

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN.  
11728 CONCERNENTE LA VENDITA DEI FONDI NO. 212 E NO. 214 RFD  
LUGANO-PAZZALLO E DEL FONDO NO. 1676 RFD COLLINA D'ORO-  
MONTAGNOLA A IBSA INSTITUT BIOCHIMIQUE SA

---

Lugano, 18 marzo 2024

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il messaggio in oggetto si propone la vendita di tre fondi ad IBSA Institut Biochimique SA (IBSA), una multinazionale farmaceutica presente in oltre 90 Paesi e 17 filiali in Europa, Cina e Stati Uniti con 2'000 collaboratori, un fatturato consolidato di 800 milioni di franchi e sede sociale e fiscale a Lugano.

Il 29 ottobre 2022 IBSA ha inaugurato Cosmos, lo stabilimento produttivo più grande del gruppo in cui ha investito 150 milioni di franchi, situato a Pazzallo, a fianco dei terreni in esame, con una superficie complessiva di 16.200 mq.

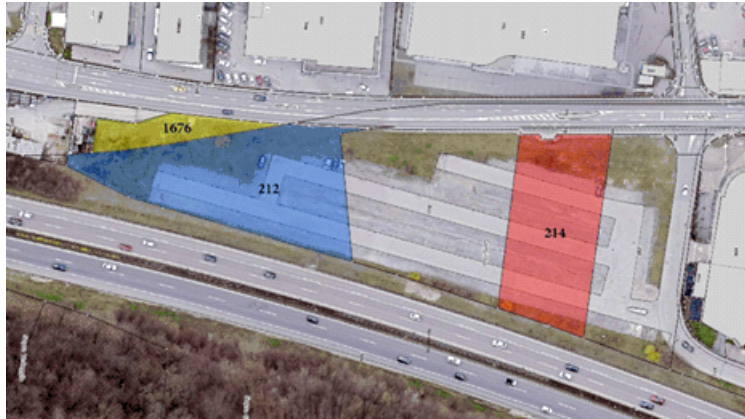
IBSA intende accrescere e sviluppare ulteriormente la propria presenza sul territorio, ampliando il proprio comparto e realizzando nuove infrastrutture. Attualmente, IBSA ha sede nel quartiere di Pazzallo, sul fondo no. 656 RFD Lugano-Pazzallo.

### **Situazione fondiaria e pianificatoria**

Tutti i fondi in esame sono di proprietà del Comune di Lugano e hanno le seguenti caratteristiche:

- fondo no. 212 RFD Lugano-Pazzallo: 2'646 mq, valore commerciale CHF 2'600'000.- (al 15 maggio 2023);
- fondo no. 214 RFD Lugano-Pazzallo: 2'025 mq, valore commerciale CHF 2'100'000.- (al 15 maggio 2023);
- fondo no. 1676 RFD Collina D'Oro-Montagnola: 469 mq, valore di stima CHF 234.50, non ha valore commerciale.

La superficie dei tre fondi non è edificata. I primi due fondi sono attualmente adibiti a parcheggio utilizzato da IBSA per un canone di CHF 10'000.- annui.



I mappali si trovano nel comparto “PQ4 – Piano di quartiere Garaveggia” del Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo (CIPPS) che comprende un’area di oltre 70’000 mq. I fondi in esame di proprietà della Città, “ereditati” dall’ex Comune di Pazzallo in sede di aggregazione, costituiscono il 7% dell’area. IBSA è il maggior proprietario del PQ4 con una superficie di proprietà del 67%. All’interno del PQ4 sono permesse attività terziarie e amministrative, commerciali, produttive, per lo sport e il tempo libero; la realizzazione di abitazioni è invece permessa soltanto se strettamente legata all’esercizio principale.

A Piano regolatore non ci sono vincoli all’utilizzo dei mappali per scopi pubblici e non si prospettano usi per scopi pubblici in futuro. Il Municipio ha infatti risposto in tal senso anche in relazione alla domanda della Commissione della Gestione riguardante un possibile diritto di superficie: *"Nel concreto i sedimi in oggetto al messaggio municipale non hanno e non si vede un futuro utilizzo a scopo pubblico. Da segnalare pure come un insediamento industriale di questo tipo per sua natura presupponga la proprietà nel tempo delle proprie infrastrutture. I benefici derivanti dalla cessione di questi sedimi, non ritenuti necessari ai fini pubblici ha determinato la scelta di vendita."*

Secondo l’art. 167 LOC la vendita di beni comunali avviene per pubblico concorso e, in casi eccezionali, per licitazione privata o trattative dirette (previa autorizzazione da parte del Legislativo comunale) se il Comune non ne deriva danno o quando l’interesse generale lo giustifica. In questo caso, non essendoci un interesse a mantenere la proprietà dei fondi e considerata la notevole presenza di IBSA all’interno del comparto PQ4 rispetto ad altri proprietari, risulta difficile l’ipotesi di una vendita dei fondi a terzi.

