



Messaggio municipale

No. 1879/2016

**Concernente la richiesta di credito
per l'acquisizione del mappale
275 RFD Lugano-Pambio Noranco**



MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1879/2016 concernente la richiesta di un credito di fr. 2'650'000.-- per l'acquisto del fondo mappale 275 RFD Lugano-Pambio Noranco

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione l'acquisizione del fondo in oggetto, tenuto conto delle informazioni che seguono.

1. Premessa

Negli ultimi anni il Comune di Paradiso ha acquisito importanti proprietà immobiliari che rappresentano elementi strategici per le future esigenze del Comune. In tal senso si segnalano i sedimi in zona Barzagli, l'adiacente stabile adibito a centro rifugiati gestito dalla Croce Rossa Svizzera, il completamento dei Rustici a Guidino Superiore, l'ex Casello Ferroviario in Via Carzo, gli spazi all'interno dello stabile "La Residenza" per le necessità della polizia e il mappale 267 RFD Paradiso posto in Via Boggia, oltre e non da ultimo per importanza la Casa Vassalli.

2. Considerazioni

A Lugano-Pambio Noranco siamo già proprietari del mappale 276 RFD, sul quale sorgono i magazzini comunali dell'UTC, con una superficie pari a 2'575 m².

Il mappale oggetto del presente messaggio è intavolato a registro fondiario come segue:

Particella n. 275 (duecentosettantacinque)

A edificio	mq. 144	(centoquarantaquattro)
B edificio	mq. 120	(centoventi)
NE superficie non edificata	mq. 2'222	(duemiladuecentoventidue)
- rivestimento duro		
- humus		

totale	mq. 2486	(duemilaquattrocentoottantasei)
---------------	-----------------	--

Quest'ultimo è contermina a quello già di nostra proprietà ed è ubicato nella medesima zona di Piano Regolatore, e questo anche nel prossimo futuro non appena sarà approvato definitivamente il nuovo Piano Regolatore Intercomunale del Pian Scairolo. La sua acquisizione permetterebbe di avere un fondo unico con una superficie pari a 5'061 m², in posizione strategica e con potenzialità edificatorie interessanti.

Nel corso degli ultimi mesi le trattative per l'acquisizione sono giunte alla sua conclusione, stabilendo il prezzo di vendita – come alla perizia allestita dallo studio d'ingegneria Fabio De Bernardis, Massagno – in Fr. 2.60 Mio. Tale importo è leggermente superiore alle aspettative del Municipio e pertanto si è richiesto al proprietario di aggiungere un elemento importante che potesse permettere di raggiungere un accordo sul principio.

Si trattava in particolare di verificare l'edificabilità del fondo per rapporto alle attuali norme di piano regolatore della Città di Lugano e conformemente alle attuali esigenze di cui necessitiamo, come pure ai potenziali utilizzi futuri del fondo. E' così stata avviata una procedura edilizia, con domanda di costruzione, avente quale intervento la "pulizia del fondo, sistemazione copertura tetti a falde edifici, sostituzione serramenti rotti, intonaco e sistemazione facciate esterne, posa elementi grigliati drenanti sul piazzale est".

La licenza edilizia è stata concessa dal Municipio di Lugano in data 22.09.2016 ed è regolarmente cresciuta in giudicato.

Informiamo che l'incarto completo come pure la perizia citata in precedenza, sono disponibili per visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Questo elemento aggiuntivo ha permesso di concretizzare in via definitiva la valutazione e decisione del Municipio sull'acquisto del fondo, che si concretizza con la necessaria richiesta di credito che vi sottoponiamo con il presente messaggio municipale.

Come detto in precedenza, con l'acquisizione del mappale 275 RFD, si potrà disporre di un importante appezzamento complessivo, cosa che in caso di necessità ed in base alle politiche d'investimento future, potrà aiutare anche solo per aspetti logistici, in quanto subito disponibile e facilmente connettabile con il mappale adiacente, nonostante disponga di un accesso separato. Del resto, le squadre degli operai AAPP e UTC necessitano di spazi quali depositi per il materiale come pure per i veicoli.

