



COMUNE DI CAPRIASCA

Municipio

Piazza Motta, CP 165, 6950 Tesserete

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 02/2017

concernente l'alienazione dell'ex Casa Comunale di Lopagno

All'esame della Commissione della Gestione



6950 Tesserete, 31 gennaio 2017

INDICE

1. Descrizione dello stabile, stima ufficiale e perizia di stima	p. 3
2. Stato dell'edificio	p. 5
3. Funzione pubblica dello stabile	p. 5
4. Interesse del Patriziato di Lopagno	p. 6
5. Vendita per licitazione privata	p. 9
6. Gli altri stabili di proprietà comunale	p. 10
7. Conclusioni	p. 11
Dispositivo di risoluzione	p. 13
Allegato 1: sommario	p. 14
Allegato 2: estratto prima perizia arch. Claudio Morandi	p. 15
Allegato 3: estratto seconda perizia arch. Claudio Morandi	p. 16
Allegato 4: lettera 29.04.2016 Patriziato di Lopagno	p. 17

AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

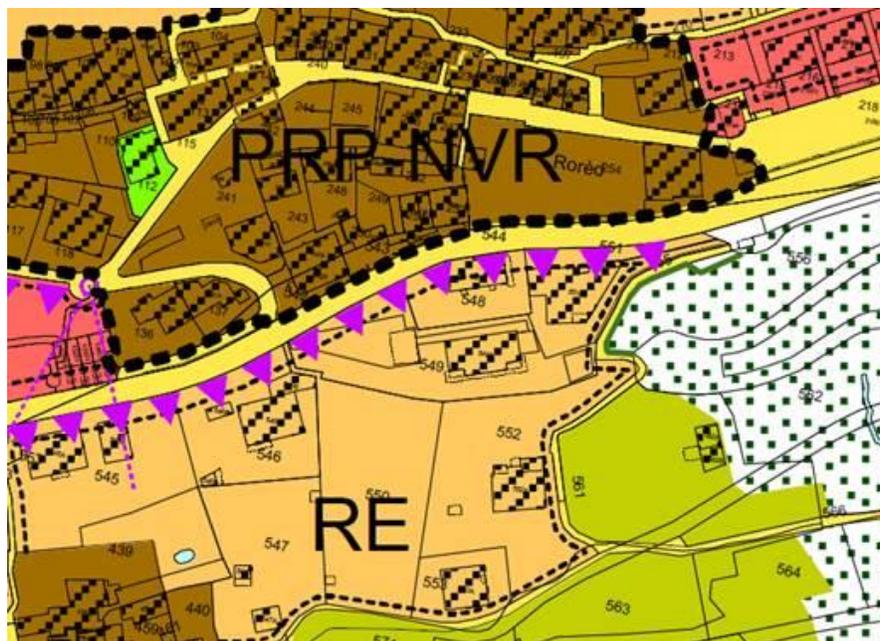
Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio vi proponiamo la vendita della particella no. 548, sezione di Lopagno, in cui è sita l'ex casa comunale di Lopagno e annesso piazzale (stabile raffigurato nell'immagine di copertina del messaggio).

1. Descrizione dello stabile, stima ufficiale e perizia di stima

Lo stabile è sito sulla particella no. 548 della Sezione di Lopagno la cui superficie è di 354 m². L'edificio ha una superficie di 88 m² e un volume SIA di 800 m³, la costruzione risale ca. agli inizi del 1900. Il valore di stima ufficiale è di fr. 100'354.00 e una prima perizia dell'arch. Morandi commissionata dal Municipio nel 2008, ne ha stabilito il valore venale in fr. 270'000.00 e il valore intrinseco in fr. 318'000.00.

A bilancio del Comune lo stabile, al 31.12.2015, è allibrato con l'importo di fr. 181'560.00 ed è classificato come stabile patrimoniale. La zona di Piano Regolatore è residenziale RE.



