



Rapporto della Commissione delle Petizioni e della Legislazione relativo al 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 sul messaggio sopraccitato in maniera approfondita.

Il terreno era stato acquistato da ARL da privati nel 2002, il comune di Tesserete allora non aveva voluto/potuto contrapporsi. Lo stabile ARL è stato costruito nel 2013-2014, sulla base di una licenza edilizia rilasciata nel 2007 e rinnovata nel 2011.

Punti positivi:

Lo stabile è centrale, nel comparto scolastico e sportivo comunale, accanto all'arena sportiva, alle nuove scuole comunali, alla caserma dei pompieri, al centro della protezione civile, nelle immediate vicinanze della chiesa prepositurale e del comparto Santo Stefano. È il tassello di puzzle mancante in un ampio comparto di interesse pubblico.

A Capriasca i magazzini comunali sono sparsi sul territorio, vetusti, spogliatoi e docce per gli operai comunali non sono più al passo con i tempi. Lo stabile è adatto all'utilizzo quale magazzino comunale centralizzato, attrezzato per la revisione dei mezzi comunali, dispone di docce e spogliatoi moderni.

Lo stabile è adattabile ad ospitare uffici comunali e renderebbe superfluo a tutt'oggi il ventilato ampliamento del palazzo comunale. Lo stabile dispone già di uffici e sale conferenza. La centralizzazione dei servizi a Tesserete ha indubbi vantaggi logistici per il personale comunale e per i cittadini che ne usufruiscono.

Lo stabile è in vendita, dopo trattative, per un prezzo di 4'730'000, il trapasso di proprietà da ARL al comune sarebbe previsto per il 1.1.2023.

Lo stabile è attualmente affittato alla Posta Immobili SA con entrate rilevanti dal 1.9.2020 al 31.12.2025. L'affitto perverrebbe al Comune per gli anni 2023, 2024 e 2025 (contrariamente a quanto descritto nel MM che menziona solo 2 anni).

Nel piano finanziario 2019-2022 è previsto un investimento per la realizzazione di un nuovo magazzino di frs. 3'100'000.

Criticità:

Il prezzo è alto, la stima riguarda uno stabile ora con utilizzo in parte diverso da quello previsto dal comune e necessita una parziale ristrutturazione. La situazione storica contingente, nel pieno della Pandemia COVID19, ha indebolito l'economia e porta insicurezza sulle entrate future del comune a corto-medio termine.

Il Municipio non ha ancora effettuato uno studio per lo meno di massima dei costi di ristrutturazione per l'utilizzo dello stabile da parte del comune e propone di eseguirlo dopo l'acquisto dello stabile.



La concentrazione di servizi nello stabile ARL (ipotizzati nel MM: magazzino comunale centralizzato, uffici arena sportiva) lascerà inutilizzati altri stabili comunali. Riproponendo la controversia dell'utilizzo degli stabili comunali in disuso.

Lo stabile si trova su un sedime dichiarato inquinato. Seppure una bonifica non parrebbe necessaria. Il fondo è ancora da pianificare da zona mista residenziale artigianale (R-Ar) a zona di interesse pubblico (Attrezzature e edifici pubblici AP-EP), ora è zona sospesa inserita in area destinata a zone per attrezzature di interesse pubblico.

La commissione propone un rinvio del messaggio al Municipio per evadere le seguenti criticità prima di riportarlo in Consiglio Comunale:

Ricontrattare il prezzo di acquisto con ARL.

Effettuare uno studio di massima per la ristrutturazione dello stabile con relativi costi, definendo con chiarezza quali servizi comunali andranno ad insediarsi.

Mettere in vendita gli stabili comunali che perderebbero funzione pubblica con l'accentramento di servizi nello stabile ARL per finanziare in parte l'operazione. In alternativa portare un progetto concreto, seppur di massima, con i relativi costi per l'utilizzo degli stabili che perderebbero funzione (adattamento a appartamenti a pigione moderata?) 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.

Presentare una assicurazione ufficiale 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 sito inquinato.

Conclusione:

La commissione ringrazia il Municipio e il Capodicastero Orsi per le risposte alle domande presentate rispettivamente per la presenza in commissione.

La commissione rimane interessata all'acquisizione dello stabile ARL da parte del comune una volta evase le criticità segnalate sopra.

La commissione spera che con la proposta di finanziamento parziale dell'operazione con l'alienazione degli stabili comunali che conseguentemente alla centralizzazione dei servizi nello stabile ARL non avrebbero più utilizzo, si possa contribuire a superare il blocco ideologico che paralizza lo sviluppo e utilizzo oppure l'alienazione degli stabili comunali in disuso a tutto vantaggio del comune e dei suoi cittadini.

Tesserete, 25 gennaio 2021

Per la Commissione delle Petizioni e della Legislazione:



Michele Cattaneo:

Michele Cattaneo

Doriana Cattani

Doriana Cattani

Roberto Decarli:

Roberto Decarli

Alex Domeniconi:

Alex Domeniconi

Nicola Foletti:

Nicola Foletti

Franz Meier:

Franz Meier

Giacomo Nobile: (relatore e presidente)

Giacomo Nobile

Moreno Petralli:

Moreno Petralli