

CIT T À D I



L U G A N O

M U N I C I P I O

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 8454

**CONCERNENTE IL TRASFERIMENTO AI BENI PATRIMONIALI E LA
RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI MAPPALI N. 579
(CASA DI VACANZA/SCUOLA MONTANA) E 316 (EX NEGOZIO
INNOVAZIONE) RFD DI AIROLO**

Lugano, 14 marzo 2012

All'Onorando
CONSIGLIO COMUNALE

6900 L u g a n o

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri,

dal 2004 la Città di Lugano è proprietaria di due immobili ad Airolo, provenienti dall'aggregazione con l'ex Comune di Viganello, e meglio:

Particella n. 579, edificio con superficie di mq 1657, precedentemente utilizzato quale sede per scuola montana di Viganello;

Particella n. 316, ex negozio Innovazione di Airolo, originariamente di mq 630.

I due stabili hanno in comune parte dell'impiantistica (riscaldamento, ecc.).

Entrambi gli immobili sono giunti alla fine del loro ciclo commerciale, necessitano di importanti lavori di manutenzione e non assolvono più a nessun scopo pubblico primario per la nostra Città.

Lo stabile sulla particella n. 579 è attualmente vuota e in disuso, mentre l'immobile sito sulla particella n. 316 è affittato al signor Ari Lombardi di Airolo, dal 1.12.2010, il quale ha intenzione di insediare parte della sua attività commerciale in quei locali.

Il contratto di locazione concluso con il signor Lombardi lo obbliga, a fronte di un pagamento di un canone di locazione annuo ridotto (fr. 12'000.-- invece di fr. 34'000.-- base), ad eseguire lavori di manutenzione comportanti un investimento di circa fr. 440'000.--. Il contratto ha una durata di 20 anni.

Il signor Lombardi ha pure manifestato la volontà di acquisire l'immobile in questione (particella n. 316).

Negli scorsi mesi anche il Municipio di Airolo ha avanzato la richiesta di acquisto di entrambe le particelle, proponendo un importo tra 550 e 600 mila franchi.

Non bisogna dimenticare, che entrambe le particelle sono inserite in zona di debole pericolo valanghe (la particella 579 al limite della zona di forte pericolo), dove non sono ammessi ristoranti ed alloggi collettivi od altri edifici di interesse pubblico destinati ad accogliere stabilmente numerose persone. Quanto precede contribuisce a ridurre il numero di potenziali interessati all'acquisto.

Valori di stima, peritali e di cessione

Le stime ufficiali risalgono al 1.1.2005 e riportano i seguenti valori:

Particella n. 316	fr.	729'648.--	
Particella n. 579	fr.	401'316.--	per un totale di fr. 1'130'964.--

Una prima perizia dell'agosto 2008, a cura della Società Esperta di Faido, signor Grandoni, ha fornito la seguente valutazione:

Particella n. 316	fr.	400'000.--	
Particella n. 579	fr.	500'000.--	per un totale di fr. 900'000.--

La stessa perizia stimava in fr. 1'600'000.-- il costo degli interventi necessari per la sistemazione della particella n. 579 (stabile abitativo) e in fr. 400'000.-- circa quello per la riattazione di quello commerciale.

La seconda perizia, del 18.10.2010, commissionata dal signor Lombardi alla Galli Consulenze SA, sig. Ivan Galli, e limitata allo stabile commerciale (mapp. 316), ne conferma il valore di fr. 400'000.--. La stessa perizia indica in fr. 445'000.-- circa i costi di risanamento.

Dal 2008 ad oggi il mancato utilizzo e l'assenza di interventi di manutenzione ha generato evidentemente un ulteriore deterioramento di entrambi gli immobili.

Ci sembra anche ragionevole ritenere che il degrado maggiore lo abbia subito lo stabile abitativo, immobile che necessita di maggiori interventi, stimati in necessari in fr. 1.6 mio, il cui **valore di reddito** valutato con la perizia 2008 è di fr. 280'000.-- (confermato invece l'importo fr. 400'000.-- del valore di reddito dell'immobile commerciale).

A nostro avviso il valore attuale complessivo di cessione degli immobili in questione ricalca quanto proposto dal Municipio di Airolo, cioè fr. 550/600'000.--.

Contratto di locazione con il signor Ari Lombardi

Come accennato precedentemente, il signor Ari Lombardi di Airolo si è interessato all'immobile sulla particella n. 316 per insediarvi parte della sua attività commerciale. In prima battuta si è proposto per l'acquisto dell'immobile, operazione che - in ossequio alle norme della LOC, non può avvenire in tempi brevi e per la quale non si sarebbe potuto procedere con una trattativa diretta. Per questo motivo il signor Lombardi ha richiesto i locali in affitto, impegnandosi -come detto - ad eseguire a sue spese i lavori di manutenzione straordinaria, dietro la riduzione del canone di locazione. La locazione ha avuto inizio il 1.12.2010, al canone base di fr. 34'000.-- ridotto a fr. 12'000.--, in considerazione degli investimenti e del loro ammortamento su 20 anni.

