

Messaggio

numero

5278

data

25 giugno 2002

Dipartimento

TERRITORIO

Concerne

Richiesta di un credito di fr. 3'755'350.-- per l'acquisto della particella no. 913 RFD e quota di un sesto della part. 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)

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

il nodo intermodale della Stazione di Lugano è indubbiamente uno dei postulati più importanti del Piano dei trasporti del Luganese: esso è situato in posizione strategica rispetto a tutti i principali assi di traffico, segnatamente di quelli per il traffico pubblico che danno accesso al centro del Polo cantonale di Lugano.

La sua riorganizzazione riveste pertanto un'importanza cruciale per il raggiungimento degli obiettivi cantonali e regionali in materia di miglioramento delle condizioni-quadro della piazza finanziaria più importante del Cantone, di sostegno al turismo, di risanamento dell'aria e di miglioramento della qualità di vita in generale, mediante una moderna gestione della mobilità.

Queste nozioni sono state espone in più occasioni nell'ambito dei diversi documenti e atti concernenti la progressiva attuazione del PTL.

Gli ultimi in ordine di tempo sono la Scheda di coordinamento N° 12.23.1-5 (Il aggiornamento) sul Piano dei trasporti del Luganese e la Scheda di coordinamento N° 10.4 sul Modello dell'organizzazione territoriale dell'agglomerato Luganese (nuova), che si richiamano integralmente.

Esse sono state trasmesse al Gran Consiglio con i ricorsi inoltrati contro il contenuto delle stesse dopo la pubblicazione di legge, l'11 dicembre 2001 (cfr. M 5183).

Il 15 maggio 2002, d'altronde, la speciale Commissione per la pianificazione del territorio, ha già rassegnato il relativo Rapporto (Cfr. 5183R).

Il tema del Nodo intermodale della stazione di Lugano è trattato sia nell'apposita Scheda-oggetto N° 12.23.4.8 (Cfr. Allegato 1), sia nella Scheda-oggetto N° 10.4.2.7 (Cfr. Allegato 2).

Il coordinamento dello studio e delle scelte fondamentali che esso implica spetta alla Delegazione delle Autorità, presieduta dal Presidente della Commissione regionale dei trasporti del Luganese (CRTL), la quale riunisce inoltre i rappresentanti del Cantone, delle FFS, e dei Comuni di Lugano, di Sorengo e di Massagno. La direzione dello studio pianificatorio del Nodo intermodale della stazione di Lugano è assicurata dalla Sezione dei trasporti e dalla Sezione pianificazione urbanistica del DT.

Il 15 aprile 2002 è stata messa in consultazione, presso la Delegazione delle Autorità, la Relazione tecnica relativa allo "Studio pianificatorio dell'area della Stazione FFS di Lugano" che riassume i risultati raggiunti finora e pone alcuni importanti quesiti agli enti direttamente coinvolti nella realizzazione del progetto e dunque anche nel suo finanziamento.

Appena raggiunto l'accordo completo sui contenuti del progetto, si dovrà tradurre le misure previste in un documento pianificatorio operativo (per il momento non è ancora stato deciso definitivamente se sarà di diritto comunale -PR- o di diritto cantonale -PUC-).

Nel frattempo si è acuito il problema dell'edificabilità del fondo no. 913, qui in oggetto. Si tratta di un terreno urbanisticamente ben situato, per il quale il vigente Piano regolatore di Lugano prevede i seguenti parametri edilizi: Zona R5; i.s. 1,0 con possibilità di abbuono massimo del 10%; i.o. 35 %; superficie a verde minima 40 %; altezza massima 16,70 m.

Gli attuali proprietari sono fermamente intenzionati a realizzarvi un edificio a destinazione commerciale come da domanda di costruzione depositata (Incarto N° 6955).

Già nel 1995, quando la pianificazione dell'area della Stazione FFS di Lugano non era ancora avviata, i medesimi proprietari avevano ottenuto una licenza di costruzione per un edificio abitativo di trenta appartamenti, su cinque piani e per un'autorimessa con cinquantasette stalli su due piani.

L'accesso di quest'ultima era previsto da Via Basilea, nella parte inferiore del fondo. Questa prima licenza nel frattempo è scaduta. Nel 1997, tuttavia gli istanti hanno iniziato la procedure per ottenerne il rinnovo.

Nel frattempo, però, siccome erano maturati gli indirizzi che successivamente venivano anche consegnati formalmente nell'apposita scheda di coordinamento del PD, per la soluzione infrastrutturale del Nodo intermodale della stazione di Lugano, nasceva una situazione di grave conflitto tra il progetto edile di cui sopra e gli intenti pianificatori del Cantone.

In particolare il grave conflitto è costituito dai fatti seguenti:

a) l'accesso all'autorimessa, previsto da via Basilea si trova in una posizione dove il progetto della Stazione situa la nuova arteria stradale principale, la quale, partendo da via San Gottardo e passando dalla ex-Latteria Luganese, passa sotto i binari delle FFS e si porta su via Basilea in direzione del Parco del Tassino. A valle del fondo mapp. N° 913, il nuovo tronco stradale si biforca, con un ramo che continua diritto verso Via Basilea e l'altro che, piegando a destra, s'immette in via Besso, a monte dell'attuale galleria.

