

RAPPORTO DELLA MINORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN. 7646 CONCERNENTE RICHIESTA DI CREDITO DI CHF 505'000.-- PER L'ACQUISTO DELLE PART. NO. 231, 232, 233, 238, 240, 244, 245, 246, 252, 256, 257, 258, 259, 262, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 276, 277, 278, 279, 280, 922 E 1148 RFD DI LUGANO-BRÉ. RICHIESTA DI CREDITO DI FR. 3'800'000.-- PER L'ACQUISTO DEL CAPITALE AZIONARIO DELLA RISTORANTE VETTA MONTE BRÉ SA, PROPRIETARIA DELLA PART. NO. 237 RFD DI LUGANO-BRÉ. AGGIORNAMENTO DEL PREVENTIVO 2008

Lugano, 2 marzo 2009

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

questo rapporto vuole essere un messaggio forte e chiaro **a favore dell'acquisto della cima del Monte Brè ad un prezzo equo e giusto**, ovvero che non faccia sorgere sentimenti di ingiustizia nei cittadini luganesi.

I sottoscrittori di questo rapporto ritengono che il prezzo richiesto dai proprietari dei fondi immobiliari e azionisti della Ristorante Vetta Monte Brè SA per la vendita dei beni immobili e delle azioni non sia giustificato dalle circostanze, come verrà qui di seguito spiegato.

Anche i sottoscritti ritengono che la cima del Brè abbia una particolare, rilevante importanza paesaggistica e sia luogo ideale per lo svolgimento di attività relative allo svago e legate al tempo libero e per questo ritengono che essa vada salvaguardata sia da speculazioni insensate sia dal degrado dovuto alla noncuranza degli attuali proprietari.

Per questo motivo il CC nella scorsa legislatura fu favorevole all'acquisto della funicolare del Brè. Essa era di proprietà anche di una persona oggi venditrice per il tramite di una società anonima, la Società Funicolare Cassarate-Monte Brè SA. Quest'ultima quale proprietaria della funicolare aveva potuto beneficiare nel corso degli anni di cospicui aiuti finanziari da parte della Città, che interveniva per coprire il deficit annuale. Nel 2007 il Consiglio comunale accettò con urgenza l'acquisto della società. Si avrebbe voluto attendere anche il messaggio municipale sull'acquisto del Brè, di modo di affrontare in un'unica discussione la questione relativa alla cima del monte Brè (acquisto e relativo prezzo, destinazione e con relativi obiettivi). Purtroppo non si poté, poiché era messa a rischio la concessione federale per l'esercizio e quindi i sussidi per i necessari lavori di ristrutturazione.

Prima di entrare nel merito delle ragioni per cui si chiede di respingere il messaggio, si vuole ancora precisare l'oggetto della compravendita, ovvero i beni immobili che direttamente dai signori De Marchi e Vicari o indirettamente tramite l'acquisto della società, verranno da questi alienati.

Si tratta delle part. 237 e 238, costruibili, formanti l'area soggetta a PQ1, il piano di quartiere obbligatorio introdotto tramite le varianti di PR del 1993 e 1995, richieste dai proprietari per poter costruire un complesso turistico alberghiero (si rimanda alle esaustive spiegazioni del MM e del rapporto di maggioranza). La part. 237 è di ca. mq 12'000, l'unica superficie edificabile. Tutte le altre particelle oggetto di vendita costituiscono bosco o zona agricola (ca. mq 80'000).

Perché i sottoscritti non vogliono acquistare alle condizioni poste dai venditori?

- Il prezzo è troppo alto.

Il bosco va valutato ad un prezzo massimo di fr. 1.-- al mq, ovvero totali fr. 80'000.--, con qualche eccezione per la zona agricola. Queste zone, pur avendo un enorme valore paesaggistico, non possono essere sfruttate altro che per lo svago ed il tempo libero. Il valore intrinseco è dunque praticamente nullo.

Quei pochi terreni che non fanno parte della zona bosco sono inglobati nella zona SDS del piano regolatore della città di Lugano, cioè sono zone senza destinazione specifica e che non essendo attualmente edificate non potranno mai esserlo neppure in futuro.

La parte costruibile, se venisse valutata al valore di mercato della zona (pari a fr. 500.--/mq), avrebbe un prezzo di fr. 2'500'000.-- cui andrebbe aggiunto il valore dell'immobile che – come detto – si trova in cattivissimo stato, stimabile quindi in ca. fr. 200'000.--.

Il totale sarebbe di fr. 2'780'000.--, corrispondente, secondo noi, al massimo richiedibile. Ovviamente a mente dei sottoscritti questo parametro è troppo alto, anzitutto perché costituisce il massimo e inoltre perché non tiene in considerazione il rapporto che lega venditori al Comune di Lugano, il quale ha fatto di tutto per facilitarli nel realizzare i loro sogni/promesse.

- I proprietari venditori non hanno accettato di inglobare nelle trattative di vendita anche le part. 271 e 272 RFD di Lugano sezione Brè che a mente dei sottoscritti firmatari sono proprietà pregiate, naturalmente incluse nel comprensorio della zona che si vuole vendere. Esse appartengono attualmente alla zona SDS con possibilità futura di cambiamento di destinazione con conseguente miglioramento delle condizioni di sfruttamento.

- Le varianti di PR 1993 e 1995, sopra citate, hanno portato la superficie edificabile SUL da mq 1200 a 5000 mq! Questa circostanza determina, secondo gli alienanti, il nuovo valore degli immobili, ovvero il loro prezzo.
Non siamo d'accordo!