### **Condizioni di vendita e considerazioni finanziarie**

Il Municipio ha commissionato due perizie per i fondi no. 212 e no. 214 RFD Lugano-Pazzallo (il fondo no. 1676 RFD Collina D’Oro-Montagnola è ritenuto non avere alcun valore commerciale). Da queste perizie sono emerse le valutazioni dei valori commerciali citate in precedenza (considerando lo sfruttamento massimo dei fondi concesso dal Piano regolatore): CHF 2’600’000.- per il no. 212 e CHF 2’100’000.- per il no. 214.

Il Municipio e il Consiglio d'amministrazione di IBSA hanno quindi concordato le seguenti condizioni di vendita:

1. stipula di un diritto di compera della durata di due anni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale con la quale viene autorizzata la vendita dei tre fondi;
2. prezzo di vendita complessivo per i tre fondi - no. 212 e no. 214 RFD Lugano-Pazzallo e no. 1676 RFD Collina D'Oro-Montagnola - pari a CHF 4'500'000.00;
3. pagamento dell'importo totale in tre rate, segnatamente:
  - CHF 1'500'000.00 alla costituzione del diritto di compera;
  - CHF 1'500'000.00 entro un anno dalla costituzione del diritto di compera;
  - CHF 1'500'000.00 all'esercizio del diritto di compera, ovvero entro due anni.
4. spese notarili, tasse e spese legate al registro fondiario a carico di parte acquirente.

Il prezzo concordato risulta quindi essere meno della somma del valore commerciale dei due fondi (no. 212 e no. 214). Inoltre, all'interno delle perizie, in riferimento alla possibilità di affitto e di vendita, la situazione economica viene descritta in questi termini: "attualmente la domanda è sostenuta e l'offerta inferiore". La Commissione ha quindi chiesto ragguagli al Municipio sulla decisione del prezzo finale e la risposta è stata la seguente: *"il Municipio ha trattato la vendita del sedime ad IBSA soprattutto con l'obiettivo di migliorare il gettito fiscale derivante dal trasferimento di un'importante ulteriore produzione/ricerca sul territorio di Lugano e il trasferimento della sede della società a Lugano da Collina d'Oro, con ulteriore crescita dei nostri introiti. Questo trasferimento comporterà ad IBSA una crescita dell'onere fiscale ritenuto come a Lugano il moltiplicatore d'imposta sia superiore a quello di Collina d'Oro (a fine 2023 fissato al 60%). La variazione del prezzo di vendita concordato rispetto al valore commerciale (di fr. 200'000) è stata ritenuta non discriminante rispetto all'operazione di cessione tenuto conto degli importanti attesi benefici fiscali."*

N.B.: Il ricavo della vendita dei fondi è stato inserito nel preventivo 2024 in ragione di 4.5 milioni di franchi; la diversa modalità di pagamento concordata con IBSA comporterà conseguentemente la necessità di aggiornare il preventivo 2024.

## **Conclusioni**

La decisione di vendere i fondi no. 1676 RFD Collina D'Oro-Montagnola, no. 212 e no. 214 RFD Lugano-Pazzallo ad IBSA, come anche il prezzo concordato, risultano quindi giustificati per i motivi sopraccitati e qui riassunti: non si vede un possibile futuro utilizzo pubblico dei fondi, IBSA è già proprietaria del 67% del PQ4 e Lugano potrà beneficiare di un miglioramento nelle sue entrate.

## **P.Q.M.**

visti gli art. 13 cpv. 1 lett. h, 42 cpv. 2 e 167 cpv. 3 LOC, 9 cpv. 1 lett. h e 98 cpv. 2 del Regolamento comunale, si invita codesto onorando consesso a voler

risolvere:

1. La vendita dei fondi no. 212 e no. 214 RFD Lugano-Pazzallo e del fondo no. 1676 RFD Collina D'Oro-Montagnola a IBSA Institut Biochimique SA è approvata, per un importo complessivo di CHF 4'500'000.- e alle seguenti condizioni:
  - a. stipula di un diritto di compera della durata di due anni dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale;
  - b. pagamento dell'importo totale secondo le seguenti tre rate:
    - . CHF 1'500'000.- alla costituzione del diritto di compera;
    - . CHF 1'500'000.- entro un anno dalla costituzione del diritto di compera;
    - . CHF 1'500'000.- all'esercizio del diritto di compera, ovvero entro due anni;
  - c. spese notarili, tasse e spese legate al registro fondiario a carico di parte acquirente.
2. Come da direttive MCA2, l'utile derivante dalla vendita andrà a beneficio della gestione corrente.
3. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE  
DELLA GESTIONE  
Lara Olgiati, relatrice  
Danilo Baratti - con riserva  
Raide Bassi  
Lorenzo Beretta-Piccoli  
Lukas Bernasconi  
Michele Malfanti  
Tamara Merlo - con riserva  
Maruska Ortelli  
Andrea Sanvido  
Ferruccio Unternährer  
Giovanna Viscardi