A queste condizioni e considerato il tipo di strada, un accesso privato con le complesse manovre veicolari che comporterebbe, non sarebbe ammissibile perché troppo pericoloso e d'intralcio per l'utenza.

b) La necessità di realizzare la citata rampa di raccordo stradale, affiancata da un percorso pedonale e ciclabile, impone di invadere il fondo mapp. N. 913 in una misura che supera la linea d'arretramento a suo tempo fissata mediante il PR di Lugano.

Il conflitto tra edificazione privata e strada cantonale sarebbe di pochi metri, per quel che concerne l'edificio fuori terra, ma molto più grave per quel che concerne le parti interrato del progetto (autorimessa e cantine).

Dopo numerose istanze, anche in sede giudiziaria, da parte degli istanti e lunghe trattative con i proprietari, si è giunti alla conclusione che fosse nell'interesse delle parti di risolvere

il problema con l'acquisto del fondo medesimo da parte del Cantone, impedendo così la costruzione dell'edificio previsto.

(Per completezza va detto che con il fondo citato viene ceduta anche la quota parte della strada coattiva corrispondente al fondo mapp. N° 912, per la parte di 100/600 dei medesimi proprietari).

Si sarebbe potuto, in effetti, giungere anche alla conclusione opposta, cioè quella di autorizzare l'edificazione, ma ciò avrebbe sicuramente comportato seri inconvenienti per entrambe le parti in sede di realizzazione dell'anello stradale che circonda l'area della Stazione.

Per il Cantone:

- la necessità di prevedere delle opere importanti di sostenimento della nuova costruzione, affrontando complessi problemi di geotecnica;
- presumibili importanti costi per tutti gli inconvenienti provocati e per gli accorgimenti tecnici da adottare.

Per il Promotore:

- la necessità di sostituire, almeno parzialmente l'autorimessa, che il progetto stradale intaccherebbe in misura importante, dandogli, inoltre, un altro accesso, poiché quello previsto da via Basilea non avrebbe più potuto essere utilizzato;
- la difficoltà di immettere sul mercato un bene, segnatamente la parte immobiliare con funzione di autosilo, destinata ad essere modificata dopo poco tempo;
- la difficoltà di trovare inquilini o acquirenti disposti a sopportare i disagi di un grosso cantiere della durata di qualche anno.

Sulla scorta di quanto precede, le parti si sono accordate di accettare, quale base per la trattativa sul prezzo da corrispondere per l'acquisizione della proprietà da parte dello Stato, una perizia allestita dal competente servizio dell'Amministrazione cantonale.

La perizia è stata allestita secondo i metodi usuali, segnatamente prendendo conoscenza dei prezzi praticati in tempi recenti per la compravendita di fondi analoghi a Lugano ritenendo il prezzo di Fr. 950.- il mq, per mq 3953 e quindi un totale di Fr. 3'755'350.- come equo.

A conclusione di tutte le trattative è stata stilata una Convenzione, la quale prevede oltre la cessione del fondo e dei diritti già citati da parte degli attuali proprietari allo Stato per il prezzo pattuito, anche l'impegno per lo Stato a rilasciare alla parte venditrice un'autorizzazione di uso demaniale per l'utilizzazione a posteggio di uno scorporo di 400 mq, contro il versamento di una tassa fissata in fr. 30'000.-- annui.

Questa Convenzione entra in vigore con l'approvazione di codesto Gran Consiglio.

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

L'opera alla quale si riferisce l'acquisto fondiario qui in oggetto, rientra negli obiettivi delle Linee direttive e del Piano direttore cantonale.

Per il finanziamento dell'acquisto del fondo N° 913 e di un sesto del fondo N° 912 si intende far capo al credito quadro di 800 mio Fr. stanziato con DL dell'11 marzo 1999, a favore delle opere prioritarie del PTL (PF 622.11.05 WBS 781.59.0241 - Nuovo conto), la

cui consistenza disponibile ammonta tuttora a Fr. 680'890'000.--, costituendo così un apposito credito d'impegno di Fr. 3'755'350.-- più le relative spese valutate a circa Fr. 8'000.--.

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

Giova peraltro sottolineare che, a conclusione dei lavori per il nodo intermodale della Stazione di Lugano, lo Stato potrà disporre di un fondo posto in una posizione urbanisticamente molto interessante (posizione centrale e ottima accessibilità) che, se opportuno, potrà riproporre sul mercato fondiario.

Per le ragioni qui esposte chiediamo di ratificare la Convenzione, del 23 gennaio 2002, approvata dal Consiglio di Stato con Risoluzione N° 572 del 5 febbraio 2002, tra la Repubblica e Cantone del Ticino ed i proprietari Signori Gianluigi Caverzasio, in Lugano e Geo Camponovo, in Chiasso.

