

Lugano, 1° settembre 2021

Messaggio del Consiglio di Amministrazione dell'Ente Turistico del Luganese all'indirizzo dell'Assemblea dei soci, per la richiesta d'autorizzazione per la vendita delle proprietà componenti il Parco San Grato di Carona alla Città di Lugano.

Gentili Signore, Egregi Signori,

Stimati Soci,

di seguito vi sottoponiamo gli argomenti principali che hanno convinto il Consiglio di Amministrazione (CdA) dell'Ente Turistico del Luganese (di seguito ETL) ad intraprendere una trattativa con la Città di Lugano per la cessione delle proprietà che compongono il Parco San Grato, ubicato a Carona.

La trattativa, avviata nel 2020 con un'immediata entrata in materia da parte del Municipio di Lugano, si è conclusa con la condivisione del principio di trapasso di proprietà e soprattutto del prezzo di vendita.

0 PREMESSA

Dal 1997, anno della donazione del Parco all'Ente Turistico di Lugano e Dintorni (denominazione dell'allora Ente) da parte di UBS, il nostro Ente svolge un compito non prioritario secondo la legge sul turismo.

Il nostro Ente Turistico si è occupato della gestione e manutenzione dell'intera proprietà, che comprende immobili e il parco composto per la maggior parte da azalee, rododendri e una gran quantità di conifere in parte rare.

Tutto ciò esige un impegno per almeno 7 mesi annuali di un'intera squadra operativa composta da un operaio specializzato ed altri uomini presi da programmi occupazionali e/o richiedenti d'asilo. Notevole è poi l'impegno per la gestione del Ristorante e la manutenzione della vecchia casa colonica dove si trovano 7 monolocali duplex e due appartamenti.

Appare pertanto evidente che la gestione della proprietà del Parco San Grato debba essere assunta dal Comune che potrà offrire alla popolazione, ma anche indirettamente ai turisti, un parco di notevole pregio botanico e paesaggistico.

La città, grazie ai suoi servizi collaudati potrà pure occuparsi della gestione del Ristorante e degli appartamenti grazie al personale qualificato che già dispone.

1 NOTE TOPOGRAFICHE E BREVE CRONISTORIA E DESCRIZIONE DEL PARCO SAN GRATO

Dallo studio commissionato dall'Ente Turistico di Lugano e Dintorni nel 1999 agli architetti paesaggisti Andrea Branca e Giorgio Benicchio (Progetto Parco San Grato a Carona – rilievo botanico e sentieristico e naturalistico – Fase I) si riprendono i seguenti significativi passaggi:

“Note topografiche”

Il Parco si trova parzialmente all'interno dell'oggetto iscritto nell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (oggetto n. 1811 Arbostora–Morcote) che si estende da Carona fino all'Arbostora.

Il valore paesaggistico e naturalistico della zona è notevole: si tratta di *“un complesso collinare dolcemente modellato, caratterizzato da una copertura boschiva predominante. Formazione geologica permica a prevalenza di porfidi. Vegetazione tipica del substrato pedogenetico acido con fitocenosi e specie rare sulle pendici soleggiate...”* (estratto di IFP).

Il substrato pedogenetico acido permette lo sviluppo rigoglioso di azalee e rododendri, che sono piante acidofile, in una zona, il Sottoceneri, prevalentemente calcarea.

La posizione e la vista panoramica sono elementi eccezionali del Parco: verso nord il vicino S. Salvatore, a est il Lago di Lugano, in particolare il ponte-diga di Melide con vista su Campione d'Italia e il Generoso. Il lato nord ed ovest sono visibili solo raramente ma affascinanti per lo scorcio sulle Alpi che va dal Monte Bar al Monte Tamaro, dal Monte Lema al massiccio del Monte Rosa.

Ogni zona del parco offre scorci paesaggistici differenti, che variano in base alla loro posizione ed altitudine.

“Breve cronistoria e descrizione del Parco S. Grato”

Il primo proprietario dell’attuale superficie del Parco S. Grato fu l’inventore e giurista M.O. Winterhalter che nell’anno 1923 brevettò la “chiusura lampo Rirì”.

