



# **COMUNE DI CAPRIASCA**

## Municipio

### **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 23/2010**

#### **Concernente la richiesta di approvazione di alcune operazioni finanziarie straordinarie a carico della gestione 2010**

---

Tesserete, 25 ottobre 2010

#### **ALLO SPETTABILE CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA**

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

il Municipio ha affrontato con particolare attenzione l'allestimento della pianificazione finanziaria di medio termine, prescritta dalla LOC. Il presente messaggio accompagna la presentazione del Piano Finanziario (156 LOC) per il periodo 2011-2014, che è sottoposto al Consiglio comunale per esame e discussione e ne costituisce nel contempo una premessa importante, nella misura in cui le proposte oggetto del presente Messaggio, come illustrato nel commento al Piano Finanziario, costituiscono un elemento fondamentale per l'equilibrio a medio termine.

Con effetto dal 01.01.2010 attivi e passivi del precedente Consorzio per il centro sportivo e balneare della Capriasca sono stati assunti dal Comune. Questa operazione fa seguito e concretizza la decisione di scioglimento del Consorzio medesimo e la decisione della sua integrazione nella gestione comunale adottata dal Consiglio comunale con risoluzione del 23 marzo 2009. L'integrazione di attivi e passivi consortili nella contabilità comunale anticipa una disposizione di carattere generale contenuta nella nuova Legge sui consorzi, recentemente approvata dal Gran Consiglio, ma non ancora formalmente entrata in vigore in attesa dell'evasione di un ricorso pendente davanti al Tribunale Federale.

La conseguenza di questa operazione è fra l'altro l'iscrizione – con effetto al 01.01.2010 - all'attivo del bilancio comunale di un importo di fr. 11'743'597.75 a titolo di beni amministrativi e di un importo di fr. 11'653'800.00 al passivo a titolo di assunzione di debiti verso terzi (capitale dei terzi).

La sostanza ammortizzabile del Comune aumenta, in conseguenza di quanto sopra, da fr. 24'151'330.40 (saldo al 31.12.2009) a fr. 35'894'928.15.

Come noto, il Gran Consiglio ha pure recentemente adeguato, nell'ambito della revisione della LOC, i valori medi minimi d'ammortamento, portando l'aliquota media minima d'ammortamento sui beni amministrativi dal 5% al 8% entro il 2014 e al 10 % entro il 2019. Per poter rendere finanziariamente sopportabile tale aumento, il Parlamento ha adottato l'art. 214 LOC, che prevede alcune opzioni straordinarie per avvicinarsi all'obiettivo (ammortamenti straordinari con contropartita sul capitale proprio o tramite rivalutazione di beni patrimoniali).

Il concomitante aumento della sostanza ammortizzabile e del tasso medio minimo sulla stessa comportano – applicando il nuovo tasso medio minimo del 10 % - un aumento dei costi di ammortamento annui pari a ca. fr. 1'350'000.00. Si tratta di un onere supplementare imponente, impossibile da recuperare per il Comune di Capriasca facendo capo a misure ordinarie di contenimento della spesa. Altrettanto improponibile appare essere una proposta di adeguamento della pressione fiscale per recuperare le risorse finanziarie necessarie per mantenere in pareggio la situazione finanziaria.

Tenuto conto di quanto sopra, il Municipio ha ritenuto di definire una strategia che permettesse di adempiere ai nuovi requisiti di legge senza dover ricorrere a misure di contenimento delle spese o di aumento della pressione fiscale eccessivamente penalizzanti.

La strategia proposta è la seguente:

1. Trasferimento dai beni amministrativi ai beni patrimoniali di elementi dell'attivo attualmente o in un prossimo futuro non più destinati in modo durevole a compiti amministrativi e che non svolgono più una funzione strettamente legata a compiti di interesse pubblico.

Beni trasferiti:	Descrizione:	Valore di bilancio (31.12.2009):
140.01 Bidogno	Terreno non edificato	90'000.00
143.04 Tesserete	Lavatoio	1.00
Campestro	Ex casa comunale	0.00 (azzerato nel 2004)
Roveredo	Archivio/negozio	0.00 (azzerato nel 2009)
143.16 Corticiasca	Ex casa comunale	506'080.00

2. Trasferimento dai beni amministrativi ai beni patrimoniali di elementi dell'attivo qualificati quali beni culturali in vista di un loro ulteriore trasferimento in una Fondazione di nuova costituzione che abbia quale compito la gestione e la valorizzazione durevole degli stessi

