



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9749**concernente la richiesta di autorizzazione a stare in lite con la PRO.TEC
Progettazioni Tecnologiche s.r.l., Trieste**

Lugano, 7 settembre 2017

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente Messaggio Municipale sottoponiamo la richiesta di autorizzazione a stare in lite con la spettabile PRO.TEC Progettazioni Tecnologiche s.r.l. di Trieste.

Il Comune di Lugano figurava quale proprietario di due immobili a Trieste. Entrambi facevano in realtà parte del patrimonio della Fondazione Antonio Caccia.

L'immobile di maggior valore era quello situato ai civici 3 e 5 di Via Economo, sul lungomare, di fronte al porto turistico, in una zona urbanisticamente interessante, a poca distanza dal centro storico. Costruito alla fine del XIX secolo, era destinato ad uso commerciale (piano terreno) e residenziale (4 piani).

Le difficoltà di un'amministrazione a distanza, la vetustà interna dell'edificio e la conseguente necessità di una importante ristrutturazione, le normative sulle disdette e altre considerazioni ancora, indussero il Municipio a proporre al Consiglio Comunale la vendita dell'immobile (MMN. 7528 del 27 settembre 2007). Con risoluzione del 10 dicembre 2007 il Legislativo autorizzò l'Esecutivo a vendere lo stabile per un importo non inferiore a Euro 7'000'000.-- (corrispondenti allora a fr. 11'340'000.-- circa).

Il 31 marzo 2008 venne sottoscritto a Trieste il contratto di compravendita dell'immobile tra il Comune e la PRO.TEC Progettazioni Tecnologiche s.r.l., che di tutti gli interessati all'acquisto aveva presentato la migliore offerta (Euro 7'200'000.--).

Lo stesso indicava che l'immobile era venduto nello stato in cui si trovava, noto alla parte acquirente. Assieme al contratto di compravendita, lo stesso giorno venne sottoscritta una scrittura privata con la quale la parte venditrice, anche per ossequiare a normative da poco entrate in vigore, si obbligava a regolarizzare a sue spese le riscontrate irregolarità in materia edilizia, accertate ed indicate in una perizia allegata alla stessa.

Di questa incombenza venne in un primo tempo incaricato lo stesso professionista che aveva allestito l'appena menzionata perizia, il quale tuttavia non si attivò, adducendo l'impossibilità tecnica di svolgere l'incarico.

Il mandato gli venne pertanto revocato, e venne incaricato un altro professionista del luogo, indicato al Municipio dal commercialista che aveva curato l'operazione di compravendita come persona stimata e competente.

La maggior parte delle irregolarità, conseguenti a lavori fatti negli anni dagli inquilini dello stabile senza che l'amministratore ne fosse informato, si sono rivelate essere di natura formale, e sono state sanate con la richiesta e l'ottenimento a posteriori delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali.

La sola importante violazione di natura materiale riguardava i serramenti al piano terreno dello stabile, di cui si è resa necessaria la sostituzione. Il progetto, allestito dal professionista incaricato dal Municipio, è stato come sempre sottoposto all'allora amministratore unico della nuova proprietaria, che lo ha approvato ed ha sottoscritto la relativa domanda di autorizzazione presentata all'autorità comunale. Quest'ultima, dopo aver richiesto alcune modifiche, ha rilasciato l'autorizzazione alla sostituzione dei serramenti, che è poi stata eseguita conformemente al progetto presentato e alla licenza rilasciata.

Nel frattempo PRO.TEC ha cambiato amministratore. Da allora la società, con modalità anche intimidatorie, soprattutto nei confronti del professionista, ha iniziato ad affermare che i lavori di sostituzione dei serramenti non erano stati eseguiti correttamente e conformemente alle disposizioni pianificatorie ed edilizie applicabili, pretendendo quindi dal Comune quale venditore, dal progettista e dalla ditta che aveva eseguito i lavori la correzione di tutti i presunti difetti riscontrati e accertati da perizie chiaramente di parte. Di fronte al rifiuto di entrare in materia del Comune e degli altri attori coinvolti, PRO.TEC si è rivolta al Tribunale di Trieste con un Ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo. Si tratta in sostanza di una procedura intesa a far accertare da un perito designato dal Tribunale l'esistenza di violazioni e l'entità dell'eventuale danno, inteso come importo necessario per la sostituzione degli elementi irregolari. Questa procedura ha dato un esito chiaramente insoddisfacente per PRO.TEC.

La stessa ha quindi deciso di promuovere una causa di merito, convenendo presso il Tribunale di Trieste con atto di citazione del 7 aprile 2017 (notificato il successivo 3 maggio per il tramite del Tribunale d'Appello, Rogatorie internazionali) il Comune di Lugano, il professionista da esso incaricato e la ditta esecutrice dei lavori e chiedendo la loro condanna al pagamento di Euro 254'600.-- + IVA per i difetti riscontrati.

La posizione del Comune non è cambiata nel tempo: sin dalle prime richieste di risarcimento esso ha sempre sostenuto di aver adempiuto a tutti gli impegni assunti con la sottoscrizione della scrittura privata del 31 marzo 2008. Il patrocinatore del Comune nella procedura di Ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo, che ci assisterà anche in questo ulteriore procedimento, ritiene che la posizione del Comune sia corretta, e che la nuova iniziativa giudiziaria di PRO.TEC sia infondata.

Il valore della causa supera il limite della delega conferita al Municipio dall'art. 9 bis cpv. 1 lett. d del Regolamento comunale. L'autorizzazione del Legislativo è pertanto necessaria.

Osserviamo che essendo la Fondazione Antonio Caccia l'effettiva precedente proprietaria dell'immobile di Trieste, i costi di patrocinio verranno come sinora da lei assunti. Per questo motivo non viene richiesto un credito per sostenerli.

Osserviamo che la prima udienza del procedimento è convocata per il 27 novembre 2017. È opportuno che la decisione del Legislativo intervenga prima di tale data.

Il Municipio, tramite le persone designate, è a disposizione della Commissione incaricata di preavvisare il presente messaggio per fornire ulteriori informazioni, e chiede a codesto onorando consenso di voler

risolvere:

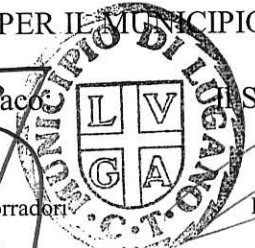
Il Municipio è autorizzato a stare in lite con la spettabile PRO.TEC Progettazioni Tecnologiche s.r.l. di Trieste.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco _____ Segretario: _____

Avv. M. Borradori _____ R. Bregy _____



Ris. mun. 07/09/2017