

**Rapporto di minoranza della Commissione della Gestione del Comune di Capriasca inerente il Messaggio Municipale numero 02/2017 concernente l'alienazione dell'ex Casa Comunale di Lopagno**

*“Da lassù si ammira tutta la città di Lugano, gran parte del lago e, sebbene si trovi a più di dieci chilometri, si scoprono i battelli a vapore che lo attraversano e le barchette che girano in tutti i sensi. Si scorge il ponte di Melide che rassomiglia un nastro nero che attacca assieme le due rive, a occhio nudo si intravedono facilmente le arcate sotto le quali passano barche e battelli. Si vede il bel San Salvatore colla funicolare che, in pochi minuti, trasporta i turisti sulla vetta dopo aver fatto stazione a metà strada, e più lontano ecco le montagne della Lombardia che confinano col nostro Canton Ticino.”*

Da “Memorie di Giovanni Lepori Capriaschese” edito da Fontana edizione.

Signor Presidente,

signore e signori Consiglieri comunali,

il brano riprodotto sopra è quanto il piccolo Giovanni Lepori da Oggi poteva ammirare negli anni attorno al 1875 dalle finestre della sua scuola e riportato nelle sue memorie. La scuola era quella di Lopagno, proprio l'edificio per il quale oggi siamo chiamati a decidere l'alienazione.

La vista descritta da Giovanni Lepori è fondamentalmente la stessa: i battelli non sono più a vapore, i campi coltivati hanno lasciato il posto a case e capannoni, ma la bellezza del paesaggio lascia ancora oggi incantati.

Alcuni hanno definito la scuola di Lopagno, rispetto a tutte le altre scuole del cantone, quella da cui si gode il più bel panorama.

Lo casa che l'esecutivo propone di alienare non è solo uno stabile di 88 metri quadri con un volume SIA di 800 metri cubi, sito sulla particella no.548 di 345 metri quadri della sezione di Lopagno, che vale del denaro a dipendenza del valore di stima ufficiale, del valore venale o del valore intrinseco.

Noi pensiamo che questo edificio sia qualcosa di più e di meglio di quanto descritto nel MM.

L'ex casa comunale di Lopagno é stata edificata nella seconda metà dell'800 per diventare il centro politico e culturale del paese di Lopagno e delle sue frazioni. Chi sa immaginare la vita in Capriasca nell'800 può capire lo sforzo che ha dovuto fare la cittadinanza di questi piccoli e poveri paesi per dotarsi di questa infrastruttura.

Nella Casa Comunale di Lopagno centinaia di bambini hanno imparato a leggere, scrivere e far di conto.

Nella casa Comunale di Lopagno numerosi maestre e maestri si sono dati la pena per formare donne e uomini consapevoli in maniera che diventassero buoni cittadini.

Nella Casa Comunale di Lopagno si sono susseguiti decine di sindaci e municipali, tenute innumerevole sedute dell'assemblea. In quel luogo si è decisa e deliberata la politica comunale.

Nella Casa Comunale di Lopagno donne e uomini si sono uniti in matrimonio e l'amministrazione comunale ha lavorato a favore della cittadinanza.

Ma l'ex Casa Comunale di Lopagno non ha solo un passato degno di attenzione, ha anche un futuro che non necessariamente è quello rinunciatario e per certi versi da visione arcaica indicato nel MM no.02/2017 al punto 3 (pag. 5/6).

Va detto che la prospettiva futura dello stabile indicata al punto 3 del MM è coerente e in sintonia con quanto scritto al punto 2 (pag.5) dello stesso documento in cui si descrive lo stato dell'edificio. Non ci è mai capitato di leggere una descrizione tanto minimalista e negativa di un oggetto che si intende vendere. Da questo punto di vista va detto che il ragazzino Giovanni Lepori aveva altri occhi e probabilmente anche altro cuore nel percepire l'edificio.

Questo è il punto centrale della faccenda. Leggendo MM in oggetto risulta palese che il Municipio non crede nelle potenzialità di questo edificio, potenzialità che in maniera più attenta e lungimirante ha scorto il Patriziato di Lopagno.

