



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10800

concernente la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella 498 RFD di Lugano sezione Lugano a favore della Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi e richiesta di un credito di fr. 280'000.-- (IVA compresa) per la demolizione delle strutture esistenti

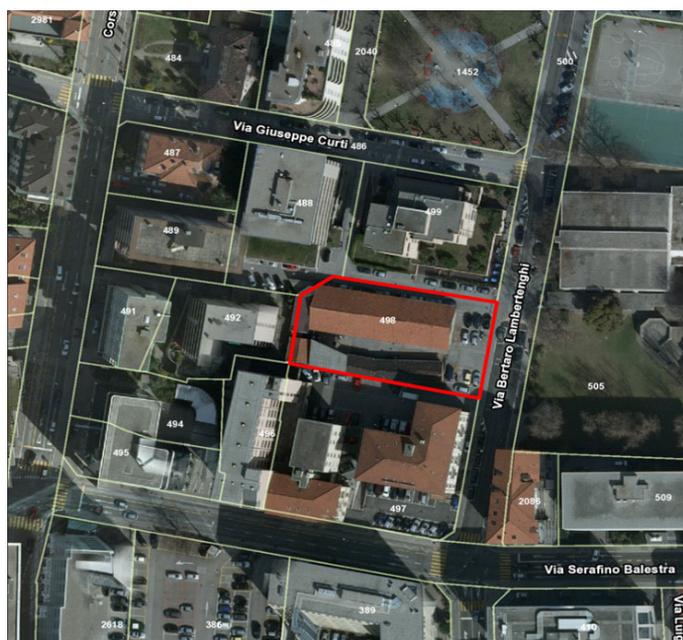
Lugano, 2 giugno 2021

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

a fine 2019 il Municipio ha indetto un concorso per l'assegnazione del diritto di superficie del terreno comunale di via Lambertenghi 3 (mappale 498 RFD di Lugano sezione Lugano), destinato alla realizzazione di attività commerciali e artigianali non moleste e compatibili con la residenza (al piano terreno) e di alloggi (abitazioni primarie) a pigione moderata (ai piani superiori) e la relativa gestione.

Il concorso è scaduto il 30 novembre 2020 e, con risoluzione municipale del 25 febbraio 2021, l'Esecutivo, sulla base del parere espresso dal gruppo di lavoro incaricato di valutare le offerte, ha designato quale vincitrice la cooperativa di abitazione "Vivere Lambertenghi"; un ente di pubblica utilità, costituito su iniziativa del sindacato OCST, dell'Associazione GenerazionePiù e da privati interessati al tema degli alloggi a pigione moderata a Lugano.



1. Introduzione

La Città di Lugano ha un portafoglio di immobili di reddito composto da ca. 320 appartamenti, per una superficie locativa di ca. 23'000 m².

Per questi appartamenti lo sfitto non è mai stato un vero problema anche perché, grazie a una politica di investimenti contenuti, è stato possibile mantenere i canoni di locazione molto al di sotto dei canoni di mercato (ca. 170.-- fr./m² annuo medio).

Gli appartamenti vengono assegnati sulla scorta del “Regolamento per l’assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano” del 7 ottobre 2019, che definisce che "gli alloggi comunali sono destinati alla residenza primaria. Nel determinare la precedenza nell'assegnazione il Municipio tiene conto dell'urgenza e della data della richiesta, del reddito, della sostanza e della composizione della famiglia del richiedente". Il Regolamento, inoltre, determina tutti i requisiti necessari per poter beneficiare di un alloggio comunale, il reddito determinante e il tasso di occupazione (art. 7).

L’apertura del concorso per il diritto di superficie sul mappale 498 rappresenta una delle misure intraprese dal Municipio al fine di agevolare l’accesso alla pigione sostenibile, sollecitando la costituzione di cooperative per l’alloggio e enti di pubblica utilità che abbiano quale obiettivo una politica attiva a favore delle abitazioni a pigione accessibile.

