



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9701

concernente la richiesta di un credito di fr. 460'000.-- per l'acquisto della particella no. 272 RFD di Lugano-Pregassona

Lugano, 22 giugno 2017

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale Vi chiediamo un credito di fr. 460'000.-- per l'acquisto della particella no. 272 RFD di Lugano-Pregassona.

Il fondo in questione si trova al civico no. 5 di Via Industria, nel quartiere di Pregassona. Misura 165 mq, e sullo stesso insiste un piccolo stabile contiguo in condizioni di obsolescenza, attualmente abitato dal suo proprietario.

La particella no. 272 RFD è attornata su un lato dalla Via Industria e sui rimanenti su tre lati dalla particella no 273 RFD, appartenente al Comune di Lugano e comunemente definita "*proprietà ex Spoor*". Quest'ultimo fondo misura 1916 mq e, come quello confinante, ospita edifici in cattivo stato di conservazione.

L'intera area (2081 mq) è attribuita dal vigente piano regolatore alla zona per Costruzioni pubbliche CP11, secondo gli atti del PR "*con destinazione da definire (attuale sede magazzino comunale)*".

L'interesse del Comune ad acquisire la particella no. 272 RFD è indubbio. Il fondo impedisce uno sfruttamento razionale della proprietà comunale. Acquistandolo, l'Ente pubblico potrebbe così disporre di un'area edificabile di importanti dimensioni, con parametri della zona R7, in posizione privilegiata e in un contesto che nei prossimi anni assumerà ancora maggiore importanza con lo sviluppo del Nuovo Quartiere Cornaredo.

Nell'ambito dell'iter che ha condotto all'approvazione, il 16 novembre 2015, del controprogetto all'iniziativa popolare comunale "*Per abitazioni accessibili a tutti*", il Municipio, ed anche la Commissione Speciale che ha preavvisato il messaggio municipale no. 8973, hanno indicato la proprietà ex Spoor come potenzialmente idonea ad ospitare abitazioni a pigione sostenibile.

Le trattative con il proprietario della particella no. 272 RFD di Lugano-Pregassona sono durate parecchi mesi, ed hanno condotto alla definizione di un prezzo di acquisto di fr. 450'000.--, importo nei limiti delle perizie fatte allestire dall'Esecutivo.

Quali condizioni aggiuntive sono state concordate:

- la stipulazione di un contratto di comodato a favore dell'attuale proprietario della durata di un anno dall'iscrizione a Registro fondiario del trapasso di proprietà;
- la rinuncia da parte del venditore alla retrocessione dell'immobile nel caso di sua mancata utilizzazione da parte del Comune.

La sottoscrizione di un contratto di comodato della durata di un anno non comporta pregiudizio per il Comune. I tempi necessari per la definizione della destinazione, delle modalità di utilizzazione del fondo e per l'eventuale progettazione di un edificio, qualsiasi contenuto esso abbia sono certamente superiori a quello del comodato.

La rinuncia alla retrocessione dell'immobile evita al Comune di incorrere in una procedura davanti al Tribunale di espropriazione nella malaugurata ipotesi in cui, trascorso un certo tempo dall'acquisto, non si sia ancora proceduto ad utilizzare il fondo secondo le finalità attribuitegli dal piano regolatore.

Al prezzo di acquisto va aggiunto un importo, calcolato per eccesso in fr. 10'000.-, per le spese notarili e di iscrizione del trapasso di proprietà a Registro Fondiario.

L'investimento per l'acquisto della particella no 272 RFD di Lugano-Pregassona non è destinato ad influire negativamente sul complesso degli investimenti che si registreranno nell'anno 2017.

