



## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10/2020 AGGIORNAMENTO

a seguito del rinvio dell'8 febbraio 2021

**concernente l'autorizzazione all'acquisto dell'immobile denominato deposito ARL 2, di proprietà di ARL SA, sito sul fondo particellare no. 138 RFD di Capriasca - Tesserete e relativa richiesta del necessario credito di fr. 4'730'000.00**

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





# Sommario

I - Il deposito ARL 2	p. 4
II - Caratteristiche dei fondi	p. 6
III - Situazione rispetto al Piano Regolatore	p. 7
IV - Valore dell'immobile	p. 12
V - Gli interventi necessari e il possibile utilizzo	p. 14
VI - Incidenza sulla gestione corrente e alienazione degli stabili amministrativi che si libererebbero con lo spostamento dei Servizi	p. 17
VII - Conclusioni	p. 19
Dispositivo	p. 21



## AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

il presente aggiornamento riprende il Messaggio municipale n° 10/2020 del 24 giugno 2020, integrando i complementi richiesti contestualmente al rinvio avvenuto con la seduta straordinaria legislativa dell'8 febbraio 2021 e trattati nei rapporti delle Commissioni incaricate dell'esame.

I sei punti che le Commissioni hanno chiesto di approfondire sono i seguenti:

1. *Ricontrattare il prezzo d'acquisto (CdG e CdP), vedi capitolo IV;*
2. *Effettuare uno studio di massima per la ristrutturazione dello stabile con la definizione dei servizi che vi si stabiliranno ed integrazione nel MM (CdG e CdP), vedi capitolo V;*
3. *Assicurazione formale che l'eventuale cambio di destinazione del sedime non sia subordinato ad una bonifica dello stesso (CdG e CdP), vedi capitolo II;*
4. *Messa in vendita degli stabili comunali che perderebbero funzione pubblica con l'accentramento di servizi nello stabile ARL o perlomeno la presentazione di un progetto di massima (CdP), vedi capitolo VI;*
5. *Chiarire gli aspetti pianificatori legati alla menzione zona sospesa (CdG), capitolo III;*
6. *Approfondire la questione relativa all'eventuale esproprio (CdG), capitolo III.*

Nel corso del 2019 il Consiglio di Amministrazione della Società Autolinee Regionali Luganesi SA (ARL SA) ha comunicato l'intenzione di porre in vendita l'immobile in oggetto, sito in via alle Pezze 28 a Tesserete, in quanto non rientrava più nei loro piani logistici. Contestualmente ha chiesto se il Comune potesse avere un interesse per l'oggetto in quanto si erano affacciati altri potenziali interessati.

Considerato come l'immobile, inserito nel comparto scolastico e sportivo comunale, per caratteristiche tecniche e architettoniche ben si presterebbe ad un utilizzo pubblico - si pensi alla dimensione, all'ubicazione e alla duttilità di utilizzo - il Municipio ha ritenuto interessante la proposta e l'ha quindi approfondita.

L'entrata in possesso dell'edificio consentirebbe infatti in tempi ragionevoli di risolvere l'annoso problema della mancanza di un magazzino comunale centralizzato. Inoltre, permetterebbe di insediare altri servizi, oggi sparsi sul territorio, creando opportune sinergie e guadagnando in efficienza.

Con il presente messaggio il Municipio sottopone pertanto al Consiglio comunale la richiesta di credito per l'acquisto dell'immobile.



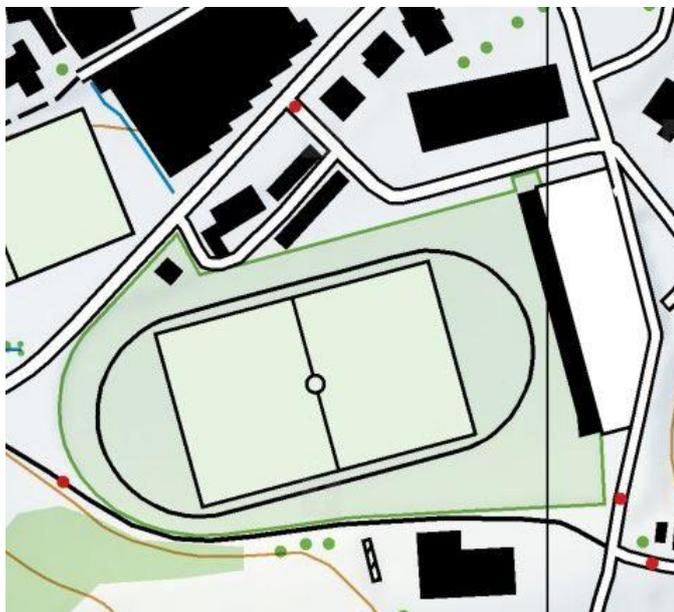
## I - Il deposito ARL 2

Si tratta di un edificio amministrativo/artigianale costruito nel 2014 e destinato ad autorimessa per veicoli pesanti, con una componente di spazi amministrativi al primo piano.

Si tratta di una costruzione massiccia prefabbricata in calcestruzzo, con elementi di chiusura e tamponamento in beton e muratura in mattoni silico-calcare. Il tetto è piano e non praticabile.

Le finestre sono in alluminio con vetri isolanti doppi e dotate di tende solari a caduta a comando elettrico. Al pian terreno troviamo la porta d'entrata automatica e i portoni sezionali presenti su tutta la larghezza delle facciate est e ovest. I piani sono collegati da un ascensore ed una scala interna con gradini rivestiti in granito. In generale le finiture sono di tipo artigianale ma di qualità elevata.

*Cartina geografica*



*Immagine satellitare*





La **parte amministrativa** è situata al primo piano della zona est dell'edificio. I pavimenti dei locali sono in granito, così come i pavimenti e i rivestimenti dei bagni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte interne e relativi telai sono in metallo e il soffitto è di tipo tecnico. Sono inoltre presenti due piccole cucine arredate con mobili laccati e piano di lavoro e rivestimento in granito.

La **parte artigianale** è composta dal deposito per autoveicoli, occupante l'intero piano terreno, con la parte centrale e ovest a doppia altezza. Il pavimento del deposito automezzi è in cemento ruvido ed è provvisto di una fossa di manutenzione, dotata di compressore. Il pavimento dei depositi laterali è in grès porcellanato, così come il pavimento e il rivestimento dei bagni. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e la produzione di calore e acqua calda è garantita da una termopompa. La distribuzione di calore avviene con ventilconvettori. Gli apparecchi sanitari installati sono di qualità corrente e l'impianto elettrico è conforme alle prescrizioni attuali in materia. È presente un impianto di videosorveglianza e allarme gas e lo stabile è dotato di un piano di chiusura elettronico.

