# MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10/2026

## concernente l'adeguamento del prezzo base minimo dell'asta pubblica per l'alienazione della proprietà sita al mappale no. 151 RFD Sezione Lugaggia in territorio del Comune di Capriasca

---

All'esame della Commissioni della Gestione

6950 Tesserete, 13 luglio 2026

# AL LODEVOLE
# CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

sottoponiamo alla vostra attenzione per approvazione il presente Messaggio municipale riguardante l'adeguamento del prezzo base minimo dell'asta pubblica per l'alienazione dell'ex Casa comunale di Lugaggia, sita al mappale no. 151 RFD Sezione Lugaggia.

**Premessa**

Con l'approvazione del Messaggio municipale 22/2023, nella seduta del 18 dicembre 2023 il Consiglio comunale ha autorizzato la vendita della proprietà "ex Casa comunale di Lugaggia" sita al mappale no. 151 RFD Sezione di Lugaggia.
La decisione è stata successivamente confermata dalla votazione del 9 giugno 2024, dove il 58,3% dei cittadini e delle cittadine che si sono recati alle urne a seguito del referendum ha confermato il volere del Municipio e del Consiglio comunale di Capriasca di vendere l'immobile.
Il presente Messaggio è quindi volto a rivedere il solo prezzo base minimo per la vendita dello stabile di proprietà del Comune, per i motivi approfonditi in seguito. Non viene quindi messo in discussione il principio della vendita, già avallato dal Legislativo comunale con decisione regolarmente cresciuta in giudicato, bensì il solo "*piede d'asta*".

**Descrizione dello stabile, stima ufficiale e perizia di stima**

Lo stabile è sito sulla particella no. 151 della Sezione di Lugaggia, la cui superficie è di 259 $m^2$. L'edificio ha una superficie di 131 $m^2$ e un volume SIA di 1'420 $m^3$, la costruzione risale agli inizi del 1900 circa. Il valore di stima ufficiale è di fr. 300'184.00 e una perizia commissionata nel 2020 dal Municipio all'arch. Morandi, ne aveva stabilito il valore venale in fr. 1'250'000.00, valore poi rivisto con aggiornamento al mese di settembre 2023, attestandolo definitivamente a fr. 940'000.00, fermo restando che in sede di discussione erano già sorti dubbi sulla possibilità d'incasso della cifra indicata. Ciò nonostante, non si era ritenuto di discostarsi da quanto indicato nella perizia allestita da un professionista.
A bilancio del Comune lo stabile, al 1° gennaio 2025 è allibrato con l'importo di fr. 100'350.00 ed è classificato come stabile patrimoniale.

**Disposizioni legali per la vendita di proprietà comunali**

L'art. 167 della LOC prevede che l'alienazione di beni comunali debba essere fatta per pubblico concorso. Il Municipio, in casi eccezionali e quando al Comune non può derivarne danno, può decidere la trattativa diretta per licitazione privata.

Si rammenta che la part. 151 RFD Sezione Lugaggia appartiene ai beni patrimoniali del Comune. Essa può quindi essere alienata senza dover procedere ad un cambio di categoria.

**Primo concorso pubblico**

Il Municipio ha pubblicato il bando di concorso per l'alienazione dello stabile con un importo minimo d'acquisto corrispondente al valore peritale fissato in **fr. 940'000.00**. Il concorso, con scadenza prevista il 15 dicembre 2024, è però purtroppo andato deserto e la vendita non ha, di conseguenza, avuto luogo. Il Municipio si è quindi preso del tempo per svolgere delle valutazioni interne, considerato che nel frattempo sono stati avviati i lavori riguardanti l'analisi dell'intero parco immobiliare di proprietà del Comune, sfociati poi nel documento "*Opere comunali – prospettive aggiornate 2025*".