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

Per il Consiglio di Stato:

La Presidente, P. Pesenti
Il Cancelliere, G. Gianella

Elenco degli allegati:

1. Estratto della Scheda di coordinamento del PD N° 12.23, del 14.03.2001, citata
2. Estratto della Scheda di coordinamento del PD N° 10.4, del 14.03.2001, citata
3. Schema progettuale dell'area della stazione FFS di Lugano, del 19.12.2001, con indicato in particolare il tratto di nuova strada conflittuale con il progetto presentato sul mapp. N° 913 RFD Lugano (in colore rosa)
4. Piano di situazione del progetto Caverzasio sul mapp. N° 913 RFD Lugano
5. Convenzione del 5 febbraio 2002

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

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 part. 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)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 25 giugno 2002 n. 5278 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Articolo 1

È ratificata la Convenzione 5 febbraio 2002 tra la Repubblica e Cantone Ticino e i Signori Gianluigi Caverzasio e Geo Camponovo, domiciliati rispettivamente a Lugano e a Chiasso, concernente la vendita allo Stato della particella N° 913 RFD e quota di un sesto della particella N° 912 RFD di Lugano.

Articolo 2

Il Consiglio di Stato è autorizzato ad attingere i mezzi necessari per il finanziamento degli oneri derivanti dall'acquisto, ammontanti a Fr. 3'755'350.-- più spese relative, dal credito di Fr. 800 mio, stanziato con DL dell'11 marzo 1999.
Questo montante viene iscritto nel conto degli investimenti del Dipartimento del territorio.

Articolo 3

Il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.

Allegato 1

C

Schede di coordinamento

Piani regionali dei trasporti

12.23.4

Piano dei trasporti del Luganese		
Scheda-oggetto:	12.23.4.8	Stato del coordinamento
Adattamento della viabilità e rafforzamento del nodo intermodale alla stazione FFS di Lugano		Dato acquisito CdS 14.03.2001



1

Situazione e descrizione

Nell'area della Stazione FFS di Lugano si concentrano importanti problemi trasportistici e urbanistici (viabilità, interscambio dei trasporti pubblici, posteggi, percorsi pedonali e sviluppo edificatorio).

Il PTL ha proposto di realizzarvi un efficiente nodo di interscambio tra i vettori del trasporto pubblico e di migliorarvi l'accesso veicolare e pedonale.

In seguito è stato allestito un piano di indirizzo dell'area che propone:

a) *Elementi di base*

- anello viario a senso unico (sottopasso FFS nord, prolungamento di via Basilea fino alla valle del Tassino, rampa di allacciamento tra via Basilea e via Besso);
- copertura di via Basilea con sistemazione del Parco del Tassino lungo la linea ferroviaria;
- sistemazione pedonale del piazzale della stazione;
- percorso pedonale Besso - Città, comprendente l'atrio d'entrata alla Stazione FFS nel Piazzale di Besso, il prolungamento del sottopasso d'accesso ai binari e le scale mobili dal Bertaccio al Piazzale FFS;
- parcheggio sotterraneo per ca. 300 p.a. nel Piazzale di Besso;
- fermate per i trasporti pubblici sul Piazzale di Besso.

b) *Complementi*

Allo schema base possono aggiungersi i seguenti complementi:

- l'ampliamento della Stazione FFS, con l'atrio a valle dei binari e un terzo marciapiede ferroviario supplementare;
- un nuovo collegamento dal Piazzale di Besso al centro città (in aggiunta e non in sostituzione della funicolare esistente);
- le nuove edificazioni con contenuti da definire:
 - . sopra il Piazzale di Besso e sul sedime PTT di Besso,
 - . sull'area FFS nord verso Massagno;
- lo spostamento della stazione terminale FLP, con:
 - . la realizzazione della nuova stazione sotterranea lato via Basilea, attestata al sottopasso pedonale;
 - . l'uso di parte del sedime ferroviario liberato per spostarvi la strada e sistemarvi i percorsi pedonali verso Loreto;
 - . il potenziamento in sotterraneo del parcheggio esistente a sud;
- la sistemazione del Parco del Bertaccio, con:
 - . l'ampliamento e un nuovo disegno del Parco;
 - . un nuovo ristorante panoramico o altro sul sedime dell'attuale stazione FLP.

Finalità del coordinamento

Gli interventi proposti prevedono di:

- creare il principale nodo di interscambio dell'agglomerato luganese;
- accentuare la funzione di terminale urbano dei trasporti pubblici e privati;
- migliorare le condizioni di viabilità, segnatamente per il transito e per l'accessibilità.

Tempi, modalità e attuazione del coordinamento

Sulla base del piano di indirizzo il Cantone allestirà un Piano di utilizzazione cantonale (PUC) in cui fisserà i progetti delle opere legate ai trasporti di portata regionale (art. 44 e sg. LALPT). Il disciplinamento degli interventi di portata comunale sarà regolato dalla Città di Lugano con un Piano particolareggiato (art. 54 e 55 LALPT).

(vedi anche il punto 3. della scheda 12.23.4 sulla Collaborazione tra le Autorità)

I piani citati saranno avviati appena entrata in vigore la presente scheda di PD.
Grado di priorità 1/2.

Autorità interessate e responsabile del coordinamento

SdT, SPU, SPr, CRTL

Procedure

Consultazione per la partecipazione, secondo l'art. 15 LALPT, dal 19 gennaio al 17 febbraio 1998.
Questa scheda-oggetto è stata istituita e adottata dal CdS il 25 novembre 1998, nell'ambito del I° aggiornamento della scheda 12.23.1-5. La scheda-oggetto ha sostituito e annullato la scheda 12.4 (RI) relativa al Centro di interscambio del sistema dei trasporti Area stazione FFS e ha integrato gli oggetti 12.23.4.3.c, 12.23.4.5 stralciati dalla scheda settoriale 12.23.4 approvata il 31 maggio 1994 e l'oggetto 12.23.3.14 stralciato dalla scheda settoriale 12.23.3 approvata il 31 maggio 1994.
Il Consiglio federale ha approvato la scheda-oggetto 12.23.4.8 (stato I° aggiornamento del 97/98) in data 20 dicembre 2000. Con la sua decisione, il Consiglio federale ha introdotto nella scheda-oggetto delle modifiche a carattere formale che sono integrate nella scheda-oggetto nell'ambito di questo II° aggiornamento.

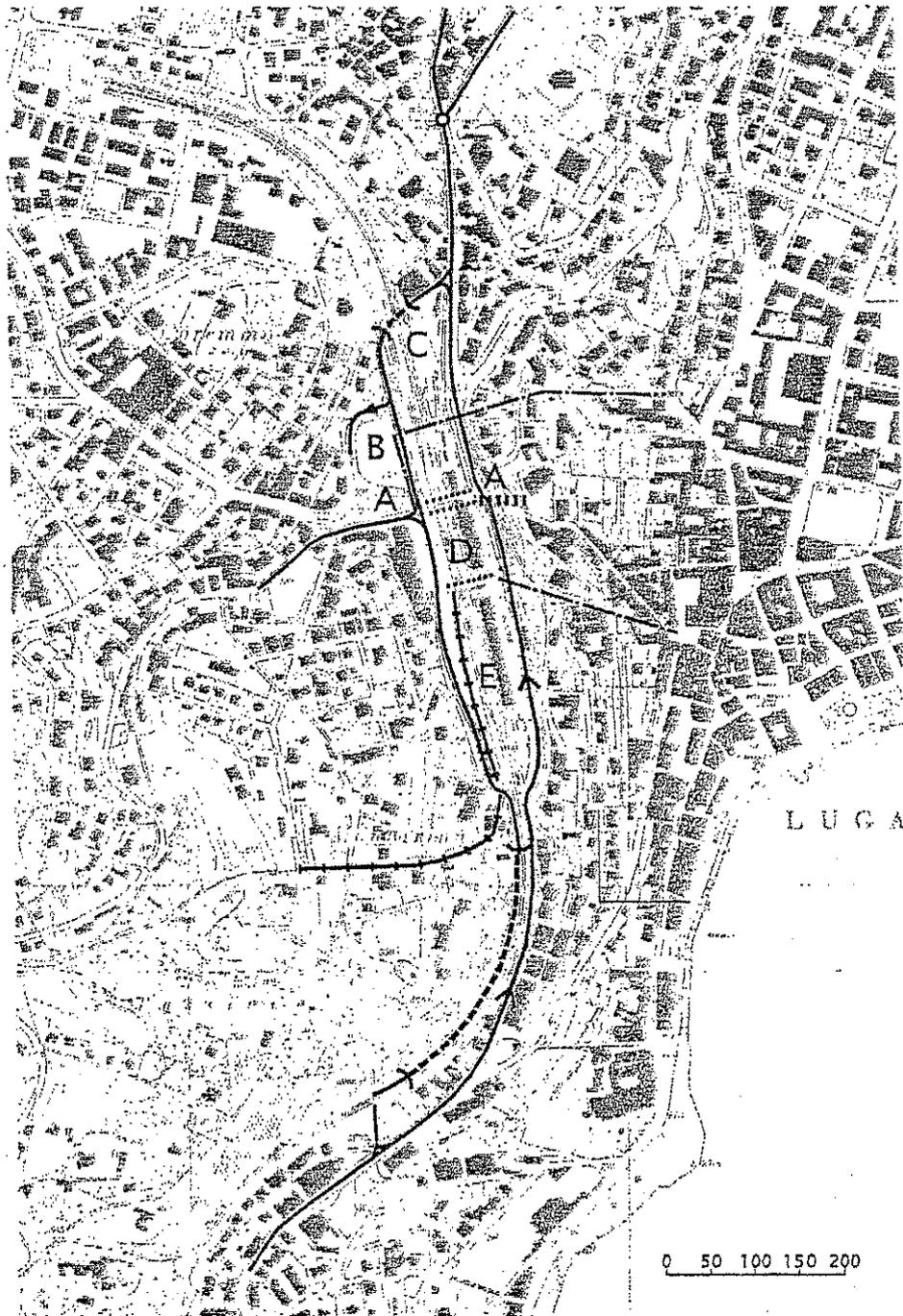
NOTA BENE

Diritti connessi alla presente procedura
Nell'ambito del II° aggiornamento del pacchetto di schede 12.23.1-5, la scheda-oggetto 12.23.4.8 non ha subito alcuna modifica a carattere sostanziale, essa non è pertanto suscettibile di ricorso ai sensi dell'art. 18 LALPT.
La scheda-oggetto viene comunque pubblicata a titolo informativo, in quanto parte integrante del pacchetto di schede 12.23.1-5 sul PTL.
L'insieme di questo pacchetto di schede è stato adottato dal CdS il 14 marzo 2001, quindi anche questa scheda-oggetto, benché non abbia subito modifiche sostanziali e non sia soggetta a ricorso, porta la data del II° aggiornamento.