P. Q. M.

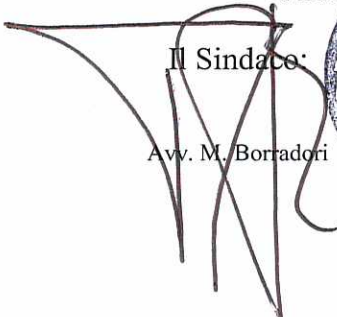
visti gli art. 13 cpv. 1 lett e e 42 cpv. 2 LOC, 9 cpv. 1 lett. e RCom si chiede a codesto onorando Consiglio Comunale di voler

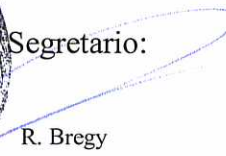
risolvere:


1. Al Municipio è concesso un credito per l'acquisto della part. no. 272 RFD di Lugano-Pregassona.
2. La spesa sarà iscritta al conto investimenti e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
3. Il Municipio è incaricato del seguito.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Avv. M. Borradori

Il Segretario:  R. Bregy



Ris. mun. 22/06/2017

MMN. 9701**Acquisto part. no. 272 RFD di Lugano Pregassona****Tasso d'ammortamento 0% (tasso Preventivo 2017; tasso d'interesse 1.6%)****Tipo di credito**

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHiesto	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	460'000.00		0.00	1.60	0.00	7'360.00	7'360.00
2 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
3 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
4 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
5 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
6 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
7 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
8 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
9 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
10 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
11 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
12 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
13 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
14 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
15 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
16 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
17 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
18 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
19 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00
20 ANNO		460'000.00			0.00	7'360.00	7'360.00