Al momento attuale non si intende richiedere un complemento di credito per i lavori di sistemazione di cui sopra, rimettendosi ad una successiva richiesta, del resto prevista anche nel piano delle opere nella quale si terrà conto delle necessità dell'attuale magazzino.

Oltre al prezzo di compravendita vanno considerati i costi per il trapasso della proprietà (atto pubblico, iscrizione a Registro Fondiario Definitivo, bollo archivio notarile, altre spese correlate), che valutiamo abbondanzialmente in Fr. 50'000.--.

3. Incidenza sul budget comunale

Considerato come per l'investimento sarà necessario effettuare un unico pagamento di 2.6 mio di franchi non va escluso un ricorso a capitale dei terzi a breve e/o lungo termine. Molto dipenderà dal momento determinante nel quale sarà conclusa la transazione immobiliare in rapporto all'evoluzione effettiva della liquidità. Nella seguente simulazione sul calcolo degli oneri viene valutato un prestito a medio/lungo termine di 1.5 mio ad un tasso d'interesse dello 0.85%: Osserviamo che il tasso d'interesse ha valore prettamente indicativo e risulta in costante evoluzione, lo stesso viene desunto dalle indicazioni fornite dal Cantone per l'allestimento dei piani finanziari.

Per quanto attiene gli ammortamenti si rileva che la spesa determinante concerne il terreno mentre la valutazione della parte edificata risulta minima in rapporto alla spesa complessiva. Pertanto si propone di riportate l'investimento a bilancio al capitolo "Terreni non edificati" che prevede tassi di ammortamento da un minimo dello 0% a un massimo del 10%. Eventuali interventi futuri ai fabbricati andranno poi riportati alla relativa voce già esistente e ammortizzati di conseguenza.

Non si prevedono particolari spese di gestione ordinaria.

Informazioni complementari contabili (art. 164 b LOC)

A) Influenza finanziaria dell'opera/investimento

Investimento lordo	2'650'000.--
Ammortamenti Terreni (tasso medio 5%)	132'500.--
Interessi bancari prestito a medio/lungo, tasso indicativo 0.85%	12'750.--
Spese di gestione (stima)	10'000.--
Totale onere netto conseguente l'opera	155'250.--

Influenza sul piano finanziario (PF)

l'opera è prevista nel PF

l'opera non è prevista nel PF

B) Analisi sulla sopportabilità dell'investimento

L'opera può venir finanziata attraverso

l'autofinanziamento

**l'apertura di un credito
presso un istituto bancario**

L'opera **comprende** un aumento del debito pubblico

Per tutti questi motivi, s'invita a voler

risolvere

1. **è autorizzato l'acquisto del fondo di proprietà LUSA HANDELS ANSTALT, Vaduz, al mappale 275 RFD Lugano-Pambio Noranco, così composto**

A edificio	mq. 144	(centoquarantaquattro)
B edificio	mq. 120	(centoventi)
NE superficie non edificata	mq. 2'222	(duemiladuecentoventidue)
- rivestimento duro		
- humus		
totale	mq. 2486	(duemilaquattrocentoottantasei)

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e secondo piano di mutazione allestito dal geometra revisore; il Municipio è di conseguenza autorizzato alla sottoscrizione dei relativi atti di trapasso del fondo;

2. **è concesso un credito di fr. 2'650'000.00 per l'acquisizione del fondo mapp. 275 RFD Lugano-Pambio Noranco e a copertura delle spese notarili e di trapasso a carico della parte acquirente;**
3. **la spesa è da iscrivere al conto investimenti, capitolo Amministrazione, voce "Acquisto fondo 275 RFD Lugano-Pambio Noranco";**
4. **la spesa è da ammortizzare secondo i tassi d'ammortamento dell'art. 12, 13 rispettivamente 27 Rgfc;**
5. **il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2018.**

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
•	•	