

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE SUL MMN 5895  
CONCERNENTE LA VENDITA DEGLI SCORPORI AI MAPPALI DI RFD  
DELLE SEZIONI DI:

- LUGANO NO: 1037 VIA MARAINI - 1888 VIA S. LORENZO - 2290  
VIA BELTRAMINA - 2678 VIA RONCHETTO
  - CASTAGNOLA NO: 694 STRADA DI FULMIGNANO - 957 VIA  
TAMPORIVA - 1550 VIA TAMPORIVA - 1644  
STRADA DI GANDRIA
  - BRÈ ALDESAGO NO: 606 VIA AL POZZO - 833 VIA AL POZZO - 1192  
SENTIERO BUZZANELLO - 1196 VIA RAVA
- 

Lugano,

13

maggio

2002

All'On.do  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

**In generale**

Dopo quattro anni dalla decisione del Consiglio Comunale di procedere alla catalogazione di tutte le proprietà comunali, il Municipio ha presentato lo studio, eseguito dal Dicastero del Territorio, di ogni singolo fondo.

La sistematica seguita in anzitutto quella imposta dalla LOC, che agli art. 176 e ss. specifica la distinzione dei beni comunali tra amministrativi, inalienabili, e patrimoniali, privi di scopo pubblico diretto e quindi alienabili.

Il Municipio ha poi operato una divisione secondo un altro criterio: quella tra i beni vincolati (ovvero gravati da un vincolo pubblico: svago e tempo libero, scuole, amministrazione, ecc.) e beni non vincolati. In questa seconda categoria, il Municipio ha indicato come alienabili pure i beni amministrativi che possono essere venduti in virtù dell'art. 177 cpv. 3 LOC (alienazione autorizzata nel caso di scorpori di terreno senza alcuna utilità pubblica prevedibile).

**Il messaggio municipale**

Nel Messaggio, il Municipio propone una possibile vendita di fondi comunali secondo questa suddivisione:

- scorpori
- fondi da proporre alla Cassa Pensione

- fondi da proporre allo Stato del Canton Ticino
- fondi diversi

Questa Commissione, non entrando nel merito della vendita dei terreni comunali in genere, si china sulla questione della vendita degli scorpori di terreno. I beni amministrativi indicati nel messaggio in esame come fondi alienabili sono i seguenti:

- Castagnola part. n. 694, 957, 1550
- Brè part. n. 606, 833, 1196

I fondi alienabili in quanto beni patrimoniali sono invece i seguenti:

- Lugano part. n. 1037, 1888, 2290, 2678
- Castagnola part. n. 1644 **recte 1634**
- Brè-Aldesago part. n. 1192

Va osservato che nello studio eseguito dal Municipio - Dicastero del Territorio, sono indicati altri due fondi, ritenuti alienabili in quanto scorpori, ma per sconosciute ragioni non inseriti nel MMN 5895. Trattasi della part. n. 552 (bene amministrativo) e della part. n. 405 (bene patrimoniale).

### **Gli scorpori**

Sugli scorpori **EROS RATTI**, Il Comune, vol. 1, pag. 672, riferisce che *"nelle intenzioni del legislatore dovrebbe trattarsi, in genere, di alienazioni e di operazioni insignificanti dal profilo economico e dell'interesse del Comune"*.

Per questo motivo, in linea generale fatte salve alcune osservazioni riportate nel capitolo che esamina ogni singolo scorporo, questa Commissione ritiene che si possa procedere con la vendita.

Nel Messaggio è pure prevista la vendita di alcuni fondi che, per la loro dimensione, difficilmente possono essere ritenuti come scorpori. In questo caso bisogna porsi la domanda a sapere se un Comune può procedere all'alienazione di beni amministrativi senza dapprima trasformarli in beni patrimoniali con separata decisione (a seguito di specifico messaggio) del Consiglio Comunale.

### **Sul metodo valutativo**

Per la valutazione del valore commerciale degli scorpori, il Municipio ha applicato un metodo, che fissa i prezzi - base della trattativa - partendo da parametri che si differenziano unicamente a dipendenza del quartiere o della zona in cui gli immobili si trovano.

Nel Messaggio, inoltre, gli scorpori vengono suddivisi in due categorie (sfruttabili a fini edilizi oppure difficilmente sfruttabili), alle quali è poi stato applicato il secondo

parametro di valutazione, espresso in percentuale sul valore commerciale.

Questo metodo non corrisponde sicuramente ai parametri che si applicherebbero ad una trattativa privata; esso neppure corrisponde ai criteri decisi e applicati dal tribunale cantonale amministrativo ancora in recentissime sentenze in caso di esproprio.

Si invita quindi il Municipio a trattare con ogni singolo acquirente, tenendo in considerazione il valore reale reperibile e quello soggettivo che può essere concordato nelle singole vendite a trattative private.

Bisogna, poi, se nel caso, applicare i criteri di valutazione fissati dal TRAM che devono essere decisi precipuamente per ogni fondo.

Per la vendita dello scorporo, il Municipio è quindi invitato a presentare il Messaggio.

### **Osservazioni sugli scorpori richiesti**

Qui di seguito vengono espresse ulteriori osservazioni che riguardano gli scorpori oggetto del presente Messaggio.

#### - Lugano

- **part.n. 1037** Via Maraini: nulla da osservare a prescindere dai considerandi sopra esposti circa la fissazione del prezzo.
- **part.n. 1888** Via San Lorenzo: il prezzo è già frutto di trattative private.
- **part.n. 2290** Via Beltramina: alienabili sono circa mq. 300, completamente edificabili. Questa Commissione ritiene che non si possa più parlare di scorporo. La vendita dovrebbe esser oggetto di Messaggio Municipale.
- **part.n. 2678** Via Ronchetto: si tratta di un fondo di mq. 382, per la cui alienazione vale quanto scritto in relazione alla part. n. 2290.

#### - Castagnola

- **part.n. 694** Strada di Fulminago (terreno con due panchine di proprietà del Comune): questa Commissione, considerando pure l'esiguo valore che lo scorporo dovrebbe avere, non ritiene per il momento che sia

necessaria la vendita. Esso è situato lungo una strada turistica, le panchine sono utilizzabili per una sosta.

- **part.n. 957** Via Tamporiva: nulla da osservare a prescindere dai considerandi sopra esposti circa la fissazione del prezzo.
- **part.n. 1550** Via Tamporiva: nulla da osservare a prescindere dai considerandi sopra esposti circa la fissazione del prezzo.
- **part.n. 1634** Strada di Gandria: nulla da osservare a prescindere dai considerandi sopra esposti circa la fissazione del prezzo.

- Brè-Aldesago

- **part.n. 606** Via al Pozzo: si tratta di un fondo sito in zona R2b, ma praticamente non costruibile. Attualmente vi sono depositati in modo poco soddisfacente i cassonetti per la spazzatura. Questa commissione ritiene che il terreno possa esser sfruttato dalla Città per impiantare il sistema di raccolta separata dei rifiuti come già si è iniziato a fare in alcuni quartieri. Per questo motivo la vendita di questo oggetto è perlomeno prematura. L'art. 177 cpv. 3 LOC non è applicabile.
- **part.n. 833** Via al Pozzo: si tratta di un terreno descritto come prato mq. 544 e selva mq. 911, per un totale di mq. 1455. Non è dunque uno scorporo, bensì una vendita di fondo che, in quanto amministrativo, deve essere dapprima trasformato in bene patrimoniale con decisione separata del Consiglio Comunale.  
In ogni caso, considerando che non sussiste nessuna prevedibile necessità per il Comune ad utilizzare e sfruttare questo fondo, si ritiene che l'autorizzazione alla vendita possa essere concessa.
- **part.n. 1192** Sentiero Buzzanello: la procedura espropriativa per il prezzo di Fr. 275.00 al mq. è stata chiusa con sentenza del Tribunale delle Espropriazioni del 23 ottobre 1990. Per ignoti motivi il trapasso di proprietà non è ancora stato iscritto a Registro Fondiario.

**part.n. 1196** Via Rava: si tratta di mq. 156 situati in zona edificabile R3. Malgrado la mancanza di volontà di acquisto da parte dei proprietari confinanti, in particolare della part. 112 non ancora costruita, il prezzo di Fr. 200.00 al mq. appare troppo basso. Pure la percentuale del valore dello scorporo (40%) è generosa. Per questo motivo si invita il Municipio a trattare sulla scorta di un prezzo più elevato secondo le modalità indicate ai capitoli superiori.

### **L'alienazione senza pubblico concorso**

Per quanto infine concerne la decisione di non procedere alla vendita per pubblico concorso, questa Commissione ritiene che il *caso eccezionale* previsto dall'art. 180 cpv. 3 LOC si verifichi nella fattispecie. In effetti esso è dato allorquando la vendita viene eseguita per "*sistemazione di parcelle, per rettifiche di confini, o per l'attuazione degli scopi stabiliti dal Piano Regolatore*" (RATTI, op.cit., pag. 680).

Ratti, a titolo di esempio, cita proprio lo scorporo di terreni.

Il citato articolo pone pure un'altra condizione che, una volta verificata la correttezza dei prezzi e dei parametri di valutazione del valore commerciale, appare soddisfatto: il Comune non deve subire alcun danno dalla vendita degli stessi.

Visto che si tratta di scorpori di piccole porzioni di terreno, spesso - come visto sopra - già usati dai proprietari confinanti, non sembra che il Comune possa farne miglior uso.

In virtù di quanto precede invitiamo dunque il lodevole Consiglio Comunale a voler

### **risolvere:**

1. È accettata la vendita delle seguenti proprietà:

- Sez. di Lugano No: 1037 via Maraini - 1888 via S. Lorenzo
- Sez. di Castagnola No: 957 via Tamporiva - 1550 via  
Tamporiva - 1644 Strada di  
Grandia
- Sez. di Brè-Aldesago No: 833 via al Pozza - 1192 Sentiero  
Buzzanello - 1196 via Rava

2. Il Municipio è autorizzato a trattare e concludere la vendita con gli interessati se del caso sulla scorta dei parametri applicati al Tribunale cantonale amministrativo prezzo presumibile indicato nelle tabelle del presente Messaggio, con spese notarili e d'iscrizione a carico degli acquirenti
3. L'importo ricavato dalle vendita verrà accreditato alla gestione ordinaria e rappresenterà un utile la cui destinazione sarà quella di ammortamento supplementare.

Con ogni ossequio.

PER GESTIONE	LA	COMMISSIONE	DELLA
Simonetta	Perucchi	Borsa,	relatrice
Armando	Giani,	Sanvido	relatore
Paolo	Masoni	Ritter	Brenni
Giovanna	Roberto	Degiorgi	
Lauro	Renato	Amadò	
Giovanni	Rocco	Antonini	
Rinaldo	Rinaldo	Olgiati	
Adriano	Adriano	Gobbi	
Gianrico	Gianrico	Censi	
		Corti	