



## MUNICIPIO

Lugano, 9 novembre 2018 trs  
centro inf.: 1000.0  
ris. mun.: 08/11/2018

Onorevoli Signore e Signori

. Raoul Ghisletta

. Simona Buri

. Jacques Ducry

. Marco Jermini

. Nina Pusterla

Consiglieri Comunali

**Rispettivi indirizzi**

Oggetto: interrogazione no. 899 - "Preoccupazione per la vendita di immobili della Cassa pensioni di Lugano"

Onorevoli Signore e Signori,

in riferimento alla Vostra interrogazione no. 899 del 10 giugno 2017 rispondiamo qui di seguito puntualmente alle domande poste, formulando dapprima la seguente premessa:

Il Municipio è stato informato compiutamente dal Consiglio direttivo della Cassa Pensioni di Lugano in occasione degli incontri a Palazzo Civico del 28 marzo e del 24 maggio 2018, durante i quali la strategia immobiliare dell'Istituto è stata ampiamente illustrata anche alla luce del progetto di spin-off della parte operativa tramite la costituzione della società dedicata, denominata Gestione Immobiliare per Istituzionali; riorganizzazione interna presentata al Municipio con lettera del 19 dicembre 2017.

Ritornando nel merito delle puntuali domande formulate nell'interrogazione, rispondiamo come segue:

*1. Quali sono le decisioni prese dalla CPL a seguito del citato studio?*

L'investimento immobiliare indiretto senza modifica della quota strategica; lo spin-off del settore di amministrazione immobiliare senza riduzione della massa gestita ma con il conseguente aumento dei potenziali mandati grazie alla specializzazione del nuovo ente e l'indipendenza giuridica dalla Cassa pensioni non autorizzata ad amministrare immobili di terzi; inoltre l'inserimento nella strategia finanziaria della CPdL di una quota patrimoniale destinata alla realizzazione/partecipazione in investimenti immobiliari aderenti all'evoluzione della società, in particolare quella demografica.

2. *Corrisponde al vero che nei primi mesi del 2017 vi è stata una vendita di immobili in cambio di buoni di partecipazione ad un fondo immobiliare? Di quale fondo si tratta?*

Vero. Il complesso abitativo del Ronchetto è stato venduto alla SFP Sustainable Fund di Zurigo contro cessione di quote di partecipazione nel Fondo stesso.

3. *Quali immobili sono stati venduti? Per quale importo?*

Gli edifici di Via Ronchetto no. 16, 18, 20, 22 e Via Torricelli no. 21, 23, 25 e 27 a Lugano costituiscono un unico complesso residenziale con diversi accessi sulle due vie di transito. Sono stati ceduti per un valore complessivo di fr. 48'750'000.

4. *Quando e quale organo della CPL ha deciso questa operazione?*

Il Consiglio direttivo della CPdL ha deciso questa operazione in data 21 marzo 2017.

5. *Quali sono i vantaggi e quali sono i rischi dell'operazione?*

L'investimento indiretto consente alla CPdL di diversificare i propri rischi, dati in particolare dalla grande concentrazione di capitale in immobili ubicati nella medesima regione, in questo caso il Luganese. Il Fondo per contro investe su tutto il territorio svizzero, riducendo il cosiddetto Klumpenrisiko.

Aggiungasi che gli investimenti prevedibili sugli immobili in oggetto nei prossimi 10 anni avrebbero creato serie difficoltà di liquidità alla CPdL. SFP pianifica per i propri investimenti immobiliari gli interventi di promozione della qualità energetica (GEAK da G a C) degli edifici da 4 a 7 anni dopo l'acquisto.

L'operazione presenta i medesimi rischi legati a qualsiasi investimento immobiliare indiretto ovvero il rischio di quotazione, che tuttavia non è escluso neppure negli investimenti diretti, ritenuto che le modalità e i criteri di valutazione degli immobili sul mercato sono gli stessi.