Piano dei trasporti del Luganese		
Scheda-oggetto:	12.23.4.8	Stato del coordinamento
allegato grafico Adattamento della viabilità e rafforzamento del nodo intermodale alla stazione FFS di Lugano		Dato acquisito

Da

3



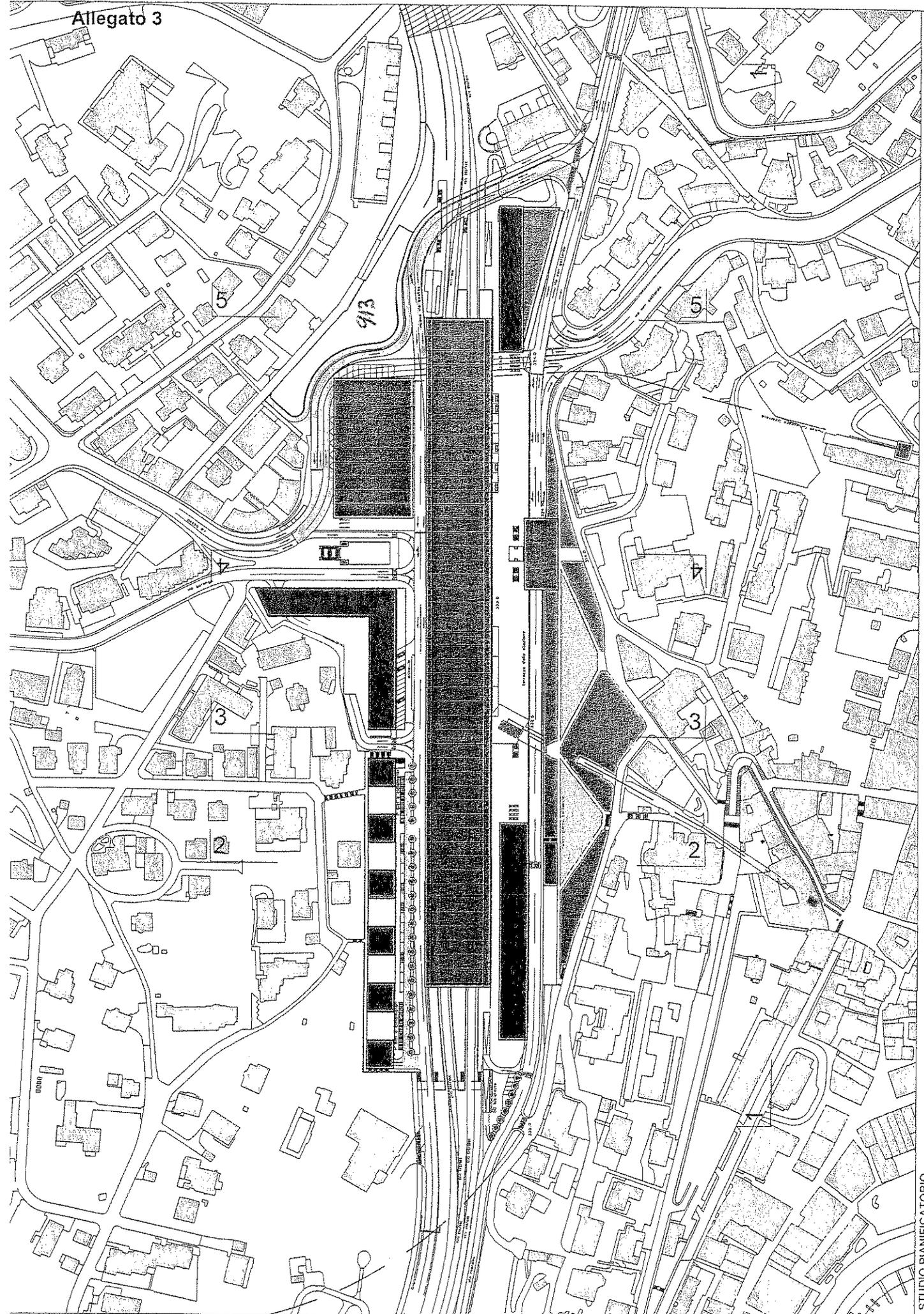
Legenda

- | | | |
|---|--------------|------------------------------------|
| A : atrio d'accesso alla stazione FFS | ————— | strada principale |
| B : terminale e fermate autolinee regionali
e urbane posteggio sotterraneo |)- - - - - (| galleria di strada principale |
| C : area edificabile | | sottopassi pedonali e scala mobile |
| D : nuovo marciapiede e binario FFS | ————— | ferrovia regionale |
| E : nuovo terminale FLP | ————— | funicolari (esistenti e previste) |