Beni trasferiti:	Descrizione:	Valore di bilancio (31.12.2009):
143.20 Sala	Casa Chiattone	60'000.00
143.22 Cagiallo	Casa Battaglini	1.00

3. Trasferimento dai beni amministrativi ai beni patrimoniali di elementi dell'attivo destinati a perdere la loro attuale destinazione amministrativa con la realizzazione del nuovo edificio scolastico presso l'ex Caserma di Tesserete

Beni trasferiti:	Descrizione:	Valore di bilancio (31.12.2009):
143.19 Lopagno	Ex casa comunale	292'670.00
143.20 Sala	Ex casa comunale	550'000.00

4. Rivalutazione contabile dei beni patrimoniali trasferiti di cui ai precedenti punti 1 – 3 e di altri beni già patrimoniali ma attualmente iscritti con valori non corrispondenti alla realtà. (Casa Cattaneo, Centro sociale di Odogno e Mappale 194 di Cagiallo).

- a) Entità della rivalutazione (differenza tra il nuovo valore venale da inserire a bilancio e il valore attuale nel medesimo):

		<u>Rivalutazione</u>	<u>Nuovo valore venale</u>	
123.03 Lugaggia	Casa Cattaneo	671'955.00	950'000.00	
123.06 Odogno	Centro Sociale	229'640.00	230'500.00	*
123.08 Cagiallo	Mappale 194	203'450.00	400'000.00	
140.01 Bidogno	Terreno non edificato	51'400.00	141'400.00	
143.04 Tesserete	Lavatoio	184'999.00	185'000.00	*
Campestro	Ex casa comunale	202'500.00	202'500.00	*
Roveredo	Archivio/negozio	267'500.00	267'500.00	*
143.16 Corticiasca	Ex casa comunale	493'140.00	1'000'000.00	
143.20 Sala	Casa Chiattone	215'000.00	275'000.00	*
143.22 Cagiallo	Casa Battaglini	645'499.00	645'500.00	*
143.19 Lopagno	Ex casa comunale	1'330.00	294'000.00	*
143.20 Sala	Ex casa comunale	322'500.00	872'500.00	*

per un totale complessivo di rivalutazione pari a fr. 3'488'913.00.

\* *I nuovi valori venali esposti a bilancio corrispondono alla media aritmetica dei valori venali stimati e i valori intrinseci, stabiliti dalla perizia sugli stabili comunali commissionata all'arch. Claudio Morandi nel marzo del 2009.*

b. Giustificazione dei valori assunti per la rivalutazione:

I valori adottati per la rivalutazione si basano sulla perizia specifica fatta allestire dal Municipio all'arch. Claudio Morandi. I valori di rivalutazione iscritti a bilancio non superano in nessun caso i valori peritali accertati.

Per quanto riguarda Casa Cattaneo si è optato per una valutazione prudentiale in quanto è stato da poco assegnato il mandato per la stima peritale, il suo valore potrà quindi essere aggiornato in seguito. Il terreno non edificato di Bidogno è stato stimato in base all'importo minimo di vendita di fr. 350.-- il mq fissato dal Consiglio Comunale (MMN 02/2010). Mentre per gli altri beni comunali (il mapp. 194 e l'ex Casa Comunale di Corticiasca) sono state fatte delle valutazioni basate sulla stima metrica degli oggetti e sulla redditività degli stessi.

c. Registrazione di un ammortamento straordinario sui beni amministrativi di importo pari all'utile di rivalutazione di cui al precedente punto 4 (fr. 3'488'913.00).

Mediante la strategia riassunta in precedenza si ottiene:

- una riduzione della sostanza ammortizzabile valutabile in ca. fr. 3'490'000.00, con un alleggerimento annuo ricorrente del conto di gestione corrente valutabile in circa fr. 350'000.00;
- una riduzione di ulteriori fr. 90'000.00 sulla spesa corrente, determinata dalla diminuzione del tasso di ammortamento medio del 10 % (previsto per i beni amministrativi) al 4 % (reputato ragionevole per i beni patrimoniali) sulla sostanza trasferita pari a ca. fr. 1'500'00.00, totale dei punti da 1 a 3 delle pagine precedenti.

Complessivamente l'alleggerimento si situa di conseguenza a ca. fr. 440'000.00 annui.

Queste operazioni non comportano in alcun caso la messa in vendita (nemmeno a titolo di indicazione di volontà di principio) di singoli beni o di proprietà pubblica, ma precisano solo la loro attribuzione alle categorie dei beni amministrativi, rispettivamente patrimoniali secondo quanto previsto dalla LOC. Giova al proposito ricordare che, a norma degli art.li 13 lett. h e 180 LOC, l'eventuale alienazione di un bene comunale impone oltre all'aggiudicazione mediante asta pubblica, l'autorizzazione preventiva del Legislativo.

Tale operazione di riattribuzione rappresenta compito particolarmente necessario secondo criteri uniformi in considerazione del fatto che con le successive aggregazioni svolte negli anni scorsi, a bilancio figurano beni contabilizzati con criteri storici in parte assai difformi da oggetto ad oggetto.

La rivalutazione dei valori dei beni patrimoniali avviene sulla base di valutazioni oggettive confermate da valori peritali/assicurativi. I valori iscritti a bilancio risultano inferiori ai valori venali oggi realizzabili, seppur con margini di riserva ridotti per rapporto alla situazione attuale.

Tecnicamente l'operazione proposta consiste in un ammortamento straordinario di ca. fr. 3'490'000.00, con contropartita di pari importo sulla voce "Ammortamento straordinario" al capitolo 9 "Finanze e imposte".

Le conseguenze di queste operazioni contabili sono le seguenti:

1. il valore a bilancio delle diverse posizioni sarà aggiornato con i nuovi valori venali riportati nella lista al punto 4. a. di pagina 3.
2. la riduzione della sostanza ammortizzabile avrà quale conseguenza la riduzione dell'onere per ammortamenti ordinari nei prossimi anni.

Sulla base delle previsioni e delle informazioni in possesso, il Municipio reputa che queste operazioni permettano di mantenere una situazione finanziaria equilibrata e di raggiungere i limiti minimi di ammortamento previsti dalla LOC, senza rendere necessarie operazioni drastiche di riduzione della spesa corrente e/o aumentare la pressione fiscale.

In relazione ai disposti del Regolamento comunale, articoli 28 e 30, rispettivamente 172 LOC e 10 RALOC, il messaggio è attribuito alla Commissione della Gestione.

In questo contesto i rappresentanti del Municipio e i funzionari preposti sono a disposizione per ulteriori informazioni.

Vi invitiamo dunque ad approvare la richiesta in oggetto confermando l'attribuzione ai beni patrimoniali delle proprietà citate e approvando l'ammortamento straordinario, a carico della gestione corrente 2010.

Con i migliori saluti.

**PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco:**  
*Andrea Pellegrinelli*

**Il Segretario:**  
*Tiziano Delorenzi*

Risoluzione municipale no. 388 del 25.10.2010



# COMUNE DI CAPRIASCA

## Consiglio Comunale

### DISPOSITIVO DI RISOLUZIONE

#### IL CONSIGLIO COMUNALE DI CAPRIASCA

Visto il messaggio municipale no. 23/2010 concernente la richiesta di approvazione di alcune operazioni finanziarie straordinarie a carico della gestione 2010.

Visto il rapporto della Commissione della Gestione del

### D E C I D E

1. è confermata l'attribuzione ai beni patrimoniali delle seguenti proprietà:

- Terreno non edificato di Bidogno
- Lavatoio di Tesserete
- Ex casa comunale di Campestro
- Archivio/negozio di Roveredo
- Ex casa comunale di Corticiasca
- Casa Chiattono di Sala
- Casa Battaglini di Cagiallo
- Ex casa comunale di Lopagno
- Ex casa comunale di Sala

2. Sono approvati la rivalutazione e l'ammortamento straordinario, a carico della gestione corrente 2010, di **fr. 3'488'913.00**, sulle seguenti voci:

• 123.03	Lugaggia	Casa Cattaneo	671'955.00
• 123.06	Odogno	Centro Sociale	229'640.00
• 123.08	Cagiallo	Mappale 194	203'450.00
• 140.01	Bidogno	Terreno non edificato	51'400.00
• 143.04	Tesserete	Lavatoio	184'999.00
•	Campestro	Ex casa comunale	202'500.00
•	Roveredo	Archivio/negozio	267'500.00
• 143.16	Corticiasca	Ex casa comunale	493'140.00
• 143.20	Sala	Casa Chiattono	215'000.00
• 143.22	Cagiallo	Casa Battaglini	645'499.00
• 143.19	Lopagno	Ex casa comunale	1'330.00
• 143.20	Sala	Ex casa comunale	322'500.00

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:**

*Mario Quadri*

**Il Segretario:**

*Tiziano Delorenzi*

Tesserete,