Nel 1936 (e ci sono altri esempi di persone famose che hanno contribuito a scoprire e a salvare zone fino allora sconosciute del nostro paese) la difficile situazione politica in Germania lo portò a stabilirsi nel Ticino e a costruire il primo complesso industriale a Mendrisio.

L’attuale comprensorio del Parco San Grato era la residenza estiva del signor Winterhalter; attualmente rimangono la masseria e la stalla dei cavalli (quest’ultima trasformata in ristorante). La superficie del Parco era adibita a pascolo per i cavalli e non c’era traccia del Parco attuale.

L’inventore voleva sfruttare le proprietà radioattive della collina di Carona estraendo acqua sorgiva con proprietà terapeutiche. A questo scopo aveva acquistato i macchinari necessari per l’estrazione e l’imbottigliamento, senza però mai trovare la sorgente miracolosa!

Un’altra iniziativa di maggiore successo fu lo sfruttamento di una cava di estrazione del porfido, usato nelle regioni circostanti come materiale per selciati e costruzioni edili.

La parte alta del parco venne disboscata nella Seconda guerra mondiale da soldati internati polacchi.

Il vero fondatore del Parco botanico S. Grato fu però Luigi Giussani, industriale proprietario della Acciaierie Monteforno di Bodio (un tempo il maggiore datore di lavoro del Cantone) che acquistò la proprietà nel 1957. Fece allontanare maggiormente la superficie boscata e curò la piantagione delle prime azalee e dei primi rododendri, particolarmente adatti alle condizioni pedologiche e climatiche esistenti nella zona (terreno acido, condizioni meteorologiche secche e soleggiate). La zona si adatta bene alla crescita delle azalee (il termine azalea deriva dal greco “azaless” che significa secco).

Giussani fece pure costruire nel 1967-68 il rinomato complesso balneare con piscina ai piedi del Parco di Lugano e la funicolare Melide-Carona (smantellata negli anni Novanta). Fu inoltre promotore di diversi progetti locali di notevoli dimensioni, ma che non videro mai la luce, tra questi la creazione di un Centro Universitario, la creazione di un mega complesso alberghiero presso l’attuale piscina (che avrebbe anche dovuto ospitare la squadra di calcio del Milan come luogo di ritiro), la costruzione di un golf a diciotto buche in zona Prato della Croce (1967), la costruzione di alcune villette (1967).

Alla morte del direttore Giussani (avvenuta nel 1983 a Orselina) avvenne il passaggio dell’intera proprietà all’Unione di Banche Svizzere. L’UBS mantenne il parco e la piscina aperta al pubblico e in buone condizioni per quanto riguarda la manutenzione generale. Nel 1995, un grosso progetto per la realizzazione di un campo da golf a monte del Parco, patrocinato dalla banca, fu abbandonato a causa dei numerosi ricorsi.

Nel 1983 l'UBS donò la piscina al Comune di Carona e nel 1997 il Parco a Lugano Turismo.... omissis.

“Segnalazioni botaniche”

Il Parco è composto per la maggior parte da azalee, rododendri e una gran varietà di conifere in parte rare, sia per dimensioni raggiunte che per la specie. Tra le differenti conifere ve ne sono molte varietà ornamentali, di cui molte divenute rare e ricercate (*Sciadopitys verticillata*, *Thuja tigrina*, *Libocedrus decurrens*, ...) e difficilmente disponibili nei vivai.

Per il Ticino tale collezione di conifere di azalee e rododendri è sicuramente unica sia per varietà sia per la loro estensione.

L'accentuata densità di sempreverdi (conifere, rododendri e alcune specie di azalee) fa sì che il Parco sia ben riconoscibile da lontano (Monte Generoso, Maroggia, Campione d'Italia) soprattutto nel periodo invernale, in un contesto boschivo circostante di caducifoglie.

Le dimensioni dei rododendri sono pure ragguardevoli e raggiungono in diversi casi altezze eccezionali (fino a quattro metri) per le condizioni meteorologiche subalpine, grazie alle ottime condizioni pedologiche e climatiche presenti e senza interventi di concimazione o trattamenti anticrittogamici o insetticidi.

Il Parco presenta circa una trentina di specie di conifere diverse e molte specie e varietà ornamentali e altrettante latifoglie che sono state catalogate con il loro nome botanico.