La **perizia tecnica** che abbiamo affidato ad un professionista ha confermato che lo stato di manutenzione dell'edificio è buono e che lo stesso non presenta alcun danno apparente.

Sull'intera superficie del tetto piano dell'edificio è installato un **impianto fotovoltaico** di proprietà delle Aziende Industriali di Lugano (AIL) che produce energia elettrica immessa nella rete (l'elettricità prodotta è di proprietà di AIL e non è utilizzata direttamente nello stabile). Questo sulla base di un contratto della durata di 25 anni con scadenza nel giugno del 2039, per il quale l'intero canone di locazione è già stato versato da AIL a ARL. Al termine del contratto l'impianto dovrà essere rimosso a spese di AIL o, in alternativa, potrà essere rinnovato di comune accordo. È intenzione del Municipio richiedere ad ARL il corrispettivo pro rata a far data dall'eventuale sottoscrizione del contratto di compra vendita.

### **Disposizione dei vani**

- Piano superiore: 1 sala riunioni con 1 WC-doccia e 1 cucinino, 1 sala riunioni, 1 saletta con angolo cucina, 1 bagno con un 1 WC e 1 angolo doccia comunicante con il corridoio e la saletta.
- Piano intermedio: 1 locale tecnico con possibilità di comunicare col deposito.
- Piano terreno: 1 WC, 1 locale disponibile, 1 piccolo deposito, 1 quadro AIL per la gestione dell'impianto fotovoltaico con accesso dall'esterno.  
1 deposito a doppia altezza con fossa di manutenzione.  
Portoni su tutta altezza con apertura laterale a comando elettrico.



Volume SIA 116: mc 9'370.

### La sistemazione esterna

Il terreno circostante all'edificio è asfaltato e adibito a piazzale di manovra e di circolazione. Sono presenti muretti e recinzioni lungo i confini, mentre i cancelli e le barriere lungo il confine est sono automatizzati.

## II – Caratteristiche del fondo

La proprietà risulta iscritta nei registri del Comune di Capriasca - Tesserete nel seguente modo:

Particella no. 138			
sub	coltura	superficie	stima ufficiale
H		m <sup>2</sup> 1'145	fr. 1'993'320,00
NE	Edificio	m <sup>2</sup> 1'380	fr. 478'576,00
	Superficie non edificata		
	Rivestimento duro		
Totale		m <sup>2</sup> 2'525	fr. 2'471 '896,00

### Servitù e oneri fondiari

Risultano l'onere di condotta AP a favore del Comune di Capriasca e il diritto di limitazione di costruzione a carico della particella 569 di Capriasca-Tesserete (strada di servizio). Si ritiene che tali annotazioni non abbiano ad influire sul valore dell'immobile e del fondo.

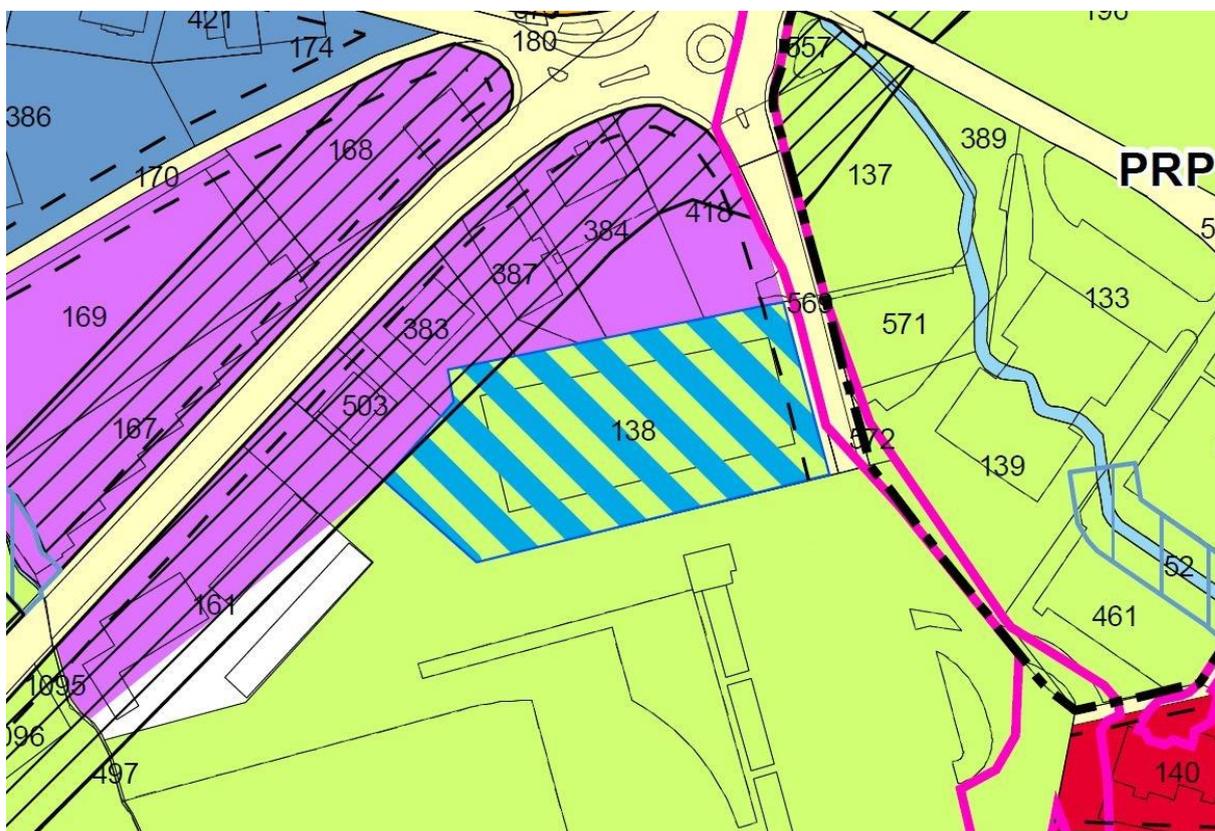
### Piano catastale





### III – Situazione rispetto al Piano Regolatore comunale

Secondo il Piano regolatore comunale di Capriasca, approvato dal Consiglio di Stato il 10 novembre 2015 e attualmente in vigore, il fondo risulta inserito nelle aree destinate a **Zone per attrezzature di interesse pubblico, con la menzione di "Zona sospesa"**.



