



Rapporto di minoranza della Commissione della gestione relativo al Messaggio Municipale 22/2023 concernente la richiesta di autorizzazione all'alienazione della proprietà sita al mappale n. 151 RFD Sezione Lugaggia in territorio del Comune di Capriasca del 3 ottobre 2023

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

la Commissione della gestione ha analizzato il messaggio municipale 22/2023 ed in minoranza esprime le seguenti considerazioni.

Come più volte ribadito nelle consultazioni dei singoli Gruppi politici, l'area di sinistra si è sempre detta scettica sulle alienazioni in generale, ma comunque aperta ad una discussione generale sul destino dei vari stabili. Discussione che di fatto non è ancora avvenuta e che nuovamente sollecitiamo.

Ancora una volta il Municipio ha fatto una fuga in avanti, in questo caso con lo spostamento della sede di Polizia, per poter vendere lo stabile in oggetto. Con questa operazione si va a rinunciare, ancor prima della concretizzazione della vendita, all'incasso dell'affitto di 30'000.00 fr. e si va a creare un'ulteriore spesa per la locazione dei locali nello stabile di proprietà dell'ARL di 26'000.00 fr.

Il MM 23/2023 conferma quanto detto in precedenza. Infatti, prima della vendita dovrà essere sistemata la situazione pianificatoria. Il prezzo di base minimo di fr. 940'000.00 è stato stabilito sulla base di una perizia aggiornata lo scorso settembre, dando per scontato che la destinazione dello stabile sarà residenziale.

La minoranza che ha deciso di stilare questo rapporto ritiene che questo stabile abbia le potenzialità per essere utilizzato ancora come amministrativo. In caso di non utilizzo a questo scopo, la situazione pianificatoria attuale permette anche un utilizzo residenziale, mantenendo lo stabile in mano pubblica.

La trasformazione in bene patrimoniale è necessaria solo se si vuole assolutamente vendere il bene. La destinazione abitativa va a diminuire il valore commerciale dello stabile, come confermato nel MM al capitolo "Descrizione dello stabile, stima ufficiale e perizia di stima".

I servizi amministrativi sono stretti a Palazzo comunale e lo testimonia il MM 28/2022, che chiede un credito per la riorganizzazione degli spazi per cercare di migliorare la funzionalità e mettere in migliori condizioni chi lavora al servizio della popolazione. La mole di lavoro da sbrigare aumenta e non si può pensare che solo l'ottimizzazione degli spazi o una migliore organizzazione del lavoro possano bastare. In futuro potremmo necessitare di più spazi sia per i collaboratori del comune che per la popolazione.

Sappiamo bene quanto costa costruire nuove infrastrutture, ammesso e non concesso di avere terreni a disposizione. Ci teniamo a ribadire che un'alienazione è un atto irreversibile di cui potremmo pentirci in futuro.

Siamo venuti a conoscenza che, dopo la pubblicazione su un quotidiano della notizia dell'intenzione del Comune di Capriasca di vendere lo stabile, il Municipio ha ricevuto alcune richieste di affitto, tra le quali sembra esserci quella relativa alla realizzazione di un asilo nido, di cui si avverte la forte necessità nel nostro comprensorio.



Lo stabile in questione è in buone condizioni e potrebbe essere tenuto e affittato, generando così delle entrate, come era il caso fino allo spostamento della Polizia di Redde.

Affittando ipoteticamente a 25'000.00 fr. annui, considerando i tassi attuali (ca. 2.5%) si garantisce il pagamento degli interessi su 1 MIO di fr. e si rimane in possesso dello stabile. Vendendo si vorrebbe diminuire il debito di 1 MIO (dando per scontato che si riesca a vendere a quel prezzo) guadagnando la stessa cifra annua di 25'000.00 fr. e non si è però più proprietari dello stabile.

Si può ancora affermare che vendere è un affare? Inoltre, a vendere si è sempre a tempo, anche a fronte di una più chiara visione del futuro del patrimonio immobiliare comunale.

Per i motivi sopra citati i relatori di questo rapporto di minoranza chiedono ai colleghi di non approvare il MM 22/2023, invitando il Municipio a valutare la cessione in affitto o altra forma di fruizione, lo stabile sito al mappale 151 RFD nella Sezione di Lugaggia.

Tesserete, 4 dicembre 2023

Il presente rapporto è stato elaborato e sottoscritto dalla minoranza della Commissione della Gestione.

**Relatori: Fiorenza Rusca Franzoni
 Zeno Casella
 Marco Rudin**