



1	2	3	4	5
CC				
R 22 MAR. 2022				
EVASO				

Rapporto di minoranza della Commissione Edilizia e Opere Pubbliche (CEOP) del Comune di Capriasca inerente al Messaggio Municipale no. 10/2020 AGGIORNAMENTO a seguito del rinvio dell'8 febbraio 2021 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 del necessario credito di fr. 4'730'000.-

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

È anche mia premura ringraziare il Municipio per aver integrato in seconda istanza la CEOP nel processo di analisi del messaggio.

Il messaggio in questione è dibattuto da parecchio tempo. L'occasione di acquistare il terreno in questa posizione centrale privilegiata non si è presentata prima dell'edificazione del deposito ARL ed il tentativo di esproprio è sfumato il giorno prima della prevista decisione in Consiglio Comunale con una notifica di inizio lavori da parte di ARL SA.

Ora si presenta una possibilità d'acquisto più che concreta, definita da non perdere, a detta dell'esecutivo di Capriasca. Il messaggio municipale sottoposto all'esame delle commissioni dell'ultima legislatura è tornato al mittente con una serie di quesiti, che il municipio ha evaso e le precisazioni del caso sono parte integrante del presente messaggio municipale aggiornato.

Condivido pienamente le numerose perplessità in merito alle destinazioni d'uso proposte in questo messaggio, come pure le preoccupazioni dei miei colleghi commissari per i costi di trasformazione molto più cospicui di quanto presentato a pag. 16, che si dovranno aggiungere al costo già molto elevato per l'acquisto dello stabile.

Per la serietà delle preoccupazioni espresse nel rapporto di maggioranza, ritengo non sia sufficiente invitare il lodevole municipio a tenerne debito conto, né tanto meno auspicare semplicemente che si adoperi per trovare le migliori condizioni per un eventuale utilizzo dello stabile da parte del Comune.

Pur apprezzando la volontà politica di migliorare, giustamente, le condizioni di lavoro sia degli operai comunali che del corpo di polizia Torre di Redde primariamente, considero che i tempi per l'acquisto dello stabile ARL non siano maturi e qui di seguito desidero spiegarne i motivi principali, che sottopongo all'attenzione del consiglio comunale.

1. Il prezzo d'acquisto giustificato dalle stime effettuate da ambo le parti è troppo elevato. Non mi risulta che il municipio abbia intrapreso trattative più specifiche con il proprietario (ARL SA) per giungere ad un accordo tra le parti a vantaggio di una riduzione dell'importo.
2. Il Comune di Capriasca ha in atto parecchi investimenti milionari. Tenendo conto che è il Comune con il debito pubblico tra i più elevati del Cantone, che si aggira intorno ai 60. Mio di franchi (cfr. consuntivo 2020 bilancio: passivo 72 Mio. meno i crediti esterni), c'è da valutare seriamente se sia davvero il caso in questo momento di procedere ad una nuova operazione



finanziaria che comporterà una spesa finale verosimilmente intorno agli 8.7 Mio. di franchi, per avere un edificio adattato alle esigenze di alcuni servizi comunali.