Una seconda perizia attualizzata, commissionata ancora all'arch. Claudio Morandi in questi ultimi mesi, ha sostanzialmente confermato i valori esposti nella prima perizia, aggiornandoli in ragione della situazione del mercato di oggi rispetto a quella del 2008. Il Municipio ha ritenuto indispensabile aggiornare detta perizia in ragione del tempo trascorso, più specificatamente dei mutamenti avvenuti nell'ambito del mercato immobiliare e dell'intercorsa approvazione della revisione generale del Piano Regolatore di Capriasca che nel frattempo ha sgravato il fondo dal vincolo di edificio di interesse pubblico, inserendolo nella zona estensiva RE e soprattutto classificando la strada a monte dell'edificio come strada panoramica, ciò che presuppone il rispetto della norma di salvaguardia (art. 20 NAPR generali di Capriasca) che impone dei limiti all'ingombro (altezza e larghezza) delle costruzioni, delle opere di cinta e delle piantagioni.

In particolare rispetto al 2008, dal punto di vista del valore immobiliare, si può certamente affermare che i seguenti fattori sono mutati in modo apprezzabile:

- sensibile diminuzione dei tassi di interesse delle ipoteche di 1° grado;
- importante aumento dei prezzi medi dei terreni edificabili, in particolare nella regione della cintura di Lugano.

Nell'aggiornare la perizia del 2008 si è da ultimo tenuto conto del valore venale derivante dall'iscrizione di un vincolo ad uso pubblico della superficie esterna di cui si dirà in seguito.

Il valore venale scaturito da detta stima, alla luce di quanto qui sopra descritto è stato determinato sulla base del concetto che l'immobile potrebbe essere soggetto ad ammodernamento, tenendo conto delle potenzialità del fondo secondo i parametri attuali del PR e dell'investimento necessario per realizzare il rinnovamento.

Il perito ha quindi determinato il valore a nuovo degli edifici, il costo di ammodernamento e per la sistemazione esterna e ha poi determinato il valore del terreno. Alla luce di tutti questi dati ha potuto determinare il reddito lordo annuo presumibile e il tasso di capitalizzazione.

Dati questi che hanno portato alla determinazione del valore venale attuale dell'immobile in **fr. 315'000.00**. Valore dal quale è poi stato dedotto il minor valore

relativo all'eventuale aggravio di un vincolo di uso pubblico del piazzale, quantificato in fr. 45'000.00, ciò che determina il valore venale finale in caso di applicazione del vincolo in fr. 270'000.00.

2. Stato dell'edificio

L'edificio è sempre stato utilizzato quale cancelleria comunale e scuola, dispone di un impianto di riscaldamento ad olio che distribuisce il calore mediante termosifoni e non è coibentato. I muri interni e il piazzale asfaltato dimostrano evidenti segni del tempo. Il tetto a falde è in buono stato ma non è isolato. Le finestre sono state sostituite nel recente passato (PVC) e sono di qualità corrente, con chiusure a lamelle in alluminio tipiche di un edificio pubblico non abitativo.

I due piani abitabili non sono collegati internamente, lo sono per il tramite di una scala esterna con profili in alluminio e tetto in plexiglass.

La disposizione dei locali, in ragione della natura dell'edificio, presuppone importanti interventi murari nel caso di cambiamento di destinazione dell'immobile e trasformazione ad uso abitativo (assenza di cucina, camere, bagni,...).

Ad una visita appaiono evidenti i problemi che hanno tutti gli edifici di tale fattura, legati in particolare all'umidità. È presumibile che presto, anche in ragione del suo inutilizzo, l'edificio possa richiedere importanti interventi di manutenzione.

3. Funzione pubblica dello stabile

Lo stabile al momento attuale e anche in prospettiva futura non ha una valenza caratterizzante dal punto di vista dell'interesse pubblico, se non quella che potrebbe svolgere in ragione dell'eventuale utilizzo della sala patriziale ed eventualmente del piazzale su cui torneremo in seguito.