Nel precedente piano regolatore dell'ex Comune di Tesserete, il sedime era attribuito alla zona residenziale R3; con la revisione parziale del PR di Tesserete, approvata nel 2003, la destinazione del comparto di cui il fondo faceva parte fu modificata in zona mista residenziale artigianale R-Ar, con i parametri: i.e. =  $4 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  ; i.o. = 35%

La variante del Piano Regolatore di Tesserete del 2003 è configurabile come atto pianificatorio conforme agli imperativi del diritto federale, che ha posto in modo definitivo il fondo mappale 138 in zona edificabile mista residenziale artigianale R-Ar.

Analoga destinazione fu poi in un primo tempo sostanzialmente riconfermata con l'attribuzione alla zona artigianale commerciale residenziale ArCR nella revisione del PR di Capriasca sottoposta al voto del Legislativo.

Nella seduta del 12 marzo 2012, il Consiglio Comunale di Capriasca adottò tuttavia un emendamento volto ad inserire la particella no. 138 nella zona delle attrezzature e degli edifici pubblici (AP-EP). A seguito di questa decisione l'azzonamento del fondo è stato sospeso con risoluzione del Consiglio di Stato del 15 maggio 2012.



Nel piano messo in pubblicazione nell'autunno del 2012 e approvato dal Consiglio di Stato il 10 novembre 2015 risulta quindi l'attuale qualifica di zona sospesa, fisicamente integrata nell'attiguo comparto AP 1.2 del campo sportivo.

L'edificazione del fondo è avvenuta negli anni 2013/14, sulla base di una licenza edilizia rilasciata nel 2007 e rinnovata nel 2011, approvata secondo l'azzonamento e i parametri stabiliti nel PR di Tesserete, nel frattempo diventato PR della sezione di Tesserete del Comune di Capriasca e della normativa allora allo studio nell'ambito della revisione del PR di Capriasca.

### **Opzione espropriativa**

In ragione di questa situazione pianificatoria, nell'esame della prima versione del presente Messaggio Municipale è sorta la domanda a sapere se l'acquisizione dell'immobile non fosse perseguibile anche in via espropriativa.

Il Municipio, benché convinto che la via proposta fosse la più vantaggiosa, ha quindi dato mandato ad uno Studio legale per esaminare la fattispecie.

In data 25 agosto 2021 abbiamo ricevuto il parere giuridico che ha così concluso:

*pur essendo di competenza dell'Esecutivo effettuare le riflessioni politiche del caso, a sapere se privilegiare l'acquisizione del fondo part. no. 138 a trattative private o dando avvio all'iter pianificatorio e poi espropriativo, vie entrambe percorribili a livello teorico, concludo permettendomi di suggerire la prima.*

*Ammessa l'acquisizione a trattative private per il prezzo concordato (fr. 4'700'000.00) e data per acquisita la correttezza della valutazione Morandi (fr. 4'430'000.00), ci si confronta con un maggior costo di ca. il 5%, anche inferiore se si tiene conto dei costi delle procedure sopra menzionate e di patrocinio, oltre che dell'aumento dei costi di ristrutturazione traslati negli anni a venire. Il tutto abbinato ai vantaggi indicati e alla strategicità dell'oggetto e della posizione per rapporto ai possibili utilizzi futuri, riconosciuta unanimemente dai commissari che si sono chinati sul progetto, così come dai membri del Municipio.*

Altri passaggi cardine del parere legale sono qui di seguito integralmente riportati:

*come correttamente anticipato dall'arch. C. Morandi tramite la perizia del novembre 2019, tenuto conto del fatto che il fondo è gravato da un vincolo pianificatorio, ancorché non specifico e sospeso, formalmente e in teoria sono date le premesse per un'espropriazione materiale. In tal senso, la domanda posta dalla commissione della gestione è legittima, così come è legittimo il dubbio circa la corretta valutazione a cura del perito arch. Brülhart, che non parrebbe essersi chinato a fondo sul quesito, come indicato più sopra; tuttavia, osservo che prima di procedere all'eventuale domanda di esproprio materiale, il Comune dovrebbe*



*necessariamente completare la procedura pianificatoria. Ciò comporterebbe, con ogni verosimiglianza, la reazione avversativa da parte di ARL, ovvero l'inizio di un iter giudiziario, con manifesti risvolti in termine di tempo e complessità, dall'esito non scontato (come ogni procedura giudiziaria). Solo successivamente, ammesso e non concesso l'esito sperato, si potrebbe dare avvio alla procedura di esproprio, altrettanto lunga e insidiosa. Quest'ultima non sarebbe né scontata né priva di ostacoli.*

*Il maggiore, la prova dell'interesse pubblico superiore a quello privato, onere a carico del Municipio, che in ogni caso comporterebbe una definizione dettagliata dell'opera e del progetto preciso, oltre alla definizione dei costi ..., insomma i requisiti di base per la presentazione dell'istanza al TE. Tale completazione sarebbe indispensabile; detto in altri termini, la risposta a sapere se una procedura di esproprio costituisca o meno una valida alternativa alla procedura di acquisto per trattative private, è a mio avviso negativa. Ovvero, anche se tecnicamente ipotizzabile, gli iter dapprima pianificatorio e poi espropriativo potrebbero comportare dei tempi molto lunghi, quantificabili in anni. Con costi accresciuti, oltre che accumulo di un importante ritardo nella messa in atto delle opere che il Comune si prefigge, al fine di ottimizzare l'uso del bene acquisito, bloccato fino a completa evasione degli iter. Trattasi dunque di un'ipotesi fattibile a livello teorico, ma sconsigliabile a livello pratico. Se la prima (acquisto a trattative private) assicura un risultato immediato e certo, la seconda (iter pianificatorio preventivo e poi iter espropriativo) presenta delle incognite e dei tempi lunghi; entrambe le Commissioni, nel contesto della valutazione di pro e contro, si sono chinate sulla definizione del prezzo e la conseguente correttezza. Sostanzialmente, hanno evidenziato un dubbio e formulato un'ipotesi, ovvero: la giustificazione/correttezza del prezzo d'acquisto, che supera il valore peritale (anche quello definito dal perito del Comune), rispettivamente si sono chieste se nell'ambito di una procedura di esproprio l'indennità a favore del proprietario ARL non sia inferiore al valore peritale. Entrambi gli assunti, ancorché giustificati e indizio di serietà nell'approccio, non sono condivisibili.*

*In merito al primo quesito, dicasi che il prezzo pattuito tra le parti è superiore al valore peritale di ca. il 5%. Ciò che nell'ambito di una trattativa risulta giustificato, e meglio per tutta una serie di argomenti, quali l'acquisizione certa del fondo, senza rischio di causa e l'assenza di costi aggiuntivi procedurali (pianificazione e esproprio).*

*In merito al dubbio circa la possibilità che l'indennità di espropriazione possa essere inferiore al valore peritale definito dall'arch. C. Morandi, lo stesso può essere fugato. Il perito, espressamente cognito in materia di espropriazioni in quanto membro del TE, ha già tenuto conto della situazione pianificatoria sopra descritta, che "pone le premesse per una possibile procedura di esproprio" (cfr. perizia, pag. 2). Dunque, con una buona verosimiglianza, l'indennità e il valore del perito, nelle grandi linee, collimerebbero. Ritenere che un'eventuale procedura di esproprio porterebbe un vantaggio finanziario per il Comune costituisce un*



ragionamento difettoso. Senza considerare i maggiori costi legati alla preventiva procedura pianificatoria ed in seguito espropriativa. Inoltre, si sottolinea come, contrariamente a quanto ritenuto dai commissari, la nota pandemia COVID-19 non ha colpito il mercato immobiliare al ribasso, come si poteva supporre.

