

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE RELATIVO AL MMN.
7949 CONCERNENTE L'ALIENAZIONE DELLA PART. 938 RFD DI LUGANO
SEZIONE LUGANO (PROPRIETÀ EX PERNSCH IN VIA ZOPPI 5)

Lugano, 25 gennaio 2010

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

il MMN. 7949 fa seguito al MMN. 7823, avente lo stesso oggetto ovvero la richiesta di autorizzazione alla vendita della part. 938 RFD di Lugano.

Se nel primo messaggio l'alienazione veniva condizionata dall'accettazione da parte dell'acquirente di una servitù personale (ovvero di un vincolo) di mantenimento dell'edificio esistente, nel presente non è prevista alcuna condizione per la vendita.

L'oggetto della vendita

La part. 938 RFD è indiscutibilmente di proprietà della Città di Lugano, che ha la facoltà di disporre liberamente, visto come la condizione del legato a seguito del quale il Comune è diventato proprietario, è già stata adempiuta.

In effetti la defunta signora Pernsch aveva lasciato l'immobile all'Ospedale Civico di Lugano, allora azienda municipalizzata. Secondo le disposizioni della defunta, se il fondo fosse stato venduto, il ricavato avrebbe dovuto essere utilizzato per l'ospedale. Ciò è avvenuto allorquando il Comune pagò la propria parte di spesa per la costruzione del nuovo ospedale cantonale, diventando a tutti gli effetti proprietario del fondo e compensandone il valore con il debito della Città verso il Cantone, appunto per l'ospedale.

A Registro Fondiario la proprietà del Comune di Lugano è chiara. Si tratta di un bene patrimoniale.

La part. 938 RFD di mq 1079 si trova in zona nucleo tradizionale (NT), R3 (altezza massima 7 m dal livello della strada), i cui parametri possono essere applicati poiché l'edificio non figura nell'inventario dei beni culturali da proteggere. Lo stabile può dunque essere costruito a nuovo.

Su di essa gravano alcune servitù, un diritto di passo reciproco con altri fondi contigui e un diritto/onere di arretramento a favore/carico della contigua part. 937.

Il prezzo di vendita

Per la stima dell'attuale valore commerciale della part. 938 sono state eseguite due perizie. La prima, fatta allestire dalla Cassa Pensioni di Lugano nel 2001, stimava il valore in fr. 1'680'000.--, mentre una seconda valutazione del 2008 lo fissava in fr. 1'450'000.--.

Il Municipio di Lugano, nel Messaggio in esame, sostiene che la stima più alta possa essere presa come valore indicativo per stabilire il piede d'asta. Anche questo costituisce una differenza con il precedente Messaggio, dove l'Esecutivo cittadino si vedeva obbligato dalla propria scelta di mantenere un obbligo di mantenimento dello stabile a scegliere un prezzo di vendita inferiore.

Questa Commissione, fatte le proprie valutazioni, appoggia la proposta del Municipio.

Conclusione

La Commissione della Gestione saluta con piacere il nuovo Messaggio municipale. In effetti la clausola che era stata posta nel precedente Messaggio in merito all'obbligo di mantenimento, non era affatto sostenibile e avrebbe fatto senz'altro aumentare il costo dell'investimento. Inoltre la possibilità di costruire più liberamente, aumenta anche le opportunità di insediamento abitativo, magari di giovani famiglie (che nel vecchio stabile, difficilmente avrebbero potuto stabilirsi).

In considerazione di quanto sopra esposto, invitiamo questo onorando Consiglio Comunale a volere

risolvere:

1. Il Municipio è autorizzato ad alienare la part. no. 938 RFD di Lugano Sezione Lugano.
2. Il prezzo di vendita minimo è fissato in fr. 1'600'000.--.
3. L'importo ricavato dalla vendita andrà a beneficio della gestione corrente e verrà destinato ad ammortamenti supplementari.
4. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELLA GESTIONE
Simonetta Perucchi Borsa, relatrice
Roberto Badaracco
Marco Chiesa
Gianrico Corti
Maddalena Ermotti-Lepori
Armando Giani
Lorenzo Jelmini
Sara Leoni
Angelo Paparelli
Roberto Ritter
Martino Rossi
Daniele Tanner
Ferruccio Unternährer