Il Municipio si augura dunque di contribuire a dare avvio a future iniziative analoghe e considera questo primo e riuscito esempio come un ulteriore tassello per il promovimento dell’alloggio in Città, in sinergia con altre misure come l’elaborazione del Piano direttore comunale, il MMN. 10215 per la manutenzione straordinaria degli stabili di reddito (che ha la finalità di intraprendere azioni concrete e rapide per conservare in buono stato gli alloggi di proprietà della Città, mantenendo, nel contempo, gli affitti a livelli accessibili), gli studi fattibilità su alcuni comparti (ex Spohr Pregassona, ex PTT Viganello, via al Chioso Cassarate, comparto via Trevano / via Torricelli) che avranno quale obiettivo la verifica del potenziale di queste aree, promuovendo il concetto di crescita urbana sostenibile attraverso lo sviluppo centripeto, la densificazione qualitativa del tessuto urbano centrale e la creazione di quartieri che favoriscano la mescolanza e la coesione sociale.

2. Mappale 498 Lambertenghi - descrizione del fondo

La particella no. 498 RFD Lugano Sezione Lugano ha una superficie di 1'558 m² ed è inserita nella zona R7 del Piano regolatore del Comune.

I parametri edilizi applicabili a questa zona sono i seguenti:

- la zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio e turistiche;
- l’altezza massima delle costruzioni è di 22.70 m;
- l’indice di sfruttamento massimo è di 1.6;
- l’indice di occupazione è del 40%;

- il 30% della superficie edificabile netta (SEN) deve essere mantenuta libera da costruzioni e deve consistere in un'area verde unitaria, direttamente accessibile dagli edifici alla quale è annessa e non essere pavimentata, ma mantenuta a prato o a giardino;
- la distanza minima di un edificio dal confine è di 7.00 m. La distanza si riduce a 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 19.70 m.

3. Cooperativa di abitazione “Vivere Lambertenghi”

La Cooperativa di abitazione “Vivere Lambertenghi” si è costituita quale ente di pubblica utilità nell'ottobre del 2020 su iniziativa del sindacato OCST e di diversi Enti di pubblica utilità e a carattere sociale (Associazione GenerazionePiù), oltre che da diversi privati cittadini interessati al tema degli alloggi a pigione sostenibile nella Città di Lugano. I vari membri dell'associazione portano diverse esperienze e competenze che assicurano che il progetto sarà realizzato e gestito conformemente alle aspettative del Municipio.

La cooperativa si avvale infatti di consulenti competenti sia nell'organizzazione di concorsi di architettura che nell'edificazione e nella gestione di stabili residenziali e a pigione moderata. Inoltre, annovera tra i soci il sindacato OCST che, dal 1987, ha avviato una politica di impegno a favore delle abitazioni a pigione moderata.

Di seguito quattro esempi di realizzazioni rappresentative:

- costruzione di un edificio di abitazione di 15 appartamenti a Bodio, realizzato nel 1978 e mantenuto e gestito a favore di famiglie a reddito modesto fino al 2013;
- costruzione di un edificio di abitazione di 4 appartamenti sussidiati a Faido, realizzato nel 1989 e mantenuto e gestito a favore di persone e famiglie a reddito modesto fino al 2018;
- costruzione di una palazzina di 6 appartamenti sussidiati a Mendrisio nel 1990 e ancora oggi mantenuta e gestita con affitti moderati
- costruzione di un edificio a funzione mista, residenziale e amministrativo, denominato “Casa del Popolo” a Lugano, progettato e realizzato nel 1971 all'Arch. Tita Carloni, mantenuto ancora oggi. Questo edificio è un ottimo esempio di integrazione nei suoi contenuti: ospita nei suoi 6 piani diverse attività, come un centro professionale, un servizio sociale per i cittadini, un piccolo albergo, una grande sala riunioni condivisa, un bar e negli ultimi due piani una nuova residenza protetta per donne anziane e/o invalide.

4. Il progetto

La proposta della cooperativa è risultata convincente sia per i concetti di qualità architettonica, ambientale e socioeconomica espressi, sia per il potenziale di miglioramento suggerito per il tessuto urbano del quartiere. Il progetto promuove infatti la convivenza tra diverse fasce di popolazione (famiglie con figli, giovani e anziani), favorendo l'integrazione generazionale.