Statisticamente il numero di trapassi a RF nel Cantone, con particolare riferimento al distretto di Lugano, non è regredito, ma, al contrario, ha conosciuto un incremento. Pertanto, l'argomento del contenimento dei costi quale elemento per privilegiare la via dell'esproprio è solo molto marginale.

...

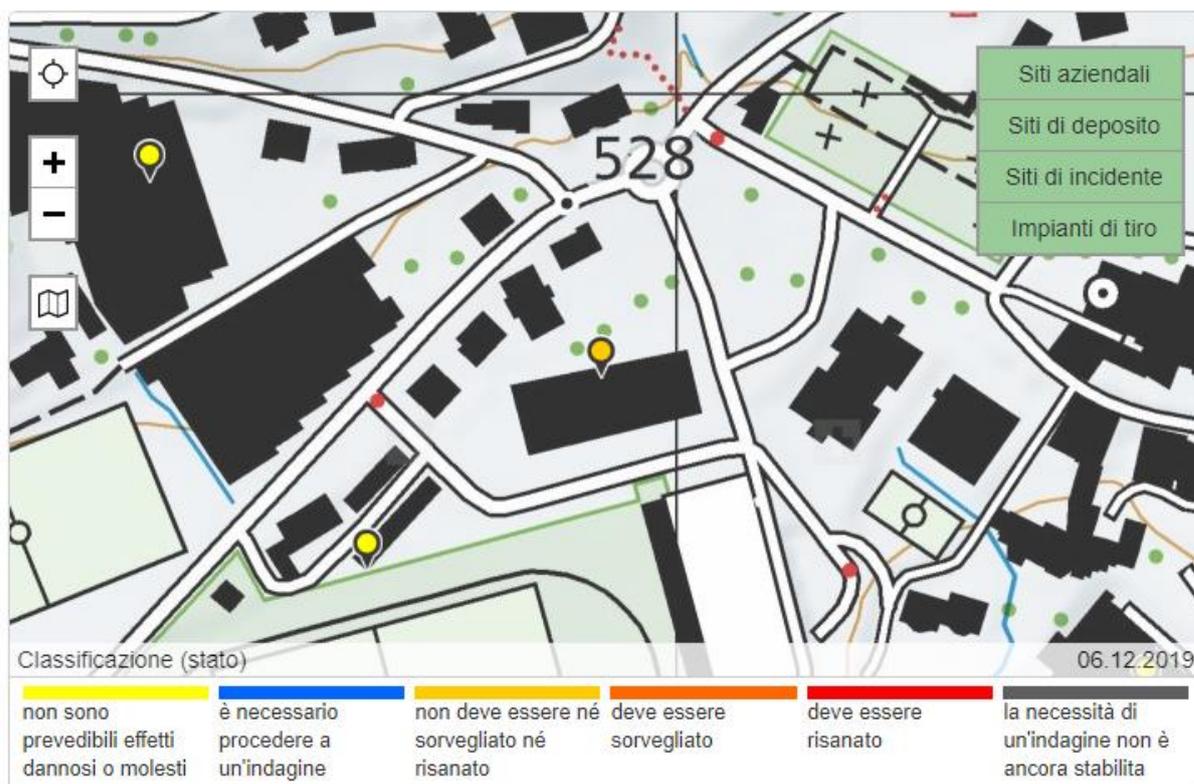
la definizione dei costi procedurali, soprattutto a livello di esproprio, non è definibile con precisione, siccome condizionata da tutta una serie di fattori, non da ultimo la complessità e difficoltà dell'istruttoria.

### Menzione "Sito inquinato"

Da ultimo si rileva che a PR figura una menzione che definisce il "Sito inquinato", specificando però che secondo la classificazione dell'Osservatorio Ambientale della Svizzera italiana (OASI) si tratta di un sito inquinato che non deve essere né sorvegliato, né risanato.

## Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati. ▾





Si specifica che la menzione non deriva dalla qualità della costruzione odierna, ma è riconducibile alle attività aziendali precedenti – officina e autorimessa con annessa pompa di benzina privata - che potrebbe aver causato un inquinamento del sottosuolo, ma per il quale come detto non sono previste misure e/o provvedimenti.

Interpellato in merito il Dipartimento Territorio, Divisione Ambiente, Sezione Protezione Aria, Acqua e Suolo, Ufficio Rifiuti e Siti Inquinati è stata confermata la situazione ripresa nel catasto sopraindicato, con le seguenti precisazioni:

*Gli avvisi cantonali no. 54'442 (2007) e 70'883 (2010 - rinnovo 54'442) riguardavano la demolizione del precedente fabbricato e l'edificazione del nuovo stabile ARL SA.*

*A seguito del progetto di edificazione (che si sovrapponeva ai settori rilevanti OSiti) fu chiesta dalla SPAAS l'esecuzione di un'indagine preliminare OSiti.*

*Il capitolato d'oneri per l'indagine tecnica fu preavvisato dalla SPAAS in data 09.02.2007; detto preavviso era inoltre parte integrante degli avvisi cantonali sopraccitati.*

*Il rapporto d'indagine tecnica è stato preavvisato dalla SPAAS il 29.01.2013.*

*Le indagini si sono sviluppate nel periodo 2012-2013 (dopo la demolizione degli stabili), mentre la demolizione dei vecchi fabbricati e la costruzione del nuovo stabile ARL SA è avvenuta nel periodo 2012-2014.*

*(Le prese di posizione SPAAS sono state trasmesse, in copia, al Municipio di Capriasca).*

*Il catasto dei siti inquinati è stato aggiornato in data 29.01.2013; il sito è classificato come sito inquinato che non deve essere né sorvegliato né risanato.*

*Il rapporto finale EcoRisana SA del 31.03.2013, malgrado diverse sollecitazioni passate, ci è stato purtroppo consegnato solo in data 16.02.2021.*

