



# COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

## MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1273

concernente la richiesta di autorizzazione alla vendita definitiva della particella  
n. 813 PPP 7005 RFD di Caslano

---

6987 Caslano, 9 dicembre 2019

All'Onorando  
Consiglio comunale di  
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

Con il presente messaggio municipale, il Municipio formula la richiesta di autorizzazione alla vendita definitiva della particella n. 813 PPP 7005 RFD di Caslano.

L'Esecutivo chiede al Consiglio comunale di voler deliberare su questo oggetto con carattere d'urgenza nella seduta dell'11 dicembre 2019 (art. 59 cpv. 1 LOC).

### **Procedura**

L'urgenza consiste nella possibilità di eccezionalmente discutere e deliberare su oggetti non previsti all'ordine del giorno di una seduta del Consiglio comunale.

Con la concessione dell'urgenza il Legislativo comunale, fatte tutte le valutazioni e riflessioni del caso, data la presenza di eventi eccezionali accetta in sostanza di discutere e deliberare su un oggetto, il cui iter di trattazione non ha rispettato tutti i passi e i tempi previsti usualmente dalla LOC.

Il Consiglio comunale vota in due fasi:

- in una prima fase si pronuncia a maggioranza qualificata sulla concessione dell'urgenza, ovvero sull'inserimento di una nuova trattanda all'ordine del giorno;
- in caso di accoglimento dell'urgenza, il Consiglio comunale discute e vota poi nel merito della trattanda inserita all'ordine del giorno.

E' corretto chiedere l'urgenza quando vi sono motivi gravi che impongono inderogabilmente una decisione immediata su un oggetto da parte del Consiglio comunale, senza rispettare tutti i tasselli e i tempi dell'usuale procedura LOC. Non è il caso quando vi è un'impellenza di portata tale da non permettere di seguire l'intero iter di deliberazione di quest'organo (messaggio e esame commissionale rispettando i termini di legge).

La giurisprudenza ha avuto modo di ribadire come la richiesta dell'inserimento di una trattanda con la clausola dell'urgenza debba rispettare criteri estremamente restrittivi; va quindi usata eccezionalmente quanto vi è pericolo di pregiudizio agli interessi del Comune. Questo per evitare che vengano adottate decisioni senza una debita informazione e preparazione.

## Premessa

In data 30 marzo 2016 il Legislativo comunale ha accolto il messaggio municipale n. 1127 del 24 febbraio 2016 concernente la richiesta di autorizzazione alla vendita della particella n. 813 PPP 7005 RFD di Caslano e la richiesta di un credito di fr. 10'000.00 necessario a coprire le spese legali e amministrative.

Con l'approvazione è pure stata data l'autorizzazione di procedere alla vendita della particella mediante concorso a norma dell'art. 180 cpv. 1 LOC. Il piede d'asta era fissato a fr. 790'000.00 come definito dalla perizia immobiliare. Il capitolato d'asta volontaria è stato redatto dal nostro legale. L'asta, che si è tenuta in data 26 ottobre 2016, è purtroppo andata deserta malgrado le ripetute pubblicazioni sul Foglio Ufficiale, sui quotidiani, rispettivamente su diversi portali internet. Pertanto, stante la competenza del Municipio di scegliere la via di realizzazione, il Consiglio comunale è stato informato che si è deciso di procedere diversamente, affidando la vendita ad un'agenzia immobiliare. Questa informazione è stata data dal Municipio nella seduta del Legislativo comunale del 14 dicembre 2016.

Il Municipio quindi ha poi assegnato il mandato di vendita esclusivo alla RE/MAX Lugano (contratto sottoscritto in data 26 giugno 2017).

La situazione del mercato immobiliare per oggetti di questo tipo a quel momento era stagnante con prezzi in discesa – l'evoluzione dei prezzi era positiva fino a metà del 2015 – seguita da una fase stagnante nel 2016 per passare poi ad una fase negativa. Questo in particolar modo per la maggiore difficoltà ad ottenere i crediti bancari che rendevano la sopportabilità dell'investimento sempre più difficilmente ottemperabile per il potenziale cliente.

Sulla base dei dati contenuti nella perizia esistente (ottobre 2015) e dei documenti aggiuntivi consegnati dall'agenzia di vendita, sono state allestite tre valutazioni (valutazione edonica; valore reale, valore di reddito; valore di mercato).

Ne è scaturito un valore medio di fr. 666'000.00 (comprensivo della loro provvigione del 5%).

L'immobile inoltre necessita di diversi lavori di rinnovamento: cucina, bagni, pavimenti e tappezzeria sulle pareti, ecc.: queste opere sono state valutate in ca. fr. 200'000.00/fr. 250'000.00.

Visto quanto sopra, è stata formulata la proposta di ridurre il prezzo di vendita da fr. 790'000.00 a fr. 660'000.00/fr. 695'000.00 (provvigione inclusa), in modo tale che con i costi di rinnovamento l'investimento globale per il potenziale acquirente rimanga sotto i fr. 1 Mio.

