

Messaggio

numero	data	Dipartimento
7805	1° aprile 2020	DECS / DT
Concerne		

Cessione dei fondi 1, 385 e parte del fondo 39 RFD Lugano - Viganello di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino alla Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) nell'ambito della realizzazione del Campus universitario USI/SUPSI di Lugano - Viganello

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

Il Messaggio che vi sottoponiamo per esame e approvazione riguarda la cessione dei terreni di proprietà del Cantone a Lugano-Viganello (particelle 1, 385 e parte del fondo 39) alla Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) nell'ambito della realizzazione del nuovo Campus universitario USI-SUPSI.

1. CONSIDERAZIONI GENERALI

La realizzazione dei nuovi Campus universitari (Lugano-Viganello, Mendrisio-Stazione, Lugano-Stazione) è un progetto prioritario per l'ulteriore sviluppo del polo universitario ticinese e per l'intensificazione della cooperazione e delle sinergie tra l'Università della Svizzera italiana (USI) e la SUPSI. In quanto tale, essa rimane un obiettivo strategico primario della politica cantonale, sostenuto dal Cantone attraverso lo stanziamento del finanziamento al progetto approvato dal Gran Consiglio con il messaggio n. 6957 del 1° luglio 2014.

I lavori di costruzione del Campus di Lugano-Viganello (in seguito Campus Viganello) – i cui costi ammontano a 124 milioni di franchi per un totale di circa 30'000 m² di superfici – hanno preso avvio nella primavera del 2017. La consegna del Campus Viganello è prevista per il mese di luglio 2020, e l'inaugurazione si terrà il 29 settembre 2020. Sarà dunque possibile per USI e SUPSI svolgere l'intero anno accademico 2020/2021 nella nuova sede. Le superfici previste sono ripartite approssimativamente al 50% tra USI e SUPSI.

2. MOTIVAZIONI STRATEGICHE

2.1 Esigenze logistiche in un'ottica di crescita futura

La costruzione dei nuovi Campus rappresenta l'elemento centrale della strategia logistica approvata dai Consigli di USI e SUPSI nel 2009 con l'intento di far fronte, secondo i principi dello sviluppo sostenibile, al crescente fabbisogno di USI e SUPSI sia in termini logistici sia di adeguatezza degli spazi. Già nel corso del primo decennio degli anni Duemila si è infatti assistito a uno sviluppo considerevole dell'attività dei due enti universitari ticinesi, con una

crescita importante sul fronte dell'offerta formativa e del numero di studenti e collaboratori. Per sopperire alle prime necessità, entrambi gli istituti hanno dovuto ricorrere alla locazione di spazi aggiuntivi, spesso con l'aggravante che gli edifici locati non erano stati originariamente concepiti per scopi formativi.

2.2 Rafforzamento delle sinergie

L'attuazione dei Campus, e in particolare del Campus Viganello dove si insedieranno entrambe le istituzioni, non è però stata giustificata solamente dall'urgenza di carattere infrastrutturale, bensì anche dalla volontà dichiarata di valorizzare ulteriormente la collaborazione tra USI e SUPSI ottimizzandone le sinergie. La localizzazione in un unico sito si presta infatti alla centralizzazione di servizi, a facilitare progetti comuni, a permettere l'incontro e lo scambio tra ricercatori, docenti e studenti. Nel Campus Viganello, ubicato in zona "ex Campari", verranno riuniti in un'unica sede il Dipartimento tecnologie innovative (DTI) della SUPSI con l'Istituto Dalle Molle di Studi sull'intelligenza Artificiale (IDSIA), e, in un'ottica di ampliamento, la Facoltà di scienze informatiche dell'USI con i suoi istituti (Software Institute, Computer Systems Institute, Institute of Computational Science), attualmente distribuiti in stabili diversi, nonché il Centro Promozione Start-up USI-SUPSI, liberando in tal modo gli spazi da questi occupati a favore della Facoltà di scienze economiche e dalla Facoltà di comunicazione, cultura e società. I servizi comuni comprenderanno una sala polivalente, un'area biblioteca, un refettorio, spazi per attività sportive e un asilo nido. Nelle superfici previste dall'USI sono inoltre inclusi gli spazi necessari alla nuova Facoltà di scienze biomediche (aule, laboratori, uffici). L'occupazione condivisa dei nuovi spazi permetterà quindi di migliorare ulteriormente le sinergie attorno ai settori affini delle tecnologie e dell'informatica e di intensificare la collaborazione tra USI e SUPSI nell'ambito dei rispettivi mandati di prestazione. Non da ultimo, il nuovo assetto logistico ageverà lo sviluppo di sinergie trasversali tra l'Institute of Computational Science e la Facoltà di scienze biomediche, consentendo di generare importanti ricadute in campo scientifico.