Le latifoglie sono di dimensioni più limitate: per la maggior parte di forma arbustiva e meno appariscenti (a parte alcune isolate) rispetto alle conifere di ragguardevoli dimensioni e intensità cromatiche, dal verde chiaro al verde glauco.

Nel periodo di fioritura delle azalee e dei rododendri il Parco si trasforma in un'affascinante cascata multicolore che va dal viola, al rosso, al giallo con tutte le sfumature possibili.

Le numerose conifere ravvivano il Parco con le loro diverse forme piramidali e le loro tonalità sempreverdi.

Parecchie conifere svettano tra gli arbusti di rododendri e azalee, che invece si adattano al ritmo delle stagioni cambiando ciclicamente il loro aspetto.

Sono pure presenti, anche se isolati, altre essenze arboree e arbustive decorative sia per il loro fogliame colorato (p.e. *Acer japonicum*) sia per fioriture inconfondibili (p.e. *Hydrangea macrophylla*, *Cornus sp.*).

I prati del Parco hanno un carattere estensivo e si distinguono per la crescita di una grande varietà di specie erbacee (*Achillea millefolia*, *Betonica officinalis*, *Galium verum*, *Plantago lanceolata*, ecc.).

Degno di interesse botanico ed ecologico è il “Prato della Croce”, a monte del Parco Botanico, che con il suo aspetto naturale trasmette una sensazione di riposo e di relax al visitatore.

2 DESCRIZIONE DI TUTTE LE PROPRIETÀ OGGETTO DI CESSIONE

I diversi mappali che compongono l'intera proprietà del San Grato di Carona oggetto di cessione al Comune di Lugano sono elencati nella tabella che segue, suddivisi per i diversi tipi di coltura.

Mappale n.	Oggetto e superficie mq	Superficie totale mq
353	A Edificio 110mq	150'015mq
	B Edificio 208mq	
	C Edificio 13mq	
	Altra strada 691mq	
	Altro bosco 48'935mq	
	Altro rivestimento duro 77mq	
	Bosco fitto 68'172mq	
	Campo, prato, pascolo 28'788mq	
	Giardino 283mq	
	Sentiero 2'738mq	
395	Altro bosco 2'826mq	13'405mq
	Bosco fitto 9'981mq	
	Campo, prato, pascolo 368mq	
	Sentiero 230mq	
440	Edificio 248mq	7'948mq
	Edificio 66mq	
	Altro bosco 5'084mq	
	Altro rivestimento duro 1'345mq	
	Campo, prato, pascolo 1'205mq	
442	Edificio 22mq	30'351mq
	Altra strada 693mq	
	Bosco fitto 23'587mq	
	Campo, prato, pascolo 5'998mq	
	Strada cantonale 7mq	
	Torrente 44mq	
443	Altro bosco 945mq	945mq
445	Altro rivestimento duro 1mq	5'528mq
	Bosco fitto 5'527mq	
870	Altro bosco 4'092mq	4'301mq
	Bosco fitto 98mq	
	Sentiero 111mq	
TOTALE		212'493mq

Dell'intera proprietà di 212'493mq, circa 62'000mq sono adibiti a parco mentre il rimanente è composto da prati e boschi.

Le superfici edificabili sono due e sono parte dei mappali 353 e 440. Queste sono definite zone speciali nel parco San Grato e devono rispettare la normativa valevole per questa zona.

La superficie edificabile sul mappale 353 è di 1'100mq ed è occupata dal ristorante e dagli appartamenti.

La superficie edificabile sul mappale 440 misura invece 4'018mq ed è occupata dall'edificio denominata villa, in disuso da oramai 10 anni.

3 CRONISTORIA E DATI FINANZIARI NEL PERIODO DI PROPRIETÀ DI LT

Come detto in precedenza, nel 1983 l'intera proprietà originale passò all'Unione di Banche Svizzere (UBS) e nel 1997 fu suddivisa in due parti: il sedime con la piscina fu donata all'allora Comune di Carona, mentre il parco botanico con la villa, il Ristorante e gli appartamenti furono donati all'Ente Turistico di Lugano e Dintorni.