3. Prima di pensare all'acquisto di un nuovo stabile e di iniziare un qualsiasi tipo di progettazione, deve essere messo a punto il **Masterplan** per Tesserete, per il quale abbiamo appena votato un credito di CHF 100'000.-. Solo in questo modo si può davvero capire quali potrebbero essere i contenuti da ubicare nello stabile oggetto del messaggio e decidere di conseguenza se ha senso acquistarlo.
Anteponendo l'acquisto di un nuovo stabile alla pianificazione territoriale il municipio mostra poca lungimiranza. Spesso sono stati fatti investimenti importanti che si sono presto rivelati inadatti e insostenibili in un breve lasso di tempo, e subito vetusti. Le cose vanno pensate a lungo termine. Gli spazi devono poter essere versatili, per cui vale la pena spendere in una buona progettazione, sensata, flessibile, anziché dover poi ricorrere a continue spese di riassetto.
4. Il mappale a PR risulta ancora in sospeso, vale a dire privo di destinazione d'uso, ciò che gli dà poca attrattività per un eventuale acquisto da parte di un privato. Il reale interesse all'acquisto da parte di Autopostale SA, anche per questo aspetto pianificatorio, oltre che per la sua posizione piuttosto periferica, è fortemente in dubbio e si dimostra piuttosto essere uno strumento di pressione per l'acquisto dello stabile ARL da parte del Comune di Capriasca (mobbing). Verosimilmente, allo scadere dell'attuale contratto d'affitto che ne vincola l'utilizzo da parte di Autopostale SA fino alla fine del 2025, si presenterà un'ulteriore opportunità a condizioni d'acquisto più ragionevoli.
5. Non vi è dubbio alcuno che il terreno in quella posizione strategica debba essere di proprietà del Comune e destinato alle attrezzature e/o agli edifici pubblici (AP-EP). C'è però da chiedersi se l'ubicazione per i contenuti proposti dal municipio (magazzini comunali, centrale di polizia e uffici dell'Arena sportiva) sia opportuna in quel comprensorio così centrale, situato tra il nuovo edificio scolastico ora in costruzione e il centro sportivo di Tesserete, non lontano da altre strutture per la collettività come la chiesa prepositurale e il cimitero.
È dunque plausibile considerare anche la possibilità, ripresentandosi in un prossimo futuro una nuova opportunità d'acquisto, di demolire lo stabile, che mostra dimensioni ed estetica inaccettabili per l'area privilegiata nella quale è insito, recuperare una zona verde e pianificare con un occhio più attento alla mobilità lenta la circolazione stradale, che attualmente presenta parecchie difficoltà di manovra e di convivenza tra i vari utenti della strada.
Si ricorda inoltre ai consiglieri comunali che il terreno oggetto del presente messaggio municipale è una vecchia discarica di rifiuti non degradabili, sufficientemente inquinato da avvalersi dell'iscrizione a catasto, oltre che instabile e inadatto a supportare le fondamenta di un edificio, tanto è vero che lo stabile attuale poggia su pali di fondazione che vanno a cercare il solido a 17 metri di profondità, come spiegato dall'ing. Lepori durante la visita allo stabile.
6. La qualità architettonica di questo stabile dalle enormi dimensioni non è affatto meritevole di considerazione e non si presta in alcun modo a rappresentanza del nostro Comune. Inoltre, la trasformazione di una costruzione accessoria (autorimessa), quale è, in un edificio abitabile (riscaldato) in standard Minergie (obbligatorio per legge) è molto dispendiosa e



varrebbe la pena considerare una tale opportunità, come detto, unicamente qualora il manufatto mostri una qualità architettonica di una certa rilevanza o che sia per lo meno meritevole di conservazione, ciò che non è il caso dello stabile in questione.

Il costo di 1.9 Mio. di franchi ipotizzato dall'ing. Lepori è ben al di sotto dei reali costi preventivabili per una trasformazione di questo genere. Oltre a non esserci lo spazio sufficiente per le quattro utenze pubbliche così come indicato nel messaggio, si deve considerare che i costi reali per i cospicui lavori di trasformazione possono verosimilmente ammontare a 4 Mio., da aggiungersi al già elevato prezzo d'acquisto. Tale importo può essere facilmente giustificato dalle varie esigenze espresse dallo stesso ingegnere durante il sopralluogo, le quali, oltre a comportare dei costi onerosi, non fanno nemmeno buon uso degli spazi interni. Ad esempio, realizzare due mense in uno stesso stabile, una per gli agenti di polizia e una per gli altri impiegati comunali. Lo stesso dicasi per la sala riunioni. E poi ancora, sarebbe da valutare se per gli agenti di polizia ci vogliono davvero dieci uffici. Non è ammissibile che sia uno studio di ingegneria ad occuparsi della progettazione degli spazi interni. Per questo ci sono gli architetti e gli architetti d'interni.

Infine e concludendo, in merito alla stima dei periti incaricati da ambo le parti in causa, per cui la richiesta di credito di fr. 4'730'000.- risulta essere una media matematica, si richiama l'attenzione sul fatto che non si è tenuto conto dell'importante **deprezzamento** della proprietà in questione sia per la questione geologica sopra espressa, sia per la servitù di AIL SA legata all'impianto fotovoltaico sito sul tetto del deposito ARL e che vincola il proprietario dello stabile almeno fino al 2035.

Per tutte le importanti considerazioni sopra esplicitate, con il presente rapporto di minoranza della Commissione Edilizia e Opere Pubbliche, si chiede di emendare il dispositivo di risoluzione sostituendo l'importo di fr. 4'730'000.- con **fr. 3'500'000.-**. In alternativa si preavvisa negativamente la concessione del credito di fr. 4'730'000.- per l'acquisto dell'immobile denominato deposito ARL 2, di proprietà di ARL SA, sito sul fondo particellare no. 138 RFD di Capriasca sez. Tesserete e si invita il lodevole Consiglio Comunale a respingere il dispositivo di risoluzione così come formulato nel Messaggio Municipale no. 10/2020 AGGIORNATO a seguito del rinvio dell'8 febbraio 2021.

Tesserete, 15 marzo 2022

Per la Commissione Edilizia e Opere pubbliche:

Isabelle De Luca, relatrice: