



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1100 riguardante:

- **l'approvazione della convenzione con l'ente turistico locale "Lugano Turismo" per il ripristino, la manutenzione, la gestione e l'uso da parte del Comune del centro sportivo ricreativo "La Cisterna"**
- **la richiesta di credito di Fr. 72'000.- per la modifica del piano regolatore intesa a permettere l'apertura al pubblico della struttura;**

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

il centro sportivo-ricreativo "La Cisterna" è oggetto di discussione a livello comunale da oramai molti anni, in particolare dal momento in cui nel 2003 l'Istituto bancario proprietario manifestò l'intenzione di mettere in vendita la struttura.

Per una precisa cronistoria si rinvia al MM No. 989 del 21 settembre 2005 (approvato dal Consiglio comunale il 25 ottobre 2005) relativo alla proposta di sospensione delle trattative con il Credit Suisse per l'acquisto del Centro sportivo, nonché al MM No. 1074 del 9 febbraio 2010 (approvato dal Consiglio comunale con clausola d'urgenza il giorno stesso) chiedente l'autorizzazione a intraprendere lite nei confronti di "Lugano Turismo" in relazione alla decisione della relativa Assemblea di accettare il Centro in donazione.

Com'è noto la decisione favorevole dell'Assemblea di Lugano Turismo del 3 febbraio 2010 è stata inficiata da una sentenza del Consiglio di Stato (14 aprile 2010) in relazione ad una procedura ricorsuale promossa da parte del nostro Comune.

Frattanto, il 24 febbraio 2010 veniva avviata dall'On. Eduard Mecchia una raccolta popolare di firme sotto il titolo "La Cisterna ai sorenghesi!" affinché il Municipio avesse, citiamo *"a impegnarsi affinché il centro ricreativo/sportiva "La Cisterna" venga aperto ai residenti di Sorengo ed eventualmente a quelli dei comuni confinanti, nel rispetto della sua ubicazione in zona residenziale."* Tale petizione è stata corredata da 449 firme di cui 305 da parte di persone domiciliate nel Comune di Sorengo.

I. La convenzione con Lugano Turismo

Parallelamente alla procedura ricorsuale il Consiglio d'Amministrazione di Lugano Turismo e il nostro Municipio hanno intavolato delle trattative rivolte alla ricerca di una soluzione concordata.

Nell'ambito delle trattative, sfociate nella proposta di convenzione che sottoponiamo alla vostra approvazione, il Municipio ha tenuto in debita considerazione il postulato della summenzionata raccolta di firme come pure l'auspicio più volte emerso in Consiglio Comunale nel senso di poter permettere alla Cittadinanza la fruizione del Centro.

Sulla base della convenzione, di cui illustriamo di seguito le caratteristiche salienti, l'Assemblea di Lugano Turismo sarà chiamata ad esprimersi sull'accettazione della donazione della proprietà da parte di Credit Suisse.

In sostanza la convenzione è strutturata in due fasi principali:

Prima fase:

La prima fase – alla quale sarà dato avvio in caso di approvazione della convenzione da parte degli organi competenti del Comune e di LT e quindi di acquisizione del Centro da parte di LT – è di natura amministrativa e ha in sostanza per scopo di creare le basi giuridiche per poter aprire la struttura al pubblico, vale a dire ad una cerchia indeterminata di persone, ivi compresi i turisti del comprensorio dell'Ente Turistico locale. In tal senso i cittadini di Sorengo non potranno godere di un trattamento esclusivo. A tal fine, sarà necessario avviare la procedura di approvazione della variante di PR e ottenere una licenza edilizia limitatamente al cambiamento di destinazione.

Durante tale fase, il Centro rimarrà chiuso; nondimeno il Comune si assume tutti i costi del mantenimento del Centro (mantenimento dello status quo). Parallelamente Lugano Turismo concede al Comune l'uso gratuito del parcheggio come pure degli immobili ubicati all'interno della proprietà e segnatamente della sala riunioni e dei servizi ubicati nel "grotto superiore".

Seconda fase:

Terminata tale fase di natura amministrativa, il Comune avrà la facoltà – ma non l'obbligo – di concludere un contratto di locazione per la gestione del Centro, avendo a tal fine ottenuto da LT una opzione prioritaria. I principi generali del futuro contratto di locazione sono indicati nella convenzione che vi è sottoposta. Gli investimenti necessari per consentire un esercizio del Centro conforme alla normativa e alle aspettative dell'utenza saranno integralmente sopportati dal Comune. A garanzia di detti investimenti è concesso al Comune un diritto di prelazione in caso di vendita del Centro a terzi da parte di LT; il diritto di prelazione ha la medesima durata del contratto di locazione. In sostanza e alle condizioni previste nella convenzione, il Comune potrà detrarre dal prezzo di acquisto gli investimenti fatti. Dal momento in cui la struttura sarà effettivamente aperta al pubblico il Comune si assume tutti gli obblighi e le responsabilità legali correlate alla sua gestione. In tal senso il proprietario dei fondi è esplicitamente sollevato da qualsiasi responsabilità. Al termine della locazione, anche in caso di rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione, gli investimenti verranno indennizzati da Lugano Turismo entro, al massimo, 7 anni e nella misura in cui essi fossero alla base di un aumento rilevante del valore della proprietà. Tale obbligo sarà garantito con una cartella ipotecaria.

Per tutti gli aspetti di dettaglio rinviamo direttamente ai disposti della convenzione in considerazione della loro chiara formulazione.

II. Modifica del Piano Regolatore

Come più sopra evidenziato non appena perfezionata la donazione al nostro Comune incombe l'obbligo di avviare una procedura di variante del PR al fine di eliminare le attuali restrizioni e consentire di operare un cambiamento di destinazione da Centro sportivo privato a struttura ricreativa aperta al pubblico.

Più specificatamente dovrà essere cambiato l'azzoneamento della proprietà, attualmente inserita in un'area particolare "area di svago della Cisterna" (art. 36 NAPR) assegnandola ad una zona di attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP). Come indicato nella convenzione tutte le spese correlate alla procedura di varianti del piano regolatore incombono al Comune, per questa ragione invitiamo il Consiglio Comunale a voler stanziare il credito necessario cifrato complessivamente in Fr. 72'000.— suddivisi come segue.

1 Piano di indirizzo e esame preliminare	9'000	
2 Informazione e consultazione	2'500	
3 Documentazione per l'adozione della variante	3'500	
4 Riunioni	3'000	18'000
Aggiornamento documentazione digitalizzata		1'000
Spese per riproduzione e documentazione		1'000
IVA		1'600
Costi successivi all'adozione del CC e spese legali		50'000
Arrotondamento		400
Totale		72'000

L'esperienza insegna che nell'ambito dell'elaborazione di varianti di PR la possibilità di incorrere in procedure ricorsuali è considerevole. Per questa ragione nella richiesta di credito è stato incluso un importo di Fr. 50'000 relativo ai costi successivi all'adozione delle varianti da parte del Consiglio comunale comprendente anche una certa riserva per spese legali.

L'elevata complessità della materia presuppone infatti che per l'evasione di eventuali ricorsi il Municipio debba, con buone probabilità, farsi assistere da professionisti particolarmente preparati. Date le incertezze su questo punto il carattere puramente indicativo dell'importo esposto è evidente.

III. Costi di manutenzione

Come previsto dall'art. 5 della convenzione non appena formalizzato il trapasso di proprietà in favore di Lugano Turismo, il Comune di Sorengo si assume immediatamente tutti i costi di gestione, manutenzione ordinaria e mantenimento del Centro. In questa fase, fintanto che non sarà giuridicamente data la possibilità di aprire la struttura al pubblico, il costo a carico del Comune sarà volto solo alla conservazione della situazione attuale, evitando ulteriori deperimenti.

Sulla base di un preventivo stilato da parte della società che ha finora provveduto alla manutenzione su mandato del Credit Suisse i costi annuali di gestione della struttura chiusa (limitatamente alla gestione del verde e degli impianti tecnici ed a qualche ispezione di verifica) ammontano a circa Fr. 45'000 annui.

Da tale importo sono esclusi l'eventuale pulizia degli spazi interni, tasse e costi energetici, servizi invernali, riparazioni tecniche, ronde di sicurezza (Securitas), ecc.

Tenuto conto che in virtù della convenzione il nostro Comune potrà beneficiare del parcheggio come pure dei locali interni (in particolare sale riunioni) il costo sopra indicato risulterà maggiorato dalla necessaria manutenzione e pulizia di questi oggetti.

Stimiamo pertanto inizialmente un costo complessivo minimo annuo di Fr. 60'000. A dipendenza dei tempi di perfezionamento del trapasso di proprietà tra Lugano Turismo e Credit Suisse tale spesa potrà interessare anche solo parzialmente la gestione 2012. Occorre tuttavia ritenere la necessità di un primo intervento relativamente massiccio di pulizia e sgombero dei locali, ragion per cui valutiamo al massimo in complessivi Fr. 80'000 l'incidenza della struttura sull'esercizio 2012. Tale importo è pertanto stato inserito nel preventivo 2012 nel quale è stata aperta una nuova voce di spesa alla categoria "Cultura e tempo libero", gruppo "Attività sportive", conto No. 334.314.09 "Gestione ordinaria La Cisterna".

È infine doveroso ricordare quanto evidenziato anche nel rapporto della Commissione della gestione del 4 ottobre 2005 sul MM 989 del 21 settembre 2005 ossia che i costi d'esercizio annuale per la gestione del Centro, una volta aperto, erano già a quell'epoca stati calcolati tra Fr. 350'000 e Fr. 450'000 a fronte di ricavi limitati al massimo al 25% delle uscite.

Mentre gli investimenti immediati e a breve termine per la messa in esercizio del Centro erano stati stimati tra Fr. 140'000 e Fr. 840'000 a dipendenza delle aree d'attività.

Si tratta comunque di questioni che verranno affrontate in futuro, ossia dopo esaurita la fase amministrativa oggetto del presente messaggio.

Con queste indicazioni, a disposizione per eventuali ulteriori ragguagli che dovessero necessitare in sede di dibattito, vi invitiamo a voler approvare il presente messaggio con l'adozione dell'annesso dispositivo di decisione.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. G. Santini

A. Bernasconi

Sorengo, 19 settembre 2011
Ris. Mun. No. 391/11

Allegato: convenzione

Dispositivo di risoluzione

Il Consiglio comunale di Sorengo,

- visto il messaggio municipale No. 1100 del 19 settembre 2011;
- visto il rapporto della Commissione delle petizioni del
- visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. è approvata articolo per articolo e nel complesso la convenzione tra il comune di Sorengo e Lugano Turismo relativa al centro sportivo e ricreativo denominato "La Cisterna" (Mapp. No. 75 e 419 RFD Sorengo);
2. è stanziato un credito di Fr. 72'000.-- per la variante del Piano Regolatore riguardante l'area del centro sportivo "La Cisterna" Mapp. No. 75;
3. il credito decade entro 5 anni; la spesa è iscritta al conto investimenti e finanziata mediante la liquidità disponibile.
4. La presente decisione spiega effetto unicamente con il perfezionamento del trapasso di proprietà del centro "La Cisterna" (Mapp. No. 75 e 419 RFD Sorengo) per donazione dal Credit Suisse a Lugano Turismo.

Per il Consiglio comunale

Gli Scrutatori

Il Presidente:

Il Segretario: