

CITTÀ DI



LUGANO

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7648

Richiesta di credito di CHF 1'269'500.- per l'acquisto della part. 2357 RFD di Lugano di proprietà del Consorzio stazione sottocenerina di disinfezione e adesione allo scioglimento di detto Consorzio

All'on.do
Consiglio Comunale

Lugano, 5 giugno 2008

Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri,

vi proponiamo, con il presente messaggio, l'acquisto dal Consorzio stazione sottocenerina di disinfezione della part. 2357 RFD di Lugano e l'adesione allo scioglimento di detto Consorzio.

Situazione giuridica del Consorzio stazione sottocenerina di disinfezione

La Stazione consortile di disinfezione è stata in origine un Consorzio di Comuni istituito tramite un decreto esecutivo del 16 novembre 1938 (DE istituyente i consorzi intercomunali per le stazioni di disinfezione) sulla base della Legge sanitaria cantonale del 1924. Esso pare aver regolarmente funzionato nei primi anni di esistenza. Il suo statuto non ha tuttavia potuto essere rintracciato nemmeno presso le competenti autorità cantonali. Una prova dell'esistenza del Consorzio e del suo effettivo funzionamento a livello politico-amministrativo è però dato dall'acquisto, avvenuto nel 1942, del terreno (attuale part. n. 2357 RFD di Lugano) ove è poi sorta la Stazione consortile di disinfezione; l'inserito B dell'atto di acquisto era infatti costituito dal verbale della riunione del 14 novembre 1942 dell'Assemblea del Consorzio che aveva deciso la delega per l'atto notarile. Da allora non vi sono altri documenti che attestano l'esistenza di organi consortili.

Il 1. giugno 1975 è entrata in vigore la Legge sul consorzio dei Comuni (LCCom) che, in virtù delle sue disposizioni transitorie (art. 42), era applicabile anche ai consorzi allora già esistenti, i cui statuti avrebbero dovuto essere adattati alla nuova Legge e sottoposti ai Legislativi dei Comuni consorziati ed infine ratificati dal Consiglio di Stato. Nulla di tutto ciò è avvenuto in relazione al Consorzio di cui, come detto, è addirittura ignota l'esistenza di uno statuto.

L'assenza di questa operazione ha impedito che il consorzio assumesse una propria personalità giuridica (art. 9 LCCom). Si è così determinata una situazione a dir poco anomala, poiché un consorzio giuridicamente inesistente risulta essere proprietario di un bene immobiliare, la menzionata part. n. 2357 RFD di Lugano.

Non essendo stati costituiti gli organi consortili, nemmeno dopo l'entrata in vigore della LCCom, di fatto l'attività di disinfezione è stata gestita per decenni dall'amministrazione comunale di Lugano, che ha avuto il ruolo di Comune sede. All'interno dell'amministrazione comunale hanno difatti operato dei funzionari specializzati nella lotta agli animali ritenuti nocivi e nella disinfezione di appartamenti ed oggetti, effettuando interventi in 115 Comuni. Il disavanzo veniva poi ripartito tra i Comuni in funzione della loro popolazione finanziaria.

La Stazione di disinfezione ha interrotto la sua attività molti anni fa, alla fine degli anni 60, quando il forno è stato messo fuori uso. L'attività del Consorzio è poi definitivamente cessata il 31 dicembre 2004. Dal 1. gennaio 2005 il servizio è stato infatti ripreso e garantito dal gruppo di disinfestazione del Corpo pompieri del Comune di Lugano ed il tariffario regolato da apposita Ordinanza municipale (OM concernente il Servizio di disinfestazione del Comune di Lugano, del 23 dicembre 2004).

Siccome, come detto sopra, il Consorzio proprietario della part. n. 2357 RFD di Lugano non è dotato di organi, la vendita deve essere decisa e approvata da tutti i Comuni che ne fanno parte, come confermato dalla Sezione degli enti locali, la quale ha rilevato la necessità di sottoporre tale procedura ai Legislativi dei Comuni facenti capo alla Stazione di disinfezione.

