

CIT T À D I



L U G A N O

MUNICIPIO

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7065**

**Nuova sede del DSU.**

**Acquisto del terreno e degli edifici al mappale 88 di Viganello, ex rimessa degli autopostali - costituzione di un diritto di prelazione e di un diritto di compera in favore del Comune di Lugano sul mappale 1112 di Viganello - progettazione degli interventi di ristrutturazione necessari per l'insediamento del DSU sui fondi in questione - credito fr. 11'375'000.-- (5'000'000.-- acquisto + 125'000.-- costituzione dei diritti di prelazione e di compera + 6'150'000 esercizio del diritto di compera + 100'000.-- progettazione)**

---

Lugano, 16 gennaio 2006

All'On.do  
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

**Premessa**

Nell'ambito della realizzazione della Galleria Vedeggio-Cassarate e dei lavori legati ai raccordi stradali necessari al nodo intermodale di Cornaredo, la sede del Dicastero dei Servizi urbani dovrà essere trasferita altrove. Lo scadenziario relativo all'esecuzione di queste opere di PTL, allestito dalla Direzione di Progetto, prevede lo smantellamento delle infrastrutture del DSU durante il 2008.

Vista l'imminenza di questa scadenza, negli scorsi anni si sono valutate diverse opzioni che prevedevano sia una realizzazione ex-novo sia la sistemazione e, se necessario, anche l'ampliamento di strutture esistenti. Tra le varianti analizzate la soluzione che più convince è quella che prevede l'insediamento dei Servizi Urbani sulle particelle no. 88 e 1112 del quartiere di Viganello un tempo proprietà unica delle PTT ed oggi suddiviso in 2 particelle in seguito alla suddivisione interna avvenuta nell'Azienda alcuni anni or sono. Questa soluzione è diventata possibile grazie all'offerta di acquisto sottopostaci da "La Posta" intenzionata a vendere la particella no. 88 di sua proprietà.

### **Descrizione e caratteristiche dei fondi e degli stabili esistenti**

Gli stabili situati sui fondi in esame sono stati realizzati alla fine degli anni '50 su progetto dell'arch. Rino Tami e prevedevano in un concetto unico l'attività legata ai trasporti, rimessa delle autopostali e loro manutenzione, come pure quella legata alla telefonia e alle attività amministrative.

Sul mappale 88 (superficie 6'867 m<sup>2</sup>, stima ufficiale fr. 4'245'900.-- valore revisione generale 1.1.1985 - stima speciale in attesa del nuovo valore della nuova revisione generale), di proprietà La Posta, sono situati due edifici, che hanno un volume edificato totale di ca. 21'000 m<sup>3</sup>. Il primo dei due, quello più a ovest, fungeva già da officina meccanica (lavaggi, fosse, distributore di carburante, ecc.), per cui sarà facilmente adattato quale officina per i veicoli del Comune. Il secondo, più a est, comprende un livello inferiore, situato di fronte all'officina, adibito a rimessa per veicoli e facilmente adattabile per depositi e magazzini, e un livello superiore, accessibile dal mapp. 1112, adibito a deposito e facilmente adattabile per i diversi laboratori artigianali. I piazzali esterni sono dimensionati in modo da permettere una gestione ottimale dell'intera area.

Sul mappale 1112 (superficie 6'681 m<sup>2</sup>, stima ufficiale fr. 6'133'284.-), ora di proprietà dell'avv. Michele Francini di Muralto, vi è un edificio principale di ca. 15'000 m<sup>3</sup>, al piano terreno si trova una centrale telefonica molto importante, che dovrà rimanere in funzione, mentre ai piani superiori si trovano ampi spazi in parte vuoti (sede di vecchie centraline ora smantellate), da adibire alle necessità per gli uffici e per i servizi del personale (spogliatoi, refettorio, ecc.). Sul fondo vi è ancora un edificio adibito a deposito e rimessa, di ca. 1'500 m<sup>3</sup>, nel quale verrà mantenuta la stessa attività, e varie pensiline per il parcheggio dei veicoli leggeri di servizio. Anche qui le aree di circolazione sono ampie e comprendono un parcheggio per buona parte del personale.

### **Valutazione dei costi**

Con gli attuali proprietari si sono avuti i necessari contatti, nei quali sono stati discussi i parametri e le condizioni per la partecipazione della Città all'acquisto, rispettivamente all'affitto delle infrastrutture esistenti. Le condizioni sono le seguenti:

#### **Acquisto del mapp. 88 di Viganello**

La partecipazione all'asta promossa da "La Posta" ha permesso alla città di trattare a delle condizioni molto favorevoli e vicine all'offerta di riferimento proposta, anche grazie alla disponibilità di "La Posta" interessata al mantenimento dell'interesse pubblico legato all'operazione. Il prezzo di vendita di fr. 4'900'000.-- rapportato alla superficie di m<sup>2</sup> 6'867.00 dà un costo al m<sup>2</sup> di fr. 713.50, certamente interessante per la zona in oggetto anche e soprattutto considerando gli edifici esistenti che, seppure necessitino di interventi di manutenzione (anno di costruzione 1956) ben si addicono alle attività del DSU.