## **Alienazione**

Va detto che il Municipio inizialmente ha avuto un buon approccio verso il patrimonio ricevuto dai nove comuni che si sono aggregati. Infatti tempestivamente aveva incaricato un serio professionista di fare una perizia sul valore dei vari beni. La perizia è un tassello

importante per immaginare i vari scenari possibili, ma non l'unica. Bisogna capire le aspettative e i bisogni della comunità, ciò che è in atto in una società in rapido mutamento e quanto è nelle possibilità del comune. Su questi ultimi punti ci sentiamo di dire che il Municipio si è mosso con meno solerzia.

L'impressione è che il Legislativo non colga pienamente l'importanza storica e il momento unico che ha nell'amministrare il patrimonio immobiliare ereditato dagli ex comuni della Pieve. Il giudizio è suffragato dalla lungaggine e dalla difficoltà nel presentare un indirizzo politico globale, delle linee guida, che facciano comprendere cosa si intenda fare in futuro di questa "eredità" e dalla difficoltà di coinvolgere le varie forze politiche in questo processo. Si vuole cominciare a vendere senza avere definito un concetto globale che coinvolga tutte le proprietà comunali.

Inoltre non ci è sfuggito l'imbarazzo che traspare dalle risposte alla interpellanza del Gruppo PS&SI concernente gli stabili comunali; in alcuni casi abbiamo avuto il sentore che il Municipio eviti di entrare nel merito fornendo risposte evasive.

Il segnale è contraddittorio: non si sa cosa fare, ma si sostiene che la vendita dell'ex Casa Comunale di Lopagno non reca danno.

In realtà la faccenda è palese: non siamo ancora pronti per deliberare su una cosa tanto importante come l'alienazione di un edificio comunale. L'argomento va approfondito maggiormente, ora non ci sono le condizioni per entrare nel merito di nessuna vendita di stabili.

Per il comune di Capriasca l'alienazione di uno stabile è una decisione **irreversibile**, che prima di prendere va approfondita in ben altra maniera.

Il Municipio sostiene che si può procedere all'alienazione perché l'edificio ha una residua funzione pubblica e inoltre la proprietà rimarrebbe in mani pubbliche.

La funzione pubblica si limiterebbe alla servitù della sirena sul tetto a meno che non si insista sulla messa a disposizione della sala patriziale, scelta che non denota una particolare visione di assieme dei bisogni di servizi pubblici del luogo, tenuto in conto che a poche decine di metri il comune è proprietario di uno stabile (ex Casa Comunale di Roveredo), occupato dall'Associazione Memoria Audiovisiva di Capriasca e Val Colla e di un negozietto.

Sul fatto che l'edificio rimanga in mani pubbliche niente da obiettare se non fosse che non viene posto nessun vincolo sulla destinazione futura; di fatto il Patriziato può fare ciò che meglio crede dello stabile. Dal messaggio si evince che la parte superiore dell'edificio

potrebbe essere adibita ad alloggio o ad attività commerciale: all'interno di questa enunciazione di intenti le possibilità di uso sono innumerevoli e non tutte interessanti per la comunità

### **Situazione economica**

Il Municipio ha inserito nel piano finanziario 2 milioni, frutto di alienazione di stabili comunali di carattere patrimoniale. L'esecutivo pensava che questo importo fosse necessario per finanziare la nuova edilizia scolastica. In realtà, malgrado l'aumento del debito verso terzi, il comune riesce a far fronte ai nuovi impegni senza il bisogno di far cassetta con la vendita dei suoi stabili. Inoltre la situazione attuale del mercato immobiliare non è particolarmente favorevole alla vendita di edifici.

Fermo restando che il comune non deve fare speculazione e che la vendita di stabili ad altri enti pubblici a prezzo di favore può anche essere valutata positivamente, va ricordato che il comune primariamente deve fare l'interesse della comunità che rappresenta. In quest'ottica si può sostenere che la vendita, ora, dell'ex Casa Comunale di Lopagno crea danno alla collettività di Capriasca.