*Detto rapporto riassume i lavori di scavo e smaltimento eseguiti a seguito del progetto, quantificando i volumi di materiale di scavo inquinato asportati.*

*Sulla base di questo rapporto, che preavviseremo in forma ufficiale nel corso dei prossimi mesi, possiamo comunicarvi, come richiestoci, le considerazioni seguenti.*

*Le indagini hanno rilevato la presenza di materiale di scavo inquinato da HC C10-C40 e metalli pesanti (tipologia BT).*

*Arsenico di origine geogenica era presente diffusamente nel materiale di scavo.*

*Non tutti i settori rilevanti OSiti sono stati indagati o investigati in maniera rappresentativa.*

*Non si può dunque escludere la presenza in loco di ulteriori lievi inquinamenti puntuali.*

*A seguito del progetto edilizio, il sito è stato in parte bonificato, limitatamente alle zone di scavo determinate dal progetto.*

*Al 31.12.2013 sono stati scavati e asportati 170m<sup>3</sup> di materiale di scavo contenente arsenico in discarica di tipo E, 90m<sup>3</sup> di materiale di scavo lievemente inquinato in discarica di tipo B, e 558m<sup>3</sup> di materiale di scavo non inquinato in discarica di tipo B.*



*Nel corso del 2014 avrebbero dovuto essere smaltiti ancora ca. 520m<sup>3</sup> di materiale di scavo poco inquinato (tipologia B) e ca. 420m<sup>3</sup> di materiale di scavo non inquinato (tipologia A).*

*A seguito del progetto edilizio (avviso cantonale no. 70'883) il sito è dunque stato indagato (2012-2013), parzialmente bonificato (2013-2014), e classificato ai sensi OSiti quale sito inquinato che non deve essere né sorvegliato né risanato.*

*Il sito non è un sito problematico: è stato indagato, è risultato lievemente inquinato, ed è stato parzialmente bonificato.*

*Restano in loco verosimilmente un centinaio di m<sup>3</sup> di materiale di scavo ancora da classificare ai sensi OPSR o lievemente inquinati.*

*I siti inquinati possono essere modificati attraverso la costruzione/trasformazione di edifici/impianti, al contrario dei siti contaminati (siti inquinati obbligatoriamente da risanare), senza particolari limitazioni.*

*L'unico vincolo esistente è dato dal fatto che qualsiasi materiale che dovesse essere scavato da aree rilevanti OSiti e/o risultate inquinate, dovrà essere, se del caso, controllato, e smaltito conformemente ai disposti dell'OPSR (previa autorizzazione cantonale). L'esecuzione di questi controlli dovrà essere affidata ad uno studio ambientale specializzato, e gli stessi saranno da notificare alla SPAAS.*

*Qualora si volesse ottenere lo stralcio del sito dal catasto cantonale dei siti inquinati sarà necessario completare l'indagine preliminare OSiti (tramite dei complementi di indagine allo scopo di classificare tutto il materiale di scavo presente nei settori rilevanti OSiti), e scavare e asportare tutto il materiale di scavo inquinato. Formalmente il risanamento dovrà basarsi su un progetto specifico da inoltrarci per presa di posizione e dovrà essere fornita la prova che gli obiettivi del risanamento siano stati raggiunti.*

## **IV – Valore dell'immobile**

Per valutare lo stato dell'immobile il Municipio ha commissionato una perizia al perito del tribunale d'espropriazione, Arch. Claudio Morandi di Tesserete. ARL SA ha a sua volta incaricato lo studio d'architettura Brülhart & Partners di Ponte Tresa di effettuare una valutazione peritale.

Le perizie giungono ad un valore attuale della proprietà diverso, e meglio:

la perizia dell'Arch. Morandi ha stabilito:

Valore a nuovo degli edifici fr. 3'092'100.00

vetustà tecnica ./ fr. 61'842.00

valore sistemazioni esterne fr. 150'000.00

valore del terreno fr. 1'262'500.00 per un valore totale di **fr. 4'443'000.00**



Il perito di ARL ha stabilito:

Valore a nuovo degli edifici fr. 3'741'482.00 (compresa sistemazione esterna)  
vetustà tecnica ./ fr. 196'494.00  
valore del terreno fr. 1'584'963.00 per un valore totale di **fr. 5'129'951.00**.

Le sostanziali differenze fra i valori di stima sono riconducibili ad un diverso sistema di valutazione ma anche al gioco delle parti.

Nelle trattative con ARL si è così giunti ad una soluzione di compromesso convenendo un prezzo di vendita congruo in **fr. 4'700'000.00**. Prezzo che considera pure la particolare forma di acquisto concordata che spieghiamo qui di seguito.

L'Azienda ARL, non utilizzando più l'immobile, si è transitoriamente accordata con Posta Immobili Management e Servizi SA, da tempo alla ricerca di una soluzione logistica per servire il nostro comprensorio e quello della Val Colla. È così stato stipulato un contratto di locazione a termine, con decorrenza 1° settembre 2020 e scadenza inderogabile 31 dicembre 2025. Con la nostra negoziazione il trapasso effettivo della proprietà potrebbe avvenire già dal 1° gennaio 2023 e da quel momento il Comune subentrerebbe ad ARL quale locatore, incassando le pigioni da Posta Immobili Management e Servizi SA sino al termine del contratto. L'ammontare della pigione annua è molto interessante, sicuramente in linea con il mercato ed è stato correttamente e preventivamente al Municipio allora in carica. Per comprensibili ragioni non può essere esplicitato in questo documento pubblico. Anche questa considerevole entrata, della quale potremo beneficiare a partire dal 1° gennaio 2023 e per tre anni, ha influito sulla determinazione del prezzo.

Come richiesto nell'ambito del rinvio del messaggio originale abbiamo ripreso contatto con ARL SA cercando di rinegoziare il prezzo stabilito.

Il Consiglio di Amministrazione di ARL SA, considerato anche l'investimento effettivamente sostenuto ed allibrato, ha però ritenuto di non potersi scostare dal prezzo convenuto.

Si tratta di un prezzo di acquisto che anche noi continuiamo a ritenere congruo e interessante per i motivi sopra addotti.

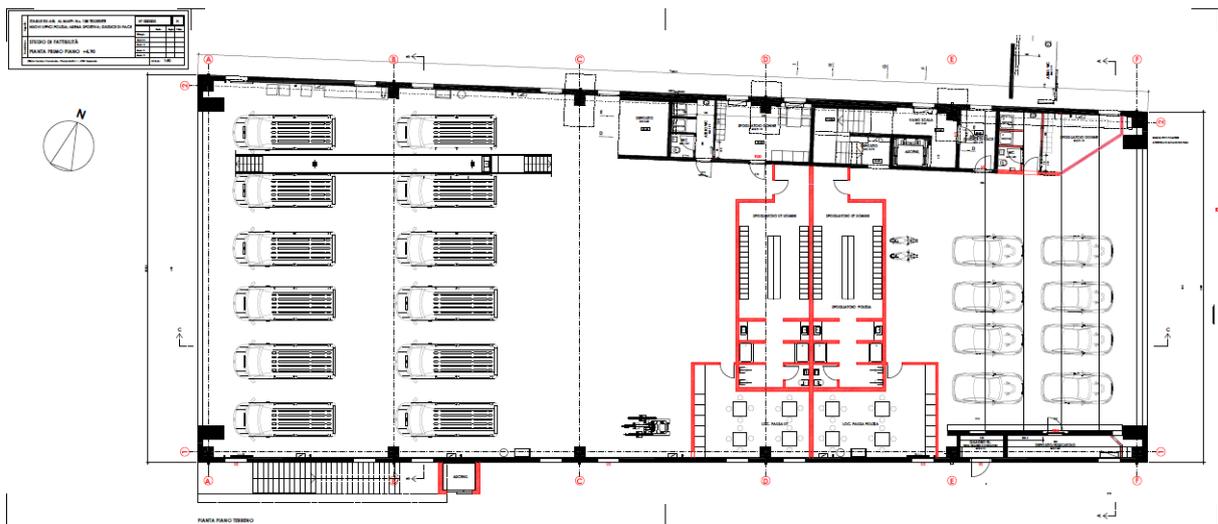
Rileviamo che anche gli oneri notarili a carico dell'acquirente (spese notarili, tasse di registro fondiario e bollo cantonale) risultano nella fattispecie assai contenuti e quantificabili in fr. 30'000.00.



## V – Utilizzo da parte del Comune – varianti – interventi necessari

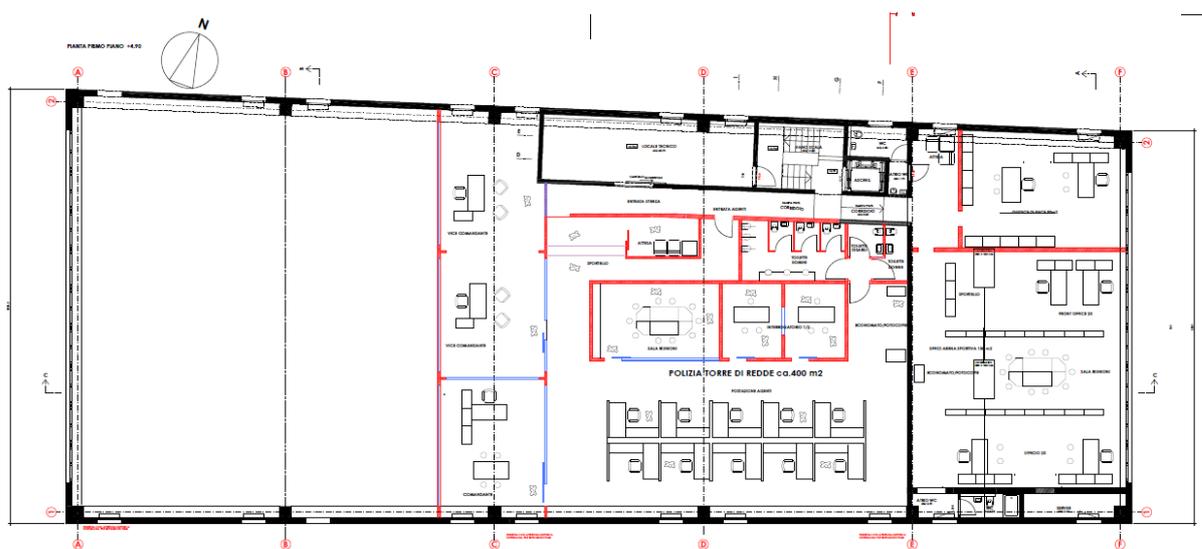
Come detto l'immobile richiede importanti interventi di trasformazione per permetterne l'utilizzo da parte dell'Ente pubblico e renderlo fruibile alla cittadinanza.

**Nella visione odierna** o, meglio detto, finora, abbiamo considerato un utilizzo del **pian terreno** in parte quale magazzino per servizi tecnici esterni con relativo deposito dei mezzi comunali e per l'altra porzione quale deposito dei veicoli e del materiale del Corpo di Polizia Torre di Redde.



Per quanto attiene invece al **primo piano**, vale a dire la parte amministrativa, abbiamo ipotizzato l'insediamento del Corpo di Polizia Torre di Redde e, possibilmente, dell'Arena Sportiva come pure della sede del Giudice di pace.

L'avvicinamento degli uffici dell'Arena Sportiva, ora nella sede di Sala Capriasca ha l'indubbio vantaggio di portarli a pochi passi dal Centro Sportivo con un guadagno d'efficienza. Parimenti, lo spostamento della Polizia permette di dare al Corpo una sede confacente (con centrale di comando, locale agenti, locali interrogatori e riunione e rimessa del parco veicoli) e migliora l'efficacia d'intervento sull'ampio territorio di copertura che si estende dall'alta valle ai Comuni di Ponte Capriasca, Cureglia, e Comano. Comuni che, come oggi, parteciperanno ai costi di gestione del Corpo, inclusi gli spazi amministrativi, mediante la chiave di riparto pro-capite stabilita. Da non sottovalutare anche le utili sinergie con la vicina sede del Corpo Pompieri Capriasca e i rifugi della Protezione Civile.



La conformazione e l'ampiezza dello stabile ARL potrebbero in futuro consentire anche ulteriori sviluppi, sia nella parte esterna che, integrata nel comparto del Centro sportivo consentirebbe di ampliarne la parte fruibile (una porzione di essa andrà comunque dedicata ai veicoli dei servizi comunali per le esigenze di servizio), sia nella parte amministrativa per eventuali nuove esigenze, grazie all'estensione della soletta su tutta la superficie dell'immobile.

Attualmente ci siamo però focalizzati sull'ampliamento necessario nell'ipotesi di ospitare i tre Servizi sopracitati. Questo per avere un chiaro punto fermo e termine di paragone.

Trattandosi di spazi amministrativi pubblici essi andranno resi agibili dalle persone disabili, migliorando gli accessi, ma occorrerà anche tenere conto degli aspetti energetici e impiantistici che impongono il rispetto della regolamentazione sull'utilizzo delle energie (RUEn).

A tal proposito è importante rilevare che l'intervento prospettato non prevede un risanamento completo ai fini di una certificazione MINERGIE®. I nuovi spazi riscaldati dovranno però essere realizzati in maniera da non comprometterne una futura certificazione.