Il costo complessivo per questa operazione è di fr. 5'000'000.-- suddiviso in fr. 4'900'000.-- per l'acquisto e fr. 100'000.-- per spese legali.

**Affitto del mapp. 1112 di Viganello**

Con il proprietario attuale, l'avv. Michele Franscini di Muralto si sono concordate le seguenti condizioni:

affitto per 275'000.- fr/anno, a tasso fisso fino a scadenza del contratto al 31/12/2013. Inizio del contratto l'1/7/2006 valido per 8 anni, rinnovabile due volte per altri 5 anni. Diritto di prelazione fino a scadenza del contratto, diritto di compera a partire dal quinto anno per il valore di stima attuale pari a fr. 6'150'000.--. Sono escluse dall'affitto le spese di sistemazione, a carico del Comune, e le superfici affittate a Swisscom. (locali al piano terreno contenenti la loro centrale, che presumibilmente non potrà essere smantellata per i prossimi quindici anni). Per le spese legali sono previsti fr. 125'000.--.

**Costi di ristrutturazione**

Per quantificare l'importo totale dell'operazione abbiamo valutato anche l'investimento necessario alla sistemazione dei due sedimi e degli stabili esistenti, al fine di permettere l'insediamento del DSU, che è stato preventivato in fr. 6'100'000.--. Tale importo rapportato al volume toccato dagli interventi, stimato in ca. 35'000 m<sup>3</sup>, da un costo unitario di ca. 175.--fr./m<sup>3</sup> (vedi preventivo di massima allegato) e che sarà oggetto di una richiesta di credito con un successivo messaggio municipale.

I costi totali finali possono quindi essere riassunti nel modo seguente:

- mapp. 88, propr. La Posta (acquisto)	fr. 5'000'000.--
- mapp. 1112, propr. avv. Franscini (in caso d'acquisto)	fr. 6'275'000.--
- progettazione	<u>fr. 100'000.--</u>
<b>Totale del presente Messaggio</b>	<b>fr. 11'375'000.--</b>
- lavori di sistemazione (MM separato)	<u>fr. 6'100'000.--</u>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b><u>fr. 17'475'000.--</u></b>

A queste condizioni i costi totali per realizzare la nuova sede del DSU rientrerebbero nei 18'000'000.- Fr. previsti nel piano degli investimenti della Città (altre soluzioni comporterebbero dei costi superiori). È inoltre da considerare che nel frattempo occorrerà trattare con il Cantone l'esproprio dell'attuale sede del DSU e dei terreni confinanti, necessari per la realizzazione del park & ride di Cornaredo; le condizioni non sono ancora definite, ma è probabile che una parte dell'investimento possa essere così recuperata.

**Diritto di prelazione e diritto di compera**

Come già riferito in precedenza, il proprietario del mapp. 1112 ha acconsentito alla costituzione e all'iscrizione a RF di un diritto di prelazione e di un diritto di compera in favore del Comune.

Il diritto di prelazione varrà per tutta la durata della locazione, compresi eventuali rinnovi.

Il diritto di compera potrà essere esercitato con dichiarazione unilaterale a partire dal quinto anno dall'inizio della locazione. Il prezzo dell'eventuale acquisto sarà di CHF 6'150'000.--, e corrisponde al valore di stima ufficiale del fondo.

Considerato come l'obbiettivo è quello dell'acquisto del fondo, che per motivi riguardanti l'attuale proprietario non può essere effettuato subito, il Municipio chiede a codesto consesso di concedere già ora il relativo credito. Spetterà poi all'Esecutivo decidere il momento dell'acquisto, nel rispetto del termine sopra indicato.

L'importo sarà a disposizione del Municipio anche qualora si dovesse far valere il diritto di prelazione. In tal caso, qualora il prezzo di vendita dovesse superare l'importo in questione, si valuterà il da farsi e se del caso si chiederà al Legislativo di voler concedere il necessario supplemento di credito.

### **Situazione pianificatoria**

L'attuale Piano Regolatore del quartiere di Viganello prevede, per le 2 particelle in oggetto una zona artigianale Ar. dove è concessa l'edificazione di costruzioni con contenuti artigianali non molesti.

Per contro, il nuovo PR, attualmente in fase di approvazione da parte del Consiglio di Stato prevede i seguenti parametri:

- . mappale 88      zona Residenziale intensiva a 6 piani dove è ammesso anche l'inserimento di contenuti artigianali conformi ai gradi di sensibilità (Grado II, attività poco moleste).  
Le attività artigianali esistenti possono essere mantenute, sono permesse unicamente riattazioni e ristrutturazioni.
  
- . mappale 1112    zona Residenziale semi-intensiva a 5 piani (R5).  
In questa zona è permessa l'edificazione di costruzioni a più appartamenti ripartiti su cinque piani abitabili con l'inserimento di contenuti non abitativi per un massimo del 25% della superficie utile lorda: non sono ammessi contenuti artigianali.

Si è valutata a lungo la compatibilità con le norme vigenti e quelle previste dal nuovo PR e in accordo con l'istanza cantonale il Dicastero del Territorio ha chiesto una sospensione temporanea dell'approvazione del PR relativa al comparto in oggetto.