In ottica scolastica la centralizzazione dell'ordinamento di scuola elementare in Capriasca è un fatto acquisito e pertanto tale destinazione è venuta a cadere. Nel frattempo è pure stata tentata la strada di installarvi una scuola di musica con scarso successo. Tale esperienza ha confermato il fatto che si tratta di uno stabile discosto e scomodo (mancanza cronica di parcheggi nelle vicinanze) per suscitare l'interesse con

una simile attività o qualsiasi altra che tenda a coinvolgere la cittadinanza della Pieve. La scuola di musica che l'ha occupato si era nel frattempo installata provvisoriamente a Sala Capriasca ottenendo ben altri riscontri. Appare evidente che se interesse vi può essere è unicamente di carattere strettamente locale, ma va ricordato che nelle vicinanze esistono altre infrastrutture pubbliche per le quali non vi è peraltro una grande richiesta di utilizzo (negozietto ed ex Casa comunale di Roveredo, quest'ultima occupata dall'ACVC). Si può quindi ben affermare che l'interesse locale esercitato dall'immobile si limita alla presenza sul tetto della sirena di allarme generale della Protezione Civile e all'utilizzo saltuario del piazzale che è oggi a disposizione dei bambini che abitano nelle vicinanze e che comunque non sembrano essere molti (la frequenza è sporadica, non sono mai stati chiesti interventi particolari di manutenzione o di implementazione di giochi o altro).

4. Interesse del Patriziato di Lopagno

La soluzione che maggiormente risponde all'interesse pubblico è quindi parsa la vendita al Patriziato di Lopagno, il quale ha dimostrato serio interesse all'acquisizione di uno stabile sin dal lontano 2005. In quell'anno l'Ente ha manifestato al Municipio la necessità di disporre di una propria sede. Nell'estate del 2005 si è così affinata la concessione del locale tuttora occupato presso l'ex Casa comunale di Campestro.

Nel dicembre dell'anno successivo, il Patriziato scrive per la prima volta in via ufficiale all'Esecutivo di Capriasca comunicando la disponibilità ad acquistare uno stabile di proprietà del Comune, specificando la preferenza per lo stabile di Lopagno.

A quell'epoca il Municipio rispondeva che la questione era prematura, in relazione all'acquisto della Caserma e alla sua trasformazione in edificio scolastico e successive decisioni sul futuro degli stabili comunali (lettera del 18.12.2006).

Due anni più tardi, nell'agosto del 2008 il Patriziato rinnovava l'interesse ad acquistare lo stabile di Lopagno e a stretto giro di posta l'Esecutivo rispondeva di non aver ancora preso una decisione sulla destinazione degli stabili (lettera 07.08.2008).

La stessa cosa si ripeteva nel giugno del 2013 (lettera 09.06.2013), il Municipio rispondeva che si stava chinando sulla questione degli stabili di proprietà, che al proposito aveva istituito un gruppo di lavoro e che pertanto si stavano creando

concrete possibilità affinché con la messa in funzione della nuova scuola centralizzata di secondo ciclo a Tesserete, lo stabile di Lopagno potesse eventualmente essere liberato e alienato. Con lettera del 20 giugno 2013 l'Esecutivo confermava che la proposta sarebbe stata seriamente considerata e avrebbe potuto in sostanza portare a intavolare una trattativa per la vendita per licitazione privata, per poi chiedere l'avallo del Legislativo.

Nell'ottobre del 2014 il Patriziato, a seguito di un incontro tenutosi lo stesso mese alla presenza di una delegazione del Municipio, conferma l'interesse all'acquisto, formalizza la disponibilità di principio in caso di acquisto di mettere a disposizione una parte dello stabile per scopi pubblici e richiede la perizia dello stabile, con un elenco dei principali interventi effettuati negli ultimi 10 anni, così come la possibilità di compiere un sopralluogo.

Il Patriziato intenderebbe trasformare il piano superiore dell'edificio in appartamento abitativo da reddito o eventualmente in attività commerciale, così da recuperare almeno parzialmente le spese di manutenzione generate dall'immobile. Mentre nel piano inferiore ricaverebbe oltre al proprio ufficio, una sala per le assemblee patriziali e che potrebbe essere per l'appunto messa a disposizione del Comune per riunioni o altri scopi pubblici.

Dopo aver preso visione della perizia ed aver effettuato il sopralluogo si svolge un successivo incontro con il Municipio in data 29 aprile 2016, durante il quale il Patriziato di Lopagno conferma il suo interesse all'eventuale acquisizione al prezzo di fr. 240'000.00 attestando altresì la disponibilità di principio a cedere parzialmente in uso la struttura per attività di interesse pubblico. In particolare la disponibilità a continuare ad ospitare la sirena d'allarme generale della popolazione sul tetto, a garantire l'accessibilità del piazzale ai bambini mantenendone il carattere pubblico di area di gioco e la possibilità, previa prenotazione compatibilmente con gli impegni del Patriziato, di utilizzare la sala Patriziale a scopi pubblici.