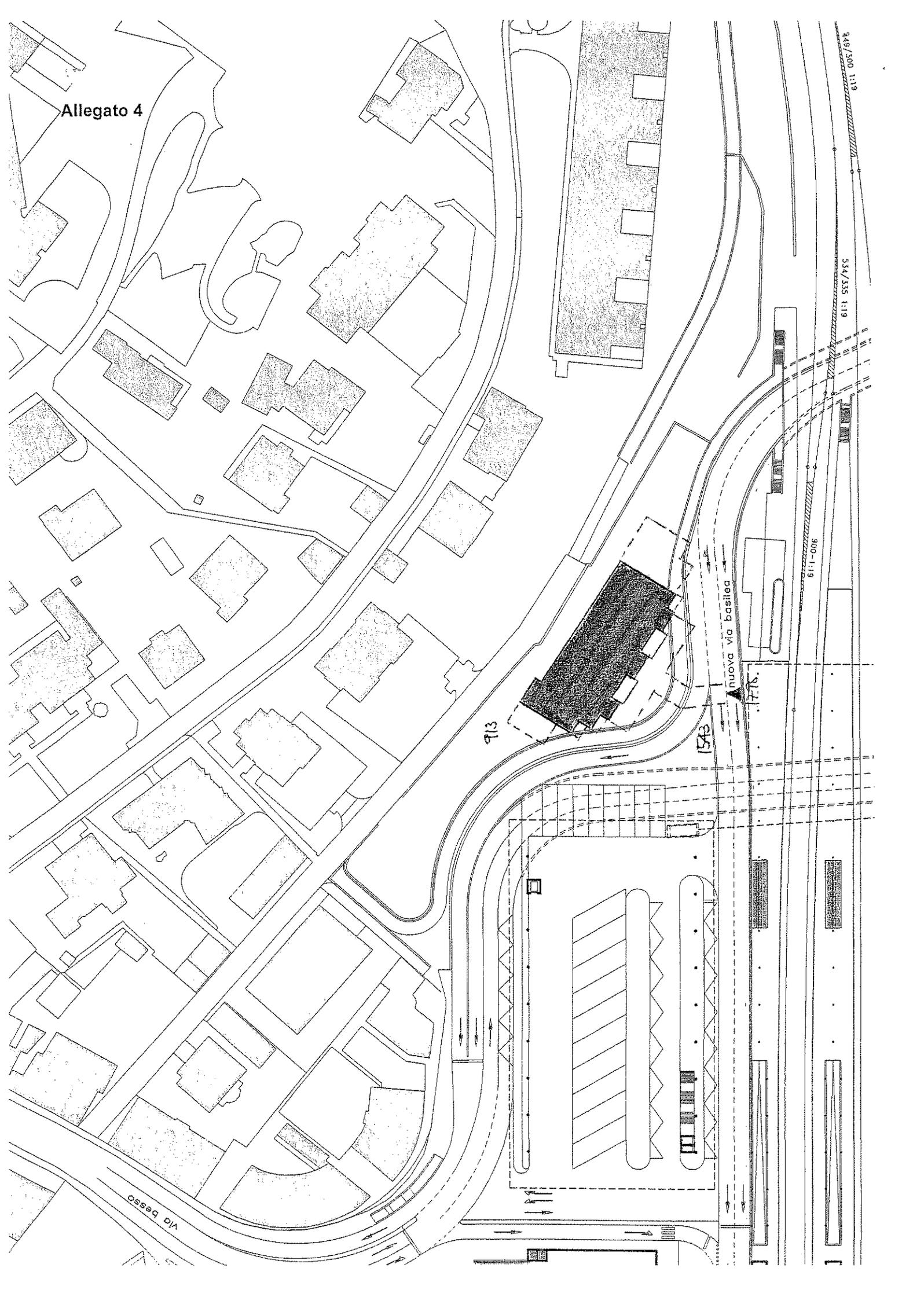
Allegato2

1	<p>Scheda di coordinamento: 10.4.</p>	<p>Stato del coordinamento:</p>	<p>vedi tabella allegata CdS 14.03.2001</p>
Settore Insediamenti	<p>Oggetto Modello di organizzazione territoriale dell'agglomerato luganese</p>	<p>Comune Vedi elenco allegato alla scheda</p>	<p>Piano 13 14</p>
10.4.2	<p>Quartieri La definizione dei quartieri dell'agglomerato si basa in primo luogo sul concetto di aree strategiche e aree sensibili definito dal COTAL. L'agglomerato è stato suddiviso in 18 parti urbane omogenee denominate quartieri, indipendenti dai confini giurisdizionali, dotate di proprie individualità e qualità. I quartieri sono raggruppati in 5 categorie a seconda delle caratteristiche insediative degli stessi, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • city • quartieri intensivi • quartieri estensivi • quartieri misti di servizio • quartieri di produzione e di servizio specializzati <p>L'Allegato grafico 3 illustra la delimitazione dei 18 quartieri.</p> <p>Per ognuno dei 18 quartieri sono stati elaborati dei concetti progettuali atti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alla difesa delle loro specificità; • al miglioramento della loro unità morfologica; • alla promozione spaziale e ambientale dei loro spazi collettivi; • ad incentivare lo sviluppo delle singole potenzialità; 	<p>1/2</p>	<p>I Comuni, nell'ambito delle loro competenze di pianificazione locale, definiscono le misure concrete destinate alla realizzazione degli indirizzi pianificatori definiti per ogni quartiere. (Il Rapporto "Piano dei trasporti dell'agglomerato luganese (PTA)" (Rapporto 1° fase del luglio 1998) costituisce uno studio di base di questa scheda di PD, ai sensi dell'art. 6 L.P.T. I Comuni si riferiscono a questo Rapporto quale commentario dei contenuti di questa scheda.)</p> <p>Tale compito dev'essere realizzato in corrispondenza con le future varianti o revisioni dei Piani regolatori comunali e al più tardi entro la prima fase del PTL, salvo ulteriori indicazioni in merito nei capitoli relativi ai singoli quartieri. È consigliato un approccio intercomunale.</p> <p>Il Cantone, per il tramite della SPU, verifica da subito la conformità dei PR con i principi e gli indirizzi definiti nel PD relativi alla caratterizzazione dei singoli quartieri e fornisce delle indicazioni ai Comuni per l'adattamento dei Piani regolatori. Nei casi in cui, si rivelasse necessario un coordinamento più approfondito, il Cantone - per il tramite della SPU - in collaborazione con la CRTL e coinvolgendo i comuni interessati, promuove degli Studi di indirizzo pianificatorio per uno o più quartieri.</p> <p>Il Cantone, per il tramite della SPU, veglia affinché non vengano adottate misure in contrasto con gli indirizzi definiti nel PD.</p>
			<p>Comuni interessati SPU</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • ad accrescerne il ruolo e le qualità funzionali; • a gestire la mobilità in modo congruente, evitando strade di attraversamento all'interno e promuovendo adeguate strutture di trasporto pubblico. <p>L'Allegato grafico 4 illustra le caratteristiche insediative dei quartieri.</p>	<p>In caso di importanti discordanze tra i PR in vigore e gli indirizzi pianificatori di questa scheda di PD, il CdS stabilisce dei termini entro i quali i Comuni devono adeguare il proprio PR (art. 22 LALPT).</p>	