### **Conclusioni**

Dopo attenta analisi delle necessità logistico-spaziali del DSU, abbiamo valutato la fattibilità dello spostamento in questa sede come molto interessante, in modo particolare per i seguenti motivi.

- Gli stabili esistenti presentano già le caratteristiche per un tipo di attività molto simile a quella del DSU.
  
- L'ubicazione del DSU nella struttura urbana è visto in modo ottimale dai servizi stessi, che sono chiamati a operare prevalentemente in città. Un'ubicazione più periferica comporterebbe degli spostamenti lunghi, con conseguente aumento dei costi di gestione e di impatto ambientale.

Un'eventuale ubicazione al di fuori dei "filtri" previsti dal PTL inciderebbe negativamente sul traffico in entrata e nel contempo avrebbe ulteriori ripercussioni sull'operatività del DSU, andando ad aggiungere alle perdite di tempo date dalla maggior distanza, anche quelle dovute al traffico.

- La struttura è accessibile da subito, quindi permetterebbe di avviare senza problemi eventuali procedure di PR, pianificare ed eseguire i lavori di sistemazione degli stabili ed effettuare il trasloco nei tempi e secondo le modalità più appropriate, permettendo inoltre di liberare il sedime attuale di Cornaredo entro i termini previsti dalla realizzazione della strada di accesso alla nuova galleria.
- Rispetto a un'eventuale variante che preveda una nuova edificazione, non sarebbe necessario ricorrere a lunghe procedure per disporre di un progetto (concorso d'architettura, ecc.) e nemmeno per l'ottenimento di una licenza edilizia; oltre tutto occorrerebbe preventivamente individuare un altro sedime idoneo, impresa tutt'altro che facile.
- Non da ultimo, la posizione centrale dei mappali in questione permette di ritenere che anche qualora, per giustificati motivi, si volesse in futuro cambiare strategia nella gestione dei servizi urbani, il sedime avrebbe comunque un ottimo valore commerciale.
- Gli edifici realizzati per le PTT dall'arch. Rino Tami presentano una caratteristica particolare tipica delle strutture artigianali - industriali del loro tempo. Il recupero e l'utilizzo di queste infrastrutture per delle attività molto simili a quelle per le quali sono state concepite, permette una riattazione mirata nel mantenimento delle caratteristiche architettoniche e propone in sostanza il recupero di una testimonianza architettonica e culturale di un architetto che si è distinto per la sua opera anche al di fuori dei confini cantonali.

Considerate le ragioni sopra esposte e in particolare la necessità di permettere il rapido trasferimento del Dicastero Servizi Urbani e il completamento dei lavori di realizzazione delle strutture legate all'uscita di Cornaredo della galleria Vedeggio-Cassarate, si invita il Lodevole Consiglio Comunale a voler

#### **r i s o l v e r e :**

1. è concesso un credito di fr. 5'000'000.-- per l'acquisto del mapp. 88 RFD di Lugano Sezione Viganello, attualmente di proprietà de La Posta, comprese le necessarie spese legali;
2. il Municipio è autorizzato a costituire e a far iscrivere, a carico del mapp. 1112 RFD di Lugano Sezione Viganello e a favore del Comune di Lugano:
  - un diritto di prelazione valido per tutta la durata del contratto di locazione che verrà stipulato, compresi eventuali rinnovi dello stesso;

- un diritto di compera per un importo di fr. 6'150'000.-- valido per tutta la durata del contratto di locazione, compresi gli eventuali rinnovi dello stesso ed esercitabile a partire dal quinto anno dall'inizio della locazione;
- 3. è concesso un credito di fr. 125'000.-- per la costituzione e l'iscrizione a RF del diritto di prelazione e del diritto di compera sulla part. no. 1112 RFD di Lugano Sezione Viganello;
- 4. è concesso un credito di fr. 6'150'000.-- per l'esercizio del diritto di compera sulla part. no. 1112 RFD di Lugano Sezione Viganello. Lo stesso importo, se sufficiente potrà essere utilizzato dal Municipio per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione;
- 5. è concesso un credito di fr. 100'000.-- per la progettazione definitiva degli interventi di ristrutturazione e risanamento degli edifici ai mapp. 88 e 1112 di Viganello, quest'ultimo affittato alle condizioni più sopra esposte mediante un'apposita voce inserita nei crediti ordinari del Dicastero Servizi Urbani, ove questa progettazione abbia a permettere l'allestimento di un ulteriore Messaggio relativo all'esecuzione dei lavori;
- 6. L'utilizzo dei crediti avverrà entro la fine del 2007, ad eccezione di quello di cui al punto 4. Lo stesso potrà essere utilizzato nei termini previsti dalla costituzione del diritto di compera.
- 7. Il credito di cui al punto 5, basato sull'indice dei costi del mese di novembre 2005, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
- 8. La spesa sarà caricata al bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: \_\_\_\_\_ Segretario: \_\_\_\_\_

Arch. dipl. ETH G. \_\_\_\_\_ Coppi lic. oec. HSG



ris. mun.: 14.12.2005