3. STORICO ACQUISTO E PROPRIETÀ DEI TERRENI

Il Consiglio dell'USI ha approvato nel luglio 2009 il principio per la costruzione di un nuovo stabile nell'ambito del progetto del Campus Viganello su sedimi di proprietà del Cantone e della Fondazione per le Facoltà di Lugano dell'USI (in seguito Fondazione USI) e del comune di Lugano. Il Consiglio dell'USI ha deciso nella seduta del 16 aprile 2010 di affidare la committenza del progetto e pertanto la proprietà dello stabile alla Fondazione USI. Il Consiglio della SUPSI ha pure deciso nel luglio 2009 di promuovere la realizzazione dei tre siti di campus di Lugano-Viganello, Mendrisio-Stazione e Lugano-Stazione. Per quanto riguarda il Campus Viganello, era stato concordato che la committenza e la proprietà futura dello stabile (parte SUPSI) sarebbero spettate alla SUPSI.

La Fondazione USI si era già attivata, per delega dell'USI, acquistando:

- a dicembre 2003 i mappali 2-366-383, superficie totale di 5'088 m², per un importo di 7 mio;
- a febbraio 2010 i mappali 46-1102 contigui ai mappali 2-366-383 e il mappale 44 separato dai mappali 46-1102 da una strada e non facente parte dell'attuale progetto di Campus

USI-SUPSI, per un totale di 12'767 m² ad un costo di 13.4 mio, in modo da assicurare i sedimi per uno sviluppo futuro territorialmente coeso.

Adiacenti ai mappali 2-366-383 e confinanti con terreni – tra i quali il fondo 39 – già in mano pubblica vi sono i mappali 1 (2'269 m²) e 385 (3'696 m²), acquistati per 9.02 mio dal Cantone nel 2004 a favore della SUPSI per l'edificazione del Campus Viganello. Con le suddette aree si è quindi potuta raggiungere una superficie di oltre 10'000 m² in grado di rispondere in maniera adeguata alle necessità legate alla creazione di un campus unico.

4. STATO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DEL CAMPUS

La Fondazione USI e la SUPSI, riunite nel Consorzio USI/SUPSI, stanno realizzando il Campus Viganello sulla base della licenza edilizia rilasciata dal Municipio di Lugano il 15 settembre 2016.

I lavori della costruzione grezza sono terminati e attualmente si stanno svolgendo i lavori delle finiture interne dell'edificio. I piani alti dell'edificio sono praticamente terminati. Nel cantiere sono ora costantemente presenti quotidianamente circa 150 operai. La posa dei rivestimenti delle facciate in lastre prefabbricate di calcestruzzo armato prosegue secondo il programma dei lavori e sarà terminata nel corso del mese di maggio 2020.

Per quanto riguarda la pubblicazione dei concorsi d'appalto, si segnala che sono in corso le ultime gare d'appalto che riguardano principalmente le opere esterne (sistemazione esterna e pavimentazione della corte interna) e il mobilio.



Foto 1 - luglio 202

Situazione cantiere marzo 2017



Foto 2

Situazione cantiere gennaio 2018



Foto 3

Situazione cantiere marzo 2018

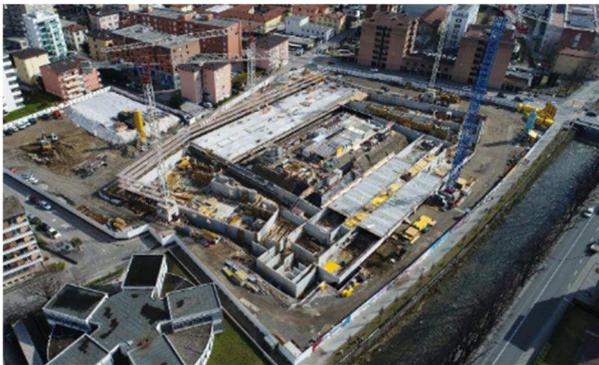


Foto 4

Situazione cantiere dicembre 2018



Foto 5

Alcune fotografie attuali dell'edificio e degli spazi interni



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9

4.1 Tempistica del progetto

La tempistica aggiornata del progetto prevede la consegna dell'edificio entro fine luglio 2020, mese nel quale si svolgeranno i lavori di trasloco dalle attuali sedi della SUPSI in affitto da terzi e che verranno abbandonate entro il 31 agosto 2020.

