



Rapporto della Commissione delle Petizioni e della Legislazione relativo all'aggiornamento del 16 novembre 2021 del 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

Gentil Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

La commissione della Petizioni si è chinata sull'aggiornamento del messaggio sopraccitato in maniera approfondita.

A seguito dei rapporti delle commissioni legislative, il MM 10/2020 fu ritirato dal Municipio dopo la seduta del legislativo del 8 febbraio 2021. Il Municipio ha proceduto poi agli approfondimenti richiesti dalle commissioni e ripropone l'acquisto dell'immobile per invariati 4'730'000.

Non ritorniamo sui punti positivi elencati nel rapporto commissionale del 25.1.2021 che rimangono a mente della maggioranza della CP sostanzialmente invariati.

Questi i nuovi elementi nel MM aggiornato dal Municipio sulla scorta delle domande commissionali che hanno portato al ritiro del precedente messaggio riguardante l'acquisto dello stabile ARL2 per i dovuti chiarimenti.

Una eventuale **procedura di esproprio** è stata approfondita da uno studio legale esterno giungendo alla conclusione che una tale procedura non sarebbe nell'interesse del comune a fronte dell'acquisto al prezzo pattuito: sia per la durata dell'esproprio quantificabile in anni (iter pianificatorio, espropriativo, reazione avversativa da parte di ARL) sia per i costi delle procedure che potrebbero facilmente superare la differenza esistente tra il prezzo pattuito tra le parti e il prezzo del valore peritale stabilito dall'Arch. Morandi.

Il Dipartimento del Territorio (DT) conferma che il sedime compare **nel catasto dei siti inquinati quale sito che non deve essere né sorvegliato né risanato**. Il sito a seguito della costruzione dello stabile ARL è stato indagato, è risultato lievemente inquinato ed è stato parzialmente bonificato. Il DT indica come il sito inquinato possa essere modificato attraverso la costruzione/trasformazione di edifici/impianti senza particolari limitazioni. Nel caso la ristrutturazione dello stabile necessiti ulteriori scavi (opzione attualmente non prevista), il materiale scavato risultato inquinato dovrà essere smaltito conformemente alle normative coinvolgendo uno studio ambientale specializzato. Il costo di questa ipotesi rimane per forza di cosa non preventivabile.

Il Municipio ha ripreso contatto con ARL per **rinegoziare il prezzo**. ARL ha ritenuto di non scostarsi dal prezzo convenuto. Un trapasso di proprietà al 1.1.2023, permetterebbe al comune di incassare 3 anni di affitto da parte di Posta Immobili Management e Servizi SA che ha un contratto d'affitto inderogabile fino al 31.12.2025. I 3 anni permetterebbero al comune di pianificare al meglio l'utilizzo dello stabile e il trasloco dei servizi. Chiediamo al



Municipio di farsi trovare pronto con la progettazione e pianificazione anche avvalendosi del Masterplan per Tesserete attualmente in elaborazione entro il 2026.

Il Municipio ha effettuato lo **studio di massima** richiesto da questa commissione concernente la ristrutturazione dello stabile per poter beneficiare di un magazzino per i servizi esterni con deposito dei mezzi comunali, un deposito di veicoli e materiale della sede Polizia; come anche per insediarvi il Corpo di Polizia, gli uffici dell'Arena Sportiva e il Giudice di pace. L'importo di tali interventi (1.9 MIO) si è rivelato ben più importante di quello valutato precedentemente (1.0-1.3 MIO). Il Municipio segnala come siamo per contro di fronte ad uno scenario in divenire riguardante l'utilizzo degli stabili comunali che garantisce una certa flessibilità.

La maggioranza della CP sostiene l'acquisto dello stabile ARL perché fa parte di un terreno che si pone al centro di un comparto in profonda mutazione, crocevia fra un moderno centro sportivo e un centro scolastico che accoglie centinaia di ragazze e ragazzi capriaschesi. L'acquisto dello stabile ARL potrebbe dunque permettere di sistemare finalmente un comparto che al momento non è ancora valorizzato adeguatamente e che, con la prospettiva della nuova sede scolastica, potrà diventare un centro di servizi a più livelli e a vantaggio della popolazione.

La maggioranza della CP sostiene altresì il Municipio nella ventilata **alienazione** degli stabili comunali che perderebbero funzione pubblica (citati nel MM sede della polizia di Lugaggia e sede dell'Arena Sportiva) per contenere i costi e chiede al Municipio di portarne i messaggi di vendita assieme al messaggio per la richiesta del credito di ristrutturazione dello stabile ARL. In alternativa, sempre legato al credito di ristrutturazione, portare un progetto concreto, con i relativi costi per l'utilizzo degli stabili che perderebbero funzione e alienare al loro posto altri stabili a tutt'oggi inutilizzati, ipotesi già ventilata dal Municipio nel suo "Stabili comunali prospettive" del 5 giugno 2018

La maggioranza della CP approva dunque il lavoro del Municipio che ha risposto esaurientemente alle domande poste dalle commissioni legislative e lo ringrazia.

E un'ultima nota ecologica: la maggioranza della CP ritiene più saggio "ristrutturare e riciclare" uno stabile esistente piuttosto che costruire ex novo un magazzino comunale così come previsto nel piano finanziario 2019-2022. La centralità dello stabile in un comparto di servizi pubblici implica inoltre un inserimento estetico armonioso con i sedimi adiacenti. Estetica a tutt'oggi assolutamente insufficiente. Chiediamo al Municipio di non tralasciare questo aspetto e di portare una soluzione estetica professionale.

Per i motivi sopra esposti e con le raccomandazioni di cui sopra, la maggioranza della CP invita il consiglio comunale ad approvare il MM 10/2020 per l'acquisto dello stabile ARL2 e la relativa richiesta di credito di 4'730'000.00

Tesserete, 15 marzo 2022



Per la Commissione delle Petizioni e della Legislazione:

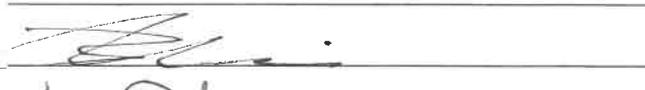
Furio Gianoli, presidente:



Alioscia Landis



Giulio Mulattieri:



Mattia Bertoli:



Luisa Polli:



Giacomo Nobile, relatore



Debora Carbonetti:



Piera Rosenberg Gianotti:

