

C I T T À   D I



L U G A N O

M U N I C I P I O

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7027**

**Alienazione della part. no. 730 RFD di Lugano Sezione Davesco-Soragno**

- **revoca parziale della risoluzione 31 marzo 2004 del Consiglio Comunale di Davesco-Soragno**
  - **vendita all'asta con la fissazione di un nuovo piede d'asta**
- 

All'on.do  
Consiglio Comunale

Lugano, 27 ottobre 2005

**L u g a n o**

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signori Consiglieri,

la part. no. 730 RFD di Lugano Sezione Davesco-Soragno è entrata a far parte del patrimonio immobiliare della Città con l'aggregazione in vigore dall'aprile del 2004.

Il fondo, che misura 2'202 mq, venne acquistato dall'ex Comune con contratto del 13 febbraio 1991, per un importo di CHF 880'800.-- (CHF 400.-- / mq). Sul medesimo, ubicato a monte della strada cantonale, nelle vicinanze dell'ex casa comunale, il Comune avrebbe voluto edificare la nuova sede delle scuole elementari.

Venutosi a trovare in difficile situazione finanziaria, l'ex Comune ha poi dovuto procrastinare l'edificazione, orientandosi successivamente verso soluzioni diverse. La nuova scuola elementare del quartiere è attualmente in costruzione in un altro luogo, più precisamente sulla part. no. 180 RFD in località Barello, dove già è stata edificata, alcuni anni fa, la scuola dell'infanzia.

Già nella seconda metà degli anni '90 l'ex Comune, o quantomeno il suo Municipio, pensava di rivendere il fondo, tant'è vero che nel 1998 venne fatta allestire una perizia per determinarne il valore. L'Esecutivo avviò poi gli studi necessari per la modifica del PR e l'attribuzione del fondo alla zona edificabile R2a.

La procedura per la modifica del PR e per la vendita del fondo venne avviata solo verso la fine della legislatura.

Con messaggio municipale del 19 gennaio 2004 il Municipio di Davesco-Soragno chiese al

Legislativo:

- di adottare una variante di PR che prevedeva:
  - lo stralcio dai fondi riservati per Attrezzature ed Edifici di interesse pubblico della menzione denominata "edilizia scolastica e abitazioni a carattere sociale" sui fondi ai mappali no. 730 e 187 (parziale);
  - lo stralcio del vincolo per l'esecuzione di un posteggio pubblico interessante il mappale no. 187 (parziale);
  - l'inclusione delle aree così liberate dai vincoli di pubblica utilità in zona residenziale semi-estensiva R2a (art. 50 NAPR);
- di trasferire la part. no. 730 dai beni amministrativi ai beni patrimoniali;
- di autorizzare la vendita a pubblico concorso della part. no. 730 RFD ritenuto un piede d'asta di CHF 1'100'000.-- (CHF 500.-- / mq)

Il Consiglio Comunale di Davesco-Soragno approvò il messaggio nella seduta del 31 marzo 2004, l'ultima prima dell'aggregazione.

Successivamente il Municipio di Lugano curò la pubblicazione della variante di PR, che venne approvata dal Consiglio di Stato il 26 ottobre 2004.

Il Vostro esecutivo era intenzionato a dar seguito anche alla seconda parte della risoluzione del Legislativo dell'ex Comune senonché, nella preparazione degli atti per la vendita della part. no. 730, sono emersi elementi tali da dover riconsiderare la decisione stessa.

Al momento dell'acquisto della part. no. 730 era stato istituito e iscritto a RF, all'insaputa del Legislativo di Davesco-Soragno, un diritto di prelazione in favore della venditrice.

Come detto in precedenza nel 1998, quando ormai il Comune aveva già rinunciato ad edificare le scuole sul fondo in questione, il Municipio di Davesco-Soragno aveva fatto allestire una perizia immobiliare, che definì il valore commerciale del fondo in CHF 370.-- / mq. Il perito concludeva la valutazione affermando che in caso di frazionamento il valore commerciale dei singoli mappali avrebbe potuto essere superiore del 10% circa. Nella perizia non si faceva tuttavia alcun accenno al diritto di prelazione. Probabilmente il perito non ne fu messo a conoscenza, ed utilizzò per svolgere il proprio mandato i dati di sommarione, che non danno indicazioni su servitù ed oneri fondiari.

