

Magliaso, 18 novembre 2009

RM n° 512 / 16.11.2009

MESSAGGIO MUNICIPALE n° 273

accompagnante la proposta del contratto di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente e di servitù da concedere al Golf Club Lugano e a carico dei mappali 702 RFD di proprietà dell'Asilo infantile Magliaso e 704 RFD di proprietà del Comune di Magliaso.

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio vi sottopone la proposta di un nuovo contratto per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente e di servitù da concedere al Golf Club Lugano (GCL), a carico dei mappali 702 RFD (22'935 mq) di proprietà dell'Asilo infantile Magliaso e 704 RFD (840 mq) di proprietà del Comune di Magliaso.

Era il 1° dicembre 1969, quando il Consiglio comunale di quell'epoca risolve per la prima volta di affittare i mappali 702 e 704 RFD al GCL, allora intenzionato ad ampliare il percorso esistente da 9 a 18 buche.

Il progetto di contratto prevede una durata di 25 anni (11.2.1970-11.2.1995), con un canone d'affitto annuo concordato in fr. 15'000.00, che durante i primi 15 anni resta immutato e solo dal novembre 1984, e ad ogni biennio successivo, può essere adeguato all'indice nazionale dei prezzi al consumo.

Contro la suddetta risoluzione del Legislativo viene presentata una domanda di referendum, poi respinta in votazione popolare il 1° febbraio 1970.

Il contratto in oggetto può dunque essere sottoscritto ed esplicitare i suoi effetti.

Dopo circa un decennio nel 1981 il GCL chiede al Municipio di tornare al tavolo delle trattative, poiché interessato a vedersi garantita la disponibilità dei terreni anche dopo la scadenza contrattuale del 1995, così da salvaguardare anche alle future generazioni la possibilità di giocare su un percorso a 18 buche.

Tra ipotesi di vendita di terreni, di permuta e di prolungamenti di contratto, le parti arrivano ad un accordo, che permette al Municipio di licenziare nel marzo 1985 il messaggio accompagnante la proposta di un nuovo contratto d'affitto, con durata di 35 anni (1° aprile 1985-31 marzo 2020), ed un aumento immediato del canone annuo a fr. 50'000.00, indicizzabile ogni 5 anni, la prima volta nel marzo 1990. Il canone d'affitto nel novembre 1984 è stato oggetto d'adeguamento ed è pari a fr. 30'246.00.

Il 15 aprile 1985 il Consiglio comunale di Magliaso avvala la proposta dell'Esecutivo per il nuovo contratto d'affitto, con 12 voti favorevoli, 1 voto contrario e 4 astenuti.

Da quel momento nulla più interviene sino al luglio 2007, quando il GCL raggiunge un accordo con la Società Anonima Immobiliare Sportiva (SAIS), proprietaria di oltre il 90% del terreno dove sorge il percorso di golf.

In sostanza l'accordo prevede la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente per la durata di 60 anni a partire dal 1° gennaio 2008 e la riduzione del canone di locazione da fr. 367'769.00 a fr. 330'000.00 (- 10.27%).

Lamentando il pagamento di canoni eccessivi rispetto a quelli riconosciuti in altri casi in Svizzera e all'estero, il GCL chiede con scritto 1° luglio 2007 la disponibilità del Municipio nell'applicare al suo canone l'identico parametro riduttivo del 10.27%.

Contemporaneamente alla riduzione viene chiesto di concedere, analogamente alla SAIS, un diritto di superficie per 60 anni.

La concessione di un simile diritto permetterebbe al GCL di gravare i fondi con oneri ipotecari e quindi fruire di prestiti bancari con garanzie reali, oltre alla possibilità di istituire il diritto di gioco (con azioni, buoni o altra forma) da attribuire ai soci, così da poter parzialmente recuperare la quota d'entrata attualmente a fondo perso.

Non da ultimo il GCL chiede pure se esista da parte dell'Esecutivo la possibilità di vendere i terreni al momento oggetti di locazione.

Il Municipio dopo attenta disamina degli interrogativi postigli, ha risposto che una richiesta di riduzione del canone d'affitto non è assolutamente oggetto di discussione, e così pure la presa in considerazione di un'alienazione dei terreni.

Si è dichiarato invece disponibile ad entrare nel merito della concessione di un diritto di superficie, previa presentazione da parte del GCL di una proposta di contratto che possa essere oggetto d'esame e di discussione.

Trascorso un periodo relativamente lungo senza ulteriori contatti, servitogli anche per affinare e formalizzare l'accordo con la SAIS, il GCL inoltra nell'agosto 2009, tramite il suo rappresentate avv. Raffaele Bernasconi, la proposta del contratto di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente per i mappali 702 e 704 RFD.

