



## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10/2020

**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. 3
II - Caratteristiche dei fondi	p. 6
III - Situazione rispetto al Piano Regolatore	p. 7
IV - Valore dell'immobile	p. 9
V - Gli interventi necessari e il possibile utilizzo	p. 10
VI - Incidenza sulla gestione corrente	p. 11
VII - Conclusioni	p. 12
Dispositivo	p. 14



## AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

negli scorsi mesi il Consiglio di Amministrazione della Società Autolinee Regionali Luganesi SA ci ha contattato, annunciandoci l'intenzione di porre in vendita l'immobile in oggetto, sito in via alle Pezze 28 a Tesserete, in quanto in buona sostanza non rientra più nei loro piani logistici.

Il Municipio, considerato che l'immobile è inserito nel comparto scolastico e sportivo comunale e che per caratteristiche tecniche e architettoniche ben si presterebbe ad un utilizzo pubblico, ha da subito ritenuto interessante la proposta e l'ha quindi approfondita. Si pensi infatti alla dimensione, all'ubicazione, alla duttilità di utilizzo di detto stabile, di cui diremo in seguito.

L'entrata in possesso dell'edificio permetterebbe in tempi ragionevoli di risolvere il problema noto e contingente della mancanza di un magazzino comunale centralizzato. Inoltre, sarebbe senza dubbio possibile sfruttare alcuni spazi dell'immobile per insediarvi altri servizi e in ogni caso integrare lo stabile nel comparto che lo contorna, già oggi di valenza prettamente pubblica, creando le opportune sinergie con gli impianti sportivi, i posteggi pubblici, le sedi scolastiche e non da ultimo la caserma del Corpo Pompieri e i rifugi della Protezione Civile.

Con il presente messaggio il Municipio sottopone pertanto al Consiglio comunale la richiesta di credito per l'acquisto dell'immobile, premesso che in un secondo tempo qualora la proposta dovesse essere avallata, ci si preoccuperà di definire nel dettaglio gli interventi necessari per la sua conversione e il suo utilizzo a scopo pubblico, ciò che sarà poi oggetto di una specifica e successiva richiesta di credito mediante messaggio municipale.

### I - Il deposito ARL 2

Si tratta di un edificio amministrativo/artigianale costruito nel 2014, destinato ad autorimessa per veicoli pesanti, con una zona di locali amministrativi al primo piano sul lato est.

L'edificio è costituito da 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.

La porta d'entrata automatica è situata al piano terreno, così come i portoni sezionali presenti su tutta la larghezza delle facciate est e ovest.

*Cartina geografica*



*Immagine satellitare*



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.

La **parte amministrativa** è come detto 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 dotato 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 d'acqua calda è garantito da una termopompa. La distribuzione di calore avviene con ventilconvettori tipo inverter.

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). Lo spazio occupato dall'impianto è a disposizione di AIL, sulla base di un contratto in essere della durata di 25 anni che ha scadenza nel giugno del 2039 e per il quale, all'atto della stipula del contratto - è già stato versato da AIL a ARL l'intero canone di locazione. Al termine del contratto l'impianto dovrà essere rimosso a spese di AIL o in alternativa, con l'accordo del proprietario, potrà essere concordato un rinnovo del contratto.

Gli apparecchi sanitari installati sono di qualità corrente e l'impianto elettrico è apparentemente conforme alle prescrizioni attuali in materia.

E' presente un ascensore, così come 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 pure appurato che lo stato di manutenzione dell'edificio è buono e lo stesso non presenta alcun danno apparente.

#### La 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:	stimato in m <sup>3</sup> 9'370,00



La sistemazione esterna:

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

## II – Caratteristiche dei fondi

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

Particella no. 138

sub	coltura	superficie	stima ufficiale
H	Edificio	m <sup>2</sup> 1'145	fr. 1'993'320,00
NE	Superficie non edificata Rivestimento duro	m <sup>2</sup> 1'380	fr. 478'576,00
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 a influire sul valore richiesto e non risultano al perito altre particolari annotazioni che possano influire sul valore dell'immobile e del fondo.

