



MUNICIPIO

Lugano, 1 febbraio 2019 trs
centro inf.: 1000.0
ris. mun.: 31/01/2019

Onorevoli Signori
. Andrea Censi
. Lukas Bernasconi
Consiglieri Comunali
Rispettivi indirizzi

Oggetto: interrogazione no. 984 - "Patrimonio immobiliare della Città: il valore a bilancio è aggiornato?"

Onorevole Signor Censi,
Onorevole Signor Bernasconi,

in riferimento alla Vostra interpellanza no. 3956, trasformata in interrogazione (no. 984) nel corso della seduta di Consiglio Comunale del 1° ottobre 2018, rispondiamo qui di seguito puntualmente alle domande poste.

1. La fantomatica lista degli immobili della Città esiste ed è aggiornata?

La lista degli immobili di proprietà della Città di Lugano è stata allestita nel 2009. Nel 2014 è stata aggiornata inserendo anche gli edifici dei quartieri aggregati nel 2013 (Bogno, Cadro, Carona, Certara, Cimadera, Sonvico, Valcolla).

Lo scorso anno si è provveduto a completare il censimento degli stabili, indicando in maniera completa chi li utilizza, gestisce e mantiene, elementi fondamentali per definire i flussi di lavoro per ottimizzare i processi legati agli immobili.

Con risoluzione municipale del 13 settembre 2018 è stato conferito mandato a SUPSI ISAAC con l'obiettivo di predisporre un'analisi critica della struttura dei dati attualmente disponibili e dei processi di lavoro relativi alla gestione e alla manutenzione degli immobili della Città.

Tale analisi sarà finalizzata a una mappatura completa dello stato attuale allo scopo di ottimizzare le operazioni di lavoro sul parco immobiliare ed elaborare una nuova struttura dei dati e dei flussi di lavoro con il fine di ottimizzare questi ultimi e consentire analisi comparative, qualitative e quantitative che possano supportare l'elaborazione di scenari e prospettive. Terminata questa fase (metà 2019) si procederà con l'implementazione dei tool informatici.

Qui di seguito è inserita una ricapitolazione degli stabili censiti, suddivisi in beni amministrativi e beni patrimoniali, che contiene tutti gli immobili siti sul territorio dei 21 quartieri della Città di Lugano. Sono esclusi i beni situati in altri Comuni, i cui dati sono già stati raccolti ma non sono ancora stati aggiornati.

In totale si tratta di 421 edifici, per i quali sono state raccolte informazioni relative a ubicazione, superficie, stato, amministrazione, utilizzo, tipo di bene, zona di PR, ecc.

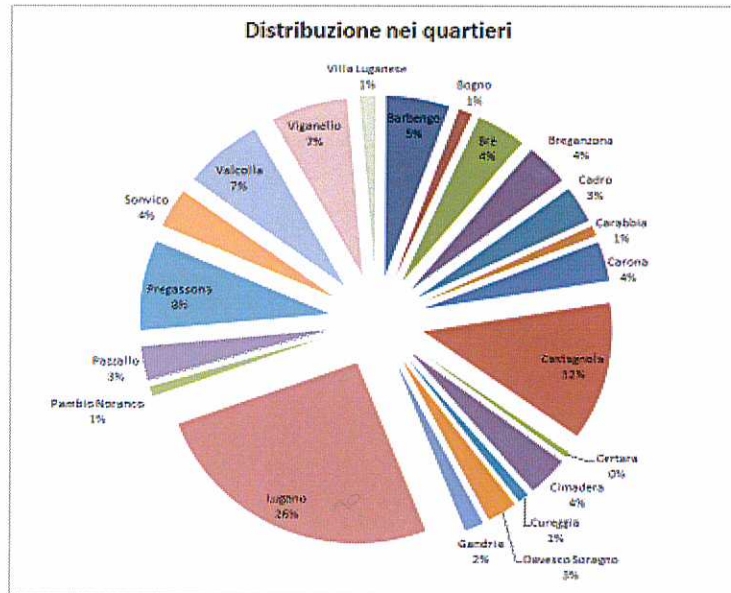
Sono anche state elaborate delle planimetrie che riportano ogni oggetto, indicato con un numero identificativo e suddiviso in quattro macrocategorie (oggetti in zona AP-EP edificati, oggetti in zona AP-EP non edificati, oggetti in zona non AP-EP edificati, oggetti in zona non AP-EP non edificati).

