



Capriasca il 24 maggio 2017

Messaggio municipale no. 02/2017 concernente l'alienazione dell'ex Casa comunale di Lopagno

Premessa

La Commissione della Gestione (in seguito CG) ha discusso il Messaggio municipale 02/2017 (in seguito MM). In proposito essa ha incontrato il Sindaco Andrea Pellegrinelli ed ha inoltrato alcune domande all'amministrazione comunale: alcune risposte sono giunte il 4 aprile 2017 e è ora in attesa di una copia del documento riassuntivo relativo ai beni comunali o dell'accesso all'inventario comunale relativo agli stessi, di cui ogni Comune deve dotarsi ai sensi della Legge organica comunale (in seguito LOC). La CG ringrazia gli interlocutori - nelle persone del Vice Segretario e del Sindaco - per la disponibilità manifestata e dimostrata in questa specifica occasione.

Ferme queste premesse, la CG sottopone a questo Consiglio comunale (in seguito CC) il Rapporto relativo al MM (in seguito Rapporto) che si compone di tre parti: dapprima, alla luce dei richiami del MM alla Legge organica comunale (in seguito LOC), un'analisi della "fattibilità" dell'operazione prospettata dal Municipio (cfr. punto 1), in seguito un'esposizione delle considerazioni politiche necessarie (cfr. punto 2) ed infine le conclusioni a cui la CG è giunta.

1. Presupposti per la vendita di uno stabile comunale

1.1 Norma di legge indicata dal MM

Il MM correttamente richiama l'art. 180 LOC, che prescrive:

"Le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili e immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

Il concorso deve essere annunciato all'albo almeno sette giorni prima della scadenza e aperto ad ogni interessato.



In casi eccezionali e quando al comune non ne può derivare danno, il municipio può procedere per licitazione privata oppure per trattative dirette.

La vendita sottoposta ad approvazione di CC rientra in quest'ultima ipotesi: infatti, il Comune ha intenzione di vendere l'ex casa comunale di Lopagno al locale Patriziato, senza pubblico concorso, evidenziando correttamente l'assenza di qualsiasi danno a carico del Comune di Capriasca.

1.2 Ripartizione delle competenza tra CC e Municipio

Come confermato dalla prassi, prima di "instaurare" una trattativa per "licitazione privata" o una "trattativa diretta", l'Esecutivo comunale è chiamato a sollecitare una risoluzione del CC: infatti *"la chiave di ripartizione delle competenza stabilita dalla LOC impone che il CC si pronunci sul principio dell'alienazione oltre che eventualmente sul prezzo minimo di vendita"*.

Nel caso qui sottoposto il Municipio ha invece optato per adottare un procedimento differente: ovvero prima la trattativa diretta con un solo acquirente e la fissazione del prezzo, e poi la richiesta formale di vendita al CC, sottoponendo un prezzo di alienazione già definito. Sebbene ciò non sia rigorosamente conforme a quanto indicato dalla Legge, si può comunque ritenere ammissibile, a titolo eccezionale, una ratifica a posteriori da parte del CC stesso.

In ogni caso, nel rispetto del principio di parità di trattamento nei confronti di eventuali futuri acquirenti di stabili comunali, la CG procede con un **emendamento del dispositivo 1**, fissando il principio della vendita per trattative dirette e indicando un prezzo minimo. In particolare abbiamo ripreso alcuni esempi di dispositivi, per casi simili.

1.3. Metodo adottato: licitazione privata o trattativa privata

Il MM, più che correttamente, invoca l'art. 180 cpv. 3 LOC: *vendita eccezionale per licitazione privata oppure per trattative dirette.*

Tuttavia a mente della GC l'operazione prospettata non configura la "licitazione privata", come indicato a pag. 9 del MM, ma deve essere considerata alla stregua di un "trattativa privata/diretta". Infatti per "licitazione privata" si intende una procedura eccezionale che permette di evitare il concorso pubblico, al fine di trattare la vendita di un bene comunale **con più** interessati. Tale *modus operandi* si differenzia dalla



trattativa privata/diretta, che prevede, come nel caso in esame, la trattativa con **un unico** interessato (Patriziato di Lopagno).

