

MESSAGGIO NO. 20 / 2009

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 345'000.-- PER
L'ACQUISIZIONE TRAMITE ESPROPRIAZIONE FORMALE DEL
SEDIME PRIVATO AL MAPPALE N. 579 RFD MENDRISIO**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA

La particella n. 579 RFD Mendrisio, di proprietà del Signor Cesare Valsangiacomo, è situata lungo Via Maderno, all'incrocio con Viale alle Cantine (vedi estratto mappa allegato). Il fondo di forma triangolare, è delimitato dalle due strade. Attualmente sorgono su parte del terreno due fabbricati fatiscenti con funzione di magazzino o deposito. La superficie rimanente è destinata a prato. La proprietà è, in parte, cinta da muretti con rete metallica.

Il PR77 inseriva il mappale in zona edificabile R2 (residenziale estensiva).
Il PR in vigore inserisce, invece, la particella n. 579 RFD Mendrisio, in zona AEP (attrezzature edifici pubblici) destinata a posteggio per la zona Cantine (art. 51 n.70.2. NAPR).

Gli approfondimenti progettuali in corso, intesi alla riqualifica degli spazi pubblici del comparto delle cantine, confermano l'opportunità di integrare il mappale in esame nel quadro del concetto urbanistico in elaborazione.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Il rappresentante legale del proprietario, in data 12 novembre 2008 ha esplicitamente chiesto l'acquisizione del terreno da parte del Comune per Fr. 570'000.--.

Con l'espropriazione, il Municipio intende dunque acquisire il mappale n. 579 RFD Mendrisio, di complessivi mq 1'268.

Lo scopo dell'espropriazione è già stato delineato nella premessa.

La base legale è data dalla necessità di acquisizione della proprietà fondiaria, in vista dell'attuazione di opere di interesse pubblico conformemente all'art. 1 cpv. 1 LEspr, detta facoltà è assegnata al Comune dall'art. 2 LEspr.

Per quanto attiene alla procedura da adottare, che non si vuole descrivere in questa sede nel dettaglio onde evitare inutili divagazioni. Essa presuppone, di regola, il voto formale del Consiglio comunale sul credito necessario.



INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

La procedura di espropriazione è resa necessaria dal fallimento dei tentativi intrapresi per giungere ad un accordo tra il proprietario e la nostra Città.

La perizia, allestita da un progettista incaricato dal Comune, conclude per un importo di Fr. 270.-- /mq da cui devono essere dedotti i costi di demolizione dei fabbricati esistenti. Tuttavia, il proprietario non ha accettato la proposta di compravendita su questa base finanziaria.

Il Municipio, ritenendo equo l'importo proposto dal perito, ne propone l'accettazione anche a codesto On.do Consiglio comunale.

Dalla perizia - da cui si estrapolano qui unicamente le considerazioni che contribuiscono a chiarire come si è giunti a formulare l'importo offerto dalla Città di Mendrisio - si evince che l'offerta è stata determinata, sostanzialmente, dopo aver valutato a quale zona il pianificatore avrebbe assegnato il fondo in esame se non avesse costituito su tale superficie il vincolo di posteggio pubblico. Il fondo non colpito dal vincolo sarebbe appartenuto alla vicina zona R2. Il valore del terreno si situerà, dunque, secondo il perito nella fascia di valore in cui si trovavano i terreni simili alla fine del 2000. Egli inoltre ne ha valutato le possibilità edificatorie, alla luce della particolare conformazione del terreno, giungendo alla conclusione che sarebbe potuto sorgere sul fondo in questione un edificio di due livelli e di dimensioni sufficientemente ampie.

Il valore di compravendita della citata particella è pertanto significativo ai fini della stima, nei limiti prudenziali tracciati dal perito nel documento consegnato al Municipio.

L'importo per l'acquisto del terreno, di mq 1'268, con una SUL massima di mq 507, risulta così di Fr. 335'000.--.

COSTI ACCESSORI

Ai costi di espropriazione si aggiungono le spese legali, di geometra e di iscrizione all'Ufficio Registri. Dette spese sono quantificate in Fr. 10'000.--.

VALUTAZIONE ONERI FINANZIARI

La richiesta di credito in oggetto ammonta Fr. 345'000.--. Essa genera i seguenti oneri finanziari ricorrenti, tenuto conto che il terreno sarà utilizzato per la riqualifica del Viale alle Cantine:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a Fr. 10'700.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 10'350.-- (tasso 3% lineare);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 5'200.--¹.

¹ Tasso d'interesse applicato 3%.



Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

RISOLVERE

- 1. Il Municipio è autorizzato ad espropriare il mappale n. 579 RFD Mendrisio, di proprietà del Signor Cesare Valsangiacomo.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 345'000.-- occorrente per:**
 - **l'acquisizione del fondo mappale n. 579 RFD Mendrisio, di proprietà del Signor Cesare Valsangiacomo, mediante espropriazione:** **Fr. 335'000.--**
 - **le spese legali, notarili e diverse** **Fr. 10'000.--**
- 3. La spesa sarà registrata a consuntivo nel Conto degli investimenti – Voce n. 500 "Terreni non edificati".**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2010.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:
Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegato: Estratto Piano regolatore - mappale n. 579 RFD Mendrisio

