



Egregio

Sindaco di Villa d'Almè

Sig. Manuel Preda

Villa d'Almè, 23.01.2017

OGGETTO: MOZIONE per stralcio dal piano delle dismissioni edificio con area pertinenziale dell'ex scuola media.

Con la presente i sottoscritti Consiglieri Comunali Paolo Donghi e Renato Fuselli

premessi che:

- a. l'edificio della vecchia scuola media di via Dante ed annessa area cortilizia pertinenziale è da tempo inserito nel piano di dismissioni del patrimonio comunale
- b. questa scelta era stata determinata a fronte della necessità di coprire il pagamento della prima maxi rata del leasing in costruendo accesso per finanziare i lavori di costruzione della nuova scuola media di via Monte Bastia
- c. al fine di dar corso alla citata vendita sono state indette ben tre aste, a valore via via decrescente, tutte purtroppo andate deserte, di cui l'ultima al valore ulteriormente ridotto per la terza volta di euro 1.820.000
- d. la congiuntura di mercato estremamente negativa iniziata nell'anno 2008 non mostra ancora segni di ripresa sul fronte delle compravendite immobiliari rendendo particolarmente antieconomico continuare ad insistere nella vendita di questo bene pubblico
- e. i lavori di costruzione della nuova scuola media sono ormai terminati ed il finanziamento della prima maxi rata del leasing in costruendo (presupposto fondante di tale scelta a vendere) è stato già coperto con altre risorse economiche nel frattempo reperite dall'amministrazione, facendo così venir meno la ragione di pubblico interesse che aveva reso necessaria la messa in vendita di tale immobile tanto che, come dichiarato nel notiziario comunale di dicembre 2016, la sopra menzionata maxi rata di € 2.200.000 IVA compresa è già stata liquidata per € 2.013.000 il 28 settembre 2016 senza dover ricorrere ad altre forme di finanziamento.
- f. il principio della buona e responsabile amministrazione fa sì che si debba ora riconsiderare tale scelta al fine di evitare una dismissione di un bene collettivo, non più necessaria, a fronte di un ricavato estremamente ridotto e non corrispondente certamente al suo reale potenziale valore di mercato. Operazione quindi del tutto antieconomica
- g. il venir meno di tale necessità è, tra l'altro, comprovato dalle stesse dichiarazioni dell'amministrazione ove in più occasioni, anche sul giornalino comunale distribuito ai cittadini (edizione n. 8 di settembre 2016 e precedente), è stato asserita l'ininfluenza di detta vendita a riguardo della corresponsione della maxi rata iniziale già finanziata e coperta con altre risorse proprie derivanti dagli avanzi di amministrazione e da altri proventi appositamente accantonati
- h. non v'è neppure la necessità di finanziare la restituzione dei canoni semestrali del leasing già coperti dagli stanziamenti messi a disposizione nei bilanci pluriennali comunali di anno in anno predisposti ed approvati

i. anche la ventilata ipotesi di un eventuale insediamento di ambulatori Asl nell'erigendo nuovo edificio con un ventilato beneficio per la cittadinanza è ipotesi del tutto remota, puramente teorica e quanto mai improbabile, considerato che l'imprenditore che dovesse aggiudicarsi l'immobile, considerato il prezzo d'acquisto super stracciato, pagherà senza indugio e con favore la prevista penale pur di liberarsi da questo vincolo locativo che, oltre ad immobilizzare del proprio capitale d'impresa a fronte di una rendita irrisoria, ostacolerebbe in maniera significativa anche la vendita delle rimanenti unità immobiliari (notoriamente la clientela non acquista abitazioni in stabili ove sono presenti ambulatori medici per i disagi ed i disturbi che questi naturalmente generano). Da ultimo, ma non per importanza, la riorganizzazione funzionale ed amministrativa delle varie aziende sanitarie in corso di sviluppo potrebbe, nei prossimi anni e prima della effettiva disponibilità di questi nuovi locali, far venir meno il loro stesso interesse, senza dimenticare che l'eventuale loro trasferimento in via Dante causerebbe anche un danno economico al comune per il conseguente mancato incasso dell'affitto dello stabile di via Roma che rimarrebbe così inutilizzato.

tutto ciò premesso

con la presente mozione si chiede che il Consiglio Comunale, approvandola, impegni la Giunta a porre in essere lo stralcio dal piano delle dismissioni pubbliche dell'edificio con relativa area cortilizia pertinenziale dell'ex scuola media di via Dante considerato il venuto meno interesse pubblico ad agire in tale direzione anche alla luce del risibile ricavato che detta vendita produrrebbe al comune, specialmente se rapportato al suo potenziale valore di mercato ricavabile in condizioni di normale dinamismo delle compravendite immobiliari (come lo era fino al 2008).

In relazione a questo ultimo aspetto ed a dimostrazione della opportunità di interrompere la vendita in attesa di tempi migliori (come farebbe qualsiasi buon padre di famiglia per evitare di svendere il proprio patrimonio) si evidenzia come nell'anno 2007 il valore della scuola era stato determinato in euro **3.240.000** come risulta dalla convenzione in atti comunali datata 16/01/2007 ove un imprenditore privato si era impegnato a ritirarla in conto lavori sul maggior onere necessario per la costruzione della scuola nuova (accordo poi rimasto privo di attuazione non per ragioni economiche, bensì per questioni normative), valore poi ridottosi ad euro **2.900.000** come da perizia commissionata dal comune all'Agenzia delle Entrate del settembre 2012, ulteriormente ridottosi ad euro **1.820.000** come da perizia redatta da un professionista incaricato dal comune nel dicembre 2015 e con un'attuale prospettiva di ricavo, visto l'insuccesso dell'ultima asta a questo valore ulteriormente ridotto per la terza volta, nell'ordine di euro **1.300.000**.

I cittadini di Villa d'Almè non si meritano certo di veder svenduto un bene di loro proprietà ad un prezzo di gran lunga inferiore alla metà del suo potenziale valore di mercato, anche perché, per stessa ammissione dell'amministrazione, la ragione che l'aveva indotta a tale scelta di politica finanziaria (finanziare il pagamento della prima maxi rata del leasing in costruendo del nuovo edificio scolastico) è ora venuta meno. Non v'è quindi alcuna ragione di pubblico interesse per procedere con questa dismissione che può essere tranquillamente rimandata in attesa della ripresa del mercato immobiliare.

Distinti saluti.

I Consiglieri Comunali:

.....

Paolo Donghi

.....

Renato Fuselli