Situazione fondiaria e pianificatoria

Trattasi di una particella di 2008 mq situata nella zona pianeggiante sottostante il complesso scolastico di Trevano, nel comprensorio comunale di Lugano. La particella è accessibile da via Sonvico. Nelle vicinanze si trovano la Resega, lo Stadio di Cornaredo, i magazzini comunali e, più a nord, il supermercato Carrefour.

Il fondo è attualmente inserito dal PR di Lugano nella zona AP-EP (art. 31 zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici), mentre il "Nuovo Piano Regolatore PR-NQC" prevede l'inserimento di detto fondo nel comprensorio B1b - attività terziarie / amministrative (attuazione del nuovo piano regolatore prevista a partire dal 2010).

L'interesse del Comune di Lugano all'acquisto del citato fondo è dettato dal fatto che il Comune è già proprietario dell'adiacente proprietà, di cui alla part. n. 2358 RFD di Lugano, e dalla necessità di pianificare/coordinare la realizzazione delle opere che si renderanno necessarie nel futuro comparto di Cornaredo.

Aspetti finanziari

Per la valutazione della proprietà in questione si è fatto capo ad una perizia esterna, commissionata allo Studio di ingegneria e misurazione L. Montorfani & Co SA. Sulla base dell'attuale situazione pianificatoria è stato stabilito un valore di CHF 500.-- al mq, per complessivi CHF 1'259'500.-.

Il Municipio di Lugano intende proporre ai Comuni partecipanti al Consorzio (un centinaio, come risulta dalla tabella allegata sulla popolazione finanziaria quale criterio di liquidazione del Consorzio), un'offerta di acquisto della citata particella di CHF 1'259'500.-.

A tale scopo, si chiede all'on.do Consiglio Comunale la concessione di un credito di **CHF 1'269'500.-**, così composto:

prezzo di acquisto:	CHF 1'259'500.-
tasse di trapasso e spese notarili	CHF 10'000.-

Totale credito di investimento	CHF 1'269'500.-

Scioglimento del Consorzio

Attraverso l'alienazione del citato fondo di proprietà del Consorzio diventa possibile procedere al suo formale scioglimento, così come già preannunciato a tutti i Comuni interessati nell'aprile 2004, allorquando venne comunicata la cessazione dei servizi consortili di disinfezione per la fine di quell'anno.

Nell'ambito dello scioglimento si dovrà procedere alla liquidazione dei beni consortili, quantificabili nel ricavato della compra-vendita oggetto del presente messaggio. La chiave di ripartizione corrisponde alla popolazione finanziaria (secondo gli ultimi dati disponibili), come da tabella allegata al presente messaggio. La quota di spettanza del Comune di Lugano dovrebbe essere di **CHF 362'136.-**.

Informiamo infine che, allo scopo di facilitare il seguito della procedura presso gli altri Comuni, è stato allestito un modello di messaggio municipale avente come oggetto l'autorizzazione alla vendita al Comune di Lugano al prezzo indicato e l'adesione allo scioglimento. Lo stesso viene trasmesso agli altri Comuni congiuntamente al presente messaggio.

P.Q.M.

visti gli art. 13 cpv. 1 lett. h, 42 cpv. 2 LOC, 9 cpv. 1 lett. h del Regolamento comunale, nonché ogni altra norma in concreto applicabile, si invita codesto onorando consesso a voler

r i s o l v e r e :

1. È richiesto un credito di CHF 1'269'500.- per l'acquisto della part. n. 2357 RFD di Lugano di proprietà del Consorzio Stazione sottocenerina di disinfezione.
2. Il credito di cui al punto 1 è caricato al ramo investimenti (beni amministrativi) e ammortizzato secondo le apposite tabelle.
3. E' approvato lo scioglimento del Consorzio stazione sottocenerina di disinfezione, da attuarsi dopo il perfezionamento della procedura di compra-vendita di cui al pto. 1. La quota di liquidazione di pertinenza del Comune di Lugano verrà contabilizzata al centro di costo 1027 utili straordinari del Dicastero Finanze.
4. Il Municipio di Lugano è incaricato del seguito della procedura.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

lic. iur. M. Delorenzi

Allegati:

- copia estratto registro fondiario part. n. 2357 RFD di Lugano
- cartina e piano di situazione
- tabella ammortamenti
- tabella ripartizione (popolazione finanziaria 2006)

Ris. mun. 16.04.2008

Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Lugano

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: LUGANO
Numero fondo: 2357
Superficie totale: mq 2008
Ubicazione: Molino Nuovo
Numero piano: 20
Intavolazione nel SIFTI: 10.12.1999

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	118	EDIFICIO
B	mq	232	EDIFICIO
C	mq	50	EDIFICIO
D	mq	43	EDIFICIO
NE	mq	1'565	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO - HUMUS

PROPRIETA'

CONSORZIO STAZIONE SOTTOCENERINA DI
DISINFEZIONE, LUGANO

Modo di acquisto
PERMUTA, DG 5455/18.08.1959
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 22632/27.09.2002
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 22922/01.10.2002

SERVITU' E ONERI FONDIARI

(O. = ONERE, D. = DIRITTO, O.F. = ONERE FONDIARIO)

Nessuna servitù e nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 1139/29.01.1980

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Nessuno.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.105 RRF**

Nessuna.

Si certifica che il presente estratto del registro fondiario è conforme al libro mastro (art.105 RRF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.4 RRF), come pure le iscrizioni a registro creditori (art.66 RRF), sono privi di effetti giuridici.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Lugano, 28.03.2008 07:52



Ufficio dei Registri del distretto di Lugano

V A L O R I D I S T I M A

Comune di Lugano

Fondo 2357

Superficie totale mq 2.008

Valore globale di stima

665.723 CHF

Stima calcolata il 23.04.2004 16:55

Terreno

Terreno complementare

2.008 mq

433.723 CHF

Edifici

		Sedime (mq)	Stima (CHF)
H	Edificio abitativo	196	180.000
A	Edificio accessorio	118	28.000
B	Edificio accessorio	21	Solo sedime
C	Edificio accessorio	21	Solo sedime
D	Edificio accessorio	32	6.000
E	Edificio accessorio	39	7.000
F	Edificio accessorio	18	2.000
G	Edificio accessorio	68	Solo sedime
K	Edificio accessorio	43	9.000