Come scrive il Municipio *“Negli anni '80 le particelle in questione risultavano attribuite ad una zona di svago e tempo libero. [...] le possibilità edificatorie si limitavano agli interventi ammessi fuori dalla zona edificabile [...]. Su richiesta dei privati [la sottolineatura è nostra] è poi stata avviata una procedura pianificatoria che si è risolta con l'adozione di una variante di PR”*.

Guarda caso questi proprietari sono gli stessi che oggi vogliono rivendere gli stessi terreni al comune ma con il plusvalore che la città gli aveva concesso in vista della transazione da destinare alla costruzione di un complesso privato che avrebbe dovuto essere legato alla funicolare ed allo sviluppo delle attività alberghiere della vetta. All'inizio degli anni '80 le particelle in questione risultavano attribuite nel piano regolatore quale zona di svago e per il tempo libero con la seguente definizione “vincolo conservativo del sito per la sua particolarità ambientale e per la sua destinazione turistica”.

Non erano previsti particolari parametri edilizi ma solo la possibilità del mantenimento dei volumi con limitate possibilità di ampliamento.

Ovviamente a seguito delle modifiche di PR, veri privilegi tesi ad aiutare i proprietari, il valore commerciale del terreno, prima non costruibile e oggi sì, è sensibilmente aumentato. Non riteniamo però corretto far ricadere la responsabilità di un fallimento di un progetto edificatorio sulle spalle dei cittadini luganesi, che lo hanno favorito e a cui non possono essere ricondotte le colpe della mancata realizzazione.

- La superficie boschiva, oggetto della compravendita, è già oggi accessibile a tutti e ciò malgrado i boschi siano proprietà privata. I sentieri che li percorrono sono pubblici. Non è necessario che la Città diventi proprietaria per incrementarne l'uso. Tutt'al più l'onere dei costi per la pulizia saranno a pieno titolo a carico della città
- Le difficoltà, riscontrate dagli attuali proprietari, a concretizzare il progetto di sviluppo turistico-alberghiero, devono essere tenute in considerazione nella fissazione del prezzo. Se per anni non si è riusciti a fare nulla, malgrado i concreti aiuti da parte dell'Ente pubblico, ciò significa che il valore commerciale del sito deve essere tenuto sensibilmente più basso.

- Nella determinazione del prezzo di vendita, devono infine essere tenute in considerazione le condizioni deplorable, non più tollerabili del ristorante, lasciato completamente allo sbando dai proprietari. Esso si trova oggi in uno stato vergognoso. Il costo per la ristrutturazione o demolizione e relativo ricostruzione sarà elevato.

In effetti il desiderio della cittadinanza è quello di vedere funzionale e moderno l'attuale ristorante o albergo, migliorandone l'efficienza così da rendere più idoneo ad accogliere ospiti di ogni genere.

Infine, anche se non è da ritenere elemento rilevante per la decisione sull'acquisto, bisogna comunque sottolineare la mancanza di chiarezza sugli obiettivi che il Municipio si è fissato per la destinazione degli oggetti acquistati, in particolare della part. 237 dove è ubicato il ristorante. Il Messaggio ne fa un accenno, senza approfondimenti. Cosa ne faremo? E a quale costo a carico della città? Questi dati sono da ritenere importanti, poiché ogni Luganese vuole sapere a quanto ammonterà l'investimento totale.

Se le conclusioni di questo rapporto verranno accettate dalla maggioranza del Consiglio comunale e quindi il MMN. 7646 venisse respinto, si invita già sin d'ora il Municipio a voler immediatamente procedere con due importanti passi:

1. Intavolare nuove trattative con i proprietari, per stabilire nuove condizioni di vendita soprattutto in merito al prezzo, ma se possibile anche in merito all'oggetto (aggiungere le part. 271 e 272 RFD di Lugano sezione Brè).

Nella fissazione del prezzo, si potrà ad esempio tenere conto del valore degli immobili di cui è proprietaria la società anonima al momento del loro apporto ovvero della costituzione della SA. Si trattava di un valore ben più basso della somma attualmente richiesta dai venditori. Purtroppo non siamo in grado di indicarla con maggiore precisione poiché queste cifre – importanti ai nostri occhi per meglio comprendere l'andamento dato alle trattative – sono state mostrate alla commissione della gestione per una manciata di minuti. Richieste più volte in seguito non sono mai state ripresentate.

I bilanci della società dalla sua costituzione avrebbero pure permesso di esaminare i vantati prestiti degli azionisti nei confronti della SA (solo prestiti concessi per far fronte alle spese della SA, oppure pure credito correntista, iscritto a bilancio al momento dell'apporto dei beni?).

2. Fissare un termine ai proprietari per riportare lo stabile, occupato dal ristorante e da un'abitazione, di cui alla part 237 RFD di Lugano sezione Brè, ad uno stato accettabile, secondo le regole imposte dall'Ufficio Igiene e, se del caso, dalle regole di sicurezza.

In conclusione: ribadiamo di essere favorevoli all'acquisto della cima del Monte Brè, in quanto patrimonio importante per la Città, ma non alle condizioni attualmente poste dagli alienanti ed accettate dall'Esecutivo di Lugano.

Per questo motivo, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. Il MMN. 7646 è respinto.
2. Il Municipio è invitato ad intavolare nuove trattative, che comprendano pure l'acquisto delle part. 271 e 272 RFD Lugano sez. Bré e che prevedano un prezzo equo.

Con ogni ossequio.

PER LA MINORANZA DELLA
COMMISSIONE DELLA GESTIONE
Simonetta Perucchi Borsa, relatrice
Armando Giani, relatore
Marco Chiesa
Maddalena Ermotti-Lepori
Lorenzo Jelmini
Angelo Paparelli