La relazione tecnica, allestita dallo studio d'ingegneria Lepori incaricato di stimare i costi di trasformazione dell'immobile, fornisce maggiori dettagli in proposito (come pure sull'impiantistica e su tutti gli aspetti tecnici della trasformazione) e sarà messa a disposizione delle Commissioni incaricate dell'esame del presente messaggio.



Tali interventi, quantificati con molta attenzione, vanno ben oltre l'importo a suo tempo nelle grandi linee valutato in CHF 1.0-1.3 Mio massimo, e meglio:

CCC	Descrizione	Importo +/-20%	
100	Lavori preparatori	CHF	15'000
150	Adattamento infrastrutture esistenti (teleriscaldamento + tassa d'allacciamento a Capriasca Calore SA)	CHF	70'000
171	Micropali di fondazione	CHF	87'000
211	Opere da impresario costruttore	CHF	176'000
211.4	Canalizzazioni all'interno dell'edificio	CHF	15'000
214	Costruzioni portanti in legno	CHF	122'000
221.4	Finestre in alluminio	CHF	20'000
230	Impianti elettrici + rete	CHF	65'000
230	Impianti elettrici RVCS	CHF	18'000
233	Corpi illuminanti	CHF	15'000
242	Impianto di riscaldamento	CHF	145'000
244	Impianto di ventilazione	CHF	135'000
246	Impianto di raffreddamento	CHF	15'000
248	Impianto di regolazione	CHF	25'000
249	Diversi	CHF	7'000
251	Apparecchi sanitari usuali	CHF	41'000
253	Apparecchi di approvvigionamento e scarico	CHF	11'000
254	Condotte sanitarie	CHF	35'000
255	Isolamento condotte	CHF	14'000
256	Unità prefabbricate	CHF	5'000
258	Impianto per cucina loc pausa (solo RVCS)	CHF	3'000
258	Cucina loc. pausa	CHF	10'000
259	Diversi	CHF	15'000
271.1	Opere da cartongessista e opere speciali	CHF	216'000
272.3	Opere da fabbro	CHF	7'000
273	Opere da falegname – porte interne	CHF	25'000
281	Sottofondi (betoncini)	CHF	27'000
281.6	Pavimenti in piastrelle	CHF	54'000
285.1	Opere da pittore interne	CHF	14'000
287	Pulizia dell'edificio	CHF	5'000
431	Sistemazione e adeguamenti pavimentazione esistente	CHF	12'000
500	Costi secondari e transitori	CHF	10'000
600	Imprevisti (ca. 5%)	CHF	80'000
700	Onorari per prestazioni tecniche (tutti i progettisti)	CHF	250'000
900	Arredamento (da valutare se necessario)	CHF	-
	TOTALE	CHF	1'764'000
	IVA 7,7%	CHF	135'828
		<b>CHF</b>	<b>1'899'828</b>



Va però detto che siamo di fronte ad uno **scenario in divenire** e non ancora completamente definito.

Nella corrente legislatura l'Esecutivo e di conseguenza il Consiglio Comunale saranno confrontati con altre opzioni d'investimento che potrebbero anche modificare le soluzioni di utilizzo oggi prospettate per ARL 2. E questo a maggior ragione considerata l'ampiezza degli interventi necessari, oggi messi correttamente a fuoco, per ospitare i tre Servizi.

Si pensi alla realizzazione di una nuova Palestra, che potrebbe comprendere anche spazi amministrativi, o alla valorizzazione dei tre importanti edifici che si intende portare avanti (Casa Battaglini, Casa Cattaneo e Ex Scuole Sala), che pure potrebbero ospitarne, e per i quali il Consiglio comunale si è già espresso positivamente con atti concreti (mozioni e interpellanze). Ciò nonostante, a mente dell'Esecutivo l'acquisto di questo immobile rappresenta un'opportunità unica che va colta senza indugi. Si tratta infatti di un fondo di dimensioni importanti che si trova in un comparto prevalentemente pubblico, che acquisirà ancora maggiore rilevanza con l'apertura della nuova sede di Scuola Elementare.

D'altro canto, abbiamo il chiaro intendimento di ARL SA di cedere l'immobile, con Posta Immobili Management e Servizi SA che lo occupa con molta soddisfazione e, da nostre informazioni, ora seriamente interessata a rilevarlo per garantirsi un utilizzo a lungo termine dello stesso. Ecco pertanto che, anche nel caso che per denegata ipotesi il Comune decidesse di non farne un uso proprio immediatamente dopo il 31.12.2025 (scadenza contratto di locazione con la Posta Immobili Management e Servizi SA), perché riterrà di risolvere i problemi logistici in modo diverso, esso potrebbe prorogare l'attuale contratto beneficiando di un'ottima redditività e rimandare ogni decisione in merito a dopo il 2030.

Con il proposto acquisto ci garantiamo così la massima flessibilità per riflettere e ponderare attentamente sul futuro assetto che vorremo dare ai nostri Servizi e questo senza pesare sulle nostre finanze.

## **VI - Incidenza sulla gestione finanziaria futura e corrente e alienazione degli stabili amministrativi che si libererebbero con lo spostamento dei Servizi**

Il presente investimento per ovvi motivi non è previsto nel **Piano Finanziario 2019-2022**, ma lo stesso prospetta comunque già un investimento per la realizzazione di un nuovo magazzino di fr. 3'100'000.00 (suddivisi in fr. 100'000.00 per la progettazione e fr. 3'000'000.00 per la realizzazione).



La differenza di fr. 1'630'000.00 per quanto importante sarà in parte coperta dall'entrata delle tre annualità di pigione e dalla razionalizzazione logistica di alcuni servizi. Sarà in ogni caso rivalutata nell'ambito del prossimo aggiornamento del Piano Finanziario, tenuto conto, come detto, che l'operazione andrà comunque in porto non prima del 1° gennaio 2023.

Per lo stabile di Sala occupato dall'Arena potrebbe senza dubbio entrare in linea di conto un'alienazione; lo stesso dicasi per quello di Lugaggia, attuale sede della Polizia.

I magazzini comunali in Piazza Lepori potrebbero invece essere messi a disposizione per realizzare degli appartamenti a pigione moderata, prospettive queste peraltro già indicate in linea di principio nel documento prospettico concernente gli stabili comunali che vi abbiamo trasmesso in data 5 giugno 2018.