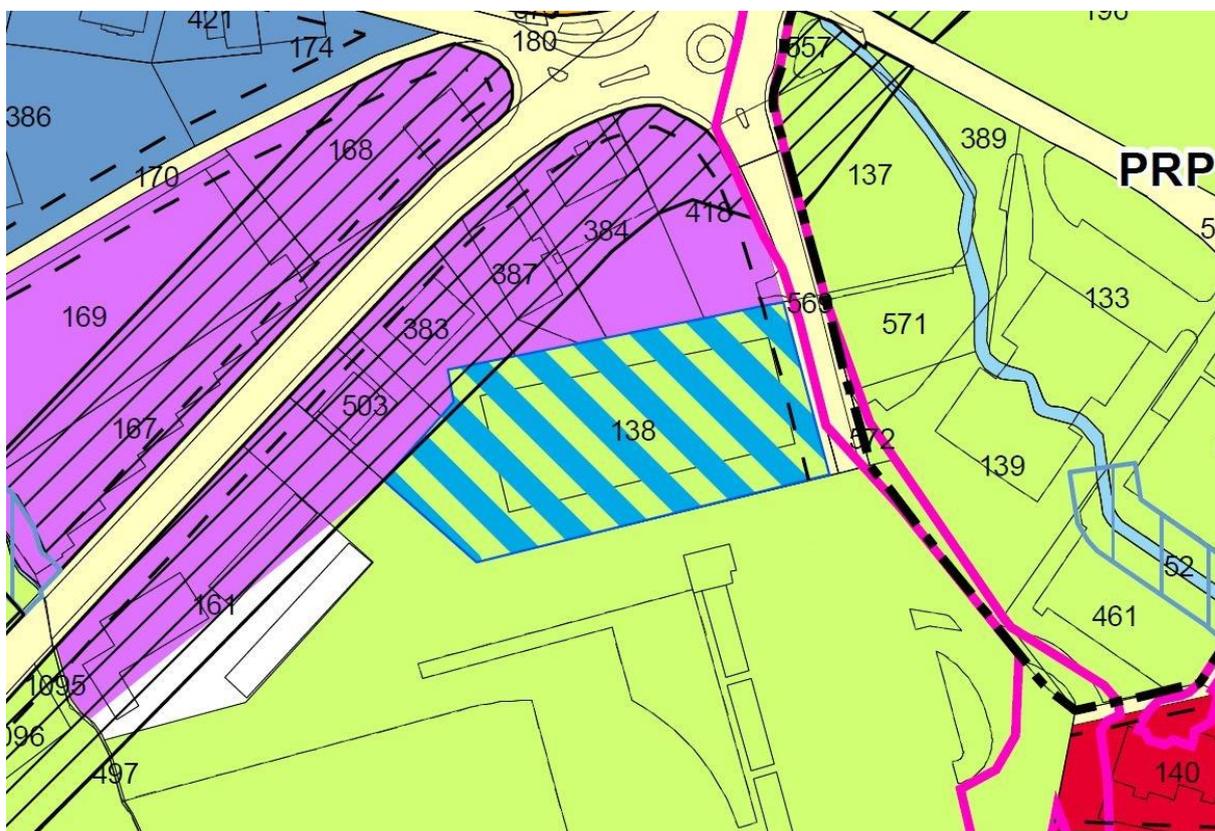
### Piano catastale





### 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 dell'attuale mappale 138 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 seguenti principali parametri:

i.e. =  $4 \text{ m}^3 / \text{m}^2$

i.o. = 35%

La variante del Piano Regolatore di Tesserete del 2003 risulta quindi configurabile come un 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.

Un'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 azzonare 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 in seguito approvato dal Consiglio di Stato in data 10 novembre 2015, da cui l'attuale situazione di zona sospesa, fisicamente integrata nell'attiguo comparto AP 1.2 del campo sportivo.

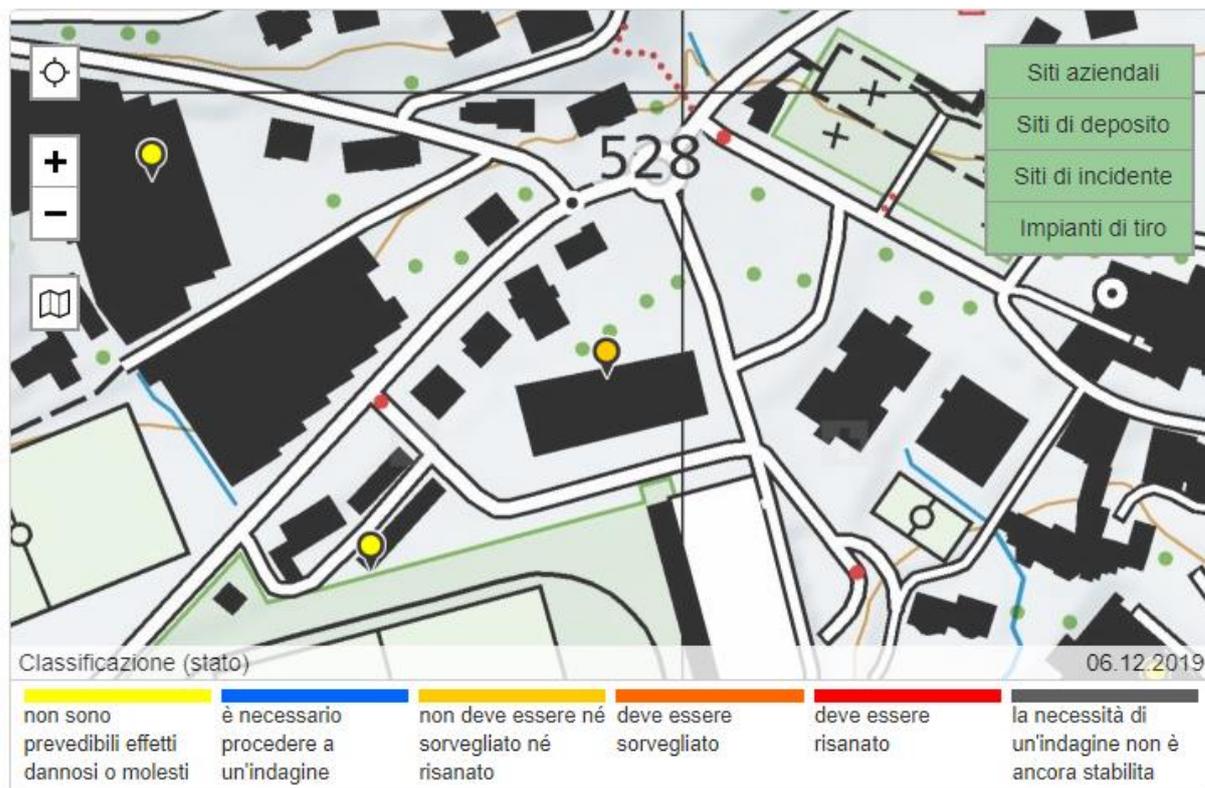
L'edificazione del fondo con una nuova autorimessa è avvenuta negli anni 2013/14, sulla base di una licenza edilizia rilasciata nel 2007 e in seguito rinnovata nel 2011, inoltrata e approvata secondo l'azzonamento e i parametri stabiliti nel PR di Tesserete, nel frattempo diventato PR della sezione di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

Da ultimo si rileva che a PR figura una menzione che definisce il "Sito inquinato", specificando al riguardo però che secondo la classificazione OASI del Cantone Ticino si tratta di un sito inquinato che non deve essere né sorvegliato, né risanato.

Si specifica peraltro 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.

## Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati. ▾





## 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 Brühlhart & Partners di Ponte Tresa di effettuare una valutazione peritale.

Le perizie – che si basano su un metodo di calcolo differente - giungono ad un valore attuale della proprietà diverso.

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 <b>fr. 4'443'000.00</b>

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 <b>fr. 5'129'951.00</b> .

La perizia commissionata dal Municipio è considerata attendibile, come d'altro canto quella commissionata da ARL nonostante la differenza importante sul valore finale, riconducibile come detto ad un sistema di valutazione diverso ed evidentemente anche al cosiddetto gioco dei ruoli che in questi casi per ovvie ragioni si concretizza con valori che più si avvicinano agli interessi di compratore e venditore in relazione a chi ha commissionato la perizia.

