

# MUNICIPIO

## MESSAGGIO MUNICIPALE N. 7875

**concernente l'autorizzazione alla vendita di alcuni beni immobili di proprietà della comunione ereditaria fu Karl Wilhelm Kratt, composta dai Comuni di Basilea, Lucerna, Lugano e Zurigo**

---

All'on.do  
Consiglio Comunale  
Lugano

Lugano, 10 giugno 2009

Onorevole Signora Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri,

con risoluzione del 16 settembre 2008 codesto on.do Consiglio Comunale ha accettato la successione del signor Karl Wilhelm Kratt, cittadino tedesco, domiciliato a Pforzheim in Germania, nato il 28 febbraio 1924 a Königsbach (Germania), celibe e senza discendenti, deceduto il 31 gennaio 2008 a Pforzheim, il quale attraverso testamento pubblico del 5 aprile 2005 ha istituito quali suoi eredi i Comuni svizzeri di Basilea, Lucerna, Lugano e Zurigo e per essi i loro Dipartimenti sociali.

Con medesima risoluzione è stata decisa l'istituzione di una voce di bilancio denominata "successione fu Karl Wilhelm Kratt" per l'adempimento degli scopi sociali indicati nel testamento pubblico che, ricordiamo, contiene un'importante condizione a carico degli eredi istituiti relativa all'utilizzo dei beni della successione a scopi sociali, e più precisamente per l'aiuto agli anziani e l'inserimento professionale dei giovani.

In seguito al messaggio municipale n. 7792 l'on.do Consiglio Comunale ha autorizzato con risoluzione del 15 dicembre 2008 la vendita dei beni immobili di proprietà della citata comunione ereditaria a cui il Comune di Lugano partecipa nella misura di 1/4.

Ricordiamo che a quel momento si era confrontati con una concreta possibilità di vendita in blocco ad un unico acquirente a EURO 1'400'000.-, a cui gli altri Comuni coeredi avevano già dato la loro adesione. Per poter comunque avere un margine di manovra più ampio e per evitare di tornare in Consiglio Comunale con un altro messaggio, nell'ipotesi di un esito negativo della trattativa con l'investitore interessato all'acquisto in blocco, sempre attraverso il messaggio municipale n. 7792 si era ottenuta l'autorizzazione alla vendita dei singoli beni

immobiliari a partire da determinati importi minimi, con una possibilità di deroga verso il basso del 15%.

A questo proposito è d'uopo sottolineare che i prezzi allora indicati dall'esecutore testamentario per l'allestimento del nostro messaggio municipale n. 7792 erano frutto della sua esperienza e di un parere ricevuto da un architetto di sua fiducia professionalmente attivo in quella zona. I prezzi non erano quindi stati stabiliti da una perizia. Gli altri tre Comuni coeredi non avevano dato il loro accordo per un mandato ad uno specialista avente come oggetto la perizia su tutti i beni immobili della successione, essendo dell'avviso che ciò sarebbe stato fonte di ulteriori costi. L'esecutore testamentario e i rappresentanti degli altri Comuni coeredi hanno sempre sostenuto l'assunto che, in ogni caso, è il mercato che fa i prezzi. Il Comune di Lugano, di fronte all'alternativa di assumersi integralmente le spese peritali preventivate in ca. EURO 10'000.-, non aveva potuto fare altro che allinearsi a questa decisione.

Il presente messaggio municipale si rende necessario per il fatto che l'ipotesi della vendita in blocco a EURO 1'400'000.-, purtroppo, non si è verificata e che vi sono tre immobili che, secondo l'esecutore testamentario e la società immobiliare a cui egli ha assegnato un mandato di vendita, non sono realizzabili ai prezzi approvati dal nostro Consiglio Comunale, nemmeno con la menzionata deroga verso il basso fino al 15%.

Nell'ambito del messaggio municipale n. 7792 si era già avuto modo di rilevare che la posizione degli altri Comuni coeredi era ed è tuttora di realizzare al più presto i beni immobili per giungere celermente ad una divisione ereditaria con il minor costo possibile. Inoltre, sempre in quel messaggio, era pure stata sottolineata la peculiarità secondo cui solamente il Comune di Lugano è confrontato con la necessità di coinvolgere il Legislativo per l'autorizzazione alla vendita dei beni della successione in questione, in quanto negli altri Comuni la competenza per questo tipo di decisioni spetta alle Direzioni del Dipartimento e, nel caso di Zurigo, alla funzionaria del Dipartimento delle finanze a cui è stato affidato questo incarico.

**Per questo motivo, affinché al Comune di Lugano non venga imputato un ritardo nella procedura decisionale per la vendita dei tre oggetti in questione, chiediamo che il presente messaggio venga esaminato e votato con la clausola dell'urgenza.**

### **Aggiornamento sulle vendite immobiliari**

Nel corso del mese di aprile la casa in Ankerstrasse 44 (registro fondiario Königsbach n. 424, fondo n. 5748/3) è stata venduta al prezzo di EURO 200'000.-, come da risoluzione del Consiglio Comunale del 15 dicembre 2008.

L'acquirente si è assunta gli oneri notarili e di trapasso connessi alla vendita, nonché le spese per lo sgombero dei materiali e dei mobili (di nessun valore). Il prezzo è stato pagato entro il termine fissato al 31 maggio 2009 e l'importo in questione è ora depositato su uno dei conti della successione presso la Sparkasse Pforzheim Calw.

A maggio sono stati venduti i due terreni siti in Heinestrasse (registro fondiario Königsbach n. 1334, fondo 2389 e n. 1334, fondo 2389/1) al prezzo complessivo di EURO 258'122.-, superiore al prezzo minimo di EURO 256'500.- autorizzato dal Consiglio Comunale, sempre con risoluzione del 15 dicembre 2008. Il versamento del citato importo è previsto per il 15 giugno 2009.

Gli acquirenti delle citate proprietà sono stati trovati dall'esecutore testamentario, senza far capo ad un agente immobiliare.

Il Comune di Lugano, per il tramite del nostro Servizio Giuridico, ha formalmente richiesto all'esecutore testamentario una divisione parziale della successione riferita al ricavato delle citate vendite, affinché le condizioni di natura sociale contenute nel testamento possano essere rispettate ed i relativi progetti implementati già nel corso del 2009. Nell'ambito di questa prima divisione, verrà pure formalizzata la richiesta di integrare un importo di EURO 100'000.- attingendo dalla rimanente liquidità depositata sui conti della successione Kratt, così come discusso e concordato dagli avvocati rappresentanti i Comuni coeredi in occasione dell'incontro avuto a Lucerna in data 8 giugno 2009.

### **Modifica risoluzione del Consiglio Comunale per l'autorizzazione alla vendita dei rimanenti oggetti**

Per quanto concerne la casa di abitazione in Heinstrasse 17, il terreno in Bleichstrasse 21 e quello in Wössingerstrasse l'esecutore testamentario ha ritenuto necessario rivolgersi, come più sopra accennato, ad un'agenzia immobiliare, la Felsch Immobilien. La provvigione è stata fissata al 3% (IVA inclusa).

Le migliori offerte di acquisto sono risultate inferiori ai prezzi autorizzati dall'on.do Consiglio Comunale con risoluzione del 15 dicembre 2008, anche applicando la deroga fino al 15%. Le stesse hanno validità fino al 30 giugno 2009.

Per il perfezionamento di queste vendite nei tempi richiesti dai diretti interessati, dall'esecutore testamentario e pure dagli altri Comuni coeredi, si rende necessaria una nuova risoluzione del nostro Legislativo.

Come detto, la posizione degli altri tre coeredi è di realizzare al più presto i beni immobili per giungere celermente ad una divisione ereditaria, nell'intento di contenere il più possibile i costi riferiti alle prestazioni dell'esecutore testamentario. Di principio, essi sostengono che la crisi economica con cui la Germania è da mesi confrontata non si è ancora manifestata in tutta la sua gravità e che in futuro potrà essere ancora più difficile riuscire a vendere questi immobili, non molto attrattivi dal profilo del loro luogo di situazione a Königsbach.

Gli altri Comuni coeredi sono d'accordo alla vendita di due fondi, Heinesstrasse 17 e Bleichstrasse 21, sulla base delle migliori offerte ottenute dalla Felsch Immobilien, sfociate nei relativi impegni di acquisto. Nell'ambito dell'incontro tenutosi a Lucerna in data 8 giugno 2009 gli avvocati dei Comuni coeredi sono per contro giunti alla conclusione che l'offerta concernente il terreno in Wössingerstrasse deve essere respinta, poiché essa ha come oggetto solo una parte (1'250 mq) e non l'intera superficie (1'753 mq) del fondo in questione.

Su questo punto si ritornerà in seguito.

Nel dettaglio la situazione è la seguente.

#### **Casa di abitazione Heinstrasse 17**

Secondo le indicazioni ricevute dall'esecutore testamentario le discussioni e trattative su questo oggetto sono state ardue. L'agente immobiliare della Felsch Immobilien incaricato della pratica ha sin dall'inizio ritenuto che il prezzo di vendita realistico per questo immobile fosse di EURO 280'000.-.

Ricordiamo che il Legislativo ha autorizzato questa vendita a EURO 340'000.-, con possibilità di deroga verso il basso del 15%, quindi fino a EURO 289'000.-, e che la risoluzione è stata presa in una situazione particolare, ritenuto che sino a quel momento non esisteva una concreta offerta di acquisto per quell'oggetto.