6. *Quali saranno le conseguenze sugli affitti degli immobili venduti dalla CPL? Sulla manutenzione? Sul risanamento energetico? Sugli standard?*

Nessuna conseguenza sulle pigioni è prevedibile in caso di vendita degli immobili da parte della CPdL poiché queste sono determinate in ogni caso dal mercato. Anche la manutenzione degli edifici non subisce particolari variazioni poiché i criteri per la determinazione delle necessità di intervento su un edificio o su un appartamento sono i medesimi in tutte le gestioni professionali. Sulle previsioni di risanamento energetico si è risposto sopra.

Gli standard in generale e quelli relativi al risanamento energetico sono molto probabilmente più alti in un Fondo di investimento che lavora su vasta scala rispetto a quelli di un proprietario di immobili locale.

7. *Come sono stati informati gli inquilini? Quali conseguenze subiranno dalla vendita degli immobili?*

Gli inquilini sono stati informati del cambiamento di proprietà tramite lettera personalizzata ma non hanno subito nessuna particolare conseguenza dalla vendita, ritenuto che l'amministrazione - loro diretta interlocutrice - non è cambiata.

8. *Vi sono licenziamenti di personale della CPL?*

Nessun licenziamento è avvenuto dopo la vendita degli immobili di Via Ronchetto. Per contro questa prima operazione ha consentito alla Società di gestione immobiliare di ampliare l'orizzonte dei propri mandati con conseguenti assunzioni di nuovo personale.

9. *Cosa intende fare il Municipio per fare in modo che i rappresentanti nella CPL si comportino in modo socialmente responsabile nella gestione dei propri immobili?*


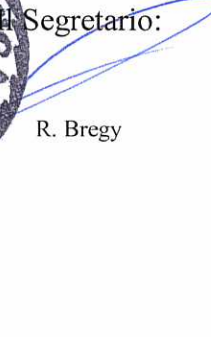
Per il management della cassa pensioni è prioritario l'obiettivo di gestione ottimale degli immobili per perseguire gli obblighi della cassa nei confronti degli assicurati; conseguentemente non è corretto attendersi dalla cassa che si faccia parte attiva in una più generica gestione socialmente responsabile degli stabili di sua proprietà" finalizzata a privilegiare gli inquilini se questa modalità operativa dovesse contravvenire alle aspettative di reddito degli assicurati. Una gestione socialmente responsabile nell'ambito della politica dell'alloggio può per contro essere un obiettivo della Città eventualmente da perseguire con una parte dei propri immobili locativi.

È tuttavia importante ricordare alcuni principi relativi alla gestione finanziaria di un istituto di previdenza che scaturiscono dalla legislazione federale (LPP) in materia. In particolare l'istituto di previdenza deve, ai sensi dell'art. 71 LPP, amministrare il patrimonio degli assicurati in maniera da garantire loro la sicurezza degli investimenti, una redditività ragionevole, una ripartizione appropriata dei rischi e la copertura dei bisogni prevedibili di liquidità.

La trasformazione di un investimento immobiliare diretto in indiretto aderisce perfettamente a questi principi poiché consente di realizzare, con la stessa sicurezza dell'investimento diretto, una redditività anche superiore e soprattutto di diversificare i rischi legati a un patrimonio immobiliare concentrato nella medesima regione. Il fondo o la fondazione di investimento immobiliare investono infatti su tutto il territorio svizzero. Questi strumenti consentono inoltre, in caso di necessità di mezzi liquidi, una liquidabilità dell'investimento molto più praticabile rispetto alla vendita di un immobile.

Ci è grata l'occasione per porgerVi, Onorevoli Signore e Signori, l'espressione dei nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Avv. M. Borradori R. Bregy

C.p.c.:

- . Consiglio Comunale
- . Municipio
- . Divisione Finanze
- . Cassa Pensioni di Lugano
- . Gestione Immobiliare per Istituzionali SA