



**Rapporto della commissione della gestione
sul MM 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 di credito di fr. 4'730'000.00**

Signora presidente,
signore e signori consiglieri comunali,

la commissione della gestione ha esaminato il messaggio municipale no. 10/2020 concernente le richieste di credito di fr. 4'730'000.00 per all'acquisto dell'immobile denominato deposito ARL 2, di proprietà di ARL SA, sito sul fondo particellare no. 138 RFD di Capriasca - Tesserete.

Considerato l'ottimo lavoro di disanima del messaggio esperito dalla commissione delle petizioni e della legislazione e il suo chiaro e articolato rapporto, nel quale elenca puntualmente benefici e criticità dell'operazione proposta dall'esecutivo, la scrivente commissione non reputa necessario aggiungere altre osservazioni di rilievo e si limita ad un paio di considerazioni di ordine finanziario.

Il municipio, per calcolare l'ordine di grandezza del credito da richiedere, si è sostanzialmente basato su due perizie:

- **perizia dell'Arch. Morandi:**
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 fr. 4'443'000.00;
- **perizia ARL:**
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 fr. 5'129'951.00.

A nostro avviso la perizia dell'architetto Claudio Morandi è molto più vicino al reale valore dell'immobile e salvaguardia in modo oculato gli interessi del Comune; trattandosi infatti di uno stabile attualmente utilizzato per scopi differenti da quelli proposti nel MM 10/2020, gli adeguamenti strutturali e costruttivi incideranno in modo piuttosto consistente sul costo finale dell'operazione, in un momento nel quale riteniamo più opportuno investire prioritariamente nelle opere di assoluta necessità (scuole,...).

Manca, almeno in grandi linee, una proiezione dei costi di ristrutturazione atti a permettere di ospitare, a cantiere terminato, i servizi comunali con tutte le infrastrutture necessarie.



Ci rendiamo conto che non sia un'operazione semplice, ma uno sforzo in questa direzione andava senz'altro fatto, prima di chiedere al legislativo comunale un credito di quasi cinque milioni di franchi per il solo acquisto: una cambiale in bianco, se si considerano tutte le esperienze maturate in questi ambiti, con sorpassi di spesa a volte anche consistenti.

Come correttamente fatto notare dalla commissione delle petizioni e della legislazione, manca inoltre completamente un approfondimento e un parere cantonale vincolante sulla necessità vincolante o meno di mettere mano alla bonifica del sedime sul quale è posto lo stabile in esame: sedime dichiarato inquinato e pertanto passibile di costringerci ad una maggiore - magari anche consistente - spesa per le eventuali operazioni di risanamento.

Esprese queste considerazioni di ordine finanziario, ritenuto che il rapporto della commissione delle petizioni e della legislazione può essere sottoscritto a pieno titolo dalla scrivente commissione, in conclusione formuliamo il seguente preavviso all'indirizzo dell'assemblea comunale:

- rinvio del messaggio al municipio per esaminare ed evadere le criticità emerse in fase di esame da parte della commissione delle petizioni e della legislazione e da quella della gestione;
- ricontrattare il prezzo di acquisto con ARL, prendendo come base di lavoro e massima somma stanziabile il valore peritale dell'architetto Claudio Morandi;
- il nuovo messaggio comunale dovrà contenere uno studio di massima relativo ai costi di ristrutturazione dello stabile, definendo chiaramente e nel dettaglio quali servizi comunali andranno ad insediarsi;
- richiedere ed esibire, con il nuovo messaggio, l'assicurazione formale e scritta da parte degli uffici cantonali preposti che il cambio di destinazione del sedime dopo l'acquisto da parte del comune non sia subordinato ad una bonifica del sedime;
- chiarire e determinare gli aspetti pianificatori correlati al piano regolatore per cui il fondo in oggetto risulta inserito nelle aree destinate a zone per attrezzature di interesse pubblico, con la menzione di *zona sospesa* come disposto nella risoluzione del consiglio di Stato del 15 maggio 2012;
- approfondire la questione dell'eventuale esproprio materiale, capendo se sono dati i presupposti ad una realizzazione attraverso questa via, probabilmente più vantaggiosa rispetto ad una compra vendita al prezzo di mercato.

In conclusione, pur se d'accordo sul fatto che questo stabile e il sedime sul quale è costruito rappresentino per il Comune di Capriasca un insediamento strategico che andrebbe acquisito, riteniamo che la stessa acquisizione non possa essere fatta a qualunque costo e senza i dovuti approfondimenti finanziari e le necessarie garanzie, in ordine soprattutto alla fattispecie dell'inquinamento.



Per la Commissione della Gestione

Fiorenza Rusca Franzoni:




Gian Antonio Baffelli, **relatore**:



Marco Bianchi:

Manuel Borla, **presidente**:



Athos Capelli:

Giacomo Cattaneo:




Domenico Frascina:

Marco Quadri:

Arnoldo Storni:



Tesserete, 26 gennaio 2021