Nel corso dell'ultimo ventennio l'ETL ha assunto la manutenzione del parco aumentandone gradualmente il livello qualitativo. Il costo globale di questo impegno ammonta attualmente a circa CHF 45'000.00 all'anno per costi generali ai quali si devono aggiungere stipendi e oneri sociali del personale per circa CHF 100'000.00.

Durante questi anni è stata razionalizzata la pianificazione degli interventi sia nel parco botanico sia nei boschi che sono sempre stati gestiti in collaborazione con i forestali del Cantone. È stata inventariata la rete dei sentieri del parco e si sono definiti e promossi 5 sentieri tematici, un sentiero sensoriale e un percorso artistico con oltre una ventina di opere di artisti locali. Il parco giochi per bambini, costruito nel 2000 e rimodernato nel 2012, anche per adattarsi alle normative sulla sicurezza, ha sempre riscosso grande successo ed è frequentatissimo da scuole e famiglie durante tutto l'anno.

Oltre alla serra, un magazzino e una cappella, gli immobili di rilievo sono rappresentati dalla "villa", uno chalet costruito in parte in sasso di Carona e in parte in legno e dall'immobile del ristorante una parte del quale era la vecchia casa colonica.

La villa, attualmente inutilizzabile a causa del suo stato di manutenzione, è costruita su due piani con cucina abitabile, sala da pranzo, soggiorno con camino, studio, locale svago, locali disponibili: due bagni, quattro camere e terrazza. È stata affittata ad un inquilino privato fino al 2012; si è poi pensato di adibirla a scopi turistici e di utilità pubblica ma non si è finora mai realizzato nulla di concreto.

L'immobile principale invece è sempre stato affittato. È composto oltre che dal Ristorante, di 7 monolocali duplex e due appartamenti nella parte della vecchia casa colonica. Le entrate dall'affitto del Ristorante (prima della chiusura) ammontavano a CHF 33'600.00 all'anno mentre quella degli appartamenti a CHF 30'000.00. I costi di manutenzione a CHF 20'000.00.

Il gerente del Ristorante ha rassegnato le dimissioni per fine 2019. Considerato l'avanzato stato di vetustà e la necessità di dover rispettare tutte le normative vigenti, l'ETL ha deciso di procedere al rifacimento completo della cucina ed eseguire gli interventi minimi per ridare un aspetto decoroso all'intero complesso che gode di un'ubicazione privilegiata.

I lavori sono iniziati nell'autunno 2020 e sono terminati a Pasqua 2021. È stato nel frattempo pubblicato un concorso pubblico per la ricerca di un nuovo gerente. Una commissione formata da due delegati del Comune di Lugano, uno per GastroTicino e uno per l'ETL ha vagliato le candidature pervenute ed allestito un messaggio all'indirizzo del Consiglio di Amministrazione dell'ETL proponendo il migliore offerente, in seguito avallato dal CdA. La nuova gerenza è entrata in funzione a partire dal 24 giugno 2021.

Lo stabile è stato oggetto di un importante intervento nel 2004-2005: sono stati rifatti il tetto e l'impianto di riscaldamento (attualmente a gas) e sono stati costruiti i servizi per il pubblico e per i disabili. L'investimento complessivo è stato di **CHF 1'393'420.00**.

Dei 7 monolocali, 2 sono stati completamente ristrutturati negli anni 2019-2020. Gli altri 5 sono in buono stato anche se meritano degli interventi puntuali di manutenzione.

Per contro i due appartamenti nell'ex casa colonica sono attualmente disabitati. Specialmente il più grande (quello che era occupato dall'ex gerente del Ristorante), merita una riflessione sugli spazi che si potrebbero ottimizzare prima di proporre interventi di risanamento.

Da quando l'ETL è proprietario del San Grato, circa 24 anni, gli investimenti fatti assommano a circa CHF 1'750'000.00 così suddivisi:

Investimenti all'edificio del Ristorante (2004-2005):	CHF	1'393'420.00
Investimento agli appartamenti	CHF	200'000.00
Investimento Parco giochi	CHF	130'000.00
Altri piccoli investimenti e arrotondamenti	CHF	26'580.00
Totale investimenti fatti da ETL (dal 1997 ad 2019)	CHF	1'750'000.00

Per poter rendere agibile e operativo il Ristorante dopo le dimissioni dell'ex gerente, l'ETL ha anticipato l'investimento necessario anche se era già in corso la trattativa per la vendita dell'intera proprietà alla Città di Lugano. Questa decisione si è rivelata più che opportuna e ha permesso di poter aprire il Ristorante in tempi record. In pratica i lavori sono durati circa 6 mesi, da settembre 2020 a Pasqua 2021.