Trattandosi poi di una PPP, le spese condominiali ammontano a ca. fr. 900.00 mensili, ritenute particolarmente elevate (pari a fr. 10'800.00).

Il Municipio quindi ha deciso di ridurre il prezzo di vendita a fr. 695'000.00.

Sulle modalità di vendita è stato pure interpellato il nostro legale il quale ha comunicato che indipendentemente sia rogato un atto di compravendita o un diritto di compera, in entrambi i casi, una volta concluso lo stesso sotto la condizione sospensiva della validità dell'approvazione del Consiglio comunale, lo stesso gli verrà sottoposto per approvazione.

L'oggetto da subito si è rivelato difficile da vendere in particolar modo per il prezzo e le elevate spese condominiali annue.

In data 3 aprile 2018 il Municipio, su indicazione dell'agenzia immobiliare, ha dovuto ulteriormente rivedere il prezzo di vendita al ribasso passando dai fr. 695'000.00 a fr. 645'000.00.

Nella seduta del 1° ottobre 2018 visto il perdurare della situazione negativa del mercato immobiliare, il Municipio ha deciso un'ulteriore riduzione del prezzo di vendita a fr. 575'000.00.

Le trattative sono poi continuate senza particolare successo fino a quando si è manifestato un unico acquirente seriamente interessato all'acquisto della proprietà.

Le stesse hanno portato il Municipio a formulare in data 15 aprile 2019, dopo varie offerte e controfferte, una proposta conclusiva pari a fr. 550'000.00, ritenendo la stessa in linea con quanto il mercato immobiliare a Caslano proponeva in particolar modo riferito agli appartamenti.

L'interessato ha accettato la proposta formulata, proponendo un diritto di compera, da firmare entro la fine di giugno 2019 con esercizio entro la fine di dicembre 2019.

Il nostro legale in considerazione della circostanza secondo cui il prezzo per il quale si vorrebbe concludere l'atto è di gran lunga inferiore a quello a suo tempo ipotizzato come prezzo minimo da parte del Consiglio comunale (piede d'asta), per la validità della cessione all'importo di cui alla convenzione che è stata allestita, necessita forzatamente l'accordo del Consiglio comunale.

Clausola che è stata anche inserita nella convenzione alla voce accordi speciali che: *"rimane riservato l'accordo del Consiglio comunale di Caslano, il quale verrà sollecitato solo dopo la firma del diritto di compera, ritenuto che le relative spese notarili insorte sino a quel momento verrebbero assunte dal Comune di Caslano nel caso in cui il Consiglio comunale dovesse negare il proprio assenso"*

La convenzione tra il Comune di Caslano e l'acquirente è stata sottoscritta in data 31 maggio 2019.

Al termine della trattativa, in data 28 giugno 2019 è stato sottoscritto l'atto pubblico notarile relativo alla costituzione di diritto di compera per l'immobile in oggetto con un valore complessivo di fr. 550'000.00 (iscrizione all'Ufficio dei Registri in data 3 luglio 2019) con termine per l'esercizio fino al 31 dicembre 2019.

Nel frattempo, come previsto, in data 9 settembre 2019 è stato versato il relativo acconto di fr. 55'000.00.

Il saldo di fr. 495'000.00 sarà da versare entro il 31 dicembre 2019.

Al punto 5 dell'atto notarile si prevede quanto segue:

punto 5 clausola particolare

*"il presente diritto di compera è subordinato, quale condizione essenziale, alla necessaria autorizzazione da parte del Consiglio comunale di Caslano per quanto concerne la compravendita. Il Municipio si fa in tal senso parte diligente di attivare la necessaria procedura affinché tale autorizzazione pervenga nel minor tempo possibile.*

*Nell'ipotesi in cui il consenso del Legislativo dovesse essere negato, il Comune di Caslano sarà comunque tenuto a rimborsare alla parte acquirente tutti gli acconti sino a quel momento ricevuti, come pure le spese notarili sino ad allora insorte".*

## Conclusioni

Visto quanto sopra e l'imminente scadenza del 31 dicembre 2019, il Municipio, scusandosi per la procedura dell'urgenza adottata in via del tutto eccezionale, al fine di evitare pregiudizio agli interessi del Comune invita il Consiglio comunale a voler autorizzare la vendita nel modo, nella forma proposta ed al prezzo pattuito nell'atto pubblico notarile del 28 giugno 2019.

## Proposta di risoluzione

Onorevoli signori, il Municipio vi invita a voler

risolvere:

1. Il Municipio di Caslano è autorizzato a procedere alla vendita definitiva della particella n. 813 PPP 7005 RFD Caslano.
2. Il prezzo è stato fissato a fr. 550'000.00, come definito nell'atto pubblico notarile del 28 giugno 2019.
3. Le spese per il compenso di mediazione pari al 5% del prezzo di vendita pattuito con l'acquirente al momento del rogito, sono a carico del Comune di Caslano.
4. Il Municipio è autorizzato al disbrigo delle relative pratiche amministrative.
5. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere tutti i relativi documenti.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO  
Il Sindaco: E. Taiana      Il Segretario: I. Casanova



Ris. mun. del 9 dicembre 2019