Nella seduta del 9 maggio 2016 il Municipio prende atto dell'esito della trattativa e decide di proporre la vendita al Legislativo, portando però il prezzo a fr. 270'000.00 e allineandolo quindi al valore venale indicato dalla prima perizia dell'arch. Morandi. Tale prezzo è infatti corrispondente a quello venale indicato dalla stima peritale del 2008.

A quel momento il Municipio aveva infatti valutato la maggiorazione del valore venale dell'immobile in ragione del mutamento dei valori del mercato immobiliare, corrispondente all'aggravio del vincolo di uso pubblico del piazzale, come pure di quello pianificatorio legato alle imposizioni derivanti dalla strada panoramica a monte.

Valutazione che riteniamo corretta tanto che è stata causalmente confermata al centesimo nella stima su base più scientifica fatta con l'aggiornamento della perizia.

Nel proseguire la trattativa il Patriziato si rende però conto che il vincolo di utilizzo pubblico del piazzale sarebbe troppo pregiudizievole agli scopi e all'utilizzo dello stabile che si prefigge. E' infatti evidente che la messa a disposizione del piazzale ai bambini non permetterebbe al Patriziato di ricavare in tale area un numero minimo di posteggi (2-3) per servire lo stabile e in particolare l'appartamento al piano superiore. Inoltre, anche la parte di piazzale rimanente risulterebbe di difficile fruizione agli scopi aggregativi che il Patriziato si prefigge (allestimento di una pergola e di un piazzale dove svolgere le manifestazioni patriziali all'aperto).

Alla luce di queste considerazioni il Patriziato rivede la sua proposta iniziale e propone l'acquisto ad un valore vicino a quello venale "completo" stabilito dalla perizia in fr. 315'000.00 proponendo l'importo di **fr. 300'000.00**; importo che non tiene quindi conto del vincolo di uso pubblico del piazzale, ma che per l'appunto è inferiore di fr. 15'000.00 rispetto a quello stimato. Differenza che si giustifica in ragione del vincolo rappresentato dalla sirena d'allarme posata sul tetto per la quale il Patriziato dovrà garantire la messa in esercizio una volta all'anno in occasione delle prove d'allarme generale aprendo lo stabile agli addetti comunali come pure a garantire l'allacciamento elettrico e il relativo seppur estremamente limitato costo del consumo elettrico; come pure il vincolo relativo alla messa a disposizione della sala Patriziale a scopi pubblici.

Il Municipio condivide pertanto che la rinuncia della messa a disposizione ai bambini del piazzale per quanto spiacevole è inevitabile, in quanto tale fruizione pubblica è effettivamente inconciliabile con le necessità del Patriziato e quindi, in ragione delle considerazioni sopra espresse, è giunto alla conclusione di proporvi tale vendita alle condizioni indicate e all'importo proposto dal Patriziato.

5. Vendita per licitazione privata

Alla luce di questa situazione, è chiaro che per raggiungere lo scopo prefisso si imporrebbe una vendita per licitazione privata. Modalità di vendita regolata dalla LOC al cpv. 3 dell'art. 180, (alienazioni, locazioni), del seguente tenore:

Alienazioni. Locazioni

Art. 180 ¹Le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

²Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.

³In casi eccezionali e quando al comune non ne può derivare danno, il municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

⁴Sono riservate le disposizioni di leggi speciali.

Vista la particolarità del caso, il Municipio vi propone infatti di applicare il cpv. 3 poiché con la vendita per pubblico concorso, vi sarebbe la controindicazione di perdere l'interesse pubblico seppur residuo che l'edificio eserciterebbe in caso di cessione al Patriziato.

