

Rapporto della Commissione della Gestione sul MMN 5837

concernente la destinazione dello stabile dependance Villa ex Boldt-Arcadia al mappale no. 496 - sezione di Castagnola, alla vendita all'asta sulla scorta del valore peritale.

Lugano, 22 ottobre 2001

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli signori Municipali,

La Vostra Commissione ritiene che la proposta di mettere in vendita all'asta lo stabile della dependance Villa ex Boldt-Arcadia, fra le diverse varianti valutate dal lod. Municipio della città di Lugano, sia una soluzione fattibile e conveniente per l'ente pubblico.

Il suo stato attuale richiede una immediata completa ristrutturazione.

Certamente questa costruzione non potrà trovare in futuro altra destinazione se non quella di una abitazione ambita da persone desiderose di abitare in un sito tranquillo, in zona residenziale fra le più panoramiche di tutta la città.

Gli aggiudicatori dell'asta potranno riattare l'attuale edificio in base a quanto riterranno opportuno vista la non indifferente spesa che i lavori di ristrutturazione richiedono.

Il valore peritale di tutta la proprietà, calcolato secondo una perizia fatta eseguire dal lod. Municipio della città di Lugano, raggiunge un importo complessivo di

Fr. 641'000.--.

La Commissione della Gestione ritiene insufficiente questo ammontare per le seguenti ragioni:

L'edificio principale, la cui architettura di inizio secolo è molto interessante, è composto da un piano seminterrato, da un piano terreno con una parte rialzata e da un primo piano. Completa il tutto un tetto a quattro falde con sottostante solaio.

Lo stato di manutenzione della costruzione è carente e l'impiantistica è fuori uso da parecchio tempo.

L'eventuale demolizione dell'attuale struttura permetterebbe una nuova costruzione con un indice di sfruttamento di mq 273.70, difficilmente attuabile per la forma e ristrettezza del terreno.

Trasformando il piano seminterrato in zona abitativa e mantenendo l'attuale struttura si otterrebbero ca. mq 400.00 di superficie utile lorda.

I parametri di piano regolatore che riguardano il fondo in questione sono ancora quelli della zona AP-EP (attrezzature pubbliche, edifici pubblici).

Tuttavia, per la perizia fatta eseguire dal lod. Municipio, è stato preso in considerazione il fatto che l'autorità comunale ha proceduto ad una variante di PR integrando il fondo nella zona adiacente con i parametri della zona R3A (zona residenziale a 3 piani (i.o. 30%, i.s. 0.7, distanze di confine ml 5.00, altezza massima ml 10.50).

Il valore della proprietà, come valutato nella perizia fatta eseguire dal lod. Municipio della città di Lugano, è di Fr. 640'000.--.

La completa riattazione dell'immobile con la trasformazione del seminterrato verrebbe a costare Fr. 887'600.--(mc 1268.00 x 700.--).

L'edificio così completamente ristrutturato avrebbe un valore di Fr. 1'527'600.--.

Considerato il valore medio di vendita al mq nella zona che si aggira sui Fr. 5'000.--, con una superficie utile lorda di ca. mq 400.-- si otterrebbe un costo di vendita di tutta la proprietà di Fr. 2'000'000.--.

Nell'interesse della Città, e in considerazione di tutto quanto sopra esposto, la Vostra Commissione ritiene pertanto più corretto e giustificato partire con un prezzo base per l'asta di Fr. 800'000.--.

La Commissione della Gestione invita pure il lod. Municipio a voler presentare una documentazione generale che permetta una conoscenza completa di tutte le proprietà comunali.

A conclusione di quanto sopra esposto la Vostra Commissione propone di

risolvere:

1. E' accettato il principio di vendita all'asta dello stabile di proprietà del Comune situato in Via San Giorgio a Castagnola al mappale 496.
 2. Il prezzo minimo è fissato in Fr. 800'000.--.
 3. L'importo ricavato dalla vendita verrà accreditato alla gestione ordinaria e rappresenterà un utile la cui destinazione sarà quella di ammortamento supplementare.
- Tutte le spese sono a carico dell'acquirente.

Con ossequio

PER LA COMMISSIONE DELLA GESTIONE

Armando Giani, relatore
Simonetta Perucchi Borsa
Paolo Sanvido
Rocco Olgiati
Adriano Censi
Roberto Ritter
Renato Giusi
Luigi Degiorgi
Gianrico Corti
Renato Anselmi
Giovanna Masoni Brenni