L'investimento anticipato dall'ETL è stato di 1.1 MIO. Tutte le fatture sono ampiamente documentate. Dato non trascurabile: il consuntivo ha rispettato perfettamente il preventivo. Progetto e direzione lavori sono stati affidati allo Studio Jean Pierre Antorini, con l'architetto Elena De silvestri in veste di competente collaboratrice responsabile.

4 COSTI TOTALI SOPPORTATI DALL'ENTE TURISTICO

Da quando l'ETL è diventato proprietario del San Grato di Carona, le spese sopportate composte da investimenti e deficit di gestione corrente sono i seguenti:

Investimenti totali		CHF	1'750'000.00 ca
Gestione corrente:	entrate affitti (ristorante e app)	CHF	63'600.00 ca
	- Manutenzione appartamenti	CHF	-20'000.00 ca
	Saldo	CHF	+43'600.00 ca
Parco botanico:	personale	CHF/a	100'000.00
	Costi generali	CHF/a	45'000.00
	Totale costi personale parco botanico	CHF/a	145'000.00
Saldo gestione corrente annuale: CHF/a 145'000 - CHF/a 43'600 =		CHF	101'400.00
Arrotondato		CHF	100'000.00
Totale costi gestione corrente CHF/a 100'000 x 24 anni =		CHF	2'400'000.00
Totale costi a carico di Lugano Turismo nel periodo 1997-2021:			
Investimento:		CHF	1'750'000.00 ca
Gestione corrente:		CHF	2'400'000.00 ca
TOTALE		CHF	4'150'000.00

Queste sono le cifre prese in considerazione per inquadrare la situazione dal punto di vista finanziario e motivare in seguito un prezzo condiviso per il trapasso di proprietà.

Oltre a quanto sopra esposto va considerato l'investimento anticipato dall'ETL per "mettere a nuovo" il ristorante in tempi record. L'investimento è stato di 1.1 MIO permettendo l'apertura dello stesso con l'inizio della stagione turistica 2021.

5 CRITERI PER DEFINIRE IL PREZZO DI VENDITA

Quando si inizia una trattativa per vendere una proprietà dove almeno uno degli attori è un ente pubblico si richiede una perizia ad un professionista. La perizia dovrebbe servire per avere un valore di riferimento e per giustificare in seguito il valore pattuito da sottoporre al Legislativo per la vendita e/o l'acquisto.

Anche nel caso concreto si poteva intraprendere questa via ma l'esercizio sarebbe stato fine a sé stesso. Si poteva calcolare il valore degli immobili secondo il sistema a reddito, oppure con il sistema metrico (non più consigliato secondo la prassi d'estimo) e dare un valore alle parti definite bosco, prato, parte della superficie edificabile, ecc. secondo i valori commerciali che vengono di regola riconosciuti nelle procedure espropriative.

Applicando i diversi sistemi adottabili nelle procedure d'estimo si sarebbe arrivati a giustificare un valore teorico di almeno CHF 5-6 MIO.

Nel caso concreto però, esperienza di 24 anni di gestione da parte dell'ETL, dimostra che al proprietario ne deriva annualmente una perdita ricorrente. Ciò è dovuto alle ingenti spese per la cura e manutenzione del parco botanico. Quest'ultimo rappresenta la vera ricchezza, o meglio il valore aggiunto, dell'intera proprietà del San Grato.

Stando così le cose si può riassumere, forse banalmente ma in modo realistico, che se da una parte l'ETL è disposto a vendere, dall'altra ci vuole la controparte disposta ad acquistare e questa non può essere che la Città di Lugano.

Il venditore si vedrebbe finalmente liberato di un compito non suo e dall'altra la Città diventerebbe proprietaria di una pregiata proprietà messa al servizio della collettività.

