



COMUNE DI CAPRIASCA

Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 02/2017

AGGIORNAMENTO

concernente l'alienazione dell'ex Casa Comunale di Lopagno

All'esame delle Commissioni della Gestione
e delle Petizioni e della Legislazione



6950 Tesserete, 10 ottobre 2017

INDICE

1. Premessa	p. 3
2. Aspetti relativi al dispositivo sollevati durante i lavori commissionali	p. 4
3. Proposte di emendamento del rapporto di maggioranza della CdG	p. 5
4. Nuovo dispositivo di risoluzione	p. 6
5. Conclusioni	p. 6
Dispositivo di risoluzione.....	p. 8

AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

vi sottoponiamo l'aggiornamento del messaggio in esame che scaturisce dagli aspetti sollevati in sede di lavori commissionali in merito al dispositivo di risoluzione.

1. Premessa

Innanzitutto e prima di entrare nel merito della questione ci preme precisare che la prassi adottata nella fattispecie, vale a dire quella di richiedere nel dispositivo di risoluzione l'autorizzazione alla vendita di un bene comunale ad un acquirente specifico e ad un prezzo stabilito, era consolidata ed a quanto ci consta è stata adottata in più occasioni da Comuni ticinesi nel caso di alienazioni di beni comunali per trattative dirette (v. ad esempio Comune di Monte Carasso MMN 466 e MMN 491, Comune di Lavizzara MMN 01/2012, Comune di Cevio MMN 30/2008, Comune di Balerna MMN 11/2006, ecc.).

Trattative dirette che per inciso possono essere intavolate dall'Esecutivo senza l'approvazione preventiva del Legislativo. Infatti, come stabilito da una sentenza del Tribunale cantonale amministrativo (TRAM) del 2005, (...) *nemmeno il fatto che le trattative con la Parrocchia siano state condotte dal Municipio senza l'avallo del Consiglio comunale permette di giungere a conclusioni più favorevoli agli insorgenti: l'Esecutivo è infatti l'organo abilitato a rappresentare il Comune verso terzi ed è quindi senz'altro legittimato a stipulare degli accordi con quest'ultimi, ritenuto in ogni caso che, allorquando i medesimi concernono - come in concreto - la vendita di un bene comunale, si rende comunque necessaria la loro ratifica da parte del Consiglio comunale, giusta l'art. 13 cpv. 1 lett. h LOC (STA 52.2005.238 dell'8 marzo 2006).*

Sempre in merito al dispositivo di risoluzione proposto nel MMN 02/2017 si osserva che la succitata sentenza, unica giurisprudenza sul tema in questione di cui era a conoscenza lo scrivente, rinsaldava indirettamente la prassi sin qui adottata, infatti, confermando una precedente risoluzione del Consiglio di Stato il TRAM indicava pure che la *decisione dell'organo Legislativo di autorizzare la vendita alla Parrocchia dell'ex scuola di San Pietro dev'essere tutelata* (sottolineatura n.d.r.).

Oltre a ciò rileviamo che la prassi sin qui adottata aveva quale obiettivo principale quello di informare con la massima trasparenza il Consiglio comunale circa le intenzioni del Municipio e ciò nell'ottica di permettere ai membri del Legislativo di prendere una decisione con piena conoscenza di causa.

2. Aspetti relativi al dispositivo sollevati durante i lavori commissionali

Nel corso dei lavori commissionali sfociati poi nel rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione del 24 maggio scorso, il relatore, che qui ringraziamo, ha reso attento l'Esecutivo sull'esistenza di una sentenza più recente del TRAM che si china sulle competenze dell'Esecutivo e del Legislativo in ambito di vendite di beni comunali. Nella medesima il TRAM ha chiaramente indicato che *circa le competenze tra Legislativo comunale e Municipio in materia di alienazioni di beni comunali, legge e giurisprudenza indicano chiaramente che al primo organo spetta solo il compito di pronunciarsi sul principio della vendita e, eventualmente, sulle condizioni della transazione (prezzo minimo di vendita), mentre che al secondo incombe invece l'onere di perfezionare l'operazione secondo le modalità indicate dall'art. 180 LOC (STA 52.2012.15 del 2 gennaio 2013)*. In buona sostanza con tale decisione detto Tribunale ha stabilito che in ambito di alienazioni il dispositivo di risoluzione deve richiedere unicamente l'autorizzazione alla vendita di un determinato fondo ed eventualmente ad un prezzo minimo, riducendo di fatto le competenze del Consiglio comunale. Al Municipio competono invece le modalità di realizzazione dell'operazione ed in particolare decidere quale procedura di alienazione adottare (pubblico concorso, licitazione privata o trattative dirette) ed in subordine a chi vendere.