In definitiva, la casa in Heinestrasse 17 è stata messa sul mercato a EURO 304'000.-, quindi ad un prezzo di principio ancora rientrante nel margine autorizzato dal nostro Legislativo, pure tenuto conto della provvigione del 3% da destinare alla citata agenzia immobiliare.

Nell'ambito dei sopralluoghi esperiti tutti gli interessati all'acquisto hanno però rilevato la necessità di investire ingenti importi per la ristrutturazione, per la messa a norma degli impianti elettrici e per il rispetto delle normative sul risparmio energetico. Aspetti sinora non considerati dall'esecutore testamentario e che incidono notevolmente sul prezzo di vendita.

La migliore offerta pervenuta è di EURO 250'000.-.

Si chiede pertanto a codesto consesso di autorizzare la vendita della casa di abitazione sita in Heinestrasse 17 a **EURO 250'000.-**, sulla base della migliore e concreta offerta di acquisto pervenuta, a cui dovrà essere dedotta la provvigione del 3%.

Nel caso di mancata vendita alla persona che ha sottoscritto l'impegno di acquisto valido sino al 30 giugno 2009, si chiede di autorizzare la vendita ad un altro offerente a partire dal prezzo minimo di EURO 250'000.-, tenuto conto che al citato importo dovrà essere dedotta la provvigione del 3%.

#### **Terreni edificabili Bleichstrasse 21 e Wössingerstrasse**

Anche in questo caso, si rileva che al momento dell'allestimento del messaggio municipale n. 7792 non sussistevano concrete offerte di acquisto. Inoltre, come indicato a pag. 3 del richiamato messaggio, vi erano già dei dubbi sul fatto che il prezzo di EURO 300.- valido per i terreni siti in Heinestrasse potesse essere ottenuto anche per queste due proprietà, a causa del luogo di situazione del primo (adiacente alla casa di abitazione Ankerstrasse 44 costruita nel 1936) e della grande superficie del secondo (più di 1'700 mq).

Le offerte di acquisto nel frattempo pervenute, pure vincolanti fino al 30 giugno 2009, hanno confermato questa tesi.

Per quanto concerne il **terreno in Bleichstrasse 21** la Felsch Immobilien ha sin dall'inizio ritenuto che il valore di EURO 180.- al mq, corrispondente al valore di stima dato dal Comune, fosse realistico. Questo dipende dal fatto che per costruire un'abitazione su questo fondo bisogna demolire il garage esistente. Inoltre, come detto più sopra, la vista sulla vecchia casa sita in Ankerstrasse 44 non è molto invitante. Essa ha quindi proceduto alla messa sul mercato di questo fondo tramite le inserzioni al prezzo di EURO 108'000.-.

Per questo oggetto la Felsch Immobilien ha ricevuto un'unica offerta di acquisto, corrispondente al prezzo indicato di EURO 108'000.-.

Ricordiamo che il prezzo minimo autorizzato dal Legislativo con risoluzione del 15 dicembre 2008, sulla base delle indicazioni allora disponibili e in assenza di una concreta offerta di acquisto per questo oggetto, ammontava a EURO 180'000.-.

Anche in questo caso, chiediamo all'on.do Consiglio Comunale di esprimersi nuovamente e di autorizzare la vendita del terreno in Bleichstrasse 21 a **EURO 108'000.-**, sulla base della migliore e concreta offerta di acquisto pervenuta, a cui dovrà essere dedotta la provvigione del 3%.

Nel caso di mancata vendita alla persona che ha sottoscritto l'impegno di acquisto valido fino al 30 giugno 2009, si chiede di autorizzare la vendita ad un altro offerente al prezzo minimo di EURO 100'000.-, a cui dovrà essere dedotta la provvigione del 3%.

Malgrado le osservazioni formulate dalla Commissione della Gestione preventivamente interpellata sul presente messaggio, il Municipio ritiene necessario dare all'agenzia immobiliare un piccolo margine.

Relativamente al **terreno in Wössingerstrasse** la situazione è la seguente.

Anche in questo caso la Felsch Immobilien si è da subito espressa per un valore attorno a EURO 200.-/220.- al mq. Detta agenzia ha per contro considerato fuori luogo e da subito scartato l'ipotesi di una vendita a EURO 300.- al mq. Ciò è imputabile al fatto che, da un approfondimento eseguito sulle reali possibilità edificatorie del fondo, è emerso che una parte dello stesso non è edificabile.

Le inserzioni e le ricerche effettuate hanno in ogni caso dato credito alla valutazione dell'immobiliare.

La migliore offerta ottenuta ammonta a EURO 275'000.- ed è riferita ad una superficie di 1'250 mq del fondo in Wössingerstrasse (EURO 220.- al mq), che dovrebbe quindi essere parcellato affinché anche la parte rimanente possa essere venduta.

