

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI CONCERNENTE IL
MMN. 7947 DEL 17 SETTEMBRE 2009 - CONCESSIONE ALLA SWISS STEM
CELLS BANK SA DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E
PERMANENTE SU UN'AREA DI CIRCA 3428 MQ DELLA PART. NO. 726 RFD DI
LUGANO. CESSIONE DI INDICI EDIFICATORI A FAVORE DELLA NUOVA
PARTICELLA

Lugano, 3 dicembre 2009

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

1. INTRODUZIONE

Il Municipio, con il messaggio in oggetto, chiede al Consiglio Comunale di approvare la convenzione di impegno alla costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente approvata con ris. Municipale del 26.08.2009, stipulata fra la Città di Lugano, rappresentata dall'On. Sindaco Arch. Dipl ETH Giorgio Giudici e dal Segretario signor Lic. Jur. Mauro Delorenzi e la Swiss Stem Cells Bank SA, rappresentata dal Signor Dante Moccetti e dal Dr. Gianni Soldati rispettivamente presidente e membro del CdA di SSCB SA.

Con la convenzione suddetta la Città di Lugano si impegna a concedere un diritto di superficie, giusta gli articoli 675 e 779 ss. del Codice Civile Svizzero, su di un'area di circa 3428mq sul fondo no. 726 RFD di Lugano appartenente alla Città di Lugano e precisato nella planimetria 1:500, parte integrante della convenzione in oggetto.

Parimenti, il Messaggio Municipale propone una cessione di indici edificatori; questo è necessario poiché l'area che verrebbe ceduta in diritto di superficie risulta essere parzialmente boschiva. La superficie restante, non boschiva, è inserita nella zona R2a con un IS di 0,4, un IO del 30%. Il fondo si trova nella zona di sensibilità ai rumori di grado II. Considerata la presenza del bosco la superficie edificabile non raggiunge il totale di 3428 mq (che verrebbero dati alla SSCB) ma unicamente 2590 mq.

La SSCB calcola le sue esigenze in 1400 mq di SUL, valore che, senza una cessione di indici o un aumento dell'area concessa in diritto di superficie, non potrebbe essere raggiunto. Escludendo la possibilità di estendere l'area oggetto del diritto di superficie e per garantire un'area sufficiente attorno alla masseria "La Bavosa" il Municipio propone una cessione dell'indice di sfruttamento prevista dall'art.38a della Legge edilizia. Verrà dunque ceduto l'indice di sfruttamento relativo a 910 mq di superficie edificabile a favore della parte di mappale ceduta in diritto di superficie. In questo modo la SSCB potrà edificare ottenendo i 1400 mq di SUL che le sono necessari.

2. LA SWISS STEM CELLS BANK SA

Nata dalla collaborazione tra due realtà consolidate e importanti per il nostro territorio quali il Cardiocentro Ticino e il Laboratorio di Diagnostica Molecolare, la Swiss Stem Cells Bank SA è stata costituita nel mese di marzo 2005. Essa si prefigge il seguente scopo principale: *“creare e gestire, in particolare sul territorio svizzero, una banca autologa di cellule staminali umane, ottenute dal sangue del cordone ombelicale e placentare e da altre fonti; il trattamento, la crioconservazione, la conservazione, il deposito, la raccolta, l'analisi, il trasporto, l'importazione e l'esportazione delle predette cellule e lo sviluppo, l'offerta e la fornitura di servizi connessi con le predette attività, e ogni altra attività relativa a cellule staminali umane”*.

L'attività della SSCB maggiormente nota al pubblico è il servizio di conservazione di cellule staminali autologhe, in particolare quelle estratte dal cordone ombelicale al momento della nascita; esso contempla la raccolta delle cellule dopo il parto, il trasporto presso la sede della società, gli esami di laboratorio, il bancaggio e la conservazione delle cellule. La stessa è svolta in piena conformità con le leggi svizzere e con i protocolli scientifici applicabili.