- Beni Immobili amministrativi: 374 stabili suddivisi nelle seguenti categorie:

Strutture amministrative	27 edifici
Strutture scolastiche	47 edifici
Strutture sociali (case per anziani, nidi d'infanzia, centri giovanili, mense scolastiche, ...)	16 edifici
Infrastrutture sportive (palestre, bagni pubblici, piscine, stadio, ...)	32 edifici
Strutture culturali e congressuali (polo culturale, teatri, musei,...)	10 edifici
Magazzini	43 edifici
Posteggi coperti (autosili)	10 edifici
Cimiteri	21 strutture
Ecocentri	4 strutture
Lavatoi	14 strutture
WC pubblici	26 strutture
Edifici diversi (es. chiesa, campanile, debarcaderi, pontili ...)	58 strutture
AIL (cabine, cisterne, camere, ... di competenza di AIL ma di proprietà della Città di Lugano)	66 strutture

- Beni Immobili patrimoniali (di cui 3 oggetti sono sia patrimoniali che amministrativi): 47 stabili suddivisi nelle seguenti categorie:

Beni amministrativi/patrimoniali	3 edifici
Stabili prettamente o parzialmente abitativi	20 edifici
Stabili ad uso prettamente o parzialmente commerciale	4 edifici
Stabili diversi	20 strutture



Distribuzione degli stabili nei quartieri

2. *Se sì, a quanto ammonta il valore totale reale del parco immobiliare della Città? Quanto di amministrativo e quanto di patrimoniale?*

Il valore di bilancio degli stabili patrimoniali al 31 dicembre 2017 è di fr. 85'101'589.64. Il valore di bilancio degli stabili amministrativi al 31 dicembre 2017 è di fr. 214'218'012.13, così suddiviso:

Att. Inv. B.A. - Immobili amministrativi	18'288'837.82
Att. Inv. B.A. - Immobili scolastici	24'062'273.47
Att. Inv. B.A. - Immobili ricreativo e culturali	132'876'224.23
Att. Inv. B.A. - Impianti sportivi	11'957'416.56
Att. Inv. B.A. - Immobili a scopo o carattere soc.	18'044'804.76
Att. Inv. B.A. - Altri immobili	8'988'455.29

Il valore aggiornato al 31 dicembre 2018 sarà disponibile tra qualche settimana, quando verrà effettuata la chiusura dei conti investimenti e la contabilizzazione degli ammortamenti.

Quale informazione aggiuntiva, si segnala che il valore assicurativo del patrimonio immobiliare della Città di Lugano ammonta a fr. 1'309'057'950.

3. *I valori a bilancio sono aggiornati con il valore reale di mercato odierno?*

L'aggiornamento al valore di mercato per gli immobili amministrativi non è consentito dalle attuali disposizioni contabili per gli enti pubblici.

Il valore di bilancio degli immobili patrimoniali è stato rivalutato nel 2009, per taluni immobili sulla base di perizie puntuali, per un valore di fr. 60'000'000.--; a fronte di questa rivalutazione è stato registrato un ammortamento straordinario di pari entità.

In considerazione del costo delle singole perizie, queste vengono puntualmente richieste in caso di necessità (determinazione di valori per concessioni o altro).

4. *Se no, è stimabile di quanto possa essere aumentato a bilancio il valore patrimoniale della Città?*

L'adeguamento del valore di bilancio necessita dell'esperimento di perizie puntuali che, riteniamo, sia opportuno attivare in vista della realizzazione dello stabile, puntualmente per oggetto.

In ogni caso (cfr domanda no. 5) sarà operazione da effettuare in occasione del passaggio al nuovo sistema contabile MCA2 che prevede, per i beni patrimoniali, periodici adeguamenti del valore. L'entità della sottovalutazione degli stabili patrimoniali, pur confermando che sussiste, non è stimabile in questo momento.

