

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 5828

Autorizzazione alla vendita dei mapp. 154 e 155, Böcklinstrasse 15/16, del Registro fondiario di Potsdam (Repubblica Federale di Germania) di proprietà del Comune di Lugano

All'on.do Lugano, 16 luglio 2001
Consiglio Comunale
L u g a n o

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri,

con il presente messaggio Vi proponiamo di autorizzare la vendita di due mappali, contigui, di proprietà del nostro Comune, in Germania e più precisamente a Potsdam nell' ex Repubblica democratica tedesca, così intavolati a RF (Grundbuch von Potsdam, Flur 2: Flurstücke 154, 155).

Questo oggetto é indipendente dal MM concernente la globalità delle proprietà del Comune e possibile alienazione di singoli mappali o scorpori di essi, trattandosi di una proprietà che esula dalla nostra realtà locale, non direttamente controllabile. Negli anni 60/70 operazioni analoghe erano state fatte con parte delle proprietà di Trieste.

1) Introduzione

Eredità

Il 30 novembre 1971 decedeva a Brè l'architetto artista pittore Wilhelm Schmid, nato nel 1892, attinente di Remigen/AG, cittadino onorario dell'ex Comune di Brè, lasciando quale unica erede la moglie Mirjam, detta Maria, n. Metz, nata nel 1896.

Questa morì a sua volta il 31 dicembre 1973 lasciando 3 disposizione testamentarie.

A dipendenza della complessità e della contraddittorietà delle stesse, alla fine sciolte, grazie alla comprensione e alla tenacia dell'esecutore testamentario avv. F. Bolla, a beneficio della nostra Città come veniva attestato dal certificato ereditario rilasciato dalla Pretura in data 10 ottobre 1977.

Tra i beni ereditati, oltre alla casa di Brè (mapp. 543), a titoli di credito per fr. 275'000.--, dipinti e disegni e ceramiche di W. Schmid, figurava un edificio, da questi edificato nella città di Potsdam, nelle vicinanze di Berlino, di proprietà della defunta, denominato "Etappenhaus" siccome costruito a tappe ed ubicato in Metzstrasse 15-16, ora Böcklinstr. 15-16.

Per lo stesso, essendo stato requisito dal regime comunista, era stata avviata una procedura di richiesta di indennità nei confronti dell'URSS e della DDR allorquando la sig.ra Metz era ancora in vita: in considerazione dell'esito alquanto dubbio di tale domanda nel rapporto dell'esecutore testamentario e nel messaggio municipale no. 3019 del 17.5.1978 di accettazione dell'eredità, il suo valore era stato esposto pro memoria in fr. 1.--.

Segnaliamo come tale procedura, effettuata per il tramite del Dipartimento federale degli affari esteri (DFAE), ma non portata a termine - potremmo ora dire col senno di poi per nostra fortuna - si sarebbe forse conclusa con una indennità a favore del Comune di ca. 11'000 DM.

Rivendicazione

Caduto il regime comunista e riunificatasi la Germania, il DFAE aveva comunicato che da parte tedesca era stato promulgato un decreto (Verordnung) circa la procedura per la notifica di pretese pecuniarie.

Dopo aver preso contatto con detto Dipartimento era stata inoltrata la corrispondente notifica (Anspruch auf Vermögenswerte) il 10.10.1990. Con atto di ricezione dell'8.1.1991 il "Magistrat der Landeshauptstadt Potsdam" comunicò di aver registrato la domanda del Comune, notificando che avremmo ricevuto a tempo debito comunicazioni in merito.

Questa é giunta con uno scritto 20.1.1998 in cui veniva comunicato che l'evasione della notifica del Comune era iniziata ma che si doveva contare con dei tempi decisionali piuttosto lunghi.

Dopo che il 14.3.2000 l'autorità preposta, l'Oberbürgermeister della Landeshauptstadt Potsdam aveva emanato una predecisione, é seguita il 18 aprile 2000 la decisione formale di accoglimento dell'istanza del Comune con i seguenti principali dispositivi concernenti i mappali 154 e 155 siti in Böcklinstr. 15-16:

- la proprietà riguardo ai citati beni immobili é retrocessa all'istante (Comune di Lugano)
- l'indennità (per crediti gravanti la stessa) viene fissata in DM 22'419.13
- la proprietà viene trasferita all'istante una volta la decisione cresciuta in giudicato e versata l'indennità

Non vi erano menzioni di Piano regolatore che gravavano la proprietà.

Il 10.7 2000 la medesima autorità ci comunicò che, non essendo stati interposti ricorsi ed essendo stati operati i versamenti dovuti, la proprietà sugli immobili veniva trasferita al Comune e di aver proceduto all'inoltro dell'istanza di trapasso a Registro fondiario, il quale é stato formalizzato soltanto il 23.2.2001 e notificato alla fine di marzo.

2) Vendita

Si trattava, divenuto il nostro Comune proprietario, e qui va rinnovato un doveroso plauso alla sig.ra Metz e all'esecutore testamentario, di decidere se restare proprietari o se alienare questo bene immobiliare.

Per i molteplici motivi che siamo ad elencarvi, vi proponiamo di essere autorizzati alla vendita.

Stato della proprietà

Trattasi di due fondi contigui, in stato di un certo qual abbandono, pianeggianti, in una strada laterale, di complessivi mq. 2895, sui quali é eretta, parte su uno e parte sull'altro fondo e in corrispondenza della strada una casa con una superficie di mq. 412.

L'edificio si trova, come d'altra parte praticamente la quasi totalità degli edifici che non sono stati ristrutturati dopo la riunificazione della Germania, a dipendenza di una mancata adeguata manutenzione, in un pessimo stato di conservazione.

Lo stesso consiste in un corpo centrale di due piani (piano terra e primo piano) e di due corpi laterali di un piano soltanto (piano terra).

La costruzione era stata concepita come casa unifamiliare, con un grande salone centrale (ora non più esistente) per piccole rappresentazioni museali, teatrali o concertistiche ma già durante la costruzione erano state previste e progettate delle separazioni.

Attualmente l'immobile é diviso in 6 unità abitative, di cui una vuota (soffitto crollato), in stato di estrema trascuratezza. Quelle che sono state visitate sono al

limite dell'abitabilità, e meglio per i nostri parametri sarebbero dichiarate inabitabili. La PwC Berlino, cui é stato conferito l'incarico di rappresentarci in loco, ha stimato in ca. 680'000 DM i costi per un risanamento conservativo. Sul terreno retrostante si trovano, in ordine sparso, orti, casette per attrezzi, posti macchina e garage.

Reddito

Il reddito dell'intero immobile risulta pari, per 5 unità abitative, ad annuali DM 18'273.-- (pari a ca. mensili DM 3,70 al mq) appare estremamente basso e non potrebbe essere aumentato secondo le usanze locali.

Tenendo conto delle spese di amministrazione e di quelle di manutenzione ordinaria già ridotte al minimo indispensabile (in considerazione dello stato della casa bisogna calcolare DM 30.-- al mq all'anno), si giunge ad un reddito annuale netto praticamente inesistente, di DM 1'480.--. Inoltre dall'inizio di quest'anno il reddito immobiliare viene pure imposto con un tasso del 26,375 %.

Senza dimenticare che in considerazione dell'attuale stato della costruzione occorrerebbe entro breve prevedere ca. 80'000.-- DM di spese di manutenzione straordinaria, senza poter praticamente pretendere alcun aumento di canone locativo.

Tenuto conto dei bassi canoni che possono essere richiesti a Potsdam, dell'ubicazione comunque non certo delle migliori e della disposizione non certo ideale delle unità abitative, anche con l'investimento per il ripristino pari a DM 680'000.-- la redditività sarebbe pressoché nulla: il reddito lordo ipotetico di ca. DM 41'600.--, andrebbe infatti diminuito sia dell' onere e dell'ammortamento ipotecario su DM 680'000.--, sia di quello fiscale sul reddito immobiliare, del 26'375 %.

Sono cifre che parlano da sole e l'unica soluzione a nostro avviso attuabile, risulta pertanto essere quella di vendere senza indugio l'immobile.

Situazione giuridica e valore

L'Etappenhaus é stata inserita, nota bene solo dopo la decisione di retrocessione da parte della nostra città, nella lista dei monumenti protetti (Baudenkmäle) della Città di Potsdam.