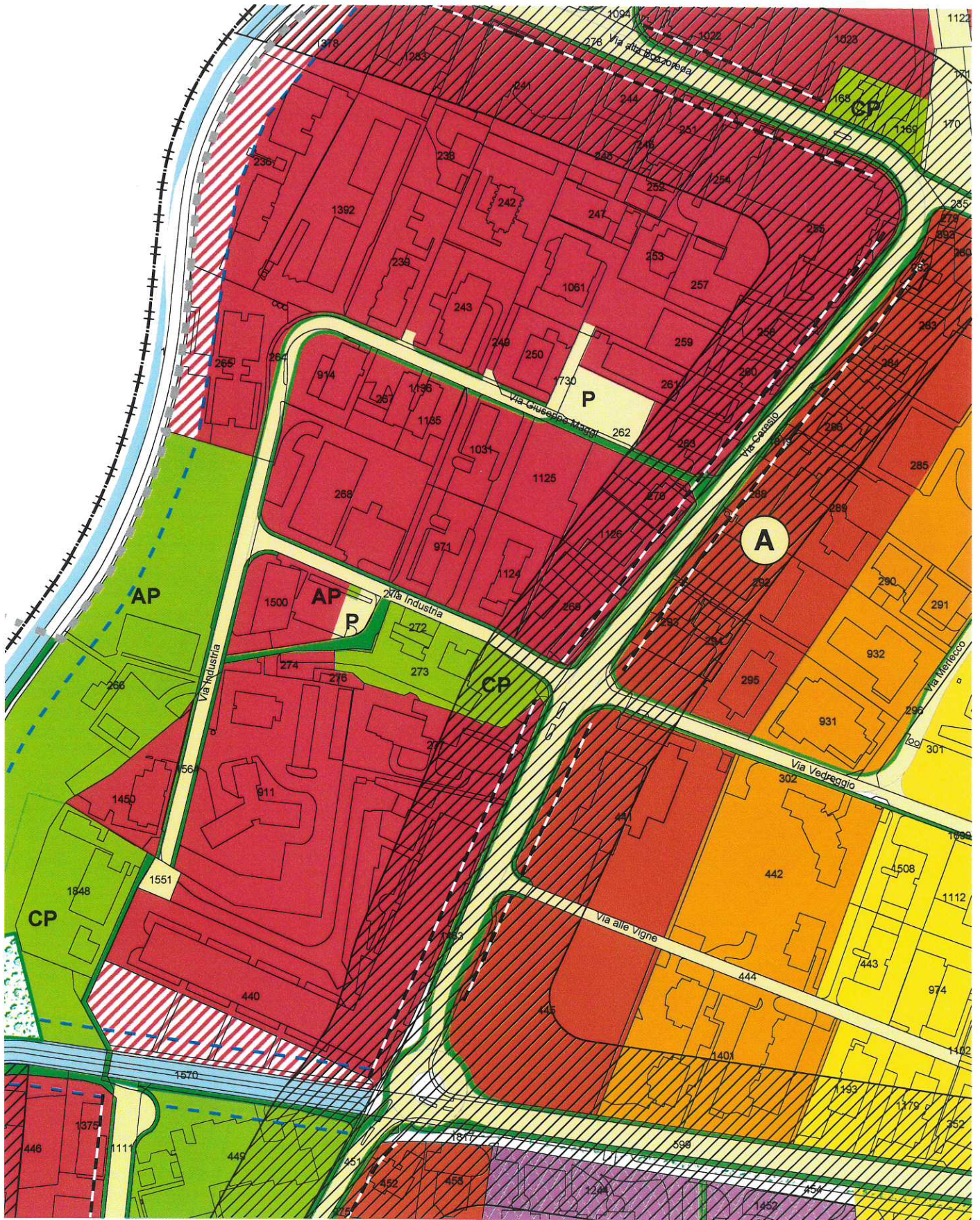


CITTÀ DI LUGANO
SEZIONE PREGASSONA
Part. no. 272 RFD

Planimetria scala 1:500

IMR / 13.06.2017

SCALA 1:2'000



COMUNE DI LUGANO
PIANO REGOLATORE SEZIONE: PREGASSONA



























Estratto piano delle zone

La definizione esatta delle linee di PR dev'essere richiesta al Geometra

Data :

Firma :

Legenda piano delle zone - Pregassona

	Zona nucleo storico (vedi piano degli interventi nel nucleo)
	Zona residenziale estensiva
	Zona residenziale semi-estensiva
	Zona residenziale semi-intensiva
	Zona residenziale semi-intensiva
	Zona residenziale intensiva
	Zona residenziale intensiva
	Zona residenziale particolare Sala-Via Guioni
	Zona artigianale-commerciale
	Zona commerciale servizi
	Zona oggetto di piano regolatore particolareggiato
	Zona oggetto di piano di quartiere
	Insedimento particolare ex Croce Verde
	Aree con esclusione delle costruzioni (SUL computabile nel calcolo dell'i.s.)
	Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
	Zone D1 - D2 Attività di produzione
	Vincolo arretramento
	
	Comparto sottoposto ad immissioni foniche superiori ai valori-limite (obbligo di perizia fonica)
	Perimetro zone
	Linee di allineamento (o di costruzione)
	Linee di arretramento
	Linee di arretramento dai corsi d'acqua
	Linee arretramento rispetto nucleo
	Limite del bosco accertato
	Perimetro NQC



COMUNE DI LUGANO
PIANO REGOLATORE SEZIONE: PREGASSONA

Estratto piano del traffico e AP-EP

La definizione esatta delle linee di PR dev'essere richiesta al Geometra


Data :

Firma :

Legenda piano del traffico e delle AP-EP - Pregassona

	Strada di collegamento principale
	Strada di raccolta principale
	Strada di raccolta secondaria
	Strada di servizio principale
	Strada di servizio secondaria (proprietà pubblica)
	Strada di servizio secondaria (proprietà pubblica) a fruizione pedonale privilegiata
	Strada forestale
	Strada di servizio per trasporti pubblici
	Elementi di moderazione del traffico (esistenti o di carattere indicativo)
	Ciclopista/pedonale
	Percorrenze pedonali
	Marcia piede
	Diritto di passo pedonale pubblico
	Sentiero
	Posteggio pubblico (no. posteggio / capacità approssimativa)
	Numero di riferimento delle tratte stradali (vedi relazione)
	Senso unico
	Raccordo riservato BUS
	Sedime ex tram annesso alla ciclopista (non incluso in zona edificabile)


AP-EP all'interno del perimetro NQC

	AP5 (NQC) Rimessa Azienda Trasporti Pubblici di Lugano (TPL)
	AP6 (NQC) Centro di raccolta separata di rifiuti urbani (Ecocentro Ruggi)
	AP7b (NQC) Area di svago e ricreazione (piazza sul fiume Cassarate)
	AP8 (NQC) Attrezzature sportive
	AP9 (NQC) Pozzo di captazione di acqua potabile