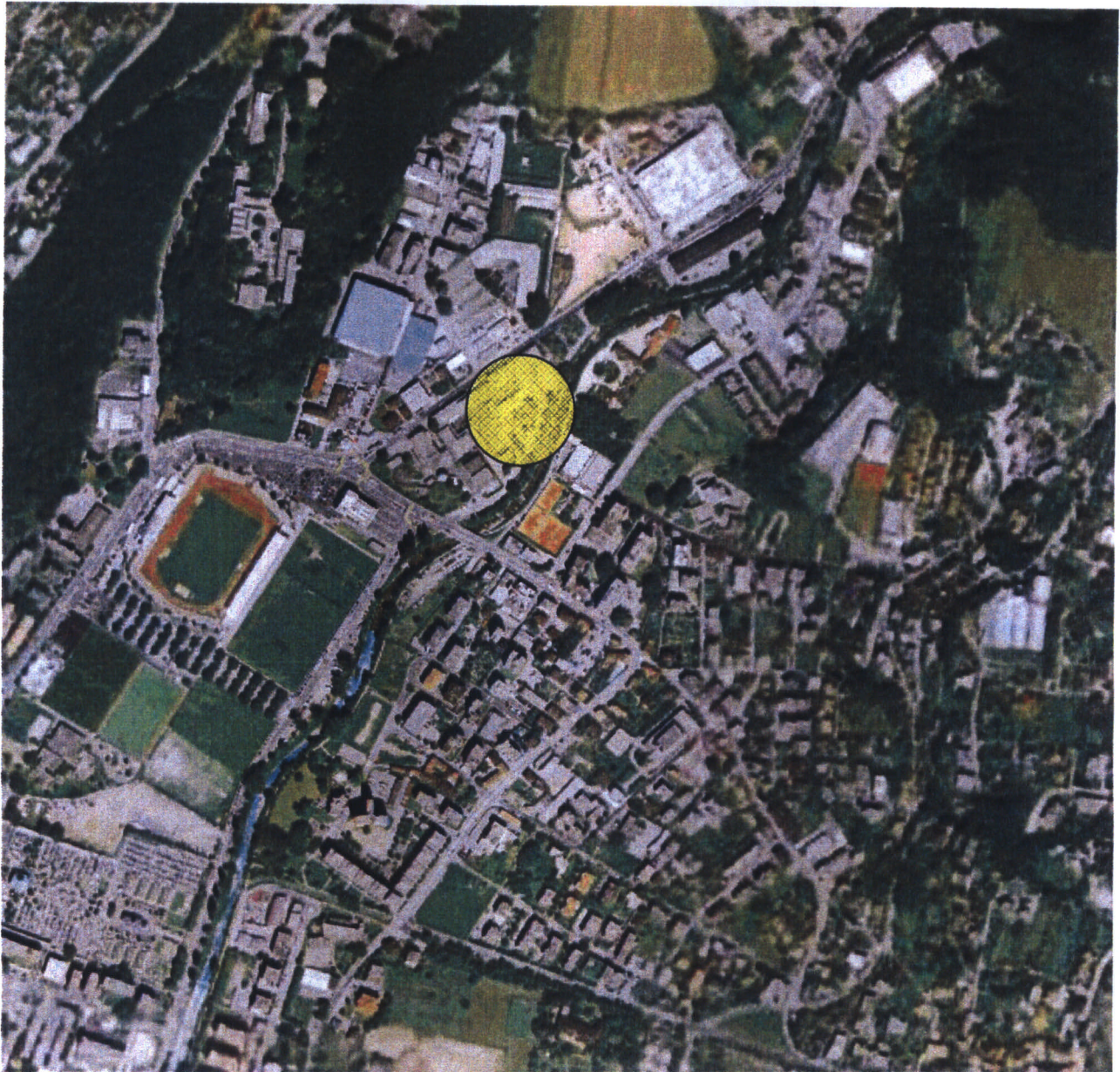
Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.

I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario.