Il progetto vincitore prevede la realizzazione di un edificio di 7 piani con 25 appartamenti tra i 55 e i 100 m² (dai 2 ai 5 locali), inserito armoniosamente nel contesto circostante e con un tetto verde praticabile. Il piano terra sarà riservato a spazi per attività commerciali e di artigianato: i locali saranno occupati dalle associazioni partner, da un nuovo centro diurno per anziani (che svolgerà anche la funzione di “custode sociale”), da un bar e dall’asilo nido ‘Piccoli Passi’ per bambini fino a 3 anni, (oggi situato in via Lambertenghi 1). Non da ultimo, il progetto prevede la realizzazione di un giardino condominiale aperto agli abitanti del quartiere su un terreno attiguo di proprietà del sindacato OCST: ciò permetterà di riorganizzare gli spazi esterni del comparto, riqualificando un’area urbana oggi adibita a parcheggio.

Per la realizzazione del nuovo edificio, la Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi dovrà bandire un concorso di architettura coordinato con i servizi della Città, che preveda standard energetici elevati e attenti alla sostenibilità ambientale, tra cui materiali ecosostenibili, impianto di riscaldamento con sistema a pompa di calore con captazione dell’acqua di falda, pannelli fotovoltaici e collettori solari.

5. Nel merito della costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente

Come d’uso in questi casi, le parti hanno sottoscritto una convenzione di impegno alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, allegata al presente messaggio. La stessa riprende, e non poteva essere altrimenti, le condizioni poste dal capitolato di concorso.

Il diritto di superficie avrà una durata di 53 anni a partire dalla data di iscrizione a Registro fondiario. Questa dovrà aver luogo entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per l’edificazione dello stabile. La durata considera il tempo necessario per l’edificazione, durante il quale l’edificio non produrrà reddito.

La modalità di calcolo del canone dovuto dalla superficiaria a partire dalla conclusione dei lavori di edificazione è dettagliatamente descritta dall’art. 9 della convenzione. L’importo di fr. 40'180.- annui è da considerare estremamente favorevole e consentirà alla cooperativa di proporre delle pigioni contenute, nel rispetto dello scopo perseguito dal Comune. Il finanziamento da parte del Comune non supererà l’importo indicato dall’art. 2 cpv. 1 LCPubb; la beneficiaria non sarà quindi assoggettata, quale committente, alla legge in questione.

L’assegnazione degli alloggi dovrà avvenire applicando per analogia i criteri fissati dal Regolamento sull’assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano.

Alla scadenza del diritto di superficie, se lo stesso non verrà rinnovato, il Comune corrisponderà un’indennità alla superficiaria, corrispondente al valore reale della costruzione calcolato il giorno della riversione.

Le altre condizioni riportate nella convenzione sono quelle solitamente in uso.

6. Demolizione delle strutture esistenti: preventivo di spesa

Come indicato nel bando di concorso e nell'atto di costituzione del diritto di superficie, il fondo "verrà consegnato al vincitore del concorso e beneficiario del diritto di superficie libero da costruzioni entro la data di iscrizione a Registro Fondiario del diritto di superficie".

A causa delle attività svolte in passato sul sedime, stazione di servizio e officina meccanica, lo stesso risulta iscritto al catasto cantonale dei siti contaminati. Per questo motivo, prima della demolizione degli edifici, si dovrà chiarire la situazione e la presenza di contaminazione del terreno ai sensi dell'Ositi, con una serie di indagini che, dopo aver identificato le attività e le utilizzazioni svolte sul sito, individuino le sostanze pericolose per l'ambiente e localizzino i loro luoghi d'impiego, stimino la quantità di sostanze nocive presenti, identifichino e delimitino le zone che potrebbero essere inquinate da sostanze nocive, accertando se sono stati eventualmente colpiti beni da proteggere.

Dall'analisi storica eseguita emerge che tra il 1950 e il 1980 ca. il sedime è stato utilizzato come officina meccanica e stazione di servizio della azienda elettrica delle Aziende Industriali di Lugano (AIL SA). L'officina era munita di lavaggio veicoli e fossa. La stazione di servizio era dotata di due cisterne, benzina (con piombo) e diesel. Il capannone principale era adibito a parcheggi per i veicoli di servizio. Sul sito vi era anche una cabina di trasformazione delle AIL (in seguito demolita).

Nel 1980 il sito è stato adibito al solo parcheggio di auto, funzione attiva ancora oggi.