Come si è visto, alcuni anni dopo il Municipio di Davesco-Soragno decise comunque di proporre la vendita del fondo ad un prezzo che esso riteneva corrispondente al valore di mercato, e che avrebbe dovuto consentire il recupero dell'investimento fatto, compresi gli interessi pagati nel corso degli anni.

Il vostro Municipio, vista la situazione, ritiene che non si possa dar seguito alla risoluzione del Legislativo di Davesco-Soragno. Vi è da presumere che se lo stesso fosse stato informato dell'esistenza del diritto di prelazione avrebbe deciso diversamente.

Dal profilo del diritto pubblico vi possono essere dubbi sulla validità del diritto di prelazione, la cui istituzione avrebbe dovuto essere approvata (o ratificata) dal Legislativo. Non vi sono invece dubbi sulla sua validità dal profilo del diritto privato. Il diritto di prelazione è iscritto a Registro Fondiario ed ha validità per 25 anni a decorrere dalla modifica degli art. 216 e segg. CO, in vigore dal 1° gennaio 1994. Ciò significa che esso decadrà solo alla fine del 2018.

Resosi conto della situazione il Municipio ha sospeso la procedura di vendita, ed ha contattato la beneficiaria del diritto di prelazione (ed ex proprietaria della part. no. 730) per conoscere le sue intenzioni. La stessa ha comunicato di essere interessata al riacquisto del fondo, ad un prezzo tuttavia sensibilmente inferiore a quello della compravendita del 1991, e non intende per il momento rinunciare al diritto di prelazione.

L'Esecutivo ritiene di non doversi discostare dalla procedura prevista dalla LOC per l'alienazione dei beni comunali e propone quindi la vendita tramite asta pubblica a condizioni tuttavia diverse, che tengano conto dell'effettivo valore del fondo e del diritto di prelazione, la cui esistenza dovrà essere chiaramente evidenziata nel capitolato d'asta.

Il prezzo minimo fissato dal Legislativo dell'ex Comune era troppo elevato e, pur prescindendo dal diritto di prelazione, non teneva conto della realtà immobiliare.

Il Municipio ha effettuato un'accurata ricerca delle transazioni immobiliari avvenute negli ultimi anni nell'ex Comune, riscontrando solo in pochi casi valori superiori ai CHF 300.-- / mq per fondi appartenenti alla stessa zona d'utilizzazione.

La part. no. 730 si trova in buona posizione, con vista aperta, tuttavia a diretto contatto con la strada cantonale, anche se in posizione sopraelevata rispetto alla stessa. L'accesso non avviene tuttavia da quest'ultima, ma da una strada comunale, via della Zöca. Nel caso di parcellazione sono da prevedere i costi per la realizzazione degli accessi e delle infrastrutture.

Il Municipio, tenuto conto degli aspetti positivi, tra i quali vanno pur ricordati gli effetti dell'aggregazione come la diminuzione del moltiplicatore e il rafforzamento dei trasporti e dei servizi pubblici, e di quelli negativi, ritiene di dover proporre la vendita all'asta della part. no. 730 con la fissazione di un piede d'asta di CHF 660'600.-- (CHF 300.-- / mq).

Si tratta di un valore (minimo) che, se conseguito, non consentirà l'integrale recupero dell'investimento fatto dall'ex Comune ma quantomeno del valore residuo indicato a bilancio (CHF 651'037.05 al 21 dicembre 2004).

L'asta stessa dirà se il mercato immobiliare consente di conseguire valori di vendita più elevati.

**P.Q.M.**

visti gli art. 13 cpv. 1 lett. h, 42 cpv. 2 e 63 LOC, 9 cpv. 1 lett. h e 37 del Regolamento comunale si invita codesto onorando consesso a voler

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

1. I punti no. 5 e 6 della risoluzione 31 marzo 2004 del Consiglio Comunale di Davesco-Soragno sono revocati e sostituiti dai seguenti:
  5. La vendita, ai sensi dell'art. 180 LOC, dovrà avvenire ai pubblici incanti. Il piede d'asta è fissato in CHF 660'600.--
  6. Fino a concorrenza del valore contabile, il ricavato della vendita andrà in deduzione dei valori esposti a bilancio. L'eventuale eccedenza verrà contabilizzata quale utile straordinario sulla vendita.
2. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco \_\_\_\_\_ segretario: \_\_\_\_\_

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



**Allegata:**

risoluzione 31 marzo 2004 del Consiglio Comunale di Davesco-Soragno