

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI RELATIVO AL MMN. 10210 CONCERNENTE LA MASSERIA DI CORNAREDO AL MAPPALE NO. 376 RFD PORZA – CONVENZIONE PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE TRA LA CITTÀ DI LUGANO E LA FONDAZIONE FRANCESCO PER L’AIUTO SOCIALE E CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FR. 400’000.- PER IL RESTAURO DEL TORCHIO

Lugano, 6 maggio 2019

All’Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio l’Esecutivo chiede al Legislativo di approvare la Convenzione 20 febbraio 2019 tra il Comune di Lugano e la “Fondazione Francesco per l’aiuto sociale” (di seguito: “Convenzione”), di impegno a costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella no. 376 RFD del Comune di Porza e ad autorizzare nel contempo il Municipio a formalizzare la costituzione del diritto di superficie alle condizioni stabilite nella Convenzione stessa.

Il MMN. 10210 postula inoltre la concessione di un credito di fr. 400’000.-- (iva inclusa) per il restauro del torchio presente all’interno della Masseria di Cornaredo e del suo involucro (locale) nel quale è attualmente collocato, beni questi tutelati/protetti quali beni culturali e di interesse cantonale, come viene precisato nel messaggio dell’Esecutivo.

Obiettivo e scopo principale di questo messaggio è quello di recuperare dal punto di vista architettonico e strutturale l’antico complesso della antica Masseria di Cornaredo, riqualificando così uno spazio pregiato nel cuore del Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC).

Il mappale no. 376 RFD di Porza sul quale sorge la Masseria di Cornaredo è di proprietà della Città di Lugano che acquistò nel 1913 e che è ormai disabitata da trent’anni, segnatamente dal 1989.

La Masseria di Cornaredo è un complesso rurale, aperto verso Sud, di chiara architettura rustica - Lombarda, la cui superficie totale è di mq 3’066, di cui 752 mq edificati e 2’314 mq di superficie non edificata.

Il nuovo progetto di riqualifica prevede per la nuova struttura la creazione di una Mensa sociale, di un ristorante, di un Bed & Breakfast, oltre ad attività di carattere amministrativo / ricreativo.

Tali aspetti, di natura squisitamente edilizia, verranno trattati e sviluppati nel parallelo rapporto che elaboreranno all’indirizzo dell’Esecutivo i commissari della Commissione dell’Edilizia.

In questo rapporto della Commissione delle Petizioni, verranno invece esaminati e trattati unicamente gli aspetti giuridico normativi dello strumento che, di fatto, permetterà la realizzazione di questo importante progetto di riqualifica della Masseria di Cornaredo, segnatamente quella “Convenzione d’impegno” sottoscritta tra la nostra Città e la Fondazione Francesco per l’aiuto sociale, per la costituzione del citato diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella no. 376 RFD di Porza.

È d’uopo qui rilevare che questo progetto di riqualifica e relativa Convenzione d’impegno non contrastano con il più ampio ed ambizioso progetto PR-NQC, progetto quest’ultimo che non tocca assolutamente il comparto della Masseria di Cornaredo.

La Convenzione è stata approvata dal Municipio con risoluzione 7 febbraio 2019 per permettere la costituzione, sul mappale di Porza, di una servitù di diritto di superficie per sé stante e permanente conformemente a quanto dispone l’art. 779 cpv. 3 Codice Civile Svizzero, diritto che verrà intavolato a Registro fondiario. La durata del diritto di superficie per sé stante e permanente è stata fissata nella Convenzione in 35 anni decorrenti dalla sua intavolazione (iscrizione) a registro fondiario.

La Fondazione Francesco, superficiaria, dovrà elaborare, a sue spese, un progetto edilizio definitivo che sottoporrà motu proprio al Municipio di Porza per l’approvazione e il rilascio della licenza edilizia; essa provvederà inoltre alla ristrutturazione della Masseria grazie e con il sostegno di Enti benefici privati tra i quali ed a capofila il Rotary club Lugano lago, enti questi che avranno il compito di raccogliere i fondi necessari per questo pregevole progetto.

La Convenzione fissa a fr. 1.-- simbolici il canone annuo dovuto dalla superficiaria Fondazione Francesco per l’aiuto sociale alla Città per la concessione dell’omonimo diritto.

Oltre alla durata complessiva del diritto di superficie per sé stante e permanente, la Convenzione tratta anche della sua estinzione nonché riversione anticipata, prevedendo, in particolare, che alla scadenza del termine contrattuale, l’oggetto del diritto e meglio la part. no. 376 RFD di Porza, ritornerà al Comune di Lugano che ne riacquisterà la piena proprietà, rispettivamente, la possibilità per lo stesso di rescindere anticipatamente con un preavviso scritto di due anni e solo per motivi di interesse pubblico, il contratto di costituzione del diritto di superficie, decorsi 15 anni dalla data di iscrizione a registro fondiario. La riversione anticipata potrà essere inoltre pure esercitata in caso di scioglimento della Fondazione Francesco per l’aiuto sociale, di modifica dei suoi scopi statutari o se la stessa non fosse più in grado di adempiere ai propri obblighi di pagamento degli interessi ipotecari.