I risultati dell'indagine preliminare sono stati sottoposti alle autorità cantonali (Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo) che ha identificato i settori sensibili del sedime che dovranno essere sottoposti a verifica tramite carotaggi e prelievi.

Il preventivo di spesa per la demolizione degli immobili e delle strutture esistenti sul mappale 498 comprende dunque anche la bonifica dalle sostanze nocive.

| Opera | | Importo |
|--|------------|-------------------|
| Indagini preliminari (indagine tecnica e sondaggi) | fr. | 40'000.00 |
| Bonifica terreno | fr. | 120'000.00 |
| Demolizione edifici e strutture esistenti | fr. | 100'000.00 |
| | | ----- |
| TOTALE PARZIALE IVA ESCLUSA | fr. | 260'000.00 |
| | | |
| IVA 7.7 % | fr. | 20'020.00 |
| Arrotondamento | fr. | -20.00 |
| | | ----- |
| TOTALE IVA INCLUSA | fr. | 280'000.00 |
| | | ===== |

7. Conclusioni

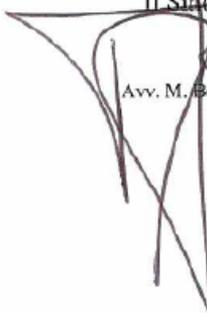
Sulla scorta dei risultati del concorso indetto per l'assegnazione del diritto di superficie del terreno comunale di via Lambertenghi 3 (mappale 498 RFD di Lugano sezione Lugano), destinato alla realizzazione di attività commerciali e artigianali (al piano terreno) e di alloggi (abitazioni primarie) a pigione moderata (ai piani superiori), il Municipio invita codesto Onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È approvata la convenzione di impegno tra il Comune di Lugano e la Società cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi relativa alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella 498 RFD di Lugano.
2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente nei temi e nei modi previsti dalla convenzione.
3. È concesso un credito di fr. 280'000.-- (IVA compresa) per le opere di demolizione e di bonifica del sedime.
4. I crediti saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
5. La spesa sarà caricata a bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
6. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2024.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario:

Avv. M. Bonadoni  R. Bregy 

Ris. mun. 02/06/2021

CONVENZIONE D'IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE SULLA PART. NO. 498 RFD DI LUGANO SEZIONE LUGANO

Premesso:

che il Comune di Lugano ha indetto un concorso per l'assegnazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali (piano terreno) e ad alloggi primari a pigione moderata (piani superiori);

che con risoluzione del 25 febbraio 2021 il Municipio di Lugano ha deciso l'aggiudicazione del diritto di superficie per sé stante e permanente alla Società Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi, con sede a Lugano;

che la risoluzione 25 febbraio 2021 non è stata oggetto di ricorso ed è pertanto cresciuta in giudicato;

che occorre ora darle seguito e procedere alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, previo coinvolgimento del Consiglio Comunale di Lugano,

tra

il **Comune di Lugano**, rappresentato dal Municipio e per esso dal Sindaco avv. Marco Borradori e dal Segretario comunale Robert Bregy

da una parte

e

la **Società cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi**, via S. Balestra 19, Lugano, rappresentata dai co-presidenti Cataldo Ragusa e Marco Treichler

dall'altra parte

si stipula la seguente convenzione di impegno a sottoscrivere un successivo atto pubblico di costituzione di diritto di superficie per sé stante e permanente.

1. Oggetto e delimitazione del diritto di superficie

Il Comune di Lugano si impegna a costituire in favore della Società cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi (in seguito "superficiaria") una servitù di diritto di superficie per sé stante e permanente, da intavolare a Registro Fondiario in conformità degli art. 675 e 779

CC sulla part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano, in via Bertaro Lambertenghi (contornata in colore rosso nella planimetria allegata alla presente convenzione quale inserto A).

2. Intavolazione, validità e durata del diritto di superficie

- 2.1 Il diritto di superficie sarà costituito nella forma per sé stante e permanente ai sensi dell'art. 779 cpv. 3 CCS e verrà intavolato quale fondo a RF giusta gli art. 655 cpv. 2 e 943 cpv. 1 cifra 2 CCS e l'art. 22 dell'Ordinanza sul registro fondiario ed assumerà una propria intavolazione con foglio proprio secondo il piano di mutazione che verrà allestito dal geometra revisore.
- 2.2 La sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e l'iscrizione a Registro Fondiario avranno luogo entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per la costruzione dello stabile di cui al punto 3.1 della presente. Fino alla sottoscrizione del contratto varranno le condizioni del presente capitolato e della decisione di aggiudicazione del Municipio.
- 2.3 Il trapasso del possesso avrà luogo con l'iscrizione a Registro Fondiario. Il fondo verrà consegnato libero da costruzioni.
- 2.4 Il diritto di superficie avrà una durata di 53 anni, con inizio al momento dell'iscrizione a Registro fondiario, immediatamente dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia. Entro dieci anni dalla scadenza, le parti potranno concordare un eventuale prolungamento del diritto di superficie alle condizioni che saranno stabilite a quel momento. In ogni caso, stanti le attuali norme legali, l'eventuale prolungamento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale di Lugano.

3. Scopo, estensione ed effetti del diritto di superficie

- 3.1 Scopo del diritto di superficie sarà di costruire, mantenere ed usare sulla superficie oggetto del diritto uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali non moleste e compatibili con la residenza al piano terreno e ad alloggi primari a pigione moderata ai piani superiori. Tutte le spese connesse con la costruzione e la gestione dello stabile saranno a carico della superficiaria.
- 3.2 Il cambiamento di destinazione e di attività sul fondo oggetto del diritto di superficie sarà possibile solo con il preventivo accordo del proprietario del fondo e nel rispetto delle norme di piano regolatore.
- 3.3 La cessione a terzi del diritto di superficie sarà possibile solamente con il preventivo accordo del Comune di Lugano proprietario del fondo. In caso di cessione, il superficiario dovrà comunicare al Comune di Lugano le condizioni della cessione. L'acquirente dovrà in ogni caso assumere tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto con la superficiaria. Sono riservate ulteriori verifiche e richieste da parte del Comune di Lugano. Le medesime condizioni varranno in caso di fusione da parte della superficiaria con altri enti o società.

3.4 Conformemente all'art. 682 cpv. 2 CCS, le parti avranno reciprocamente il diritto di prelazione verso chiunque acquisti il diritto di superficie, rispettivamente verso chiunque acquisti il fondo.

4. Concorso di architettura

4.1 La superficiaria dovrà indire un concorso di architettura secondo la norma SIA 142. Il concorso sarà di principio aperto. Almeno un rappresentante del Comune farà parte della giuria, di principio composta da cinque membri. I costi del concorso di architettura saranno a carico della superficiaria, eccetto gli onorari per i rappresentanti del Comune.

4.2 Il concorso di architettura dovrà essere avviato di principio entro sei mesi dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale di concessione del diritto di superficie. La domanda di costruzione dovrà poi essere inoltrata entro un anno dalla scelta del progetto a seguito del concorso. L'inizio dei lavori dovrà aver luogo entro un anno dalla crescita in giudicato della licenza edilizia e l'entrata in esercizio della costruzione dovrà aver luogo entro due anni dall'inizio dei lavori.

4.3 L'esito del concorso di architettura dovrà essere compatibile con i criteri di assegnazione del diritto di superficie e con le disposizioni della presente convenzione, segnatamente dovranno essere rispettati i limiti previsti del canone di locazione.

5 Edificazione

5.1 La superficiaria sarà tenuta ad eseguire tutte le necessarie misurazioni e rilievi come pure a posare le modine nell'ambito della domanda di costruzione.

5.2 La superficiaria garantisce una buona qualità della costruzione.

5.3 La nuova costruzione dovrà inserirsi in modo corretto nel contesto urbanistico, proporre dei concetti energetici innovativi ed essere realizzata a costi sostenibili.

5.4 Tutti gli alloggi dovranno essere accessibili a persone con difficoltà motorie (carrozzelle, passeggini, deambulatori) e tutti gli spazi comuni dello stabile (atri, corridoi, ascensori, ecc.) dovranno essere dimensionati secondo l'art. 30 LE e nel rispetto della Legge sui disabili (LDis).

5.5 D'intesa con il Comune, la superficiaria costituirà una commissione tecnica di costruzione (di cui farà parte un rappresentante del Comune), che seguirà la realizzazione dell'opera e ne controllerà i costi.