D'altro canto l'acquisto di tale stabile potrebbe risultare interessante per effettuare un investimento speculativo, con la trasformazione radicale dell'immobile per ricavarne un edificio abitativo, magari con più appartamenti. Trasformazione che potrebbe anche avvenire eventualmente con la demolizione dell'attuale stabile e la ricostruzione di un nuovo edificio. Difficilmente però il prezzo di vendita potrebbe essere molto superiore a quello proposto per la vendita al Patriziato, perché a prescindere dal discorso del vincolo relativo alle valenze pubbliche residue dell'immobile, va considerato che lo stabile è costruito a bordo strada e pertanto una sua demolizione presupporrebbe uno spostamento nel rispetto della linea di arretramento indicata nel PR con conseguente invasione del piazzale medesimo, oltre all'esistenza dell'altro vincolo altrettanto importante relativo al fatto che il tratto è indicato a PR quale strada panoramica (vedi immagine a pagina 3) con conseguenti limiti da rispettare in caso di ricostruzione (vedi art. 20 Norme particolari di attuazione del Piano Regolatore riportato di seguito).

Art. 20 Salvaguardia delle strade panoramiche

- 1. Sul piano sono segnalati i tratti stradali panoramici, lungo i quali va salvaguardata la vista verso valle.*
- 2. Per i fondi situati a valle delle strade panoramiche la lunghezza delle costruzioni parallelamente alla strada è limitata al massimo a due terzi del lato della particella.*
- 3. Nella parte libera, le opere di cinta non devono essere più alte di m 1.20 m dal piano della strada. Inoltre, entro un angolo di visuale di 10° gradi verso il basso, misurato a partire dal confine del fondo a un'altezza di m 1.20 sopra il campo viabile, sono escluse anche le costruzioni accessorie e i terrazzamenti del terreno.*
- 4. Sono vietate le piantagioni che hanno effetto di schermo per la visuale.*

Altri insediamenti oltre a quello abitativo sono in ogni caso verosimilmente esclusi, come già detto nel capitolo precedente da anni quello che era il negozietto di paese nelle immediate vicinanze è chiuso e nessuno ha mai dimostrato interesse ad affittarlo e altre strutture pubbliche sono presenti nelle immediate vicinanze. Circostanze queste confermate dall'aggiornamento della perizia di stima.

Con la vendita qui proposta la proprietà rimarrebbe a tutti gli effetti nelle mani di un Ente di diritto pubblico quale è il Patriziato di Lopagno, Ente che continuerebbe a gestire una proprietà, almeno in parte, di interesse collettivo.

Alla luce delle considerazioni qui espresse, in particolare quelle inerenti il valore peritale e quindi di rimando lo stato dell'immobile e la sua ubicazione, a cui si aggiunge la valenza pubblica seppur limitata e residua (utilizzo della sala patriziale e presenza della sirena) e da ultimo – non per ordine di importanza - la valenza pubblica delle attività svolte dal Patriziato, appare assodato che una vendita alle condizioni indicate non possa portare pregiudizio o danno al Comune.

6. Gli altri stabili di proprietà comunale

Come noto gli stabili di proprietà comunale sono numerosi e alcuni di essi come quello oggetto del presente messaggio, hanno perso la loro funzione originaria.

Il Municipio è conscio che più di una riflessione s'impone a tale riguardo e peraltro questo processo è già iniziato nella scorsa legislatura e senza dubbio continuerà nella

presente. Al riguardo confermiamo che l'Esecutivo ha fissato questo argomento tra gli obiettivi primari del quadriennio e l'intento è di arrivare a definire un concetto globale che tocchi tutte le proprietà comunali. Concetto che sarà evidentemente premura condividere e discutere nel consesso Legislativo, come peraltro previsto dalla Legge.

Da questo punto di vista va considerato che la proprietà in questione, per le ragioni espresse nel presente messaggio, esula da questo discorso perché con questa proposta di alienazione sarebbe garantito il mantenimento di una funzione pubblica residua esercitata dall'edificio ed oltretutto la proprietà rimarrebbe nelle mani di un Ente pubblico.

Per questa ragione, l'Esecutivo è convinto che vi siano le prerogative per procedere all'alienazione senza coinvolgere il rimanente parco immobiliare di proprietà comunale, dando così all'immobile la possibilità in tempi brevi di essere nuovamente utilizzato ed ammodernato, perché allo stato d'inutilizzo attuale è soggetto ad un'inesorabile e rapido deperimento.