5. *Se no, entro quando il Municipio sarebbe in grado di aggiornare le stime?*

Le raccomandazioni relative al nuovo modello contabile armonizzato (MCA2) definiscono che, per i beni patrimoniali, occorre prevedere periodicamente un aggiornamento dei valori. In occasione del passaggio a questo nuovo modello (ipotizzato nel 2022) procederemo ad una prima valutazione di questi aspetti.

6. *In linea con quanto fatto dalla Città di Locarno, ha valutato il Lodevole Municipio la possibilità di trasformare alcuni beni amministrativi in patrimoniali? Locarno ha risparmiato circa 800'000.-- franchi con questa operazione, il Municipio ha già fatto dei calcoli?*

Con risoluzione municipale del 10 novembre 2016, il Municipio ha avallato la strategia di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà della Città di Lugano proposta dal Dicastero Immobili, che ha come scopo principale la valorizzazione qualitativa del parco immobiliare, grazie a una gestione economica del patrimonio che verta a razionalizzarne l'assetto attuale, coerentemente con gli indirizzi di sviluppo della Città, individuando i beni strategici per il core-business dell'amministrazione e quelli che, per ubicazione, destinazione, caratteristiche o stato manutentivo non risultino più fondamentali, in correlazione anche con gli sviluppi della politica dell'alloggio ed energetica.

Sulla base di valutazioni puntuali che stanno scaturendo a seguito dall'attività in corso, il Municipio potrà definire una procedura concreta di valorizzazione che comprenderà altresì un disimpegno per taluni altri oggetti tramite locazione, concessione in diritto di superficie o alienazione. Il Consiglio Comunale, dal canto suo, sarà chiamato a contribuire fattivamente al sostegno della strategia adottata, per quanto attiene alle decisioni di propria competenza.

Grazie al piano di valorizzazione sarà possibile identificare le risorse per nuovi investimenti per la riqualifica degli stabili mantenuti e riversare la parte eccedente per il rimborso del debito, in linea con il piano di rientro finanziario. Ciò significa che la razionalizzazione del parco immobiliare potrà restituire, sul medio/lungo termine, edifici qualitativamente migliori, per i quali si intende adottare standard manutentivi e costruttivi, focalizzati sul ciclo di vita, con l'obiettivo di ridurre i costi nella fase di esercizio, implementando e razionalizzando la modalità di gestione.

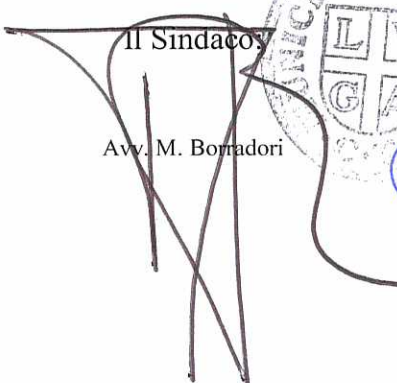


Nel 2019 verrà sottoposto al Consiglio Comunale un messaggio municipale per la trasformazione di alcuni beni amministrativi in patrimoniali, per consentirne l'alienazione tramite asta pubblica, mentre nel 2018 è già stato licenziato dal Municipio (risoluzione municipale del 25 ottobre 2018) il MMN. 10044 per la riattivazione dell'asta pubblica per la vendita della ex Casa Montana di San Bernardino (già bene patrimoniale).

Per quanto concerne il caso indicato nella domanda, si segnala che la procedura attivata da Locarno è relativa al trapasso da bene patrimoniale ad amministrativo di Autosili; oggetti che, secondo le direttive attuali, dovrebbero essere catalogati quale beni amministrativi.

Segnaliamo che il trasferimento dei beni amministrativi a beni patrimoniali genera, come indicato, un abbassamento del debito pubblico ma non ha nessuna incidenza né sull'ammontare dell'indebitamento (in termini di impegni verso terzi - banche), né sul suo costo (interessi passivi). Unicamente la realizzazione dell'oggetto patrimoniale ha un'incidenza sui debiti, generando afflusso di liquidità.

Ci è gradita l'occasione per porgerVi, Onorevole Signor Censi e Onorevole Signor Bernasconi, l'espressione dei nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

 Il Sindaco Avv. M. Borradori		 Il Segretario: R. Bregy
--	--	--

C.p.c.:
· Consiglio Comunale
· Municipio
· Divisione Gestione e Manutenzione