6. Assegnazione degli alloggi

L'assegnazione degli alloggi dovrà avvenire applicando per analogia i criteri fissati dal Regolamento sull'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano, del 7

ottobre 2019. Gli stessi non dovranno tuttavia essere di ostacolo alla piena occupazione dello stabile.

7. Pigioli

La superficiaria deve garantire per l'intera durata del diritto di superficie il contenimento delle pigioni entro i limiti proposti con l'offerta e considerati per l'aggiudicazione (riservati gli adeguamenti ammessi dalla legge). Un eventuale superamento di questo limite per nuove locazioni potrà essere concordato tra le parti solo dopo il quindicesimo anno di durata del diritto di superficie.

8. Diritto di informazione

- 8.1 Oltre a quanto convenuto al punto 5.5 viene garantito al Comune di Lugano, per il tramite del Dicastero Immobili, il diritto di chiedere in ogni momento informazioni sull'evolvere della procedura, sia nella fase di elaborazione dei progetti, che di esecuzione dell'opera e di gestione della stessa.
- 8.2 La superficiaria presenterà al Comune di Lugano tutta la documentazione relativa al progetto definitivo così come al progetto esecutivo e ad ogni altro documento pertinente.
- 8.3 Al termine dei lavori, la superficiaria dovrà consegnare al proprietario copia della documentazione concernente l'edificio (piani conformi all'eseguito).
- 8.4 Ogni qualvolta la superficiaria interverrà sull'edificio dovrà informare il proprietario e rispettare le condizioni come ai punti precedenti.

9. Canone

- 9.1 Il canone del diritto di superficie viene fissato considerando un valore del terreno di CHF 4'012'000.- (valutazione 12 settembre 2017 del perito Vittorio Malinverni che già considera la destinazione ad alloggi a pigione moderata) al quale viene applicato un tasso di interesse dell'1.5%. L'importo annuo ottenuto (CHF 60'180.-) viene ridotto di CHF 20'000.-. Ciò determina un canone annuo di CHF 40'180.- (CHF 25.78 / mq).
- 9.2 Il canone dovrà essere pagato anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno per l'anno di riferimento, la prima volta pro rata dalla conclusione dei lavori, in ogni caso entro tre anni dall'iscrizione a Registro fondiario del diritto di superficie.
- 9.3 Il canone sarà aggiornato ogni 5 anni all'indice del costo della vita a partire dal 1. gennaio del diciassettesimo anno di durata del diritto di superficie, ritenuto quale indice base quello del 1. gennaio dell'anno precedente.
- 9.4 Nel caso in cui nel corso della durata del diritto di superficie dovessero essere modificate le circostanze in base alle quali è stato fissato il canone iniziale (ad esempio aumento delle

capacità edificatorie) ed il superficiario ne usufruisca, il Comune di Lugano potrà rivedere il canone del diritto di superficie.

- 9.5 Ritenuto come il finanziamento da parte del Comune (costituito dalla riduzione del canone annuo moltiplicata per il numero degli anni di pagamento dello stesso) non supererà l'importo indicato all'art. 2 cpv. 1 LCPubb, la beneficiaria del diritto di superficie non sarà assoggettata, quale committente, alla legge in questione.

10. Garanzia

- 10.1 A garanzia del pagamento del canone del diritto di superficie, la superficiaria dovrà consegnare al Comune di Lugano, contestualmente alla firma del contratto di costituzione del diritto di superficie, una garanzia bancaria irrevocabile ed esigibile a prima richiesta, con scadenza contemporanea a quella del diritto di superficie per un importo pari a tre annualità del canone stesso.
- 10.2 Nel caso in cui, a seguito di pagamenti da parte della banca, la garanzia dovesse essere utilizzata parzialmente o totalmente nel periodo di durata del diritto di superficie, la superficiaria si impegna a ricostituire immediatamente la garanzia fino a concorrenza dell'importo iniziale.

