

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN.
10674 CONCERNENTE LA VENDITA ALL'ASTA DI 733 MQ DELLA
PARTICELLA NO. 649 RFD DI LUGANO-BARBENGO

Lugano, 16 novembre 2020

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

con il messaggio municipale no. 10674 il Municipio propone a questo onorando consesso di poter mettere all'asta una frazione di terreno, equivalente a 733 mq, appartenente alla particella no. 649 RFD di Lugano-Barbengo.

Caratteristiche della particella

La particella no. 649 RFD misura 5'343 mq totali, suddivisi come segue:

- 2'286 mq bosco (zona bosco);
- 70 mq sentiero (zona bosco);
- 2'186 mq roccia (zona bosco);
- 58 mq riale (zona bosco);
- 733 mq ronco (zona T2).

La parte boschiva comprende anche il sentiero, cui è attribuito un onere di passo pubblico.

Storia della particella

La particella no. 649 RFD è stata "ereditata" dal Comune di Lugano in quanto parte del patrimonio immobiliare di Barbengo, Comune che aveva acquistato la suddetta particella nel 1994 con l'intenzione di realizzarvi degli stalli di parcheggio pubblico.

All'epoca il Piano regolatore non poneva vincoli di sorta, in quanto la particella era identificata come zona edificabile T2 nella sua parte di "ronco". Il Comune di Barbengo ha quindi avviato una modifica di Piano regolatore, in cui poneva il vincolo relativo alla possibilità di realizzare 8 posti auto su un'area di circa 183 mq della particella (nella sua frazione "ronco"). La revisione del Piano regolatore è stata approvata dal Comune di Barbengo l'11 marzo 2008.

Il vincolo di cui sopra venne tuttavia stralciato d'ufficio dal Consiglio di Stato in fase di decisione di approvazione della revisione in quanto "il fabbisogno di 8 posti auto e la loro ubicazione non trovavano giustificazione nel rapporto di pianificazione" (MMN. 10647, pag. 1). Stralciato il vincolo, la superficie in questione tornò ad essere zona T2, come da Piano regolatore precedente.

Stato attuale

Non potendo realizzare degli stalli di parcheggio pubblico, il Comune non vede un'altra destinazione pubblica da attribuire alla particella nella sua zona T2; nel contempo, alcuni proprietari di fondi confinanti con la particella no. 649 RFD hanno manifestato interesse per quest'ultima.

Ne consegue che:

- *“Il Municipio ha pertanto deciso di proporre la vendita della parte edificabile con la procedura dell’asta pubblica, equivalente a quella del pubblico concorso prescritta dalla LOC per l’alienazione dei beni comunali. “ (MMN. 10674, pag. 2).*

Riguardo all’istituzione dell’asta pubblica, si rimanda agli articoli 13 cpv 1 lett. h e 167 cpv. 1 della LOC.

Interrogato dalla Commissione della Gestione sulle ragioni che hanno portato il Municipio a prediligere la via dell’asta pubblica (invece di procedere con trattativa diretta o licitazione privata) nonostante il manifesto interesse di alcuni privati e considerati i difficili precedenti in materia di aste pubbliche, il Municipio ha così risposto:

- *"La regola generale dell’art. 167 LOC, alla quale si ritiene di doversi attenere nel caso specifico, prevede la vendita tramite pubblico concorso (l’asta pubblica è considerata equivalente). L’autorizzazione a procedere per licitazione privata o a trattative dirette (art. 167 cpv. 3 LOC) verrà richiesta al Consiglio Comunale nel caso in cui l’asta dovesse andare deserta. In tal caso dovrà essere definito un nuovo prezzo di vendita minimo, inferiore a quello proposto con il messaggio".*

Perizia

In data 29 aprile 2020 lo Studio Peritale Vittorio Malinverni ha consegnato la sua perizia relativa alla zona T2 della particella (i 733 mq di “ronco”), secondo la quale essa (1):

- gode di un buon soleggiamento ed è in una zona tranquilla (+);
- è caratterizzata da un forte declivio e da pericoli di franamento (-);
- è accessibile con strada stretta e tortuosa (-);
- non ha un panorama particolare (-).

