

Alto Malcantone, 11 aprile 2025

INTERPELLANZA

Stabili comunali

Lodevole Municipio

L'allora Consiglio comunale della legislatura 2021-2024 si era riunito in una seduta straordinaria extra LOC il 19.10.2022 nella Casa comunale di Breno per discutere la questione della gestione degli stabili comunali. Su un totale di 21 Consiglieri comunali erano presenti 18 (di cui 3 in videoconferenza).

Il motivo della convocazione di tale riunione era stato lo studio di fattibilità datato 4.4.2022 ed eseguito su incarico dell'allora Municipio da parte dell'arch. Tibiletti. Lo studio prevedeva interventi edili sostanziali per 4 edifici comunali (Ex Cassa Comunale di Arosio, Ex Sala teatro di Arosio, Ex Casa comunale di Vezio, Casa comunale di Breno) per un budget totale di quasi 13 Mio di CHF. Secondo diversi membri del Consiglio comunale questo studio rappresentava una visione parziale e non sufficiente per valutare le necessità funzionali, finanziarie e di tempistiche di intervento sul patrimonio immobiliare di Alto Malcantone. Infatti, non erano stati considerati dallo studio altri importanti immobili comunali come l'Ex Casa comunale di Mugena, l'ex Casa comunale di Fescoggia, l'Ex biblioteca di Breno, l'Ex asilo di Breno, come pure vari edifici accessori tipo magazzini, nonché terreni edificabili e le Scuole elementari di Cademario, della quale Alto Malcantone è co-proprietario per un 40%.

Durante l'extra LOC si proponeva che, per poter rispondere nel migliore dei modi alle necessità presenti e future del Comune di Alto Malcantone, andava fatta un'analisi e pianificazione strategica riguardante tutto il parco immobiliare comunale, prima di intervenire con opere costose sui singoli edifici.

Molti dei presenti che hanno preso parte al dibattito dell'extra LOC, erano propensi a procedere con un'analisi dell'intero portfolio immobiliare, nonché a uno studio strategico. Il Municipio di allora, invece, ha sempre negato la necessità di tale analisi.

Da quella seduta sono passati due anni e mezzo e nel frattempo non è stato intrapreso nessun passo per valutare una possibile esecuzione di uno studio strategico. Nel frattempo, oltre alla necessità di risanamento e manutenzione degli edifici distribuiti sul terreno comunale di Alto Malcantone, si è aggiunta anche l'urgenza di risanamento delle Scuole elementari di Cademario.

Riassumiamo qui sotto contenuti e utilità di uno studio strategico:

Cosa comprenderebbe uno studio strategico per Alto Malcantone?

- Un'analisi del completo portfolio immobiliare comunale realizzata da esperti in materia, considerando tutti gli stabili comunali e tutti i terreni edificabili e non (stato attuale, funzionalità, potenziali di risparmio energetico, funzionalità contestuale, riserve edificabili, eccetera).
- Una valutazione delle necessità funzionali attuali e future, anche secondo il contesto, come per esempio le strutture della popolazione, lo sviluppo demografico, eccetera.
- Una valutazione delle risorse finanziarie comunali

- Una definizione di obiettivi (p.es. come vuole svilupparsi il Comune? a cosa si vorrebbe dare importanza per uno sviluppo futuro del territorio? Possibili aggregazioni con altri comuni?)
- La definizione di una strategia immobiliare per i prossimi 15-20 anni prendendo in considerazione gli obiettivi generali, le necessità e le risorse finanziarie (manutenzione, ristrutturazione, trasformazione, ingrandimento, vendita).
- La definizione delle priorità degli interventi (piano termini)

Quale sarebbe l'utilità di uno studio strategico per Alto Malcantone?

- L'ottenimento di basi decisionali obiettive riguardo ai futuri interventi edili
- La sostenibilità finanziaria in ambito immobiliare, la pianificazione e l'ottimizzazione degli investimenti finanziari, nonché la minimizzazione di errori di spesa.
- La definizione di una tabella di marcia o piano termini per gli interventi edili
- Il provvedimento di argomenti validi e trasparenti per ogni passo di investimento immobiliare futuro davanti al Consiglio Comunale e alla popolazione dell'Alto Malcantone.

È importante che una pianificazione strategica venga eseguita da professionisti. Dato che la problematica di comuni nati da fusioni con un portafoglio immobiliare da riconsiderare è frequente in Svizzera (ad esempio: diverse case comunali non più necessarie), ci sono ditte di pianificazione ormai specializzate in questo ambito di sostegno alle autorità locali. Cito come esempio Basler&Hofmann.

Una pianificazione strategica viene fatta in stretta collaborazione con la committenza.

Domande dell'interpellanza:

- Il Municipio è disposto a breve termine a richiedere un'offerta presso una o più ditte specializzate per uno studio strategico riguardante l'intero portfolio immobiliare di Alto Malcantone?
- Ottenute e valutate le offerte, il Municipio è disposto a sottoporre al Consiglio Comunale sottoforma di un Messaggio Municipale una possibile realizzazione di un tale studio?

Ringraziandovi per l'attenzione e per le risposte che ci darete, mandiamo i più cordiali saluti.

A nome dei seguenti Consiglieri Comunali

Niccolò Boschetti

Nicholas Golliard

Giona Mercolli

Nakia Morenzoni

Leda Notari

Sandro Poncini

Simone Schönenberger