Da ultimo cogliamo l'occasione per ricordare che il Municipio ha da tempo previsto e inserito a Piano Finanziario l'impegno di finanziare parte dei futuri investimenti attraverso alienazioni di stabili comunali di carattere patrimoniale per l'importo di 2 mio di franchi.

7. Conclusioni

In ragione delle considerazioni espresse nel presente messaggio, siamo a chiedere al Legislativo di autorizzare il Municipio a procedere alla vendita dello stabile in questione alle condizioni indicate e meglio al prezzo di **fr. 300'000.00**.

Per quanto attiene ai vincoli menzionati (messa a disposizione compatibilmente con gli impegni del Patriziato della sala patriziale e presenza sul tetto dell'immobile della sirena d'allarme generale) si precisa che in caso di accordo alla vendita, essi saranno iscritti nel rogito e oggetto di una specifica servitù da iscrivere a Registro Fondiario. Per questa ragione, oltre all'avallo della vendita, vi chiediamo di autorizzare il Municipio a sottoscrivere le servitù in oggetto con il Patriziato.

Il messaggio è affidato alla Commissione della Gestione.

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. 91 del 31 gennaio 2017

Allegati:

- *sommario*
- *estratto prima perizia Arch. Claudio Morandi*
- *estratto seconda perizia Arch. Claudio Morandi*
- *lettera 29.04.2016 Patriziato di Lopagno*



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio Comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 02/2017 concernente l'alienazione dell'ex Casa comunale di Lopagno

Visto il rapporto della Commissione della Gestione del

D E C I D E:

1. Il Municipio è autorizzato ad alienare il mappale no. 548 Sez. Lopagno, vendendolo al Patriziato di Lopagno al prezzo stabilito di **fr. 300'000.00**.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere la servitù con il Patriziato di Lopagno inerente l'utilizzo pubblico residuo dell'immobile e meglio della messa a disposizione compatibilmente con gli impegni del Patriziato della sala patriziale e la presenza sul tetto dell'immobile della sirena d'allarme generale.
3. 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:
Oscar Croci

Il Segretario:
Davide Conca

Tesserete,

Comune		CAPRIASCA		Sezione		2 Lopagno		Fondo No.		548						
Scheda No.		529		Pag. No.				Intestazione del fondo		Piano No.		11				
Volture		COMUNE DI CAPRIASCA, Teserete										Nome locale a MIERA				
Mut. No.		Intav. R.F.												No. vecchia mappa		
SOMMARIO													OSSEVAZIONI			
ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE																
Mutazioni confine e colture		Sub		Copertura del suolo e oggetti		Superficie m2		Tipo oggetto stimato		Superficie oggetto m2		Stima oggetto CHF				
Mut. No.		Data		A		Superficie a rivestimento duro Edificio 367		Terreno rimanente Totale superficie Fondo 88		354 354		354.00 100'000.00 100'354.00				
						1. edificio principale Valore globale di stima				88						
<p>DATA DI STAMPA GEOMETRA 27.09.2016 Misurazione ufficiale EVENTO STIMA 06.08.2004</p>													Segue: Scheda No.		Pag. No.	

PART. N° 548 SEZIONE LOPAGNO, NEL COMUNE DI CAPRIASCA

1. Valore intrinseco

Valore edificio esistente	m3	800 x Fr/m3	180,00	=	Fr.	144'000,00
Manufatti esterni		valut. a corpo		=	Fr.	30'000,00
Costo di ristrutturazione	m3	800 x Fr/m3	450,00	=	Fr.	360'000,00
Costi accessori		ca. 9% di Fr.	360'000,00		Fr.	32'000,00
valore dell'opera				80,0%	Fr.	566'000,00
valore relativo del terreno	m2	354 / classe 2,75		20,0%	Fr.	141'500,00
Valore oggetto rimodernato					Fr.	707'500,00
Valore intrinseco oggetto rimodernato arrotondato a:						Fr. 710'000,00

2. Valore di rendimento

Reddito lordo annuo presumibile	tasso	valore
m2 138 x Fr/m2 210,00 = Fr. 28'980,00	: 5,5 x 100 =	Fr. 569'900,00
Valore di rendimento oggetto rimodernato arrotondato a:		Fr. 570'000,00