Per ricavare 2 milioni, sulla cui impellente necessità si può molto discutere, il comune di Capriasca deve procedere a numerose alienazioni. Per assurdo potrebbe sfrattare patriziati dalle loro sedi per vendere gli immobili.

### **Politica degli alloggi**

Il comune di Capriasca ha entrate annue (gestione corrente) per circa fr. 82'000.00 per affitti di stabili di diverso genere (consuntivo 2016). Questa entrata non è data da una politica dell'alloggio pensata e pianificata, ma è principalmente il frutto di iniziative lodevoli, ma estemporanee, intraprese da alcuni comuni prima dell'aggregazione.

Noi pensiamo che per un comune dell'importanza di Capriasca sia doveroso chinarsi sulla tematica dell'alloggio a prezzo sostenibile; ancor più nella situazione attuale che vede liberarsi alcuni stabili dalla funzione amministrativa, un'occasione unica e irripetibile per dare risposte concrete e soddisfacenti a questo tema che non va sciupata con decisioni poco meditate.

Fare politica dell'alloggio non significa che il comune deve trasformarsi in "agenzia immobiliare". Ci sono innumerevoli formule praticabili tra le quali la collaborazione con enti pubblici quali patriziati, oppure società anonime di interesse pubblico che agiscono nel

mercato dell'alloggio non a scopo di lucro, ma per realizzare e affittare appartamenti a pezzi economicamente sopportabili. I modelli sono molteplici e praticati anche da comuni vicino a noi e vanno a favorire, per esempio, giovani che vogliono formare la loro famiglia senza dover lasciare il comune.

## **Conclusioni**

I firmatari di questo messaggio sono convinti che allo stato attuale la vendita dell' ex Casa Comunale di Lopagno non sia un'opportunità per la popolazione di Capriasca. Si può discutere se crei un danno o meno al comune, ma sicuramente si può affermare che non crea beneficio.

Dal MM, che noi non apprezziamo, emergono tre punti interessanti:

- la perizia Morandi che da indicazioni chiare sul valore e le potenzialità dello stabile:
- i contatti col Patriziato di Lopagno che mettono in evidenza da parte del Patriziato interesse per lo stabile, competenze, idee, mezzi finanziari e voglia di fare:
- il Municipio sembra conscio che più di una riflessione si imponga al riguardo del cambio di funzione di alcuni stabili comunali, il tema è una priorità delle legislatura che verrà discusso con il Legislativo;

Noi pensiamo che ci siano ampi margini per una fruttuosa collaborazione tra il Municipio di Capriasca e il Patriziato di Lopagno al fine di un uso intelligente e proficuo dell'ex Casa Comunale. Il comune può mettere a disposizione per un adeguato numero di anni il mappale 548 sez. Lopagno al locale Patriziato per trasformare l'immobile nella sua sede e tramutare il piano superiore dell'edificio in appartamento abitativo a pigione sostenibile.

Alla fine di questo periodo, che deve essere sufficientemente lungo per fare in modo che il Patriziato possa ammortizzare il proprio investimento, il comune di Capriasca e il Patriziato di Lopagno avranno la possibilità di decidere se proseguire la collaborazione o fare altro.

È presumibile e auspicabile che allora ci sia una visione consolidata e condivisa sull'uso degli stabili di proprietà comunali per cui è ipotizzabile che ci siano le condizioni per prendere più decisioni, anche quelle che ora sembrano affrettate e sciaguratamente irreversibili.

Il contratto da stipulare tra il Comune di Capriasca e il Patriziato di Lopagno può ispirarsi ai recenti contratti sottoscritti con l'Azienda Elettrica di Massagno oppure ai numerosi

contratti sottoscritti meno di recente con svariati enti pubblici che fanno uso di edifici di proprietà comunale.

Visto le considerazioni sopra esposte invitiamo il Lodevole Consiglio comunale di Capriasca a rigettare il dispositivo di risoluzione contenente l'alienazione del mappale no. 548 Sez. Lopagno

Tesserete 6 giugno 2017

La minoranza Commissione della gestione

Barbara Bindella Castelli

B. Bindella Castelli

Marco Guadagni

