

C I T T À   D I



90  
L U G A N O

M U N I C I P I O

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 5935

**CONCERNENTE LA RICHIESTA DI CREDITO DI FR. 770'000.-- RELATIVA  
ALLA RISTRUTTURAZIONE DEL PIU' IMPORTANTE STABILE DELLA  
FONDAZIONE CACCIA SITUATO IN VIA ECONOMO 3-5 A TRIESTE -  
VENDITA DELLO STABILE IN VIA TORINO A TRIESTE**

---

Lugano, 17 gennaio 2002  
VA/ct

All'Onorando  
CONSIGLIO COMUNALE

6900 L u g a n o

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signori Consiglieri,

con messaggio municipale del 29 aprile 1994 approvato dal Consiglio Comunale nel successivo mese di dicembre, si procedeva al risanamento della Fondazione Caccia, da anni in una precaria situazione finanziaria (messaggio municipale no. 4604).

Questo riguardava esclusivamente la situazione generata nel tempo da Villa Malpensata e dalle relative esigenze di manutenzione.

In base ad una valutazione peritale esterna, si otteneva la comprova che i debiti accumulati verso il Comune potevano essere compensati dall'assunzione di Villa Malpensata in proprietà comunale con conseguente azzeramento degli elevati debiti della Fondazione.

Si poteva così di ottenere una prima soluzione relativa allo stabile situato a Lugano, allora di preminente importanza. La Fondazione poteva così disporre di un capitale di Fr. 1.6 milioni salito nel frattempo a circa Fr. 2.2 milioni.

## **1. Tematica relativa agli stabili situati a Trieste e scelte di base attuate dal Municipio**

Per quanto concerne gli stabili a Trieste, autonomi finanziariamente, il messaggio municipale già evidenziava allora le problematiche ad esse connesse; le stesse possono qui essere riassunte:

- crescenti spese di manutenzione (di stabili vetusti di cui quello di via Torino in uno ancor più degradato stato, situato per altro in una zona scarsamente interessante);
- complessità e incertezza in ambito legislativo, odiernamente però con ordinamenti più favorevoli che non 4-5 anni fa.

Il Municipio indicava quindi che, considerate le citate difficoltà, l'Esecutivo avrebbe cercato di sviluppare contatti con potenziali interessati per un acquisto.

Vi furono in effetti taluni contatti informali, uno dei quali all'apparenza concreto; un incontro a Lugano con detto interessato, con la nostra proposta di prezzo ritenuta favorevole, non aveva però più avuto nessun seguito.

Rammentiamo che con il citato messaggio municipale il Municipio indicava in Lit. 4.5 miliardi il prezzo potenzialmente ottenibile per i 2 stabili; tenuto conto delle imposte ed altre spese connesse con la vendita, il Municipio citava in Lit. 4 miliardi l'importo a partire dal quale si sarebbe potuto concretizzare l'operazione.

Il perdurare delle citate difficoltà del mercato e un ulteriore approfondimento effettuato dal Municipio, anche con una visita sul posto, hanno però convinto l'Esecutivo a riconsiderare la problematica.

Lo stato dei due stabili necessita come detto di notevoli interventi soprattutto al tetto con rifacimento pure di lucernari delle grondaie, rifacimento facciate, serramenti esterni, ecc.; non sono più possibili interventi parziali di ripristino ed eliminazione delle sempre più frequenti infiltrazioni.

Inevitabile pure gli interventi alle facciate ove talvolta, a seguito delle condizioni meteorologiche, specie con forte vento, si ravvisano degli scrostamenti con caduta di intonaci, con evidente pericolo anche per l'incolumità dei passanti.

**Il Municipio propende così oggi chiaramente per la vendita del più degradato stabile di Via Torino ove si è ai limiti dell'accettabilità secondo le odierne norme dell'abitare.**

**L'Esecutivo ritiene invece di procedere ad una ristrutturazione esterna dello stabile di via Economo; esso è per altro ubicato in una zona interessante, dispone di una solida struttura ed una ancor funzionale distribuzione degli spazi interni.**

## 2. Principali caratteristiche degli stabili

Evidenziamo in seguito le principali caratteristiche dei due stabili:

### 2.1 Lo stabile di Via Economo 3-5, ha le seguenti caratteristiche

<i>superficie:</i>	mappale di mq 1010 con 2'275 mq utili
<i>ubicazione:</i>	sul lungomare di via Economo a Trieste zona facilmente raggiungibile e comunque poco distante dal centro storico; stabile a se stante; zona urbanisticamente interessante.
<i>nr. appartamenti:</i>	27 ubicati su 4 piani fuori terra ed un mansardato più attività parziali e un ristorante al piano terra
<i>reddito lordo:</i>	Lit. 265 mio. annui

Si osserva che vi sono stati frequenti interventi di manutenzione a carattere però limitato.