Al di là di ciò, si devono poi considerare gli investimenti necessari per rendere lo stabile utilizzabile per le esigenze del Comune e accessibile al pubblico. Senza dimenticare che l'edificio continuerà ad essere utilizzato per scopi pubblici e come tale non acquisirà nei prossimi anni un valore commerciale supplementare.

Nelle trattative con ARL il Municipio si è pertanto riferito ai risultati della propria perizia, tenendo però pure conto di quella di controparte e al termine delle discussioni si è quindi giunti ad una conclusione di compromesso, individuando e stabilendo il prezzo di vendita congruo in fr. 4'700'000.00.

Prezzo di vendita che considera pure la particolare forma di acquisto concordata e pianificata nelle modalità che spieghiamo qui di seguito. L'Azienda ARL in funzione delle proprie strategie ha infatti recentemente deciso di dismettere con effetto immediato l'utilizzo dell'immobile e si è quindi accordata con La Posta Immobili SA, da tempo alla ricerca di una nuova soluzione logistica per servire il nostro comprensorio e quello della Val Colla, stipulando un contratto di



locazione a termine, valido a partire dal prossimo 1° settembre 2020 con scadenza inderogabile al 31 dicembre 2025 e ciò con l'intento di trapassare poi al Comune la proprietà, al prezzo indicato, con la possibilità che ciò avvenga già a partire dal 1° gennaio 2023.

La Posta Immobili SA ha quindi stipulato questo contratto di locazione, per installarvi a titolo temporaneo la propria base logistica autopostale, inclusa l'officina e gli uffici amministrativi e ciò sino alla scadenza citata del 31 dicembre 2025.

Il periodo di attesa indicato per l'entrata in possesso ci permetterà, oltre che di ottenere l'avallo che siamo qui a chiedervi, di pianificare l'entrata e l'utilizzo dello stabile, sia dal punto di vista finanziario, sia dal punto di vista tecnico, approntando nei dovuti tempi la pianificazione finanziaria dell'importante investimento, come pure progettando gli interventi strutturali necessari ad insediare i servizi comunali.

Ben inteso che se questi passi saranno compiuti nei tempi necessari e utili, a partire dalla data indicata del 1 gennaio 2023, il Comune potrà diventare a tutti gli effetti proprietario dell'immobile e subentrare ad ARL nella funzione di locatore, incassando le pigioni versate dalla Posta Immobili SA, sino al termine del contratto, come indicato, previsto per il 31 dicembre 2025.

L'ammontare della pigione annua concordato da ARL e La Posta Immobili SA è consono e in linea con i costi di mercato ed è stato peraltro avallato dal Municipio. Per comprensibili ragioni non può essere esplicitato in questo documento pubblico, va ad ogni modo per l'appunto considerato che anche questa entrata, che potremo incassare a partire dal 1° gennaio 2023 e per due anni, ha influito sulla determinazione del prezzo di acquisto.

Un prezzo di acquisto che riteniamo congruo in considerazione di quanto scaturito dalle perizie e delle considerazioni espresse in questo messaggio. Con questo messaggio vi sottoponiamo dunque la richiesta di un credito di fr. 4'700'000.00 volto ad acquisire il mappale no. 138 RFD di Capriasca – Tesserete nello stato in cui si trova attualmente e alle condizioni sopra indicate. Credito al quale vanno aggiunti gli oneri necessari per l'operazione di trapasso immobiliare a carico dell'acquirente (spese notarili, tasse di registro fondiario e bollo cantonale) che oggi possiamo quantificare solo indicativamente in fr. 30'000.00. Pertanto, il credito complessivo richiesto ammonta a **fr. 4'730'000.00**.

## **V – Gli interventi necessari e il possibile utilizzo da parte del Comune**

Come detto – pur mostrando un buono stato di conservazione e manutenzione – l'acquisto dell'immobile presuppone alcuni importanti interventi di miglioria per permettere l'utilizzo da parte di un ente pubblico quale il Comune e di rendere l'edificio totalmente fruibile al pubblico. L'interesse del Comune ha un'ampia prospettiva: un utilizzo principale della parte artigianale quale magazzino dei servizi tecnici esterni e relativo deposito dei mezzi comunali e l'utilizzo



della parte amministrativa per insediarvi dei servizi comunali. Intendimenti che devono ad ogni modo essere ulteriormente studiati e approfonditi.