3. Proposte di emendamento del rapporto di maggioranza della CdG

Il rapporto di maggioranza della Commissione della Gestione del 24 maggio 2017 propone quattro emendamenti al dispositivo di risoluzione che riportiamo di seguito:

- fissazione del principio della vendita per trattative dirette ed indicazione di un prezzo minimo;
- quantificazione dell'ammontare minimo della transazione aumentato da fr. 300'000.00 a fr. 315'000.00;
- stralcio della servitù relativa alla messa a disposizione della sala patriziale;
- attribuzione al futuro acquirente delle spese relative alla transazione immobiliare.

Alla luce della citata giurisprudenza in materia e nell'ottica di conformarsi totalmente ad essa rileviamo che le succitate proposte di modifica del dispositivo possono essere accolte solo parzialmente ed al proposito osserviamo puntualmente quanto segue:

- per quanto concerne la fissazione del principio della vendita per trattative dirette confermiamo che esso non può essere oggetto di decisione da parte del Legislativo poiché organo incompetente in materia. Per quanto attiene invece all'indicazione di un prezzo minimo è assodato che tale prerogativa rientra tra quelle attribuite al Consiglio comunale;
- per rapporto alla quantificazione dell'ammontare minimo della transazione lo scrivente si allinea alla proposta commissionale di aumentarne l'importo a fr. 315'000.00, ciò anche in ragione di quanto si dirà al punto seguente;
- in merito allo stralcio della servitù sulla messa a disposizione della sala patriziale osserviamo in primis come sia stato appurato tramite la Sezione degli enti locali che tale competenza è tra quelle previste dall'art. 13 lett. h), per le quali il Municipio beneficia della delega finanziaria e che pertanto nella fattispecie lo scrivente potrebbe decidere autonomamente. Ciò posto l'Esecutivo coerentemente con la succitata decisione relativa all'aumento del prezzo minimo e nell'ottica di permettere al Legislativo di esprimersi sulla questione, propone in questa sede un punto nel dispositivo con il quale chiede l'autorizzazione a sottoscrivere una servitù volta unicamente a mantenere la sirena d'allarme generale sul tetto dell'immobile;

- circa l'attribuzione al futuro acquirente delle spese relative alla transazione immobiliare si precisa che questa era già l'intenzione dell'Esecutivo. Volontà che verrà formalizzata con l'inserimento di uno specifico punto nel dispositivo di seguito proposto.

4. Nuovo dispositivo di risoluzione

Sulla scorta di quanto sopra con il presente aggiornamento del Messaggio municipale no. 02/2017 lo scrivente propone di modificare il dispositivo di risoluzione nel modo seguente:

D E C I D E:

1. Il Municipio è autorizzato ad alienare il mappale no. 548 Sezione di Lopagno al prezzo minimo di vendita di **fr. 315'000.00**.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere una servitù volta a mantenere la sirena d'allarme generale sul tetto dell'immobile.
3. Tutte le spese relative alla transazione immobiliare sono interamente a carico dell'acquirente.
4. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

5. Conclusioni

In ragione delle considerazioni espresse nel presente aggiornamento siamo a chiedere al Legislativo di autorizzare il Municipio a procedere alla vendita dello stabile in questione, sito al mappale no. 548 della Sezione di Lopagno, al prezzo minimo di fr. 315'000.00.

L'aggiornamento del messaggio è affidato alla Commissioni della Gestione e delle Petizioni e della Legislazione.

Siamo come sempre a disposizione della Commissione, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti e vi presentiamo i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Andrea Pellegrinelli

Il Segretario:
Davide Conca

Ris. mun. no. 872 del 2 ottobre 2017



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 02/2017 ed il suo successivo aggiornamento concernenti l'alienazione dell'ex Casa comunale di Lopagno.

Visti i rapporti della Commissione della Gestione del ... e della Commissione delle Petizioni e della Legislazione del...

D E C I D E:

1. Il Municipio è autorizzato ad alienare il mappale no. 548 Sezione di Lopagno al prezzo minimo di vendita di **fr. 315'000.00**.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere una servitù volta a mantenere la sirena d'allarme generale sul tetto dell'immobile.
3. Tutte le spese relative alla transazione immobiliare sono interamente a carico dell'acquirente.
4. La presente risoluzione è soggetta a ricorso e a domanda di referendum, secondo i termini indicati nel dispositivo esposto agli albi comunali.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:
Franz Meier

Il Segretario:
Davide Conca

Tesserete,