### 2.2 Stabile di Via Torino

<i>superficie:</i>	mappale di mq 300 con 760 mq utili
<i>ubicazione:</i>	ai margini del centro storico, contiguo ad altri stabili. Orientamento verso sud, ma senza vista - strada stretta con quindi immediate fronte su altri stabili.
<i>nr. appartamenti:</i>	10 ubicati su 3 piani fuori terra ed uno mansardato
<i>reddito lordo:</i>	Lit. 67 mio. annui

*Per informazioni più dettagliate rinviamo ai seguenti allegati:*

- allegato 1: studio Fidiam al quale faremo talvolta riferimento citando le pagine dello stesso;
- allegato 2: situazione attuale degli affitti;
- allegato 3: documentazione fotografica dei due stabili.

Indichiamo che detti allegati, oltre che presso la Commissione della Gestione, saranno pure consultabili presso la Cancelleria o presso la Direzione dei Servizi Finanziari.

Osserviamo che lo studio Fidiam conferma in sostanza la validità delle scelte operate dal Municipio (vendita di via Torino e restauro dello stabile di via Economo).

Lo studio indica, per altro solo come eventualità, l'ipotesi di una completa riconversione e valorizzazione dello stabile di via Economo; in questo caso però l'investimento sarebbe elevato nell'ordine di 4-5 miliardi di lire; aumenterebbero quindi pure i rischi connessi alla totale copertura dei costi.

Il Municipio, non esclude di approfondire in futuro altri indirizzi o ipotesi di soluzione, specie nell'ambito della tipologia di gestione (ad esempio con definizione di PPP o di differenti rapporti contrattuali fra gli inquilini); ciò nell'ottica di un'ulteriore miglior valorizzazione dello stabile a costi però contenuti e recuperabili già a medio termine.

L'Esecutivo è oggi del parere di adottare le improcrastinabili decisioni di cui al presente messaggio.

### **3. Restauro di Via Economo**

Ci riferiamo a proposito alla descrizione attuata nello studio dal quale si desumono pure talune analogie con quanto già constatato dal nostro amministratore locale e dal tecnico che meglio conosce gli stabili; rinviando a questo proposito a quanto descritto a pagina 9 e 10 del citato allegato 1.

Il Municipio ritiene sostanzialmente di procedere in un unico intervento all'esterno dello stabile, con avvio possibilmente nella primavera-estate 2002.

Si ritiene di pure avere nel frattempo concretizzato la vendita dello stabile di Via Torino, per il quale si sono recentemente constatati degli acquirenti a condizioni da ritenere interessanti (confr. punto 4).

Osserviamo che gli importi degli investimenti di seguito descritti sono di indicativi, ma realistici e per tanto utili per poter allestire una richiesta di credito sufficientemente motivata.

#### **3.1 Rifacimento tetto grondaie e lucernari**

Dal citato studio all'annesso 1 sono evidenziati i costi per detto intervento in Lit. 250 mio. per il rifacimento del tetto con sostituzione della travatura.

Lire 100 mio. è l'importo necessario per la sostituzione dei numerosi lucernari e rifacimento opere da lattoniere, ai quali occorrerà aggiungere ca Lit. 50 mio. per la sostituzione di canali, grondaie e rifacimenti di una terrazza.

In totale Lit. 360 mio. ai quali andrà ancora aggiunta l'IVA per un importo di c.a. Lit. 36 mio.

**Totale dunque Lit. 400 mio. importo questo da ritenere eventualmente riducibile con un più dettagliato esame in base alle offerte.**

### 3.2 Rifacimento facciate e serramenti

Citato rifacimento del tetto di cui al pto 3.1		Lit. 400 mio.
. Sostituzione di serramenti e gelosie	Lit. 370 mio.	
. Ripristino dell'interno e elementi decorativi	Lit. 300 mio.	
	-----	
	Lit. 670 mio.	
. Ripristino vani scala	Lit. 90 mio.	
. Controllo e rifacimento tubature e condotte	Lit. 70 mio.	
	-----	
Totale	Lit. 830 mio.	
. Onorari per allestimento capitolati per esame offerte e gestione tecnica dell'intervento c.a.	Lit. 100 mio.	
	-----	
		Lit. 1'330 mio
IVA al 10%		Lit. 133 mio.
	-----	
Totale costi ristrutturazione stabile		<b>Lit. 1'463 mio.</b>

Un importo per una supervisione tramite persone o ditta di nostra fiducia può essere stimata in c.a. Lit 60 milioni.