Sulla base delle analisi, il perito ha attribuito alla zona T2 della particella no. 649 RFD il valore di CHF 513'000.-, equivalenti a fr. 700.-/mq.

La perizia ha anche stabilito che la parte boschiva (senza il sentiero, la roccia ed il riale) hanno un valore di CHF 686.-. L’Ufficio Forestale del 6° circondario ha in ogni caso confermato che il frazionamento della particella non tocca l’area boschiva e che pertanto il fondo no. 649 RFD può essere suddiviso come richiesto dal messaggio municipale in oggetto.

1) Si rinvia al messaggio ed alla perizia per tutti i dettagli, riportando invece nel presente rapporto solo i dati salienti.

Dati finanziari

Il valore attribuito alla zona T2 di 733 mq è di CHF 513'000.-.

Il suo valore di stima ufficiale è di CHF 155'616.-.

La particella è stata acquistata nel 1994 al prezzo di CHF 140'000.-.

Interrogato dalla Commissione della Gestione sul valore attuale a bilancio del fondo, il Municipio ha così risposto:

- *“Il fondo non è iscritto a bilancio quale oggetto a sé stante, in quanto l'ex Comune di Barbengo valutava il suo patrimonio immobiliare nel complesso. Si deve quindi attribuire un valore al fondo considerando il suo prezzo di acquisto e il fatto che, come fondo non edificato, non si effettuano ammortamenti. La particella no. 649 RFD venne acquistata assieme alla particella no. 699 RFD di Barbengo, per un prezzo complessivo di CHF 140'000.--. Tenendo conto delle rispettive superfici attribuite alla zona edificabile, si può stabilire, per la particella no. 649 RFD, un valore di bilancio di CHF 93'350.-”.*

Il Municipio, sulla scorta delle informazioni in suo possesso, propone di fissare il piede d'asta a CHF 500'000.-.

La stessa Commissione - dopo i necessari accertamenti con le competenti Divisioni cittadine in merito al valore residuo di bilancio dell'oggetto in vendita - al punto no. 3 del dispositivo di risoluzione propone un emendamento inteso a definire che parte del ricavato dalla vendita all'asta pubblica dovrà essere posto quale copertura del valore residuo di bilancio; che nel caso specifico si attesta a CHF 93'350.-.

Conclusioni

Dopo un'attenta lettura del messaggio, ed avendo operato alcune verifiche, la Commissione della Gestione ritiene giustificata l'intenzione di porre in vendita la parte edificabile della particella no. 649 RFD; per queste motivazioni, ed in ragione di quanto esposto, la Commissione della Gestione invita l'onorando Consiglio Comunale ad accogliere il messaggio municipale no. 10674 concernente la vendita all'asta di 733 mq della particella no. 649 RFD di Lugano-Barbengo e lo invita a voler

risolvere:

1. La superficie edificabile della particella no. 649 RFD di Lugano-Barbengo, pari a 733 mq è attribuita ai beni patrimoniali.
2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla sua alienazione.
La vendita dovrà avvenire ai pubblici incanti. Il piede d'asta è fissato a CHF 500'000.-.
3. L'importo ricavato dalla vendita dovrà essere portato in ragione di CHF 93'350.- a riduzione del valore di bilancio e il saldo a gestione corrente.

4. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELLA GESTIONE
Nina Pusterla, relatrice
Raide Bassi
Lorenzo Beretta-Piccoli
Lukas Bernasconi
Andrea Censi
Deborah Moccetti Bernasconi
Maruska Ortelli
Peter Rossi
Andrea Sanvido
Michel Tricarico
Ferruccio Unternährer
Karin Valenzano Rossi
Carlo Zoppi