

RAPPORTO

della Commissione della Gestione
sul messaggio 18 ottobre 1972
concernente lo stanziamento di un credito di Fr. 3.741.625.—
per l'acquisto dello stabile « Casa cantonale dello studente » a Lugano
(del 15 febbraio 1973)

Nel 1967, a dipendenza della carenza di alloggi per gli studenti provenienti dalle zone lontane del Sottoceneri e dal Sopraceneri, veniva ricercata una soluzione con lo scopo di trovare un'adeguata sistemazione per gli allievi, nonché alleviare le famiglie da spese eccessive.

Veniva così stipulato il 28 dicembre 1967 un contratto di locazione con il signor Francesco Bassi per l'affitto di uno stabile in Via Trevano 69 a) a Lugano al canone di Fr. 222.000,— annui, corrispondente al 6 % del valore complessivo dello stabile compreso il terreno, valore stabilito in Fr. 3.700.000,—.

Lo Stato si riservava un diritto di compera da esercitare entro il 31 dicembre 1972. Le condizioni stabilite erano le seguenti :

- a) Il diritto di compera dura sino al 31 dicembre 1972 e sino a questa data può essere fatto valere in ogni tempo. Qualora lo Stato esercitasse il diritto durante il periodo di locazione, la stessa si riterrà automaticamente terminata, con effetto al momento dell'esercizio. Il canone di locazione sarà computato e dovuto solo prorata dall'ultima scadenza semestrale sino alla data dell'esercizio del diritto di compera.
- b) Il prezzo è pattuito, a corpo, in Fr. 3.700.000,—.

Le parti danno atto ad ogni buon fine che alla determinazione dello stesso hanno concorso i seguenti elementi :

— valore del sedime : Fr. 375,— al mq. per mq. 1.800,—	Fr. 675.000,—
— costo della costruzione (compresa la piscina)	Fr. 2.756.644,—
— costo sistemazioni esterne	Fr. 120.000,—
— spese secondarie (tasse di allacciamento e interessi di costruzione)	Fr. 150.000,—
Totale	Fr. 3.701.644,—

che si arrotonda a Fr. 3.700.000,—.

Si precisa :

- che il prezzo del terreno potrà variare, a dipendenza della superficie effettiva che verrà ceduta allo Stato del Cantone Ticino al momento dell'esercizio del diritto di compera : la superficie non dovrà essere comunque inferiore a mq. 1.800 ;
- che lo stabile dovrà avere una cubatura di circa metri cubi 16.000 (secondo il progetto è accertata una cubatura di metri cubi 16.027 e 60) ; il prezzo al metro cubo è fissato in Fr. 172,—, ritenuto che viene scelto il progetto con piscina ;
- che nel prezzo di Fr. 172,— al metro cubo è compreso l'arredamento fisso come specificato nel preventivo e nella relazione tecnica.
Per contro l'arredamento mobili è a carico dello Stato il quale provvederà direttamente all'acquisto e alla sistemazione ; nel prezzo è pure compresa l'esecuzione di alcuni posteggi esterni ;

- che lo Stato del Cantone Ticino è disposto a concorrere fino all'importo massimo di Fr. 50.000,—, alle spese derivanti dalla costituzione di garanzie ipotecarie.

Questa posta non è però vincolante, poichè le parti cercheranno di prescindere dalla costituzione di garanzie immobiliari, ritenuto che si farà capo per il finanziamento alla Banca dello Stato.

Resta di conseguenza inteso che il prezzo globale verrà adeguato, in più o in meno, previo calcolo definitivo della cubatura, a costruzione ultimata, della superficie del terreno che verrà ceduta e della partecipazione alle spese di costituzione di garanzie ipotecarie.

L'adeguamento del prezzo farà stato pure ai fini del calcolo del canone di locazione.

L'intero prezzo dovrà essere versato tramite il notaio rogante al momento in cui il diritto di compera verrà fatto valere ».

A dipendenza della discussione sorta nell'ambito della Commissione della Gestione sulle possibilità esistenti per reperire i mezzi finanziari il termine del diritto di compera, così d'accordo le parti, veniva prolungato fino al 30 giugno 1973. Due infatti sono le soluzioni: o far valere il diritto di compera o rinunciare rivedendo il canone di locazione per il quale si prospetta un aumento di circa il 25 % rispetto al 1969, in quanto si rende necessaria una rivalutazione dei costi del terreno e del fabbricato.

Malgrado le difficoltà oggi esistenti nel reperire i mezzi finanziari per le opere pubbliche a dipendenza delle restrizioni federali, dopo un'ampia discussione la Commissione ha deciso di proporre l'acquisto della proprietà allo scopo di usufruire delle particolari vantaggiose clausole previste dal diritto di compera.

Con questo non si può affermare che la situazione finanziaria non preoccupi la Commissione della Gestione. E' oggi più che mai indispensabile una politica di investimenti basata su chiare scelte prioritarie per cui ancora una volta si sollecita la presentazione del piano finanziario da tempo all'esame del Consiglio di Stato. Gli investimenti sono inoltre condizionati dalle possibilità concesse dalla Confederazione e dalla Banca Nazionale di ricorrere al prestito obbligazionario.

Nell'esame del messaggio ci si è soffermati anche sulle possibilità di acquisto della particella 1429 di mq. 1750 situata lungo la Via Trevano; questo terreno permetterebbe in futuro la completazione del complesso con l'inserimento di sale per lo studio di gruppo, ascolto della musica, posteggi ecc., nonchè la protezione all'attuale costruzione.

Viste però le difficoltà oggi esistenti per reperire i mezzi finanziari, l'operazione deve essere rimandata nel tempo. Si chiede al Consiglio di Stato di esaminare la possibilità dell'iscrizione di un diritto di compera che consenta l'acquisizione del fondo in caso di contrattazione.

La Casa dello studente è occupata oggi da 125 studenti che possono godere di condizioni di alloggio particolarmente favorevoli. Le 65 camere a due letti e le 10 a un letto costruite con criteri di sobrietà costituiscono l'ambiente ideale per lo studio individuale. Al piano terreno, collegata con l'entrata, vi è la mensa per la prima colazione oltre a locali per giochi o studio di gruppo. La costruzione è inoltre dotata di una piscina coperta.

Dopo le considerazioni che precedono e pur con le apprensioni di carattere finanziario più sopra riportate, la Commissione della Gestione propone di accogliere il messaggio in esame.

Per la Commissione della Gestione:

F. Riva, relatore

Baggi — Bottani — Grandi — Le-
gobbe — Martinelli — Merlini —
Pagani — Poma — Rossi - Bertoni
— Scacchi — Taddei