Ricordiamo che con risoluzione del 15 dicembre 2008 il Legislativo aveva autorizzato la vendita del terreno sulla base di un valore di EURO 300.-/mq per l'intera superficie di 1'753 mq, quindi al prezzo di EURO 525'900.-.

Come preannunciato più sopra, durante la riunione tenutasi a Lucerna in data 8 giugno 2009, i legali dei Comuni coeredi sono giunti alla conclusione che l'accettazione dell'offerta riferita ad una parte del fondo (1'250 mq) è rischiosa, in quanto potrebbe compromettere la vendita della parte rimanente. La posizione è quindi di rifiutare l'offerta, così come formulata, e di spingere l'interessato ad acquistare l'intera particella al prezzo di EURO 350'000.- (corrispondenti a EURO 199.65 al mq).

Chiediamo pertanto all'on.do Consiglio Comunale di esprimersi nuovamente e di autorizzare la vendita del fondo in questione a **EURO 350'000.-**, a cui dovrà essere dedotta la provvigione del 3%. In questo caso, malgrado le osservazioni espresse dalla Commissione della Gestione preventivamente interpellata sul presente messaggio, l'Esecutivo è dell'avviso che sia fondamentale riservarsi una percentuale per le trattative che seguiranno.

Chiediamo pertanto a codesto consesso di concedere una deroga verso il basso del prezzo di EURO 350'000.- almeno del 10%.

## **Conclusioni**

Sulla base delle concrete difficoltà riscontrate da parte dei Servizi incaricati nella gestione di questo dossier, il Municipio di Lugano si allinea alla posizione degli altri Comuni

coeredi riassumibile nella necessità di realizzare i beni immobili della successione Kratt in tempi stretti. Come già sottolineato nell'ambito dei precedenti messaggi municipali, vi è da considerare il luogo di situazione all'estero degli immobili e dei beni della successione, la difficoltà di una gestione congiunta con gli altri tre Comuni coeredi che, in diverse occasioni, hanno preteso delle risposte immediate anche per quanto concerne le vendite immobiliari, i costi elevati dell'onorario dell'esecutore testamentario, nonché l'esigenza del Comune di Lugano di ottenere la liquidità necessaria per far fronte agli oneri fiscali connessi alla successione, in vista di eventuali richieste di acconti da parte del fisco tedesco. Vi è pure da considerare che i redditi annuali derivanti dalla sostanza immobiliare sono appena sufficienti per coprire le spese di gestione corrente annuali. Infine, sarebbe interessante disporre di un determinato importo già nel corso del 2009 per realizzare i progetti sociali illustrati nel messaggio municipale n. 7792.

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

visti i combinati disposti degli art. 13 cpv. 1 lett. h), 42 cpv. 2 e 56 cpv. 2 LOC, 9 cpv. 1 lett. h) e 26 cpv. 2 del Regolamento Comunale, si invita codesto onorando consesso a voler

#### **r i s o l v e r e :**

1. È concessa l'urgenza al messaggio municipale n. 7875.
2. Il pto. 3 della citata risoluzione del Consiglio Comunale è revocato per i beni immobili siti in Heinestrasse 17, Bleichstrasse 21 e Wössingerstrasse.
3. Si autorizza la vendita a EURO 250'000.- della proprietà sita in Heinestrasse 17 (casa di abitazione e terreno; registro fondiario Königsbach n. 1308, fondo n. 2395), a cui dovrà essere dedotto il 3% a titolo di provvigione per l'agenzia immobiliare.  
Nel caso di mancata vendita alla persona che ha sottoscritto l'impegno di acquisto valido sino al 30 giugno 2009, si autorizza la vendita al prezzo minimo di EURO 250'000.-, a cui dovrà essere dedotto il 3% a titolo di provvigione.
4. Si autorizza la vendita a EURO 108'000.- del terreno edificabile in Bleichstrasse 21 (registro fondiario Königsbach n. 1308, fondo n. 5748/4), a cui dovrà essere dedotto il 3% a titolo di provvigione per l'agenzia immobiliare.  
Nel caso di mancata vendita alla persona che ha sottoscritto l'impegno di acquisto valido sino al 30 giugno 2009, si autorizza la vendita al prezzo minimo di EURO 100'000.-, a cui dovrà essere dedotto il 3% a titolo di provvigione.
5. Si autorizza la vendita dell'intera particella (1753 mq) in Wössingerstrasse (registro fondiario Königsbach n. 1737, fondo 2372/2) al prezzo minimo di EURO 350'000.-, a cui dovrà essere dedotto il 3% a titolo di provvigione per l'agenzia immobiliare, e con possibilità di deroga verso il basso del 10%.
6. Il Municipio è incaricato del seguito.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Arch. dipl. ETH G. Giudici  Lic. jur. M. Delorenzi

Ris.mun. 10 giugno 2009