Di seguito sono riassunte alcune date significative del progetto:

- ottobre 2010, pubblicazione del bando di concorso internazionale di progetto;
- luglio 2011, rapporto finale della giuria del concorso di progetto;
- 1° luglio 2014, invio al Gran Consiglio del Messaggio n. 6957 relativo al finanziamento dei progetti dei campus;
- 13 ottobre 2014, approvazione da parte del Gran Consiglio del Messaggio n. 6957 relativo al finanziamento dei progetti dei campus;
- 14 dicembre 2015, inoltro della domanda di costruzione alla città di Lugano;
- 15 settembre 2016, rilascio della licenza edilizia comunale;
- 28 giugno 2017, inizio dei lavori di scavo generale;
- 2 ottobre 2017, cerimonia posa della prima pietra;
- maggio 2019, termine della costruzione grezza 1;
- luglio 2020, consegna dell'edificio.

4.2 Costi di progetto

Allo stato attuale del progetto si conferma il rispetto dei costi preventivati di circa 126.6 mio (124 mio di finanziamento cantonale e federale e 2.6 mio di finanziamento da parte di USI e SUPSI per i lavori preparatori).

A fine gennaio 2020 la prognosi di spesa finale confermava l'importo di 126.6 mio ed erano stati deliberati, con contratti sottoscritti, lavori per circa 101 mio (pari al 80% del totale), mentre le fatture pagate ammontavano a circa 69.0 mio (pari al 55% del totale).

5. CESSIONE DEI FONDI DI PROPRIETÀ DEL CANTONE ALLA SUPSI

5.1 Assetto fondiario attuale

Il Campus Viganello sorge attualmente su vari mappali di proprietà di differenti Enti (Cantone, Comune di Lugano, Fondazione USI, Campus USI SA) ed in particolare:

- la Repubblica e Cantone Ticino è proprietaria dei fondi 1, 39 e 385 RFD Lugano – Viganello;
- il Comune di Lugano è proprietario dei fondi 17, 386, 1104 RFD Lugano – Viganello;
- la Fondazione USI è proprietaria dei fondi 2, 366, 383 RFD Lugano – Viganello;
- la Campus USI SA (le cui azioni sono detenute interamente dalla Fondazione USI) è proprietaria del fondo 1102 RFD Lugano – Viganello.

ASSETTO FONDIARIO ATTUALE



- REPUBBLICA E CANTONE TICINO
- COMUNE DI LUGANO
- FONDAZIONE FACOLTÀ DI LUGANO USI
- CAMPUS USI SA
- PERIMETRO CAMPUS UNIVERSITARIO

Stampato: 20.02.2020 TL

Lugano Vignello USI/SUPBI/propr.fondimod

5.2 Assetto fondiario futuro

Prima della messa in esercizio del Campus Viganello si rende necessario regolare i diritti fondiari sui terreni su cui sorge il Campus.

Dopo aver analizzato le diverse possibilità di riordino dell'assetto fondiario è maturata la soluzione di giungere ad un assetto fondiario finale costituito da un unico mappale su cui è ubicato il Campus con un'identità giuridico-economica tra i proprietari del fondo e delle strutture ubicate sul medesimo. Le altre possibilità, quale per esempio quella di creare una struttura concepita con proprietà fondiarie variegata su cui erigere un diritto di superficie, sono state scartate poiché valutate troppo complesse nella loro attuazione.

Quale primo passo verso la creazione di un solo fondo su cui sorge il Campus, i menzionati proprietari procedono ad un frazionamento parziale dei fondi per giungere a delimitare la zona interessata. Successivamente si procede alle cessioni immobiliari per cui:

- a) la Repubblica e Cantone Ticino cede alla SUPSI i fondi 1, 385 e ca. 2'500 m² del fondo 39 RFD Lugano – Viganello;
- b) il Comune di Lugano cede alla Fondazione USI i fondi di sua proprietà;
- c) Campus USI SA cede la parte del proprio fondo necessaria alla realizzazione del Campus alla Fondazione USI.

Le due proprietarie (SUPSI e Fondazione USI) convengono a questo punto che tutti i fondi risultino in comproprietà in ragione di un mezzo ciascuna e pertanto procedono, reciprocamente, alla cessione delle rispettive quote di un mezzo di ogni fondo.