**Per la riattazione del tetto e quella esterna dello stabile, deriva così un totale di Lit. 1'523 milioni: la commutazione in Euro (cambio con lire 1'936.27 x 1 Euro), porta ad un importo di Euro 786'600.**

Il Municipio valuterà e deciderà a chi assegnare il lavoro in base alle proposte pervenute. L'allestimento da parte dei nostri partners a Trieste responsabili per la gestione tecnica e amministrativa dei capitolati e la richiesta di 3-4 offerte, consentiranno una miglior selezione dei costi e un'assegnazione a prezzi il più possibile interessanti.

Si precisa che sarà il Municipio a decidere sulla base delle menzionate proposte, previo un proprio esame interno, molto probabilmente pure con dei preavvisi e una supervisione dei lavori da parti di incaricati esterni. Trattandosi di uno stabile assai lontano, con applicazioni in parti differenti dalle nostre, riteniamo opportuna tale impostazione e questo anche per una maggior garanzia nei confronti del vostro consesso.

Il ripristino vano scale (c.a. Lit. 90 mio.) e la sostituzione di tubature (c.a. Lit. 70 mio.) potrebbero per contro essere effettuate separatamente nel 2003, anche allo scopo di prima ricostituire parzialmente una certa qual liquidità.

Si tratta infatti pur sempre di un importo di c.a. Fr. 180 milioni, IVA compresa.

#### 4. Vendita stabile di Via Torino

Il Municipio è fermamente dell'avviso di vendere lo stabile di Via Torino; da questo vetusto e degradato stabile non è però obiettivamente possibile ricavare un importo vicino o di poco inferiore al cosiddetto valore di estimo.

Il menzionato studio esterno giunge anzi all'ipotesi di attuare prima un investimento di ca. Lit. 250 mio. allo scopo di accrescere minimamente l'attrattiva.

Con una successiva trasformazione in PPP sarebbe ricavabile un importo di 1 mia. al massimo.

Nel caso di una vendita in blocco senza preventivi interventi di manutenzione, il prezzo di realizzo sarebbe decisamente inferiore (la valutazione di estimo di Lit. 500-800 mio. sembra decisamente ottimistica - v/allegato 1 pag. 11).

Si osserva che, visto lo stato dello stabile, un interessato lo acquisisce solo per una totale ristrutturazione con molto probabile parziale o completa riconversione. Indichiamo a questo proposito che, viste le norme sull'equo canone e le più elevate garanzie contro le disdette, uno stabile vetusto, ma completamente affittato è paradossalmente meno ambito di uno sfitto.

Dopo talune proposte pervenuteci, decisamente troppo basse, si va concretizzando la possibilità di poter realizzare un provento di ca. Lit. 530-540 milioni.

Deducendo dall'ammontare di Lit. 1'523 mio il menzionato importo di Lit. 530 mio e di circa Lit. 100 milioni già disponibili a Trieste, deriva un importo residuo di investimenti pari a Lit. 893 milioni, cautelativamente considerati in Lit. 980 milioni; cioè + ca 10 %, per imprevisti e diversi possibili incognite connesse con questo genere di riattazioni. Deriva un importo Euro 506'000.

Come evidenziato nella parte iniziale la Fondazione dispone, soprattutto grazie al menzionato risanamento finanziario attuato nel 1994, di un credito nei rapporti con il Comune di Fr. 2.2 milioni (dato indicativo a fine 2001).

**Esso consente dunque il finanziamento dell'importo complessivo di Lit. 980 milioni (ad un cambio di inizio gennaio 2002 dello 0.77 derivano Fr. 754'600.--), arrotondato a Fr. 770'000.--.**

**Nella presente richiesta di credito utilizzeremo quest'ultimo importo; al cambio di questi giorni di Euro 1.48, deriva un ammontare complessivo di Euro 520'000; nella proposta finale di risoluzione sarà così pure evidenziato il menzionato rapporto di cambio.**

Il Municipio ritiene di poter così conseguire un risultato apprezzabile, mantenendo un positivo ritorno finanziario anche nel futuro.

#### 5. Finanziamento

Il Municipio, vista la disponibilità di capitale proprio della Fondazione, ritiene preferibile la soluzione tramite finanziamento con capitale della Fondazione ad altre esistenti sul mercato (quale ad esempio l'assunzione di un'ipoteca per un importo parziale); detta eventualità potrà comunque essere oggetto di approfondimento.

Una previsione della possibile chiusura di fine 2001 che considera ipoteticamente la piena incidenza derivante dall'intervento, è di seguito riassunta:

Totale uscite	200'000.--	
Totale entrate:		
- da affitti di via Economo		205'000.--
- da interessi: ipotesi di calcolo su un capitale residuo di Fr. 1'400'000.-- al 4.5 % *		63'000.--
Ammortamenti 4 % su Fr. 770'000.--	29'600.--	
-----		
Ipotetico saldo dopo attuazione lavori	229'600.-- **	268'000.--
<i>Avanzo</i>	<i>38'400.--</i>	

\* Ipotesi di fine 2001 di Fr. 2.2 mio dedotti 770'000.--: siccome i finanziamenti inizieranno solo verso l'estate, sarà possibile un'ulteriore crescita del patrimonio che valutiamo in almeno Fr. 50'000.--; il menzionato capitale residuo di Fr. 1'430'000.-- arrotondato cautelativamente a Fr. 1'400'000.--.