La società non si limita tuttavia, in modo commerciale, a conservare cellule staminali. **Grazie a questa attività ha investito in una intensa ed altamente qualificata attività di ricerca, che intende ulteriormente sviluppare negli anni a venire. Questa, secondo la Commissione delle Petizioni risulta essere fondamentale e giustifica particolarmente la cessione di suddetto diritto di superficie.**

In questo senso le collaborazioni nell'ambito della ricerca scientifica che la SSCB ha intrapreso con la SUPSI, con la Alpine Foundation for Life Sciences di Blenio e con istituti prestigiosi a livello internazionale, quali la Harvard Medical School di Boston, il Prince Salman Center for Disability Research di Ryad (Arabia Saudita), le Università di Roma, di Pisa, di Varese e di Zurigo e l'Azienda Ospedaliera Universitaria Meyer di Firenze sono determinanti.

La società ha attualmente la sua sede in via Tesserete 48, presso il Cardiocentro, con il quale ha ovviamente una collaborazione molto stretta e proficua. Il successo dell'iniziativa e il conseguente sviluppo delle attività, hanno ben presto evidenziato un problema di spazi, non più risolvibile all'interno del Cardiocentro. I dipendenti all'inizio del 2009 erano 17, nel nuovo edificio si prevedono fino a trenta unità lavorative altamente formate.

3. LA CONVENZIONE

In sintesi i punti principali della convenzione:

Oggetto e durata: Diritto di superficie per sé stante e permanente su un'area di circa 3428 mq della part. no. 726 RFD di Lugano Sezione Lugano. La durata del diritto di superficie sarà di 60 anni a partire dalla data dell'intavolazione a Registro Fondiario.

Scopo: La SSCB potrà utilizzare l'area oggetto del diritto di superficie per l'edificazione e la gestione di uno stabile per attività di ogni genere nel campo scientifico, sanitario, bio-tecnologico e, più in generale, delle bio-scienze, comprendenti anche lo svolgimento e lo sviluppo delle sue attività attuali, di quelle che rientrano nel suo scopo e di attività analoghe o connesse con tale scopo, nei limiti definiti dal piano regolatore di Lugano.

Condizioni di cessione: Il diritto di superficie potrà essere ceduto a terzi in modo parziale o totale solo con il consenso esplicito del Municipio di Lugano e a condizione che la cessione abbia per scopo la continuazione dell'attività svolta nella struttura. Così come ulteriori edificazioni o modifiche dello stato fisico dell'area in oggetto. Ogni altra possibilità è esclusa. Qualora il fondo non venisse utilizzato conformemente agli scopi per cui è stato concesso tale diritto di superficie il Comune potrà esercitare il diritto di riversione anticipata, conformemente all'art. 779f CCS.

Cessione indici: Onde consentire la costruzione di uno stabile di dimensioni adeguate per le attività descritte, il Comune di Lugano cede alla particella che verrà creata con l'intavolazione a RF del diritto di superficie parte dell'indice di sfruttamento relativo a 910 mq di superficie edificabile della residua part. No. 726 RFD di Lugano Sezione Lugano.

La cessione sarà iscritta nel registro degli indici al momento dell'approvazione della domanda di costruzione che verrà presentata dalla SSCB.

Canone: Il corrispettivo dovuto dalla SSCB è stato calcolato considerando il valore commerciale del fondo, tenendo conto della superficie edificabile dell'area oggetto del diritto di superficie e del valore attribuibile all'indice ceduto. L'importo così ottenuto è stato ridotto del 20% circa per tener conto dei vantaggi che l'operazione comporta anche per il Comune. Sono inoltre stati concordati importi ridotti per i primi quattro anni, quelli necessari per la progettazione, l'edificazione e l'avvio della nuova struttura.

Gli importi saranno i seguenti:

- CHF 30'000.- per i due anni successivi all'intavolazione del diritto di superficie a Registro Fondiario;
- CHF 40'000.- per il terzo anno dall'intavolazione del diritto di superficie a Registro Fondiario;
- CHF 50'000.- per il quarto anno dall'intavolazione del diritto di superficie a Registro Fondiario;
- CHF 120'000.- a partire dal quinto anno dall'intavolazione del diritto di superficie a Registro Fondiario e fino a scadenza dello stesso.

Contabilità: Prima di concludere la convenzione di impegno il Municipio ha esaminato i conti della SSCB, onde assicurarsi della sua effettiva capacità di effettuare e sostenere l'investimento previsto.

Validità della convenzione: Evidenziamo che la validità della convenzione è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Lugano. Solo alla realizzazione di questa condizione sarà possibile procedere alla costituzione del diritto di superficie mediante atto pubblico e alla intavolazione a Registro Fondiario.