Dalle poche ma concrete riunioni fra le due parti si è **immediatamente condiviso** il principio che il valore da fissare per **la buona riuscita della trattativa doveva passare dalla definizione di un prezzo politico** ed è quello che vi proponiamo.

6 DEFINIZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si sono espone le cifre che hanno coinvolto l'ente turistico per gli investimenti promossi negli anni e quelli della gestione corrente annua che fa registrare un deficit annuale di circa CHF 100'000.00.

È opportuno sottolineare i costi sopportati dall'ETL nei 24 anni di proprietà del San Grato che sono:

Investimenti fatti (circa)	CHF	1'750'000.00
Gestione corrente (circa)	CHF	2'400'000.00
TOTALE	CHF	4'150'000.00

Questa (ingente) somma rappresenta in pratica le spese sopportate dall'ETL per svolgere un compito non suo.

Evidentemente l'ETL, per i motivi detti non può chiedere il riconoscimento di tutto quanto speso ma si è condiviso un prezzo politico di CHF 1.7 MIO che rappresenta circa il 41% di quanto realmente il Parco San Grato è costato all'ETL da quando ne è diventato proprietario.

L'accordo sulla cifra per la cessione della proprietà può essere interpretato in almeno due modi e meglio:

- la Città riconosce un indennizzo di 1.7 MIO per le spese sopportate dall'ETL in questi 24 anni in cui era proprietario. Per spese si intende investimenti e deficit annuali di gestione corrente. La cifra concordata rappresenta il 41% del totale delle spese sopportate dall'ETL. Se si ritiene "valida" questa interpretazione, allora ne discende che la proprietà immobiliare così come si presenta allo stato attuale viene ceduta a costo zero, salvo l'investimento di 1.1 MIO anticipati dall'ETL per il restauro del ristorante.
- la Città non riconosce la copertura di parte del deficit cumulato dall'ETL dal 1997 ad oggi. Il valore di 1.7 MIO in questo caso è da intendere come prezzo politico condiviso quale valore di trapasso dell'intera proprietà del San Grato.

In entrambi i casi è opportuno che le parti abbiano condiviso un prezzo politico che alla fine ha soddisfatto sia il venditore (ETL) che l'acquirente (Città).

7 CONDIZIONI PARTICOLARI

Oltre al prezzo di vendita, con la Città si sono condivise le ulteriori seguenti condizioni:

- Con il trapasso della proprietà, l'ETL garantisce alla Città una collaborazione per la cura ordinaria del parco botanico. Il capo squadra con l'aiuto di unità lavorative fornite dai programmi occupazionali o richiedenti d'asilo garantiranno la cura ordinaria del parco per un periodo di 6-7 mesi e per i primi 4 anni a partire dalla data di trasferimento dei sedimi.
- La manutenzione degli edifici passerà alla Città con il trasferimento della proprietà degli stessi.
- Il prezzo di vendita sarà compensato con il credito in conto corrente vantato dalla Città di Lugano nei confronti dell'ETL.

Per quanto precede invitiamo l'onoranda assemblea dell'Ente Turistico del Luganese a voler

RISOLVERE

1. è approvata la vendita alla Città di Lugano dei sedimi e degli immobili formanti il comparto San Grato di Carona e meglio i seguenti mappali: n. 353-395-440-442-443-445-870.
2. Il prezzo di vendita è fissato in CHF 2.8MIO (due milioni e ottocento mila franchi) ed è composto da:
 - 1.7 MIO quale riconoscimento di parte dei debiti cumulati dall'ETL nel periodo 1997-2021.
 - 1.1 MIO quale investimento anticipato dall'ETL nel periodo fine 2020 – aprile 2021 per il restauro del Ristorante.
3. Il Consiglio di Amministrazione dell'ETL è autorizzato a sottoscrivere una convenzione con la Città di Lugano per regolare gli accordi presi riguardo alla manutenzione dei sedimi e del parco nei primi 4 anni.
4. Il trapasso della proprietà, fatte salve le competenze del Consiglio Comunale di Lugano, avverrà con il 1° gennaio 2022.

Il Presidente:

Bruno Lepori

Il Direttore:

Alessandro Stella

Allegati: - planimetria generale
- estratto piano regolatore