In particolare, ad oggi si può ipotizzare l'insediamento degli uffici dell'Arena Sportiva, spostandoli dall'attuale sede di Sala Capriasca e ubicandoli così nelle immediate vicinanze del Centro Sportivo.

La conformazione e l'ampiezza dello stabile permette però senza dubbio ulteriori sviluppi, sia nella parte artigianale che potrebbe essere suddivisa per insediarvi altri contenuti, sia nella parte amministrativa che oggi occupa solo una porzione del volume e che potrebbe essere ampliata a beneficio anche in questo caso dell'eventuale insediamento di altri servizi amministrativi. Prospettive queste che andremo ad approfondire nei prossimi mesi, una volta ottenuto il consenso all'acquisto, ritenuto che l'operazione alle condizioni indicate è sicuramente interessante e da percorrere e considerato pure che la ferma intenzione di dismettere l'utilizzo da parte di ARL SA va colta ora, in quanto l'alternativa di vendere l'immobile ad altri è comunque una possibilità che la società ha preso in considerazione dal momento, come detto, che non ha più un interesse particolare al suo utilizzo, avendo individuato per i propri bisogni logistici altre strategie in altri comparti fuori dal nostro territorio.

Tali interventi saranno evidentemente oggetto di una specifica e futura richiesta di credito, che terrà conto delle risorse disponibili e considererà a fondo le conseguenze finanziarie, anche favorevoli al Comune, della riorganizzazione logistica dei servizi che entreranno in considerazione.

## **VI - Incidenza sulla gestione finanziaria futura e corrente**

Il presente investimento per ovvi motivi non è previsto nel Piano Finanziario 2019-2022, ma va comunque considerato che esso oggi prevede 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. 1'631'000.00 per quanto importante sarà in parte coperta dall'entrata delle due annualità di pigione che incasseremo dal locatario e in parte potrebbe essere coperta dalla razionalizzazione logistica di alcuni servizi, ma in ogni caso potrà essere rivalutata nell'ambito del prossimo aggiornamento del Piano Finanziario, tenuto conto come visto che l'operazione andrà in porto non prima del 1° gennaio 2023, momento in cui potremo pure considerare i costi d'intervento necessari all'utilizzo pubblico.



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 per i quali calcoleremo gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del nuovo sistema contabile MCA2, l'obiettivo sarà quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto ad oggi, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 è prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento è applicato all'intera opera in base a quale categoria appartiene la maggioranza della spesa, con MCA2 differenzieremo per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti è applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene. Questo sistema – già in vigore da tempo per le canalizzazioni – in grandi linee definisce il seguente principio di calcolo:

- Investimento netto iniziale (esempio): 1'000'000.00
- Durata di vita stimata (esempio per immobili): 40 anni
- Ammortamento annuo (importo costante per 40 anni): fr. 25'000.00.

In applicazione delle nuove basi legali e del principio di calcolo fissato dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento è oggi difficile da ipotizzare in quanto non conosciamo ancora i costi totali dell'investimento, ma come detto permetteranno una differenziazione dei tassi di ammortamento (ad es. con la suddivisione tra edificio, adattamenti strutturali, finiture e arredi).

## VII - Conclusioni

Richiamati i precedenti capitoli di questo messaggio 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 si potrà far fronte in tempi ragionevoli all'esigenza contingente e acclarata di disporre di un magazzino comunale idoneo alle nostre esigenze, che favorisca la razionalizzazione del lavoro delle nostre squadre esterne, la sicurezza dell'ambiente di lavoro e che centralizzi il rimessaggio dei mezzi comunali preservando adeguatamente il loro stato d'esercizio; un'opportunità che potrà soddisfare ulteriori bisogni contingenti a cui il Comune in ogni caso dovrà trovare una soluzione a medio termine (riorganizzazione logistica interna di alcuni servizi comunali e ubicazione di uffici amministrativi che oggi non dispongono di condizioni strutturali ottimali sia per i dipendenti, sia per l'utenza).



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. 746 del 22 giugno 2020.



## COMUNE DI CAPRIASCA

### Consiglio comunale

#### DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 10/2020, 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.