4. CONCLUSIONI A

La commissione delle Petizioni, in data 29 ottobre 2009 ha ascoltato i rappresentanti della SSCB SA e l'architetto della prevista costruzione Enrico Sassi.

Questo interessante incontro ha permesso ai membri della Commissione di avvicinarsi con maggiore cognizione di causa alle attività di una banca di cellule staminali e della ricerca in questo campo. Nella discussione è stato approfondito l'aspetto legale di questa attività, perfettamente in conformità con le leggi svizzere e con i protocolli scientifici, così come alcuni aspetti di natura tecnica e pianificatoria. Anche grazie a tale incontro la Commissione ha raggiunto un convincimento unanime a favore della concessione del diritto di superficie alla SSCB ricevendo chiare garanzie di rispetto delle norme pianificatorie e paesaggistiche.

La Commissione delle Petizioni in accordo con la Commissione della Pianificazione del Territorio che ha esaminato il Messaggio municipale n.7871 concernente la variante di Piano Regolatore Ospedale Civico e Cardiocentro Ticino ai mappali n.727 e 726 (parziale) RFD di Lugano (votata nella seduta di Consiglio Comunale del 30 novembre 2009), invita l'Onorando Municipio a voler verificare affinché:

- A. La costruzione dell'edificio che ospiterà la SSCB venga realizzata nel rispetto della situazione paesaggistica della zona e, in particolare, rispetti il bosco esistente;
- B. La cessione dell'indice di sfruttamento venga iscritta nel Registro degli indici, così come previsto dalla convenzione allegata al Messaggio Municipale;
- C. L'edificio della SSCB rispetti l'art.39 cap.4.4.1. delle NAPR della Zona ospedaliera che limita a 780 il numero massimo di posteggi realizzabili sui due mappali n.726 e 727.

5. CONCLUSIONI B

Le recenti instabilità dei mercati finanziari, delle banche e delle attività ed esse correlate, hanno evidenziato quanto sia rischioso e poco saggio affidare il futuro economico della nostra città ad un solo modello di sviluppo. Il Ticino e Lugano in particolare, è ricco di opportunità; esse vanno sfruttate incoraggiando e promuovendo il più ampio ventaglio di competenze e conoscenze possibili. Una monocultura economica concentrata solo sulle banche ed il finanziario rischia di portare ad un effetto controproducente minando la forza propositiva che ci caratterizza e ci rende polo urbano faro del Canton Ticino.

Lugano dovrà essere pronta a diversificare la sua struttura economica se vorrà continuare ad avere delle fondamenta finanziarie stabili e sicure. Nella misura in cui Lugano sarà capace di sfruttare le opportunità che si nascondono in questa crisi finanziaria sarà vincente nel futuro.

L'insediamento del Centro Svizzero di Calcolo Scientifico a Cornaredo così come l'USI, la SUPSI con la nuova Facoltà di Scienze Informatiche ed ora un alto istituto di ricerca medica e biomedica indicano chiaramente come Lugano sia ancora attrattiva soprattutto nel campo scientifico.

Questi, come altri sono primi passi fondamentali che faranno di Lugano una città, magari diversa, ma non per questo meno attrattiva e solida.

La Commissione delle Petizioni accoglie con piacere la Swiss Stem Cell Bank SA ritenendo le sue attività, soprattutto in ambito scientifico, medico e biomedico un importante valore aggiunto per la nostra città.

Per i motivi sopra esposti la Commissione delle Petizioni invita l'Onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. Il Municipio è autorizzato a costituire in favore della Swiss Stem Cells Bank SA un diritto di superficie per sé stante e permanente su un'area di circa 3428 mq della part. no. 726 RFD di Lugano Sezione Lugano, come alla convenzione di impegno allegata.
2. Il Municipio è autorizzato a cedere a favore del nuovo fondo che verrà costituito e intavolato a Registro Fondiario l'indice di sfruttamento relativo a 910 mq di superficie edificabile della parte rimanente della part. no. 726 RFD di Lugano.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLE
PETIZIONI

Michele Bertini, relatore

Alessio Arigoni

Francesca Bordoni Brooks

Giampiero Cambrosio

Luana Casella

Lauro Degiorgi

Raoul Ghisletta

Lorenzo Jelmini

Michele Kauz (con riserva)

Alessandra Nosedà Fontana

Maruska Ortelli

Peter Rossi

Laura Tarchini