	<p>Indirizzi pianificatori per i singoli quartieri</p> <p>Per la delimitazione geografica dei quartieri vedi l'Allegato grafico 4.</p>		
<p>10.4.2.7</p>	<p>Da</p> <p>Quartiere Besso-Massagno quartiere plurifunzionale di collina a forte densità urbana</p> <p><u>Delimitato:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - a N dalla collina di Crocifisso, del Tre Pini e di Rovello - a E da via Tesserete, via Longhena, via Monte Carmen, dalla ferrovia e dalla Stazione FFS - a S da via Montarina, dalla ferrovia FLP e dalla collina di Moncuoco - a O da via Cortivallo e via Gemmo, via Vergio e via Camara e dai prati di Povrò <p><u>Funzioni e interventi auspicati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • residenza; • mantenimento delle strutture commerciali di servizio al quartiere; • attuazione dell'interscambio e del nuovo anello stradale nella zona della stazione FFS e valorizzazione urbana dell'intera area; • dimensionamento del traffico di penetrazione e di collegamento interno all'agglomerato; • riqualifica e ristrutturazione in viali urbani degli assi di penetrazione; • copertura della trincea FFS a Massagno; • realizzazione della stazione Alp Transit; • valorizzazione dei percorsi pedonali di accesso al Centro; • predisposizione di collegamenti meccanizzati Stazione - Centro. 	<p>1/2</p> <p>Si richiamano le indicazioni del capitolo di questa scheda "Collaborazione tra le Autorità" e le "Modalità di coordinamento" definite in riferimento ai "Quartieri" (oggetto 10.4.2).</p>	<p>Comuni di Lugano, Massagno, Breganzona e Savosa SPU</p>



Allegato 4



CONVENZIONE

fra la Repubblica e Cantone del Ticino

(nel seguito: lo Stato)

e

i signori **Caverzasio Gianluigi, 12.6.1937, 85/100** e **Camponovo Geo, 14.7.1937, 15/100**
(nel seguito: la parte venditrice)

mediante la quale,

premesse che:

- a) la parte venditrice è proprietaria della part. no 913 RFD Lugano e di una quota di un sesto della part. no 912 RFD di Lugano, interessate dall'esecuzione delle opere prioritarie del Piano dei trasporti del Luganese (PTL) e in particolare l'area della Stazione di Lugano;
- b) la parte venditrice dichiara che i fondi e/o i diritti oggetto della presente sono liberi da diritti reali limitati o diritti personali e che essa si impegna a regolare direttamente con eventuali titolari di detti diritti le conseguenze della presente;
- c) le trattative, valutazioni e corrispondenza intercorse tra le parti, hanno permesso di addivenire all'accordo che qui viene stipulato;

e richiamato:

- il regolamento sulle deleghe di competenze decisionali del 24 agosto 1994;

si conviene:

1. La parte venditrice si impegna a vendere allo Stato, che si impegna ad acquistare, i seguenti fondi situati in territorio del Comune di Lugano:
 - particella no 913 RFD località Via Lucerna di mq 3953;
 - quota di un sesto della particella no 912 RFD località Via Lucerna di mq 884.