Le cessioni sopra descritte avvengono gratuitamente, ovvero senza versamento di alcun corrispettivo, fatta eccezione per la cessione da parte della Campus USI SA alla Fondazione USI, che avviene per il prezzo di fr. 60'000.- (valore stabilito d'intesa con l'autorità fiscale), il quale viene soluto mediante compensazione di un credito di pari importo vantato dalla parte cessionaria nei confronti della parte cedente.

Quale ultimo passo si procede alla riunione dei fondi in un unico mappale in comproprietà tra SUPSI e Fondazione USI.

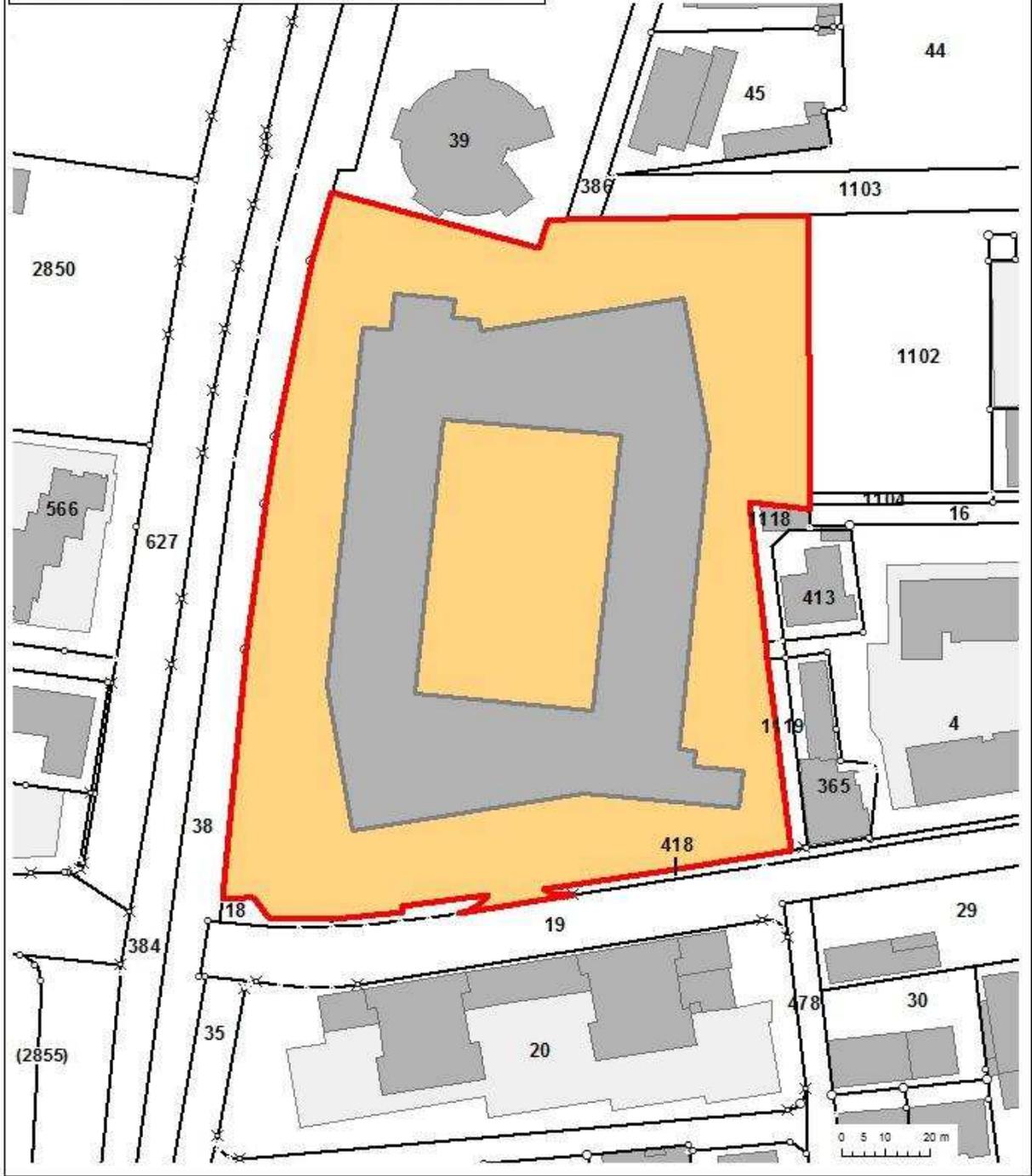
5.3 Regolamento della comproprietà

Le comproprietarie finali dell'unico mappale sul quale viene realizzato il Campus adottano, ai sensi dell'art. 647 CC, un Regolamento per l'uso e l'amministrazione della comproprietà, da menzionare a Registro fondiario.

