

Rapporto

numero	data	Dipartimento
4891 R	11 novembre 1999	TERRITORIO
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 19 maggio 1999 concernente il decreto legislativo di estinzione della demanialità e di autorizzazione alla cessione di beni demaniali (mappale no. 49 RF di Lugano Aldesago)

1. INTRODUZIONE

Il Consiglio di Stato, con il messaggio in oggetto, chiede al Gran Consiglio di approvare la Convenzione di vendita, stipulata il 31 marzo 1999, tra l'amministrazione immobiliare e delle strade nazionali, in rappresentanza dello Stato, e l'acquirente sig.ra Maria Zeppi - Lugano/Brè/Aldesago, in base alla sua rivendicazione del 17 gennaio 1997 di esercitare il diritto di recupera, iscritto a registro fondiario, del mappale no. 49 RFD di Lugano, per il prezzo a corpo di fr. 340'000.-. Con ciò viene approvata l'estinzione della demanialità del fondo in oggetto.

2. PARTICOLARITÀ DELL'ACQUISTO DEL MAPPALÉ NO. 49 RFD DI LUGANO DA PARTE DELLO STATO

Il fondo oggetto del presente rapporto è stato acquistato dallo Stato del Cantone Ticino, dopo varie trattative ed accordi, con un rogito notarile datato 23 maggio 1973, per un prezzo complessivo di fr. 145'000.-, lo scopo di detto acquisto era in previsione della realizzazione dell'allargamento della strada cantonale di accesso a Brè, per il quale si intendeva demolire completamente la casa di abitazione ed utilizzare ca. mq. 85 del sedime originale complessivo del fondo di mq 203.

Per motivi tecnici, l'opera non venne poi realizzata, ma si risolse unicamente con l'eliminazione di una scaletta esterna ed attiguo ballatoio (superficie utilizzata ca. mq. 18) per la sistemazione della strada. Sotto questo aspetto, si tratta quindi di un bene non più necessario all'adempimento del compiti per cui era stato acquistato.

3. ACCERTAMENTO DELL'ASSENZA DI EVENTUALI ALTRE DESTINAZIONI PUBBLICHE

La vendita del bene immobile part. no. 49 RFD di Lugano è stata sottoposta per consultazione ai servizi dello Stato, potenzialmente interessati, ed al comune di situazione circa eventuali altre ipotesi di altra destinazione pubblica, senza raccogliere richieste in tal senso.

4. MODALITÀ DI ALIENAZIONE

L'art. 5 del Regolamento sul demanio pubblico prevede la regola della pubblica sollecitazione di offerta, che in pratica si traduce nella pubblicazione di un annuncio sul Foglio ufficiale e normalmente anche sui giornali, dell'invito pubblico a formularle.

L'aggiudicazione, ovvero il perfezionamento della vendita tramite atto pubblico, avviene a favore del maggior offerente, ma solo se l'offerta è ritenuta sufficientemente valida e previo versamento di un adeguato acconto. In questo caso, la vendita avviene per trattative dirette per i seguenti motivi:

- a) tra lo Stato e la venditrice, sig.ra Maria Zeppi, al momento della stesura del contratto di compravendita, fu iscritto a Registro fondiario un diritto di recupera a favore della stessa, qualora non si fosse realizzata l'opera che ora essa rivendica;
- b) il prezzo di fr. 340'000.- richiesto alla compratrice risulta da una perizia che lo Stato, dopo regolare concorso, ha fatto allestire dagli architetti Doninelli, i quali hanno accertato un valore ponderato di fr. 340'000.-. Tale importo è stato accettato dalla sig.ra Zeppi, la quale si è pure impegnata a continuare la locazione con l'attuale inquilina;
- c) la differenza tra il prezzo di acquisto (fr. 145'000.- del 23.5.1973) e il prezzo di vendita concordato (fr. 340'000.-) è giustificato in quanto lo Stato ha investito, nella sola casa d'abitazione, per regolari e indispensabili opere di ordinaria manutenzione, dal periodo 1988/inizio 1999, fr. 66'787.-. Al suddetto importo si devono poi aggiungere gli interessi passivi sui fr. 145'000.- investiti per l'acquisto per il periodo di ca. 26 anni.

* * * * *

Sulla base delle considerazioni e conclusioni sopra esposte, la Commissione della gestione e delle finanze raccomanda al Gran Consiglio l'approvazione del decreto legislativo allegato al messaggio del Consiglio di Stato.

Per la Commissione gestione e finanze:

Luciano Poli, relatore
Bignasca - Bonoli - Brenni -
Carobbio Guscelli - Ferrari Mario -
Gendotti - Lepori Colombo -
Lombardi - Lotti - Maspoli -
Pezzati - Sadis - Verda