Si dà atto che i venditori sono comproprietari dei beni di cui sopra come segue:

quota parte 85/100 di proprietà Caverzasio Gianluigi
quota parte 15/100 di proprietà Camponovo Geo.

2. Lo Stato si impegna a riconoscere alla parte venditrice, che si impegna ad accettare, il seguente importo:

fr. 950.-- (novecentocinquanta) il mq per mq 3953 per un totale di fr. 3'755'350.-
(tremilionisettescentocinquantacinquemilatrecentocinquanta)

per l'acquisto delle proprietà di cui alla cifra 1. che precede, part. no 913 RFD e quota di un sesto della part. no 912 RFD di Lugano.

3. L'immissione in possesso viene concessa con l'iscrizione del trapasso a Registro fondiario.
L'indennità di cui alla cifra 2 che precede sarà versata entro 30 giorni dall'iscrizione a Registro fondiario.
4. Lo Stato, contestualmente al contratto di compravendita, si impegna a rilasciare alla parte venditrice una usuale autorizzazione di uso demaniale per l'utilizzazione a posteggio di uno scorporo di 400 mq (corrispondente all'area di parcheggio senza disimpegni) con clausola di revocabilità in ogni tempo senza indennità, con preavviso di 3 mesi. Per tale autorizzazione sarà dovuta una tassa annua a corpo di fr. 30'000.--, che la parte espropriata dichiara già sin d'ora di accettare.
5. I fondi e i diritti vengono ceduti garantiti liberi da diritti reali limitati e da diritti personali, fatta eccezione dell'utilizzazione a posteggio di cui alla cifra 4 che precede.

A tal fine resta incaricato il notaio rogante di procedere per conto e a spese della parte venditrice alla cancellazione di detti diritti dal Registro fondiario e alla disdetta di eventuali diritti personali gravanti il fondo venduto, con l'eccezione di cui sopra. In caso di revoca dell'autorizzazione di cui alla cifra 4 che precede, la parte venditrice (titolare dell'autorizzazione) s'impegna a disdire ogni eventuale diritto personale inerente all'utilizzo del fondo.

6. Lo Stato e/o il notaio rogante, restano incaricati di procedere alle necessarie iscrizioni e cancellazioni a Registro fondiario e di far eseguire i relativi pagamenti.

Le spese notarili e ogni altra di iscrizione a Registro fondiario sono assunte dallo Stato ad eccezione dell'imposta sugli utili immobiliari e della tassa di archivio notarile che restano a carico della parte venditrice a norma di legge e dei costi di cancellazione dal Registro fondiario dei diritti reali limitati o dei diritti personali di cui alla cifra 5 che precede.

7. Le parti si impegnano a sottoscrivere il necessario atto notarile entro 60 giorni dalla ratifica, da parte del Gran Consiglio, della presente convenzione presso il notaio che verrà designato di comune accordo.

La parte venditrice autorizza lo Stato a trattenere sul prezzo di acquisto l'equivalente stimato dell'imposta sugli utili immobiliari e della tassa di archivio notarile, che restano a carico della parte venditrice a norma di legge, ed in seguito a compensarle sino a concorrenza dell'ammontare delle relative tassazioni definitive, così come autorizza ad accertare e compensare sul prezzo di acquisto gli eventuali crediti scaduti dello Stato verso la parte venditrice.

8. Con la stipulazione e l'esecuzione del contratto notarile di compravendita le parti si dichiarano facitate da ogni ulteriore reciproca pretesa e in particolare di tutte le pretese della parte venditrice relative al fondo no 913 RFD di Lugano. La parte venditrice ritirerà in particolare l'azione di espropriazione materiale pendente davanti al Tribunale di espropriazione (inc. 58/01-201) e il ricorso pendente davanti al Consiglio di Stato assumendo le eventuali tasse e spese e rinunciando a ripetibili. L'atto notarile di compravendita costituirà, senz'altra formalità, transazione notificabile dalla parte più diligente.

9. La validità della presente convenzione è subordinata alla ratifica del Consiglio di Stato e allo stanziamento del relativo credito da parte del Gran Consiglio. In caso di mancata ratifica entro il 30 giugno 2003 la parte venditrice si riserva di recedere dalla presente convenzione, mediante lettera raccomandata. I ricorsi citati al punto 8 saranno immediatamente ritirati dopo la stipulazione del contratto notarile di compravendita. Nel frattempo, con la sottoscrizione della presente convenzione, le procedure pendenti vengono sospese.

10. Le spese relative alla presente saranno addebitate al conto no 501002 WBS 781.59.5008.

**Per proposta: SERVIZI GENERALI
 Il Capo:**

avv. Vinicio Malfanti

Per accettazione: Gianluigi Caverzasio

Geo Camponovo

La presente convenzione è ratificata dal Consiglio di Stato con risoluzione no.
del

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

Il Cancelliere:

L. Pedrazzini

G. Gianella