Questa differenza non è solo e puramente una questione formale, sulla quale allora potremmo soprassedere: tant'è che il Commentario alla LOC - rilevando che la "trattativa diretta" debba restare un procedimento d'eccezione al quale "*occorre far capo quando non se ne può fare a meno o quando l'interesse della collettività locale è preminente*" (cfr. Eros Ratti, Il Comune, pag. 1340) - prevede una casistica più ristretta per la "trattativa privata"; in particolare essa sembra essere riservata per le alienazioni di poca entità: ad esempio la vendita di immobili (terreni non costruiti) aventi un valore di proprietà di 500 franchi (cfr. Eros Ratti, Il Comune, pag. 1342). Va comunque rilevato che la prassi sviluppa in seguito, ha ammesso anche la vendita di beni immobili dal valore più importante.

1.4 Prezzo di alienazione

Dal MM emerge una sostanziale differenza tra il prezzo di vendita indicato a dispositivo, pari a 300'000 CHF e quanto effettivamente offerto dal Patriziato di Lopagno. Infatti quest'ultimo aveva confermato un interesse all'acquisizione per un prezzo pari a 240'000 CHF, il quale sarebbe "*in linea con le proprie possibilità finanziarie*" (cfr. scritto del 29 aprile 2016 del Patriziato di Lopagno). Va altresì evidenziato che l'offerta di acquisto del Patriziato, allegata al MM, risale a oltre un anno fa, ovvero all'aprile 2016.

Il Sindaco ha rassicurato la scrivente Commissione che le trattative intercorse sono comunque arrivate fino a considerare un prezzo di vendita maggiore di 300'000 franchi: diamo dunque piena fiducia a quanto indicatoci dal Sindaco in sede di audizione.

Va detto che in sede di trattativa si era scesi a 270'000 CHF con l'aggravio per il Patriziato dell'uso a beneficio del Comune del piazzale antistante. Susseguentemente è stato deciso di non procedere con tale aggravio. La CG, considerata la presenza di più stabili comunali nelle vicinanze, ritiene che l'iscrizione della servitù non abbia un interesse per il Comune. A dire della CG, per entrambi le parti sarebbe infatti maggiormente auspicabile e vantaggioso l'assenza della stessa: il Patriziato potrà così disporre come meglio crede della sala al PT, senza una servitù la cui esistenza giuridica solleva qualche dubbio come si vedrà in seguito (cfr. punto 1.5).

A fronte di quanto sopra esposto, la CG procede con un **secondo emendamento**, aumentando il prezzo di riferimento a 315'000 franchi.



1.5 Assenza di danno

Per procedere alla vendita conformemente a quanto indicato, al Comune non deve essere procurato alcun danno (cfr. art. 180 cvp. 3 LOC). Sulla base della perizia allegata a pag. 16 (aggiornata), il valore della ex Casa comunale di Lopagno è di 315'000 franchi. Ne discende quindi che il prezzo così come emendato dal Rapporto permette al Comune di non subire alcun danno economico.

1.6 Servitù

Il MM chiede al CC di sottoscrivere una servitù *“inerente l'utilizzo pubblico residuo dell'immobile e meglio della messa a disposizione compatibilmente con gli impegni del Patriziato della sala patriziale e la presenza sul tetto dell'immobile della sirena d'allarme generale”*. L'iscrizione della servitù e la sua entità vengono monetizzate dal MM in un importo pecuniario pari a 15'000 franchi. Ne discende pertanto che quale elemento fondamentale per la determinazione del prezzo, l'iscrizione a Registro fondiario deve essere certa: in caso contrario il CC non potrebbe pronunciarsi con cognizione di causa.

Interrogato sulla conformità di tale strumento, il Municipio, con risposta del 4 aprile 2017, ha correttamente riconosciuto che *“le caratteristiche dell'iscrizione della servitù non sono state approfondite in quanto lo si ritiene prematuro”*. Questa valutazione equivale in sostanza ad ammettere una riduzione del prezzo in favore di una contropartita, la cui fattibilità non è del tutto certa.

Va detto inoltre, come d'altronde anche indicato dal MM, che *“l'interesse locale esercitato dall'immobile si limita alla presenza sul tetto della sirena di allarme [...] e dell'uso del piazzale antistante a disposizione dei bambini”*. Per di più considerato che nelle vicinanze *“esistono altre infrastrutture pubbliche”*.

A fronte di quanto esposto, la CG ritiene quindi che la servitù per *“utilizzo pubblico dell'immobile e meglio della messa disposizione con gli impegni del Patriziato”* (cfr. punto 2 del dispositivo) sia superflua. Si procede quindi ad un **emendamento del dispositivo 2** come si dirà in seguito.

II. Volontà politica e vendita ad un Patriziato a titolo eccezionale

Perlomeno dal lontano 2008, come ben emerge dal MM, l'Esecutivo ha iniziato a valutare quali potessero essere le destinazioni degli stabili comunali, provenienti dagli ex Comuni pre aggregazioni. Gruppi di lavoro



si sono susseguiti viepiù. A oggi il Municipio sembrerebbe essere giunto ad una visione globale circa la destinazione degli stabili comunali, che dovrebbe giungere sui banchi del CC a breve. Inoltre il Sindaco, rispondendo puntualmente e chiaramente in sede di audizione, ha evidenziato che la vendita qui in causa è da considerarsi più unica che rara, indicando con pertinenza che prima di separarci da altri stabili comunali sarà necessario avere la visione complessiva di cui si parla da tempo.

Infine l'acquirente, il Patriziato di Lopagno:

- ha mostrato un serio interesse all'acquisizione sin dal 2005. Tale interesse è stato rinnovato nel 2008, 2013, 2014 ed infine nell'aprile 2016;
- è un Ente pubblico che in maniera diretta e/o indiretta adempie interessi pubblici sul territorio comunale;
- non intende effettuare un investimento speculativo, bensì ristrutturare il primo piano ad abitazione in locazione ed il pian terreno a sala patriziale.

Considerato quanto sopra, la maggioranza dalla CG - rassicurata da quanto esposto dal Sindaco - condivide la volontà dell'Esecutivo circa la vendita dell'ex Casa comunale di Lopagno allo stesso Patriziato.

3. Conclusione

Esprese le considerazioni come sopra, sebbene il MM presenti alcune lacune e imprecisioni procedurali e sostanziali, sentiti il Sindaco e il Vice Segretario e con loro discusse e chiarite le stesse, la maggioranza della CG è favorevole alla vendita dell'ex stabile Casa comunale di Lopagno, al Patriziato di Lopagno, e chiede a questo CC di approvare l'operazione prospettata con i seguenti emendamenti:

Dispositivo 1:

"Il Municipio è autorizzato ad entrare in trattativa diretta per l'alienazione del mappale no 548 sez. Lopagno - Capriasca, con il Patriziato di Lopagno. Il prezzo minimo di vendita è stabilito in 315'000 CHF".

Dispositivo 2:

"Il Municipio, nel quadro delle trattative di cui al dispositivo 1, è autorizzato a sottoscrivere la servitù con il Patriziato di Lopagno inerente la presenza sul tetto dell'immobile della sirena d'allarme generale. Le



disposizioni relative le modalità operative devono essere stabilite, conformemente al presente Messaggio, in un contratto a parte”.

Dispositivo 3

“Tutte le spese relative ad un’eventuale futura transazione immobiliare (spese legali ed ogni altra tassa) sono interamente a carico dell’acquirente”.

Per la maggioranza della Commissione della Gestione:

Alessio Lo Cicero (presidente)

Gianni Baffelli

Marco Bianchi

Barbara Bindella Castelli

Firma il rapporto di minoranza

Manuel Borla (relatore)

Giacomo Cattaneo

Marco Quadri

Firma il rapporto di minoranza

Stefano Quadri

Moreno Vabanesi