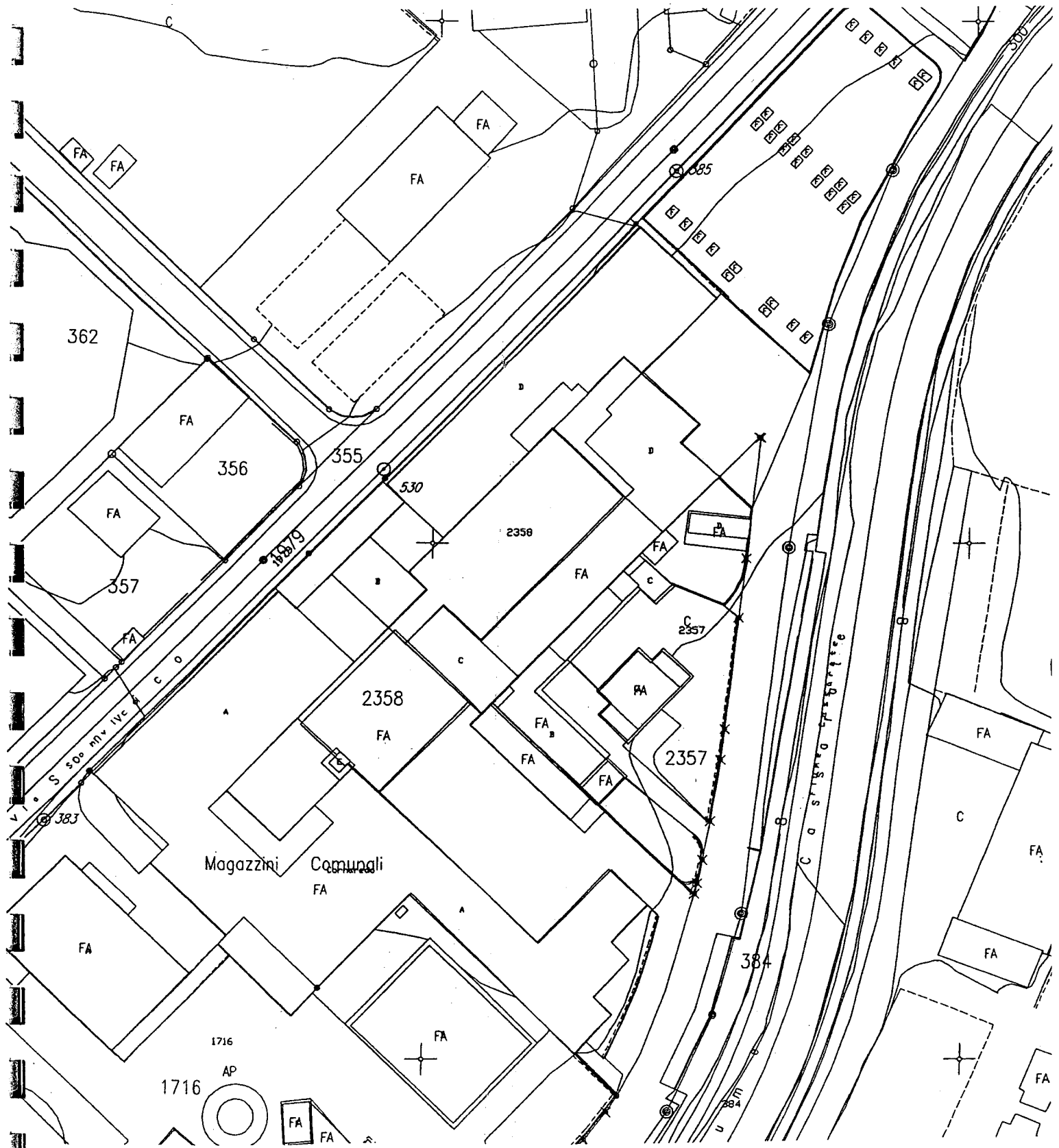
La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Lugano, 28.03.2008 07:52

ALLEGATO 1 : CARTINA



ALLEGATO 2 : PIANO DI SITUAZIONE 1:1'000



**Acquisto della part. 2357 RFD di Lugano di proprietà del
Consorzio stazione sottocenerina di disinfezione**

Tasso d'ammortamento 2% (tasso previsto a preventivo 2008); tasso d'interesse 3%

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	1'269'500.00		2.00	3.00	25'390.00	38'085.00	63'475.00
2 ANNO		1'244'110.00			24'882.00	37'323.00	62'205.00
3 ANNO		1'219'228.00			24'385.00	36'577.00	60'962.00
4 ANNO		1'194'843.00			23'897.00	35'845.00	59'742.00
5 ANNO		1'170'946.00			23'419.00	35'128.00	58'547.00
6 ANNO		1'147'527.00			22'951.00	34'426.00	57'377.00
7 ANNO		1'124'576.00			22'492.00	33'737.00	56'229.00
8 ANNO		1'102'084.00			22'042.00	33'063.00	55'105.00
9 ANNO		1'080'042.00			21'601.00	32'401.00	54'002.00
10 ANNO		1'058'441.00			21'169.00	31'753.00	52'922.00
11 ANNO		1'037'272.00			20'745.00	31'118.00	51'863.00
12 ANNO		1'016'527.00			20'331.00	30'496.00	50'827.00
13 ANNO		996'196.00			19'924.00	29'886.00	49'810.00
14 ANNO		976'272.00			19'525.00	29'288.00	48'813.00
15 ANNO		956'747.00			19'135.00	28'702.00	47'837.00
16 ANNO		937'612.00			18'752.00	28'128.00	46'880.00
17 ANNO		918'860.00			18'377.00	27'566.00	45'943.00
18 ANNO		900'483.00			18'010.00	27'014.00	45'024.00
19 ANNO		882'473.00			17'649.00	26'474.00	44'123.00
20 ANNO		864'824.00			17'296.00	25'945.00	43'241.00

Consorzio stazione Sottocenerina di disinfezione: tabella ripartizione (popolazione finanziaria 2006)

COMUNE	POPOLAZIONE FINANZIARIA 2006	Breggia (Valle di Muggio)	Mendrisio 2009	Monteceneri	Capriasca 2	Bioggio 2	Quota parte prezzo di vendita
Agno	3'841						26'040
Alto Malcantone (Arosio, Breno, Fescoggia, Mugena e Vezio)	1'230						8'339
Aranno	302						2'047
Arogno	979						6'637
Astano	292						1'980
Bedano	1'358						9'206
Bedigliora	603						4'088
Bidogno					326		2'210
Bioggio (+ Cimo e Bosco Luganese)						2'285	15'491
Bironico				612			4'149
Bissone	801						5'430
Bogno	123						834
Brusino Arsizio	450						3'051
Cademario	684						4'637
Cadempino	1'383						9'376
Cadro	1'844						12'501
Camignolo				685			4'644
Canobbio	1'819						12'332
Capriasca (ex Cagiallo, Lopagno, Roveredo, sala Capriasca, Tesserete, Vaglio)					4'625		31'355
Carabietta	123						834
Carona	747						5'064
Caslano	3'816						25'870
Certara	56						380
Cimadara	107						725
Collina d'Oro (fusione di Agra, Gentilino e Montagnola)	4'337						29'402
Comano	1'734						11'756
Corticiasca					142		963
Croglio-Castelrotto	849						5'756
Cureglia	1'271						8'617
Curio	551						3'735
Grancia	417						2'827
Gravesano	1'112						7'539
Iseo						75	508
Lamone	1'612						10'928
Lugaggia					848		5'749
Lugano (con Carabbia, Barbengo e Villa Luganese)	53'417						362'136
Magliaso	1'389						9'417
Manno	1'179						7'993
Maroggia	580						3'932
Massagno	5'687						38'555
Melano	1'199						8'129
Melide	1'705						11'559
Mezzovico-Vira				1'063			7'207
Miglieglia	258						1'749
Monteggio	840						5'695
Morcote	777						5'268
Muzzano	810						5'491
Neggio	351						2'380
Novaggio	821						5'566
Origgio	1'259						8'535
Paradiso	3'636						24'650
Ponte Capriasca	1'598						10'834
Ponte Tresa	784						5'315
Porza	1'471						9'973

Consorzio stazione Sottocenerina di disinfezione: tabella ripartizione (popolazione finanziaria 2006)

Pura	1'213						8'223
Rivera				1'505			10'203
Rovio	736						4'990
Savosa	2'092						14'183
Sessa	659						4'468
Sigirino				472			3'200
Sonvico	1'764						11'959
Sorengo	1'654						11'213
Torricella-Taverne	2'923						19'816
Valcolla	602						4'081
Vernate	452						3'064
Vezia	1'748						11'850
Vico Morcote	308						2'088
Arzo			1'101				7'464
Balerna	3'537						23'979
Besazio	597						4'047
Bruzella		185					1'254
Cabbio		209					1'417
Caneggio		332					2'251
Capolago			749				5'078
Castel San Pietro (+ Casima e Monte)	2'060						13'966
Chiasso	7'892						53'503
Coldrerio	2'571						17'430
Genestrerio			911				6'176
Ligornetto	1'622						10'996
Mendrisio			6'956				47'158
Meride	309						2'095
Morbio Inferiore	4'326						29'328
Morbio Superiore		693					4'698
Muggio		212					1'437
Novazzano	2'432						16'488
Rancate			1'392				9'437
Riva San Vitale	2'417						16'386
Sagno		281					1'905
Stabio	4'043						27'409
Tremona			429				2'908
Vacallo	2'847						19'301
Isonne				357			2'420
Medeglia				332			2'251
	159'006	1'912	11'538	5'026	5'941	2'360	1'259'500
Per totale nuovo comune dopo aggregazioni 2008/2009		12'962	78'221	34'073	40'277	15'999	