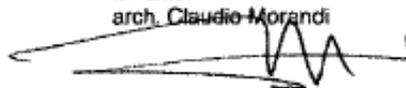
3. Valore venale

$\frac{1 \times \text{Fr. } 710'000,00 + 0,5 \times \text{Fr. } 570'000,00}{1,5}$	=	Fr.	663'300,00
Valore venale oggetto rimodernato	arrotondato a:	Fr.	663'000,00
/ costi di modernizzazione	Fr. 360'000,00 + 32'000,00	- Fr.	392'000,00
valore venale		Fr.	271'000,00

VALORE VENALE ATTUALE STIMATO: Fr. 270'000,00

Tesserete, 31 ottobre 2008

Il Perito:
arch. Claudio Morandi



A. VALORE VENALE PART. N° 548 RFD DI CAPRIASCA-LOPAGNO**1. VALORE REALE**

1.	VALORE DELL'OPERA DOPO MODERNIZZAZIONE	Fr.	616'000,00
2.	VALORE SISTEM. ESTERNE stima a corpo	Fr.	30'000,00
5.	VALORE DEL TERRENO m ² 354,00 x Fr/m ² 600,00	Fr.	212'000,00

VALORE REALE OGGETTO RIMODERNATO Fr. 858'000,00

2. VALORE DI REDDITO

2.1	Reddito lordo presumibile	Fr/anno 28'000,00		
	Tasso d'interesse lordo	3,70%		
	VALORE DI REDDITO	Fr/anno 28'000,00 : 3,70%	=	Fr. 756'757,00

VALORE DI REDDITO OGGETTO RIMODERNATO Fr. 757'000,00

3. VALORE VENALE

3.1	Valore ponderato. Sulla scorta dei valori calcolati, si ritiene di poter indicare il seguente:			
	VALORE VENALE OGGETTO RIMODERNATO	Fr.	825'000,00	
3.2	COSTI DI MODERNIZZAZIONE	- Fr.	510'000,00	

VALORE VENALE ATTUALE Fr. 315'000,00

B. VALORE VENALE CON ISCRIZIONE DEL VINCOLO DI USO PUBBLICO

VALORE VENALE ATTUALE Fr. 315'000,00

./.. Minor valore per perdita uso giardino e posteggi :
su base valore el terreno: 20% di Fr. 212'000,00 = Fr.42'400,00
su base reddito posteggi e giardino: Fr/anno 1'800,00 : 3,7% = Fr 48'600,00
MINOR VALORE PER VINCOLO DI USO PUBBLICO - Fr. 45'000,00

VALORE VENALE CON VINCOLO DI USO PUBBLICO Fr. 270'000,00



PATRIZIATO DI LOPAGNO



Capriasca 29 Aprile 2016

Sindaco
Onorevole Pellegrinelli
Casa Comunale
6950 Tesserete

Conferma interesse patriziato di Lopagno all'acquisizione della ex casa Comunale di Lopagno

Onorevole Pellegrinelli,

Come discusso durante l'incontro del 31 Marzo 2016, la informiamo che l'amministrazione patriziale si è riunita recentemente per discutere l'acquisizione della Ex casa Comunale Lopagno con l'esito seguente

- L'amministrazione patriziale è favorevole all'acquisizione dell'ex casa comunale di Lopagno.
- Il prezzo di fr 240'000 è ragionevole ed in linea con le nostre possibilità finanziarie.
- L'uso della struttura per attività di interesse pubblico verrà regolata da accordo scritto.

Come da programma lavori concordato, La invitiamo gentilmente a sottoporre tale proposta all'interno del Municipio di Capriasca entro il 31 Maggio 2016 e di informarci in merito così da poter procedere con la tappa successiva che prevede la sottomissione del progetto ai rispettivi legislativi.

La informiamo inoltre che per il patriziato di Lopagno le persone di riferimento per questa pratica sono il presidente Domeniconi Dimitri e il Vice presidente Martini Andrea

Nell'attesa di un riscontro che speriamo positivo l'occasione è gradita per inviarle

Il Presidente
D.Domeniconi



Il Vice Presidente
A.Martini

Il segretario e membro
F.Gianoli

Membro
L.Mini

Membro
E.Mora

Patriziato di Lopagno c/o Domeniconi Dimitri 6954 Sala Capriasca e-mail: patrizidalopagno@outlook.com