Il signor Lombardi, da noi interpellato, ci ha confermato l'interesse ad insediare la sua attività in quei vani, ha dichiarato che non appena passato il gelo avrebbe cominciato i lavori (dapprima il tetto); ha colto l'occasione per ribadire il suo interesse all'acquisto dell'immobile.

Visto anche l'interesse del Municipio di Airolo a rilevare entrambi i mappali, non è per nulla scontato che lo stabile commerciale in questione debba essere venduto al signor Lombardi. Va tuttavia da sé che l'acquirente di questo immobile dovrà rilevare anche il contratto in essere con Ari Lombardi.

Disposizioni legali per la vendita di beni comunali

L'art. 180 della LOC prevede che l'alienazione di beni comunali debba essere fatta per pubblico concorso. Il Municipio, in casi eccezionali e quando al Comune non può derivarne danno, può decidere per la trattativa diretta o per licitazione privata.

Al pubblico concorso è parificata l'asta pubblica volontaria; secondo l'esperienza del Municipio la stessa è da preferire alla presentazione di offerte in busta chiusa, poiché tramite i rilanci è spesso possibile ottenere un prezzo più elevato.

L'art. 13 cpv. 1 lett. h della LOC, stabilisce che la decisione relativa all'alienazione di un bene patrimoniale è di competenza del Consiglio Comunale.

Si desume pertanto che il principio di alienare un immobile è deciso dal Legislativo, mentre al Municipio spetta la determinazione delle modalità (art. 180 LOC).

E' inoltre necessario ricordare che, essendo gli immobili iscritti tra i beni amministrativi, è pure necessaria formale decisione del Legislativo per il trapasso degli stessi ai beni patrimoniali.

Visto l'interesse di più potenziali acquirenti, siamo del parere che la vendita degli immobili in questione debba sottostare ad asta pubblica, non sussistono - infatti - sufficienti motivazioni per suffragare l'operazione tramite trattativa privata con il Comune di Airolo.

Situazione contabile

Gli immobili in questione figurano a bilancio - come detto - tra i beni amministrativi, rilevati nel conto n. 143.040.001 "Immobili scolastici Viganello".

Il loro valore di ripresa (al 31.12.2004) era di fr. 650'423.43 (fr. 281'056.5 il mappale n. 316, fr. 369'187.38 il mappale n. 579). Per gli immobili in questione non sono stati effettuati investimenti dopo il 31.12.2004.

L'attribuzione proporzionale degli ammortamenti 2005-2010 registrati nel conto 143.040.001 ai due immobili ha generato i seguenti valori di bilancio al 01.01.2011:

Particella n. 316	fr.	135'912.14	
Particella n. 579	fr.	178'530.39	per un totale di fr. 314'442.53

Con l'ammortamento straordinario 2011, infine, il valore di questi immobili è stato completamente ammortizzato.

L'operazione porterà pertanto, a favore della gestione corrente, un ricavo straordinario (contabile) pari all'introito effettivo della vendita.

Conclusione

In considerazione del fatto che gli immobili in questione non rivestono un particolare interesse pubblico per la Città di Lugano, visto l'interessamento del Comune di Airolo e del signor Ari Lombardi per l'acquisto delle particelle in questione, in ragione degli importanti investimenti che si dovrebbero effettuare per ristrutturare gli stabili, riteniamo opportuno procedere alla vendita dei mappali oggetto del presente rapporto, mediante asta pubblica, per un importo minimo complessivo di 550'000.-- franchi (base d'asta minimo).

Ci sembra sia importante rilevare come, a mente del Municipio, l'operazione dovrebbe privilegiare la vendita di entrambi gli immobili ad un unico acquirente, risolvendosi pertanto con un'unica operazione e con una sola trattativa; il fatto che i due stabili abbiano in comune parte dell'impiantistica non può che rafforzare questa nostra preferenza.

In considerazione di quanto esposto invitiamo il lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. è approvato il trasferimento contabile dei mappali n. 316 e 579 RFD di Airolo, dai beni amministrativi ai beni patrimoniali;
2. il Municipio è autorizzato a procedere alla vendita ad un unico acquirente dei mappali n. 316 e 579 RFD di Airolo, mediante asta pubblica, per un importo di base d'asta minima di Fr. 550'000.--.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G.

ing. jur. M. Delorenzi



ris. mun.: 14.03.2012