Esso disciplina, in particolare, l'uso della comproprietà, la manutenzione (ordinaria), la manutenzione straordinaria, il rinnovamento, la trasformazione e le eventuali nuove costruzioni, le spese comuni, l'assemblea e l'amministrazione.

Le parti, in ragione di quanto pattuito e del fine della comproprietà, escludono il diritto di ogni comproprietario di chiedere la cessazione della comproprietà ai sensi dell'art. 650 cpv. 1 CC.

ASSETTO FONDARIO FUTURO



 FONDO IN COMPROPRIETÀ TRA FONDAZIONE USI E SUPSI

Stampato: 20.02.2020 TL

Luigino Vignetto USI SUPSI prgr.mxd

5.4 Obblighi contrattuali

A valere quale obbligo contrattuale di destinazione la SUPSI e l'USI, quali utilizzatrici, rispettivamente la SUPSI e la Fondazione USI, quali comproprietarie del fondo riunito, si impegnano irrevocabilmente ad utilizzare i beni immobili ceduti esclusivamente a scopo di Campus universitario e attività annesse.

Tutti gli enti citati, quali utilizzatori rispettivamente comproprietari si impegnano in particolare ad ossequiare la disposizione contenuta nella pertinente vigente scheda di comparto del Piano regolatore (PR) di Lugano, Sezione di Viganello, che dispone che gli spazi aperti (parco, zone verdi, ecc.) dovranno essere prevalentemente fruibili al pubblico; tale obbligo comprende anche l'eventuale svolgimento di eventi pubblici, di interesse pubblico e/o generale, le cui modalità e condizioni dovranno ad ogni modo essere preventivamente concordate con gli enti citati.

Nel caso in cui per qualsivoglia motivo i beni immobili ceduti non saranno più utilizzati a scopo di Campus universitario, la SUPSI e la Fondazione USI si impegnano irrevocabilmente ad una retrocessione alla Repubblica e Cantone Ticino rispettivamente al Comune di Lugano di una quota di comproprietà della nuova particella riunita proporzionalmente alle rispettive superfici cedute.

Nel caso citato la Campus USI SA non avrà alcun diritto di retrocessione nei confronti della Fondazione USI.

La retrocessione avverrà, a titolo gratuito, nello stato di fatto e diritto in cui la nuova particella riunita si troverà, esclusa la facoltà per la Repubblica e Cantone Ticino e il Comune di Lugano di chiedere la rimozione di quanto edificato.

5.5 Iscrizione a Registro fondiario di una servitù di limitazione di destinazione

Si prevede la costituzione di una servitù, per cui a carico della nuova particella riunita e a favore della Repubblica e Cantone Ticino e del Comune di Lugano viene costituita una servitù personale di limitazione di destinazione, nel senso che sul fondo serviente non potranno essere esercitate attività in contrasto o diverse da quelle sopra definite.

È pure prevista, sempre a carico della nuova particella e a favore del Comune di Lugano, la costituzione, in attuazione del vincolo di percorso pedonale stabilito nella menzionata scheda di comparto del PR, di una servitù personale di passo pedonale pubblico.

6. CONCLUSIONI

Nella considerazione della priorità che riveste la realizzazione del campus USI-SUPSI a Viganello e della necessità di regolare e agevolare la gestione della proprietà riunendo i fondi su cui esso è situato in un'unica particella in comproprietà tra Fondazione USI e SUPSI, si raccomanda al Gran Consiglio di approvare l'allegato decreto legislativo.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, Christian Vitta

Il Cancelliere, Arnaldo Coduri

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la cessione dei fondi 1, 385 e parte del fondo 39 RFD Lugano – Viganello di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino alla Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana nell'ambito della realizzazione del Campus universitario USI/SUPSI

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio 1° aprile 2020 n. 7805 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È approvata la cessione dei fondi n. 1, 385 e parte del fondo 39 (ca. 2'500 m²) RFD Lugano – Viganello alla Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI).

Articolo 2

Sui fondi ceduti è fatto obbligo di iscrizione a Registro fondiario di una servitù di limitazione di destinazione con i relativi vincoli contrattuali.

Articolo 3

Il presente decreto legislativo è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi ed entra in vigore immediatamente.