Attrezzature di interesse pubblico (vincolo a favore del Comune)

	AP1 Giardino pubblico
	AP3 Attrezzatura per lo svago e il tempo libero
	AP4 Parco giochi per bambini (Orlino)
	AP5 Area di protezione Chiesetta di S. Pietro
	AP7 Giardino pubblico e posteggio pubblico
	AP9 Orti comunali
	AP10 Giardinetto pubblico
	AP11 Piazzetta (Via del Sole)
	AP13 Campetto di calcio
	AP14 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Boschina)
	AP15 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Probello)
	AP16 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Terzerina)
	AP17 Satellite raccolta separata rifiuti (Via Industria)
	AP18 Satellite raccolta separata rifiuti (Ventuno)
	AP20 Giardino pubblico
	AP21 Serbatoio acqua potabile

Costruzioni di interesse pubblico (vincolo a favore del Comune)

	CP1 Sede del Municipio (possibile trasformazione parziale in scuola materna)
	CP2 Nuovo centro amministrativo comunale
	CP3 Edificio amministrativo (sede UTC)
	CP4 Casa per anziani
	CP5 Scuola elementare Sala
	CP6 Scuola elementare Bozzoreda
	CP7 Scuola materna Piccolo Mondo
	CP8 Scuola materna Terzerina
	CP9 Scuola materna Bozzoreda
	CP10 Scuola materna di Via Cantonale
	CP11 Destinazione da definire (attuale sede magazzino comunale)

Costruzioni di interesse pubblico (vincolo a carico di altri Enti o Privati)

	CP13 Cimitero ed ev. ampliamento (Consorzio)
	CP14 Chiesa Parrocchiale di Pazzalino
	CP15 Chiesetta di S. Pietro
	CP16 Chiesetta di Fatima
	CP17 Chiesa di S. Giovanni Battista e M. Kolbe
	CP18 Scuola Media Cantonale
	CP21 Sala multiuso parrocchiale

SCALA 1:2'000























COMUNE DI LUGANO
PIANO REGOLATORE SEZIONE: PREGASSONA
Estratto piano del paesaggio

La definizione esatta delle linee di PR dev'essere richiesta al Geometra

Data :











Firma :

Legenda piano del paesaggio - Pregassona

	Area forestale
	Superficie per l'avvicendamento colturale (SAC)
	Altri terreni idonei all'agricoltura
	Zone di protezione del paesaggio
	Fascia di rispetto del fiume Cassarate
	Zona di protezione della natura
	Ambiti di rispetto ecologico/biotopo
	corsi d'acqua
	Punti di vista
	Pozzo di captazione
	Zone di protezione del pozzo di captazione
	Fiume e riali
	Sentieri
	Percorso vita di progetto
	Ciclopista
	Zone con pericolo di alluvionamento
	Territorio senza destinazione specifica
	Zona d'interesse archeologico
	Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
	Limite delle zone edificabili




ZONA DI INTERESSE NATURALISTICO

Zona di protezione della natura







	ZPN consorzi boschivi, biotopi particolari in zona collinare e montana
	Corso d'acqua (naturale o da rivalorizzare)
	Rive naturali
	Alberature da proteggere
	Prati magri (prato aridofilo di Probello)
	Boschetti
	Muri a secco
	Siti di riproduzione per anfibi
	Habitat per i rettili
	Quartieri estivi per i pipistrelli

ZONA DI INTERESSE PAESISTICO

Zona di protezione del paesaggio

	Spazi liberi a grande scala del territorio
	Spazi liberi puntuali
	Alberature di progetto (vincolo)

Monumenti culturali

		Monumenti culturali di importanza cantonale (elenco vedi art. 34.5 NAPR)
		Monumenti culturali di importanza locale (elenco vedi art. 34.5 NAPR)
		Perimetro di rispetto del complesso monumentale di Pazzalino
		Perimetro di rispetto dell'Oratorio dei S.S. Pietro e Paolo a Orino