



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 22/2023

concernente la richiesta di autorizzazione all'alienazione della proprietà sita al mappale no. 151 RFD Sezione Lugaggia in territorio del Comune di Capriasca

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





AL LODEVOLE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Signor Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

sottoponiamo alla vostra attenzione per approvazione il presente messaggio municipale riguardante la richiesta d'autorizzazione all'alienazione dell'ex casa comunale di Lugaggia, sita al mappale no. 151 RFD Sezione Lugaggia.

L'alienazione qui proposta dà seguito a quanto a più riprese discusso e deciso preliminarmente nell'ambito degli studi sulle prospettive degli stabili comunali. Le premesse sono poi oggi date con l'avvenuto spostamento della sede della Polizia strutturata Torre di Redde nello stabile di proprietà delle Autolinee Regionali Luganesi, sito in via Pietro Fontana 14 a Tesserete (mapp. no. 3c RFD Sezione di Tesserete).

L'alienazione avverrà tenendo conto dei disposti della Legge Organica Comunale (art. 167).

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 m². L'edificio ha una superficie di 131 m² e un volume SIA di 1'420 m³, 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 nel recente aggiornamento dello scorso settembre, attestandolo definitivamente a fr. 940'000.00. Questa diminuzione è imputabile al diverso approccio dell'ultima perizia, ritenuto che la prima stima considerava l'attuale utilizzo dello stabile a scopi amministrativi. L'ultima valutazione tiene invece conto della sua trasformazione in stabile abitativo e quindi una futura destinazione residenziale. Il Municipio è infatti convinto che la destinazione residenziale meglio si presti al contesto di Lugaggia e che in ogni caso questa possa avere maggiori possibilità di successo sul mercato immobiliare. Ricordiamo altresì che l'alienazione avverrà per concorso pubblico ed è quindi bene definire un prezzo minimo di vendita attrattivo, che poi ci auguriamo potrà aumentare in funzione dell'interesse per l'oggetto. A bilancio del Comune lo stabile, al 1° gennaio 2023 è allibrato con l'importo di fr. 100'350.00 ed è classificato come stabile amministrativo.



Prezzo minimo di vendita

Qualora la presente proposta fosse accettata, si procederà come già indicato mediante pubblico concorso, a norma dell'art. 167 LOC, specificando che nella fattispecie l'eventuale deroga prevista dal cpv. 3 dell'articolo in oggetto per procedere per licitazione privata non è data, non trattandosi di caso eccezionale.

Pubblico concorso che intenderemmo pubblicare con un piede d'asta o meglio un importo minimo d'acquisto, corrispondente al valore peritale-citato di **fr. 940'000.00**.

Situazione pianificatoria

La zona di Piano Regolatore corretta è AP-EP, zona per attrezzature ed edifici pubblici, con la denominazione "AP-EP 5 Casa comunale a Lugaggia". È ammessa la trasformazione e la ristrutturazione dell'edificio nel rispetto delle norme per il nucleo. La disposizione degli spazi deve rimanere amministrativo, ricreativo, sociale e residenziale (art. 53 NAPR di Capriasca.Lugaggia).

Sempre in questo ambito è però doveroso osservare che a livello grafico, presumibilmente per un errore riportato sin dalla nascita del PR di Lugaggia (presente nella versione del PR adottata dal CdS con ris. gov. n° 6619 del 09.12.2020), nel piano delle zone l'edificio è indicato in zona nucleo (disegnato in marrone e non in verde), mentre quale zona AP-EP in verde è designato l'adiacente piazzale di proprietà privata.

Si tratta evidentemente di un errore fatto nell'ambito dell'allestimento dei piani cartacei, in quanto la designazione AP-EP nelle NAPR e soprattutto l'utilizzo da sempre pubblico dell'immobile non lasciano dubbi in tal senso, purtroppo però il Dipartimento del territorio impone una procedura per sanare la situazione.

Per procedere all'alienazione, si impone il passaggio dell'immobile da bene amministrativo a bene patrimoniale, inoltre, si rende pure necessaria una procedura di variante di Piano Regolatore che trasformi la designazione del fondo da AP-EP a NV.

Tenuto conto della procedura concernente le varianti di adeguamento del Piano Regolatore del Comune di Capriasca, sezione Lugaggia, alla risoluzione no. 6619 del 9 dicembre 2020 del Consiglio di Stato avviata recentemente (informazione e partecipazione pubblica terminata lo scorso 28 agosto), il Municipio ha già inserito tale variante tra quelle richieste dal Consiglio di Stato per velocizzare l'adeguamento e sanare tale situazione. Al termine della procedura la superficie AP-EP verrà eliminata e tutti i fondi attualmente vincolati verranno inseriti come zona Nucleo (NV), parimenti sarà modificato l'articolo 53 abrogando la zona AP-EP 5 Casa comunale a Lugaggia.



Considerazioni finali

Ci auguriamo quindi che il Consiglio Comunale possa aderire alla presente proposta. Si tratta di un primo importante passo nella riorganizzazione logistica del parco immobiliare comunale, che ci permetterà anche di riguadagnare un poco d'ossigeno per far fronte agli importanti investimenti infrastrutturali, tra cui l'intervento sugli immobili comunali che attendono una ristrutturazione. La decisione finale spetterà al Legislativo che invitiamo a prendere posizione in merito nel quadro di questo messaggio e nella discussione del Piano Finanziario.

A disposizione delle Commissioni, 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. 1194 del 02 ottobre 2023.



COMUNE DI CAPRIASCA

Consiglio comunale

DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

Visto il messaggio municipale no. 22/2023, concernente la richiesta di autorizzazione all'alienazione della proprietà sita al mappale no. 151 RFD Sezione di Lugaggia in territorio del Comune di Capriasca

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

D E C I D E:

1. Il Municipio è autorizzato a trasformare da bene amministrativo a bene patrimoniale il mappale no. 151 RFD Sezione di Lugaggia e conseguentemente ad alienarlo al prezzo minimo di vendita di **fr. 940'000.00**.
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**

Davide Conca, **Segretario**

Tesserete,