**Secondo concorso pubblico**

Dal momento che il primo concorso non ha raccolto adesioni, il Municipio ha indetto un nuovo concorso alle medesime condizioni del primo, avvalendosi della consulenza di un esperto immobiliare chiamato a pubblicizzare ulteriormente lo stabile in vendita mediante i propri canali. L'Esecutivo ha altresì allegato alla documentazione messa a disposizione alcune proposte progettuali per la sistemazione dello stabile sviluppate internamente all'Amministrazione (dall'Ufficio tecnico comunale), così da poter suggerire al possibile acquirente un'idea di ciò che si potrebbe eseguire ristrutturando lo stabile. Oltre a ciò, è stato pubblicato il bando di concorso agli albi, sul FU, sul sito internet del Comune e sui principali giornali e siti internet dedicato alle informazioni. Rispetto al primo concorso, la vendita dell'immobile è stata maggiormente pubblicizzata e sono stati registrati i contatti delle persone che hanno dimostrato interesse verso lo stabile. Diverse persone (7) hanno mostrato concreto interesse all'acquisto. Interesse che non è sfociato anche questa volta nella presentazione di un'offerta concreta entro i termini stabiliti, visto il prezzo base dell'asta troppo oneroso e quindi non ritenuto interessante come investimento.

**Definizione del nuovo importo minimo d'acquisto**

Considerato l'esito negativo del nuovo concorso pubblicato, a fine gennaio dell'anno corrente, il Municipio, con risoluzione municipale no. 434 del 18 maggio 2026, ha risolto di definire un nuovo importo minimo (base d'asta) in **fr. 650'000.00**. Tale importo deriva da un'analisi tecnica svolta da un professionista attivo nel campo della vendita immobiliare, che ha comunicato

all'Esecutivo gli importi che alcuni degli interessati citati sarebbero disposti a spendere per acquistare l'immobile. Per essere prudenziali, il Municipio intende definire un prezzo minimo di vendita basso.
Ricordiamo altresì che l'alienazione avverrà per concorso pubblico ed è quindi bene definire un prezzo minimo di vendita attrattivo e concreto, che poi, ci auguriamo, potrà aumentare in funzione dell'interesse per l'oggetto.

**Futuro concorso pubblico**

Dal momento che i passati concorsi non hanno raccolto adesioni, il Municipio indirà un nuovo concorso con le seguenti condizioni:

- piede d'asta fr. 650'000.00, pari a ca. il 70 % del valore della perizia immobiliare del settembre 2023.

**Considerazioni finali**

Ci auguriamo che il Consiglio Comunale possa aderire alla presente proposta riguardante l'abbassamento del prezzo minimo di vendita dello stabile al mappale no. 151 RFD Sezione di Lugaggia. Si tratta di un importante passo legato alla riorganizzazione logistica del parco immobiliare comunale, come descritto nel documento "*Opere comunali – prospettive aggiornate 2025",* presentato al Legislativo unitamente il Piano finanziario alla fine dello scorso anno, che ci permetterà anche di disporre di entrate per far fronte agli importanti investimenti infrastrutturali, tra i quali l'intervento sugli immobili comunali che attendono una ristrutturazione.

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

**Per il Municipio**

Francesco Canonica, **Sindaco** Avv. Alain Bianchi, **Segretario**

Risoluzione municipale no. 633 del 13 luglio 2026.

# COMUNE DI CAPRIASCA

## Consiglio comunale

## DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 10/2026, concernente l'adeguamento del prezzo base minimo dell'asta pubblica per l'alienazione dell'ex Casa comunale di Lugaggia, sita al mappale no. 151 RFD Sezione Lugaggia,

Visto il rapporto della Commissione della Gestione del …

**D E C I D E:**

1. Il Municipio è autorizzato a modificare le modalità di alienazione, tramite pubblico concorso, del mappale no. 151 RFD Sezione Lugaggia, fissando un prezzo minimo di vendita di fr. 650'000.00.
2. Tutte le spese relative alla transazione immobiliare sono interamente a carico dell'acquirente.
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**

Xxxxxxxx Xxxxxxxx, **Presidente** Avv. Alain Bianchi, **Segretario**

Tesserete,