incontestati presentati al Cantone, la certezza di poterlo costruire. La maggioranza della vostra commissione ritiene comunque questo progetto fondamentale, per le ragioni già espresse, e ritiene che non si possa spendere una cifra così elevata solo per realizzare un parco verde. Non fosse quindi possibile realizzare l'autosilo bisognerà pensare ad un altro progetto più articolato per sfruttare al meglio le potenzialità del terreno.

In conclusione due parole sulle cause in corso o sospese tra l'Immobiliare del Borgo SA, proprietaria del terreno in oggetto ed il Comune: la vostra commissione, pur consapevole che un certo rischio di soccombere esiste per il Comune, ritiene che non possano essere adottate come motivo di approvazione di una transazione che alla luce delle perizie appare fortemente sbilanciata a scapito del Comune stesso.

Per le ragioni sopraesposte, emendando in tal senso il MM, vi invitiamo quindi ad approvare :

1. È concesso un credito di CHF 5'900'000.-per l'acquisto del mappale no. 4848 RFD Locarno. Il credito sarà iscritto al conto no. 500.10 "Terreni non edificati".
2. È autorizzata la modifica della classificazione da bene amministrativo a bene patrimoniale della particella no. 4848 RFD Locarno, ai sensi dell'art. 13 lett. h) LOC e art. 9 lett. h) del Regolamento comunale.
3. È concesso un credito massimo di 30'000.- CHF per le spese amministrative connesse all'acquisto del mappale no. 4848 RFD Locarno. Il credito sarà iscritto al conto 589.10 " Altre spese riattivate".
4. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC i crediti decadono se non utilizzati entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.








I vostri commissari della gestione:

Simone Beltrame



Loretta Canonica



Mauro Cavalli 
Pier Mellini (con riserva) 
Simone Merlini 
Angelo Pelloni 
Nicola Pini  (CON RISERVA)
Gianbeato Vetterli (relatore) 
Daminano Selcioni (con riserva) 

P.S.: premesso che le discussioni nelle riunioni della CdG, così come del Municipio, sono assolutamente confidenziali è particolarmente stucchevole apprenderne regolarmente dalla stampa locale, soprattutto in caso di MM delicati come il presente, quanto vi viene discusso perché, evidentemente, qualcuno, in modo irresponsabile, ritiene di doverne parlare con i giornalisti ancor prima delle decisioni finali creando così difficoltà sia politiche che economiche per mandare avanti progetti e portare a termine e realizzazioni.

La discussione pubblica può e deve iniziare solo una volta pubblicate tutte le decisioni (MM, rapporti commissionali) e non prima, così vogliono le regole del nostro stato democratico. Denunciamo fermamente questo modo di agire che espone i membri di questi consessi a pressioni politiche e psicologiche esterne estremamente negative per la formazione delle opinioni atte ad ottenere il miglior risultato possibile nell'interesse della Comunità.