

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI RELATIVO AL MMN. 10800 CONCERNENTE LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE SULLA PARTICELLA 498 RFD DI LUGANO SEZ. LUGANO A FAVORE DELLA COOPERATIVA DI ABITAZIONE VIVERE LAMBERTENGGHI E RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 280'000.-- (IVA COMPRESA) PER LA DEMOLIZIONE DELLE STRUTTURE ESISTENTI

Lugano, 30 agosto 2021

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il messaggio in esame il Municipio richiede la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella no. 498 RFD di Lugano a favore della Cooperativa di abitazione “Vivere Lambertenghi” ed un credito di fr. 280'000.- (IVA compresa) per la demolizione delle strutture esistenti in via Lambertenghi 3 (mappale no. 498 RFD di Lugano sezione di Lugano).

CONSIDERAZIONI GENERALI

Premesso che questo iter procedurale ha fondamento nel “Regolamento per l’assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano” del 7 ottobre 2019, a seguito del concorso indetto da parte del Municipio, la cooperativa “Vivere Lambertenghi” che da anni è presente sul nostro territorio (1971), si è aggiudicata, con risoluzione municipale del 25 febbraio 2021, il diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella no. 498 RFD.

IN DETTAGLIO

Il diritto di superficie avrà durata di 53 anni a partire dalla conclusione dei lavori (un eventuale prolungamento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale). Lo scopo del diritto di superficie sarà di costruire, mantenere ed usare sulla superficie oggetto del diritto, uno stabile destinato ad attività commerciali ed artigianali non moleste e compatibili con la residenza al piano terreno, ed 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.

La superficiaria dovrà indire un concorso di architettura secondo la norma SIA 142, che sarà a sue spese e dovrà essere avviato entro 6 mesi dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale. L’esito del concorso dovrà essere compatibile con i criteri di assegnazione del diritto di superficie e con le disposizioni della convenzione.

ASPETTI FINANZIARI

La superficiaria sopporterà tutte le conseguenze economiche e ciò durante tutta la durata del contratto, si impegnerà a mantenere secondo le regole dell'arte l'edificio costruito, a conservarlo sempre in buono stato e ad assicurarlo al suo valore venale, e si obbligherà verso il Comune ad ammortizzare l'aggravio in ragione di almeno 1% all'anno, in modo che alla scadenza del diritto di superficie, l'aggravio risulti ridotto almeno del 50%.

Il Canone viene fissato considerando il valore del terreno di fr. 4'012'000.- (2017) al quale viene applicato un tasso d'interesse dell'1.5%. L'importo annuo ottenuto (fr. 60'180.-) viene ridotto di fr. 20'000.-. Ciò determina un canone annuo di fr. 40'180.-. Il canone sarà aggiornato ogni 5 anni all'indice del costo della vita; il Comune potrà comunque rivedere il canone del diritto di superficie nel caso in cui le circostanze dovessero cambiare.

La superficiaria si obbliga a comunicare ogni anno l'ammontare del debito ipotecario al Comune.

Sia eventuali responsabilità che aspetti assicurativi saranno a carico della superficiaria, previa presentazione al Municipio. Nel caso di gravi violazioni agli obblighi contrattuali, il Comune potrà esercitare il diritto di revisione anticipata.

CONCLUSIONE

La Commissione delle Petizioni accoglie favorevolmente la convenzione del 10 maggio 2021 tra Municipio e "Società cooperativa di abitazione vivere Lambertenghi" e approva il credito per la demolizione delle strutture esistenti. Questo partenariato pubblico privato potrà solo portare valore aggiunto al comparto in questione, grazie all'edificazione di alloggi a pigione moderata e dare vita nel quartiere con i suoi negozi al piano terreno.

Pertanto alla luce di quanto esposto, i sottoscritti membri della Commissione delle Petizioni invitano il Lodevole 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 LA COMMISSIONE
DELLE PETIZIONI
Sara Beretta-Piccoli, relatrice
Jean-Jacques Aeschlimann
Alain Bühler
Luca Campana
Raoul Ghisletta
Nicholas Marioli
Laura Méar
Marisa Mengotti
Lorenzo Pianezzi
Aurelio Sargenti
Petra Schnellmann
Omar Wicht