

Rapporto

numero	data	Dipartimento
5278 R	17 settembre 2002	TERRITORIO
Concerne		

della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 25 giugno 2002 concernente la richiesta di un credito di fr. 3'755'350.-- per l'acquisto della particella no. 913 RFD e quota di un sesto della particella no. 912 RFD di Lugano, interessate dall'esecuzione delle opere prioritarie del piano dei trasporti del Luganese (PTL) e in particolare dalla realizzazione del nodo intermodale della stazione FFS (nuovo anello stradale di distribuzione del traffico veicolare su gomma).

CONSIDERAZIONI GENERALI

La richiesta del credito in oggetto interessa, senza alcun dubbio, l'esecuzione delle opere prioritarie del piano dei trasporti del Luganese (PTL), il tutto come dettagliatamente spiegato e richiamato nel Messaggio.

Riteniamo pertanto superfluo dilungarci ulteriormente sulle motivazioni e fondate ragioni dell'indispensabile e urgente acquisto della particella no. 913 RFD di Lugano, la quale ad opere concluse acquisterà sicuramente un sensibile maggior valore commerciale e il cui utilizzo potrà essere adibito a soluzioni logistiche per futuri insediamenti amministrativi cantonali.

PRECISAZIONI SUI FONDI OGGETTO DELL'ACQUISTO RICHIESTO

I proprietari dei fondi oggetto della vendita sono i signori:

- a) Caverzasio Gianluigi nella quota parte dell'85%
- b) Camponovo Geo nella quota parte del 15%

La particella no. 913 ha una **superficie totale di mq. 3953** e la particella no. 912, di cui i venditori sono proprietari per una quota parte di 1/6 ha una **superficie totale di mq. 884**.

Si tratta di fondi urbanisticamente ben situati e che per la particella 913 il P.R. di Lugano prevede i seguenti parametri edilizi:

- Zona R 5
- I.S. 1.0 con possibilità di abbuono massimo del 10%
- I.O. 35%
- Superficie a verde minima del 40%
- Altezza massima m. 16.70

Gli attuali proprietari sono fermamente intenzionati a realizzarvi un edificio a destinazione mista residenziale-commerciale come alla domanda di costruzione depositata relativa al rinnovo della licenza edilizia già approvata nel 1995 quando la pianificazione dell'area della stazione FFS di Lugano non era ancora in atto.

I medesimi proprietari avevano ottenuto detta licenza per un edificio abitativo di 30 appartamenti su 5 piani e per un'autorimessa con 57 posti auto su 2 piani.

Dopo numerose istanze, anche in sede giudiziaria da parte degli istanti, e lunghe trattative, si è giunti alla conclusione che fosse nell'interesse delle parti risolvere il problema con l'acquisto del fondo medesimo da parte del Cantone.

A conclusione di tutte le trattative è stata stilata una convenzione che prevede, oltre alla cessione del fondo e dei diritti relativi, anche l'impegno da parte dello Stato a rilasciare alla parte venditrice un'autorizzazione di uso demaniale per l'utilizzazione a posteggio di uno scorporo di mq. 400 contro il versamento di una tassa fissata in fr. 30'000.-- annui.

Questa convenzione entra in vigore con l'approvazione del Gran Consiglio.

VALUTAZIONE DEL PREZZO CONCORDATO

I proprietari hanno fatto allestire una perizia di stima del valore del terreno ad un professionista privato, perizia basata sulle caratteristiche architettoniche del progetto di edificazione esistente.

Il valore venale del terreno è scaturito dal confronto del valore reale dell'investimento possibile secondo il progetto e il valore di reddito presunto con la futura edificazione.

La perizia conclude sul valore venale del terreno in fr. 1'165.-- al mq., ciò che nel complesso la proprietà assume un valore di fr. 4'605'000.--.

Nelle susseguenti trattative con i proprietari venditori, il competente servizio cantonale è arrivato ad un accordo di fr. 950.-- mq., il che comporta il totale di fr. 3'755'350.--, come alla richiesta di credito in oggetto, compresa la quota parte di 1 /6 della particella no. 912.

RELAZIONE CON LE LINEE DIRETTIVE, IL PIANO FINANZIARIO E IL PIANO DIRETTORE CANTONALE

L'opera a cui si riferisce l'acquisto fondiario in oggetto rientra negli obiettivi delle linee direttive e del piano direttore cantonale.

Per il finanziamento dell'acquisto del fondo no. 913 e di 1/6 del fondo no. 912 si intende far capo al credito quadro di 800 milioni di franchi stanziato con Decreto legislativo dell'11 marzo 1999 a favore delle opere prioritarie dei PTL la cui consistenza disponibile ammonta tutt'ora a fr. 680'890'000.-- costituendo così un apposito credito d'impegno di fr. 3'755'350.-- più le relative spese valutate a ca. fr. 8'000.--.

La spesa non causa oneri impreveduti ai comuni interessati e non incide sull'effettivo del personale dello Stato.

* * * * *

Con queste considerazioni generali, la Commissione della gestione e finanze propone l'adesione al Messaggio del Consiglio di Stato e l'accettazione del relativo Decreto legislativo senza alcuna modifica.

Per la Commissione gestione e finanze:

Luciano Poli, relatore

Beltraminelli - Bignasca - Bonoli - Brenni -

Carobbio Guscelli - Ghisletta R. - Lepori Colombo -

Lombardi - Lotti - Maspoli F. - Merlini - Sadis