Esperito un primo esame di merito, il Municipio ha richiesto all'avv. Francesco Laghi una consulenza volta a fornire un parere sugli aspetti prettamente di carattere legale, contenuti nella bozza di contratto.

Alla metà dello scorso mese di ottobre si giunge quindi alla redazione della proposta definitiva dell'atto di costituzione di un diritto di superficie sulle suddette particelle.

In particolare il Municipio ha preteso che il nuovo canone iniziale per la concessione del diritto di superficie, non sia di fr. 71'110.00 (affitto attuale), ma venga aumentato dell'importo derivante dall'indicizzazione intervenuta tra il marzo 2005 ed il dicembre 2009, questo in quanto il canone corrisposto oggi dal GCL, dovrebbe in ogni caso essere oggetto di indicizzazione nel marzo 2010.

E' stato inoltre ottenuto lo stralcio della pretesa indennità da riconoscere al GCL nel caso di riversione anticipata o alla scadenza del contratto, con inoltre obbligo da parte del superficiario di riconsegnare i fondi nello stato in cui sono stati ricevuti.

Il Municipio è conscio del fatto che le maggiori remore possano sorgere in relazione alla durata particolarmente lunga del contratto in oggetto.

Va però ricordato che il periodo di 60 anni, espressamente voluto dal GCL e sostanzialmente compreso e condiviso dall'Esecutivo, copre praticamente il periodo d'attività sportiva di due generazioni di giocatori.

Questo spazio temporale particolarmente ampio, dà inoltre maggiore forza contrattuale al GCL che, come abbiamo già avuto modo di accennare poc'anzi, con il diritto di superficie può presentare delle garanzie reali nell'ambito di trattative per l'accensione di eventuali prestiti bancari.

Pur se il periodo sembra particolarmente lungo, basta riferirsi a quanto approvato e sottoscritto in passato, e ci si rende conto che dal primo contratto sono già passati praticamente quarant'anni, mentre dal secondo quasi venticinque, senza peraltro che le condizioni quadro inerenti i terreni oggetto dell'accordo abbiano subito dei cambiamenti in merito alle possibilità d'impiego e d'edificazione.

Stiamo in effetti parlando di un'area dove esistevano, vigono e sicuramente perdureranno ancora per moltissimo tempo, dei chiari vincoli, iniziando da quelli della zona S2 di protezione dei pozzi di captazione di Caslano, per continuare con la zona di protezione della natura ZPN2 "Sponde e rive della Magliasina" e la zona di protezione del paesaggio ZPP2 "Comparto fluviale della Magliasina".

Vincoli di protezione che nel tempo sono stati resi dal Legislatore sempre più restrittivi e che sicuramente negli anni a venire ben difficilmente subiranno un'inversione d'indirizzo, e questo significherà anche per il Comune una concreta impossibilità d'utilizzare diversamente i fondi in questione, se non quale area verde di svago, che comporterebbe però l'esigenza di eseguire una costante manutenzione di quasi 24'000 mq di terreno (!), con oltretutto l'impedimento di costruirvi qualsiasi struttura, a cominciare dai servizi igienici. Più costi quindi che benefici effettivi.

In relazione proprio ai benefici, non deve inoltre essere dimenticata la questione economica, con il Comune (tramite il Lascito asilo infantile) nella condizione di garantirsi già dal 2010, su un lungo periodo e senza particolari "sacrifici", un'entrata annua di oltre fr. 74'000.00, indicizzabile ogni cinque anni.

Una cifra sicuramente rilevante per la nostra realtà finanziaria, che aiuta ad equilibrare i flussi della gestione corrente e di riflesso a calmierare il moltiplicatore d'imposta.

In conclusione il Municipio è convinto che non è ragionevolmente ipotizzabile a medio, ma verosimilmente nemmeno a lungo termine, una migliore soluzione d'impiego e di ricavo per questo comparto di territorio, di conseguenza per le considerazioni sin qui espresse invitiamo l'onorando Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. È approvato il contratto di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente e di servitù concesso al Golf Club Lugano, a carico dei mappali 702 RFD di proprietà dell'Asilo infantile Magliaso e 704 RFD di proprietà del Comune di Magliaso, con entrata in vigore il 1° gennaio 2010 e scadenza al 31 dicembre 2069.
2. Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere la versione definitiva del contratto in oggetto, alle condizioni contenute nell'allegata proposta.
3. Il contratto d'affitto del 29 maggio 1985, e vigente dal 1° aprile 1985 è abrogato con l'entrata in vigore del nuovo contratto di costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente e di servitù.

PER IL MUNICIPIO

il Sindaco:

il Segretario:

M. Monti

M. Rezzadore

Allegate: - proposta di contratto
- planimetria dei mappali 702-704 RFD

Per esame e rapporto:

| Gestione | Opere pubbliche | Petizioni |
|----------|-----------------|-----------|
| ● | | ● |