\*\* Ipotesi delle uscite di fine 2000/2001 di circa Fr. 220'000.-- ridotte cautelativamente di almeno Fr. 20'000.-- soprattutto per le future minori spese di manutenzione o altre; è pure già incluso, nelle uscite, il contributo di Fr. 30'000.-- a favore del Dicastero Attività Culturali.

Il menzionato avanzo di Fr. 38'400 è da ritenere realisticamente conseguibile, potendo probabilmente contare ad esempio su risparmi superiori ai citati fr. 20'000.- annui: la situazione potrà in futuro ulteriormente consolidarsi tenendo conto dell'effetto degressivo degli ammortamenti e di futuri più elevati proventi di affitto.

## 6. Conclusioni

Il Municipio, ribadendo l'indispensabilità degli interventi di miglioria dello stabile di Via Economo 3-5, ritiene di poter approfittare di questo momento, per altro contrassegnato da talune favorevoli situazioni, la cui validità non può essere considerata certa nel futuro; così ad esempio l'onerosa Invim, già ridotta del 25% è azzerata a partire dal 1° gennaio 2002. Pure l'aliquota dell'IVA relativa alle ristrutturazioni con un'aliquota attuale del 10 % potrebbe anche non essere certa a medio termine.

Osserviamo che è sicuramente poco usuale per un Comune possedere degli stabili all'estero: si potrà così mantenere e rivalutare nel tempo la generosa assegnazione attuata all'inizio del secolo dai fratelli Caccia. Lo stabile di Via Economo ben posizionato, acquisirà quindi ulteriore attrattiva; esso consentirà di meglio evidenziare la presenza di Lugano e della Svizzera in generale in questa regione.

In considerazione di quanto esposto invitiamo il lodevole Consiglio Comunale a voler

### risolvere:

- è approvato un credito di Fr. 770'000.-- concernente la ristrutturazione esterna dello stabile della Fondazione Caccia situato in via Economo 3 - 5 a Trieste. E' riservato un aggiornamento del menzionato importo nel caso di sensibile modifica del rapporto di cambio (alla base dell'anzidetta richiesta di credito sussiste un cambio di Fr. 1.48 per 1 Euro);
- l'importo derivante dall'investimento sarà attivato nei conti della Fondazione ed equamente ammortizzato;
- è approvata la vendita dello stabile di Via Torino a partire da un importo di Lit. 530 milioni; il provento sarà destinato al finanziamento della citata ristrutturazione di via Economo.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

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

Arch. dipl. ETH G. Giudici

C.A. Zoppi lic. oec. HSG

**FONDAZIONE CACCIA: RISTRUTTURAZIONESTABILE A TRIESTE IN VIA ECONOMO 3-5:**

Tasso d'ammortamento 4% (tasso minimo LOC); tasso d'interesse 4.50%

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	770'000.00		4.00	4.50	30'800.00	34'650.00	65'450.00
2 ANNO		739'200.00			29'568.00	33'264.00	62'832.00
3 ANNO		709'632.00			28'385.00	31'933.00	60'318.00
4 ANNO		681'247.00			27'250.00	30'656.00	57'906.00
5 ANNO		653'997.00			26'160.00	29'430.00	55'590.00
6 ANNO		627'837.00			25'113.00	28'253.00	53'366.00
7 ANNO		602'724.00			24'109.00	27'123.00	51'232.00
8 ANNO		578'615.00			23'145.00	26'038.00	49'183.00
9 ANNO		555'470.00			22'219.00	24'996.00	47'215.00
10 ANNO		533'251.00			21'330.00	23'996.00	45'326.00
11 ANNO		511'921.00			20'477.00	23'036.00	43'513.00
12 ANNO		491'444.00			19'658.00	22'115.00	41'773.00
13 ANNO		471'786.00			18'871.00	21'230.00	40'101.00
14 ANNO		452'915.00			18'117.00	20'381.00	38'498.00
15 ANNO		434'798.00			17'392.00	19'566.00	36'958.00
16 ANNO		417'406.00			16'696.00	18'783.00	35'479.00
17 ANNO		400'710.00			16'028.00	18'032.00	34'060.00
18 ANNO		384'682.00			15'387.00	17'311.00	32'698.00
19 ANNO		369'295.00			14'772.00	16'618.00	31'390.00
20 ANNO		354'523.00			14'181.00	15'954.00	30'135.00