11. Ipoteche e ammortamento

- 11.1 La superficiaria è autorizzata a gravare il fondo oggetto del diritto di superficie sino all'importo massimo corrispondente all'90% del valore reale delle costruzioni, escluso il valore del terreno.
- 11.2 La superficiaria si obbliga verso il Comune di Lugano ad ammortizzare l'aggravio in ragione di almeno l'1% all'anno in modo che alla scadenza del diritto di superficie l'aggravio risulti ridotto almeno del 50%. Dovrà comunque sempre esservi un rapporto corretto ed economicamente sostenibile tra il valore reale delle costruzioni e l'aggravio. La superficiaria si obbliga pure verso il Comune di Lugano a comunicare regolarmente, ogni anno, l'ammontare del debito ipotecario in rapporto al valore della costruzione (tramite, ad esempio, dichiarazione dell'istituto bancario). Rimangono riservati eventuali aggravii dovuti ad aiuti sulla base della Legge sulla promozione dell'alloggio, il cui rapporto con il valore della costruzione (nella misura in cui supererà l'80%) dovrà essere approvato dal proprietario del fondo.

12. Manutenzione, spese accessorie e pubblici tributi

- 12.1 La superficiaria si impegna a mantenere secondo le regole dell'arte l'edificio costruito, a conservarlo sempre in buono stato e ad assicurarlo al suo valore venale.

12.2 Ad eccezione della manutenzione ordinaria, eventuali interventi di manutenzione straordinaria ed eventuali nuovi investimenti dovranno essere preventivamente approvati dal proprietario del fondo.

12.3 Tutti i tributi pubblici connessi con la costruzione, comprese le tasse di allacciamento alla canalizzazione e all'acqua potabile, saranno a carico del superficiario, come pure tutte le imposte e tasse relative al diritto di superficie.

13. Responsabilità

13.1 La superficiaria risponde secondo le leggi vigenti di ogni danno alle persone e alle cose a dipendenza dei lavori di costruzione e/o di trasformazione, dell'esistenza e dell'utilizzazione del fondo, dell'edificio e degli impianti oggetto del diritto di superficie.

13.2 Tutte le azioni di terzi relative all'erezione, alla trasformazione, allo sfruttamento e all'utilizzazione delle costruzioni e delle relative installazioni oggetto del diritto di superficie sono assunte dalla superficiaria in qualità di rappresentante del proprietario, qualunque sia il genere della pretesa.

La superficiaria si impegna in tal caso a tenere indenne il Comune o l'eventuale suo successore in diritto quale proprietario della part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano da qualsiasi pretesa nella sua qualità di proprietario del fondo. Essa ne sopporterà tutte le conseguenze economiche e ciò durante tutta la durata del contratto.

14. Assicurazioni

14.1 La copertura assicurativa dello stabile e delle installazioni fisse contro i rischi d'incendio, danni dell'acqua e danni della natura (responsabilità civile del proprietario) incombe alla superficiaria per tutta la durata del diritto di superficie. La stessa si impegna inoltre ad assicurare in maniera congrua immobile e aree adiacenti per l'esecuzione delle opere edificatorie previste dalla presente Convenzione (responsabilità civile della superficiaria per il cantiere).

14.3 Tutte le polizze di cui al punto 14.1 dovranno essere presentate al Municipio di Lugano.

15. Estinzione del diritto di superficie

15.1 Il diritto di superficie si estinguerà alla scadenza del termine contrattuale.
Alla scadenza del diritto di superficie le costruzioni saranno devolute, secondo il principio dell'accessione, al proprietario del fondo, conformemente all'art. 779c CCS.

15.2 L'indennità di riversione corrisponderà al valore reale delle costruzioni al giorno della riversione, calcolata secondo le modalità in uso presso le associazioni di categoria.

15.3 In caso di disaccordo tra le parti, l'indennità sarà calcolata da un perito scelto di comune accordo tra di esse oppure, in caso di disaccordo sulla scelta da un perito nominato dal Pretore pro tempore del luogo di situazione dell'immobile.

16. Riversione anticipata

16.1 Nel caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali assunti dalla superficiaria e nel caso in cui la superficiaria eccedesse gravemente nel suo diritto reale (art. 779f e art. 779h CCS) il Comune di Lugano potrà esercitare il diritto di riversione anticipata.