Quale motivazione viene menzionato che se l'esterno risulta piuttosto brutto, all'interno la distribuzione dei locali come tutti gli elementi significativi dei locali appaiono a loro avviso quasi completamente conservati. Si sono potute riconoscere nell'Etappenhaus conoscenze da parte dell'arch. Schmid, le quali hanno fatto apparire nuovi rapporti, e meglio una parallelismo di contenuti con le idee esposte dal Baustadtrat berlinese Wagner nel "wachsendem Haus" (casa crescente) ovvero un edificio che per le sue esigenze si espande nello spazio. Inoltre nei dettagli e nella sua forma cubica, secondo le autorità locali, si intravede una relazione con l'architettura ticinese, che a nostro parere non appare invero sussistere.

Questo, senza significare un obbligo di vera e propria restauro, comporta comunque l'impossibilità di abbattimento dell'edificio stesso e viene di conseguenza a influenzare in modo molto negativo il valore del bene immobile.

Per quanto attiene alle possibilità edificatorie sulla parte retrostante, se attualmente trova applicazione il disposto secondo cui una costruzione deve integrarsi a quelle esistenti sui fondi vicini, é allo studio un piano regolatore assai restrittivo che prevede ad esempio un indice di occupazione del 15% e un indice di sfruttamento del 0.35. Dovesse una domanda di costruzione essere contraria a tale studio, la stessa potrebbe essere differita di un anno: l'autorità sarebbe però intenzionata ad intavolare una trattativa con l'istante.

Tutto dipenderà anche, in considerazione dell'obbligo di mantenimento dell'edificio

esistente, dalle possibilità di frazionamento e di accesso veicolare dal retro.

Un ulteriore fattore che determina in modo negativo il prezzo di vendita consiste nel fatto che le possibilità di una disdetta effettiva nei confronti dell'inquilino risultano nel diritto tedesco molto scarse ed é quindi invalsa la pratica delle cosiddette "Entmietungen" ove il proprietario concorda con l'inquilino una sorta di indennità di buonuscita, che normalmente, secondo la PwC viene ad aggirarsi sui 20'000.-- DM per unità abitativa.

Questi ed altri fattori emergono dalla perizia immobiliare allestita dalla PwC, la quale giunge ad un valore peritale di DM 870'000.--, importo che può fluttuare, come indicato nella perizia, del +/- 35 %.

Riteniamo pertanto che vendere questa proprietà sia l'unica soluzione oggettivamente sostenibile, considerato le numerose incognite presenti: come menzionato in precedenza, basti pensare al fattore lontananza, che rende problematico ogni controllo o verifica, e questo già solo per quanto attiene la riattazione e la costruzione di una seconda unità abitativa sul retro, senza oltretutto disporre, anzi, di alcuna garanzia di redditività, in considerazione in particolare dei vincoli giuridici che penalizzano l'oggetto immobiliare di nostra proprietà.

Confidando con la capacità dei nostri rappresentanti in loco, che si prenderebbero cura della vendita chiediamo, malgrado le incognite evidenziate, di essere autorizzati ad alienare al prezzo previsto dalla perizia, se possibile superiore, con la possibilità, se del caso, di derogare verso il basso nella misura del 25%.

P.Q.M

visti gli art. 13 cpv. 1 lett. h, 42 cpv. 2 178 cpv. 2 LOC, 9 cpv. 1 lett. h e 96 cpv. 2 Regolamento comunale si chiede a codesto onorando consesso di voler

risolvere:

1. Il Municipio é autorizzato ad alienare le part. 154 e 155, Flur 2, RF di Potsdam, Böcklinstrasse 15/16, di proprietà del Comune di Lugano, ad un prezzo di DM 870'000.-- o superiore, (con possibilità di deroga verso il basso

fino a 25 %).

2. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

	PER	IL	MUNICIPIO
Il	Sindaco:	Il	Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

A. Zoppi lic. oec. HSG

Allegati:

- estratto MM n. 3019 del 17.5.1978
- estratto decisione 18.4.2000 dell'Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam
- comunicazione di crescita in giudicato del 10.7.2000
- fotografie
- perizia immobiliare del 20.6.2001(solo per Commissione della gestione)

Ris. mun. 12.07.2001 /106.0 /FL/AZ