A titolo informativo osserviamo che disponiamo di una perizia di stima dei due stabili alienabili che indicano i seguenti valori venali:

Sede **Arena Sportiva**, Sala Capriasca, part. no. 667      **fr. 840'000.00**

Sede **Polizia Torre di Redde**, Lugaggia, part. no. 151      **fr. 1'250'000.00**

A tal proposito è importante rilevare che a bilancio, la sede della Polizia di Lugaggia ha un valore residuo da ammortizzare di fr. 125'430.00. Più difficile quantificare quello dell'immobile di Sala, in quanto la contabilizzazione dell'ex Comune cumulava tutti gli immobili, fondi e impianti (compreso tra questi l'ex scuola elementare) e per questa ragione a bilancio, figurano fr. 261'240.00 di valore residuo.

In buona sostanza si può asserire che in caso di vendita dei due immobili andrebbe ammortizzato unicamente il valore residuo dello stabile di Lugaggia poiché l'importo allibrato per Sala è senz'altro giustificato dagli altri beni del Quartiere.

Per il calcolo dell'**Incidenza sulla gestione corrente**, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi saranno attribuibili a categorie differenziate degli investimenti. L'adozione del nuovo modello contabile armonizzato MCA2 richiede la differenziazione degli interventi in modo più puntuale rispetto ad oggi, per consentire l'applicazione di tassi d'ammortamento appropriati.

In effetti, se con il MCA1 era prassi adottare il metodo della preponderanza - il tasso d'ammortamento applicato all'intera opera era determinato dalla categoria cui apparteneva la maggioranza della spesa - con il MCA2 differenzieremo per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuna il tasso d'ammortamento adeguato.



In concreto, all'acquisto dovremo attivare tre nuovi conti a bilancio:

- il primo nel quale registrare il valore del terreno, per fr. 1'500'000.00, per il quale si può prescindere dall'ammortamento,
- il secondo per il valore dello stabile, per un importo iniziale di fr. 3'230'000.00, che sarà poi incrementato dal valore dell'investimento che andremo ad effettuare sull'immobile, da ammortizzare con un tasso annuo tra il 2,5% e il 3%, ipotizzando una durata di vita tra i 33 e i 40 anni,
- il terzo per il mobilio e i macchinari, nel quale registrare l'importo che nell'investimento sarà a ciò destinato, da ammortizzare grossomodo in 5 anni, cioè con un tasso del 20%.

In applicazione delle nuove basi legali e del principio di calcolo fissato dal MCA2, l'incidenza dell'ammortamento è quindi oggi difficile da ipotizzare in quanto non conosciamo ancora i costi totali dell'investimento che vi proporremo di fare. Possiamo per contro quantificare in fr. 96'900.00 l'ammortamento dello stabile in assenza di interventi da parte nostra, ipotizzando una durata di vita residua di circa 33 anni. Questo importo è, attualmente, largamente compensato dal canone d'affitto che percepiremo da Autopostale.

Per quanto riguarda la prospettata alienazione di stabili, abbiamo verificato direttamente con l'ufficio della gestione finanziaria della Sezione Enti Locali quali sono le modalità di registrazione contabile, visto che il MCA2 esclude gli ammortamenti supplementari straordinari, presenti nel MCA1. L'utile contabile che ricaveremmo dalla vendita (si ricorda che per lo stabile di Lugaggia si ipotizza una cifra superiore a 1,1 mio di franchi, mentre per lo stabile di Sala si parla di circa fr. 800'000.00) farà parte del risultato della gestione corrente dell'anno nel quale verrebbe effettuata la vendita, andando poi a rimpolpare il capitale proprio del Comune in maniera considerevole. Ciò permetterà, negli anni successivi di riassorbire eventuali perdite di gestione corrente da imputare all'investimento sostenuto (sia per l'acquisto dello stabile che per la sua ristrutturazione). Inoltre, la liquidità ricavata al momento della cessione, ci permetterà di ridurre la necessità di ricorrere a capitali di terzi, da attingere sul mercato monetario, per finanziare l'operazione.

## VII - Conclusioni

Il Municipio ritiene l'acquisto del deposito ARL 2 di Tesserete un'occasione imperdibile per la nostra comunità. Con l'entrata in possesso dell'immobile avremo la concreta opportunità di far fronte in tempi ragionevoli all'esigenza di disporre di un magazzino comunale idoneo, che favorisca la razionalizzazione del lavoro delle nostre squadre esterne, la sicurezza dell'ambiente di lavoro e centralizzi il rimessaggio dei mezzi comunali preservando adeguatamente il loro stato d'esercizio, cosa oggi non garantita.



Discorso analogo per l'importante nostro corpo di Polizia Torre di Redde, che potrebbe finalmente disporre di spazi adeguati migliorando l'efficacia d'intervento, per il Giudice di pace, che pure disporrebbe di spazi confacenti e per l'Arena Sportiva che non potrà che guadagnare in efficienza.

Se poi affinando modalità e opzioni d'intervento per la ristrutturazione dello stabile e, parallelamente, avanzando con i progetti di costruzione e ristrutturazione degli altri Edifici pubblici sopra menzionati dovessimo individuare soluzioni economicamente più interessanti per i Servizi toccati, in particolare l'Arena sportiva e il Giudice di pace, avremo tutta la flessibilità per effettuare le scelte ritenute più indicate.

Il Municipio invita pertanto il Consiglio comunale ad approvare la presente richiesta di credito per l'acquisto del mappale no. 138 RFD di Capriasca – Tesserete.

Il Messaggio è affidato alla Commissione della Gestione e alla Commissione delle Petizioni e della Legislazione.

A disposizione della Commissione, così come durante la seduta del Legislativo per fornirvi ulteriori chiarimenti, vi presentiamo i nostri migliori saluti.

#### **Per il Municipio**

Andrea Pellegrinelli, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**

Risoluzione municipale no.1568 del 15 novembre 2021.



## COMUNE DI CAPRIASCA

### Consiglio comunale

#### DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 10/2020 e il relativo aggiornamento, concernente l'autorizzazione all'acquisto dell'immobile denominato deposito ARL 2, di proprietà di ARL SA, sito sul fondo particellare no. 138 RFD di Capriasca - Tesserete e relativa richiesta del necessario credito di fr. 4'730'000.00.

Visto il rapporto della Commissione della Gestione del.....

Visto il rapporto della Commissione delle Petizioni e della Legislazione del.....

#### D E C I D E:

1. Il Municipio è autorizzato a procedere all'acquisto del mappale no. 138 RFD.
2. È concesso al Municipio un credito di fr. 4'730'000.00 per l'acquisto del deposito ARL 2 (mappale n. 138 RFD Capriasca-Tesserete), da addebitare al Conto degli investimenti del Comune (spese di trapasso comprese).
3. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decadrà se non verrà utilizzato entro il 31 dicembre 2025.
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

XXXXXXXX XXXXXXXX, **Presidente**

Davide Conca, **Segretario**

Tesserete, xxxxxxxxxxxx.