Il messaggio dell’Esecutivo si china pure sul sistema di calcolo del valore del diritto di superficie per sé stante e permanente per la durata convenuta di 35 anni che questi stabilisce nell’importo di fr. 454’965.-- sulla scorta dei seguenti parametri: valore del fondo (fr. 650’000. --); tasso d’interesse (2%) e durata (35 anni).

La Convenzione regola inoltre ulteriori aspetti importanti quali i futuri costi di manutenzione della Masseria dopo sua riqualifica, la responsabilità e relativa stipula di assicurazioni per gli immobili e il mobilio, aspetti questi di cui si dovrà occupare in maniera autonoma e a proprie spese la Fondazione (la superficiaria) stessa.

Nella Convenzione vengono altresì indicate le conseguenze in caso di impossibilità per la superficiaria di ottenere il rilascio della licenza edilizia da parte del Comune di Porza (evenienza questa che si spera non si verifichi, ma che andava comunque considerata), ossia la decadenza della Convenzione d'impegno stessa, che non avrebbe naturalmente più ragione di essere.

Nella Convenzione si regolano naturalmente gli scopi per la concessione del diritto di superficie sul mappale no. 376 RFD di Porza, fondo che dovrà essere adibito e consacrato soprattutto ad attività sociali (un polo sociale con condivisione degli spazi), alla creazione di una mensa sociale e di servizi annessi.

La nuova Masseria fungerà inoltre quale centro di incontro per le ACLI (Associazioni Cristiane Lavoratori Internazionali) e prevederà pure uno spazio multiuso nel locale dove c'è il torchio con un negozio enoteca per prodotti locali; vi sarà inoltre un ristorante con 50 posti e un bed & breakfast con 10 camere.

Anche l'uso degli spazi esterni della Masseria (Corte e aree adiacenti di questa particella) viene regolato nella Convenzione, stabilendo quale precipua regola quella della condivisione di tali spazi.

La Vostra Commissione, dopo aver esaminato nei dettagli la Convenzione d'impegno e il relativo messaggio municipale, non può che sostenerli e approvarli pienamente, come auspica del resto il nostro Esecutivo, convinta anch'essa che tali opere permetteranno, non appena concesso il diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Fondazione Francesco, di iniziare a realizzare un progetto che riqualificherà questo antico comparto appartenente alla storia rurale della nostra Città, zona dimenticata per anni, ma che rifiorirà grazie a questi nuovi contenuti, permettendo al contempo di svolgere attività di carattere e natura sociale.

Anche il credito di fr. 400'000.-- richiesto con questo messaggio, corrispondente ai costi per l'intervento di restauro del torchio a madre vite perpendicolare in legno di castagno ed al locale nel quale lo stesso è collocato, con il presumibile sussidio cantonale di fr. 150'000.--, viene approvato dalla Vostra Commissione, convinta che un bene di interesse culturale come questo debba essere assolutamente protetto e salvaguardato.

La Vostra Commissione non può esimersi infine dal ringraziare tutti quei Consiglieri Comunali che negli anni a partire dal 1998 hanno perorato con le loro interpellanze per una riqualifica e salvaguardia di questa pregevole area e della sua medioevale Masseria in particolare gli ex Consiglieri Comunali Andrea Prati (interpellanze di aprile e novembre del 1998), Aldo Pessina (interpellanza del 2002) e il compianto Angelo Paparelli (interpellanza del 2004).

In considerazione di quanto qui sopra esposto, invitiamo codesto lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvata la convenzione 20 febbraio 2019 tra il Comune di Lugano e la Fondazione Francesco per l'aiuto sociale di impegno a costituire un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 376 RFD di Porza. Conseguentemente il Municipio è autorizzato a formalizzare la costituzione del diritto di superficie alle condizioni stabilite dalla convenzione.
2. È concesso un credito di fr. 400'000.-- (IVA inclusa) per il restauro del torchio presente all'interno della Masseria di Cornaredo e dell'involucro (locale) nel quale è attualmente collocato – tutelati quali beni culturali di interesse cantonale – come ai contenuti del Messaggio Municipale.
3. I crediti (indice dei costi settembre 2018) saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
4. Eventuali sussidi saranno registrati su conti separati legati all'opera.
5. La spesa verrà registrata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2021.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELLE PETIZIONI
Gian Maria Bianchetti, relatore
Omar Wicht, relatore
Giovanni Albertini
Danilo Baratti
Alain Bühler
Martina Caldelari
Luca Cattaneo
Raoul Ghisletta
Tobiolo Gianella
Nicholas Marioli
Enea Petrini
Peter Rossi