16.2 Si considera, tra l'altro, grave violazione e grave eccesso, il mancato rispetto delle condizioni relative all'inizio e fine dei lavori ed alla messa in esercizio dell'opera, il cambiamento di destinazione e di attività senza il preventivo accordo del proprietario del fondo, la cessione a terzi senza il preventivo accordo del proprietario del fondo, il mancato pagamento del canone del diritto di superficie, il superamento del limite di aggravio ipotecario, la mancata o non corretta informazione sulla situazione del debito ipotecario, la fusione senza il preventivo accordo del proprietario del fondo, la carente manutenzione delle costruzioni, il mancato mantenimento delle pigioni nei limiti previsti.

16.3 In tal caso (salvo per il mancato inizio dei lavori) per le costruzioni devolute al proprietario del fondo sarà dovuta un'equa indennità stabilita come previsto per la scadenza del diritto di superficie, ritenuto che la colpa della superficiaria sarà considerata come motivo di riduzione (art. 779g CCS).

17 Annotazioni.

La convenzione sull'obbligo di accordo del proprietario del fondo in caso di cessione, la convenzione sul diritto di prelazione, la convenzione sul limite d'aggravio ipotecario, la convenzione sull'indennità alla scadenza ed in caso di riversione anticipata saranno annotate a registro fondiario conformemente agli art. 779a cpv. 2 e 779b cpv. 2 CCS.

18. Spese

I costi notarili di costituzione del diritto di superficie (tasse di registro fondiario e tasse di bollo) ed i costi del geometra saranno a carico del superficiario, l'onorario notarile sarà invece a carico del Comune di Lugano.

19. Riserva di legge

Per quanto non previsto dalla presente convenzione e dal contratto di costituzione del diritto di superficie fanno stato le disposizioni del Codice Civile Svizzero e del Codice delle Obligazioni, nonché ad ogni altra normativa applicabile.

20 Validità

La validità della presente convenzione è subordinata alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale di Lugano.

Fatta in 3 esemplari, letta e approvata dalle parti che la sottoscrivono

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Avv. Marco Borradori

(ris. mun. 06.05.2021)

Il Segretario:

Robert Bregy

PER LA SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE VIVERE LAMBERTRENGHI

Il co-presidente:

Cataldo Ragusa

Il co-presidente:

Marco Treichler

Lugano, il 10 maggio 2021

Allegata:

planimetria della part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano

Approvata dal Consiglio Comunale di Lugano il



| Dati generali dell'investimento | | | | |
|---------------------------------|---|------------------|------------|--|
| Messaggio Municipale n. | 10800 | Credito concesso | 280'000.00 | |
| Descrizione dell'opera | Mappale 498 RFD Lugano: demolizione strutture esistenti | | | |

| Calcolo dell'onere per ammortamenti | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|----------|--------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Oggetto dell'ammortamento | Classe del cespite | Tipo (*) | Investimento netto | Ammortamenti 2020 e 2021 | | Durata utile dal 2022 (anni) | Ammortamento annuo dal 2022 | |
| | | | | Tasso | 2021 | | Importo | Ultimo anno |
| Demolizione | 123001 Stabili di reddito | Classico | 280'000.00 | 33.33% | 93'334.00 | 3 | 93'334.00 | 2024 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Totali | | | 280'000.00 | | 93'334.00 | | 93'334.00 | |

| Calcolo dell'onere per interessi | | | | | Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale) | | |
|----------------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|---|-------------|-------------|
| Oggetto | Capitale | Interessi cumulati per la durata utile | | | Descrizione | Costi | Ricavi |
| | | Tasso | Valore totale | Media per anno | | | |
| Demolizione | 280'000.00 | 1.53% | 10'791.31 | 3'598.10 | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Totali | 280'000.00 | | 10'791.31 | 3'598.10 | Totale per anno | 0.00 | 0.00 |

12852

| Osservazioni | |
|-----------------------|---|
| * Sogg. Lalia | L'incidenza sul fabbisogno di questi investimenti è pari al 30%, il 70% dei costi delle opere è infatti recuperato con i contributi LALIA |
| * Sogg. Tassa uso | L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa d'uso delle canalizzazioni |
| * Sogg. Tassa rifiuti | L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa rifiuti |
| * Classico | L'incidenza degli oneri di questi investimenti è interamente da attribuire al fabbisogno da coprire tramite imposte |