



Ris. mun. 1064 del 24 settembre 2024

30 settembre 2024

MM N. 14 /2024

Richiesta di un credito di CHF 320'000.--
per l'acquisto di due terreni in zona sottostazione
Tana di proprietà delle Spettabili FFS SA

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

il Municipio si prega sottoporvi per approvazione la richiesta di un credito di CHF 320'000.-- per l'acquisizione dei mappali nri. 378 e 387 RFD Mendrisio /Sezione Rancate.

PREMESSA

I lavori delle AIM e rispettivamente delle FFS SA presso la nuova sottostazione Tana sono terminati nel corso dell'estate 2022.

Nei pressi della sottostazione, vi sono due terreni di proprietà delle FFS SA, per i quali il Municipio aveva manifestato interesse ad acquistare nel 2021. Le FFS SA, da parte loro, sono intenzionate a cedere i terreni a condizioni particolari, già comunicate al Municipio con una lettera dell'11 giugno 2024

I SEDIMI

Di seguito sono riassunte le caratteristiche dei due sedimi situati in zona industriale I (a) e le indicazioni di prezzo ricevute.

Mappale n. 378 RFD Mendrisio /Sezione Rancate

Superficie	1'963 m ² (humus, bosco)
Prezzo di vendita	150 CHF/m ²
Importo d'acquisto	CHF 294'600

Attualmente il terreno risulta essere prativo con una parte boschiva. Sulla base del PR di Rancate vi sono delle limitazioni d'uso del terreno, come evidenziato nella mappa qui sotto.



Mappale n. 387 RFD Mendrisio /Sezione Rancate

Superficie 883 m² (rivestimento duro)
 Prezzo di vendita viene ceduto gratuitamente

Il terreno costituisce la strada di accesso alle sottostazioni di AIM e FFS SA. Su di esso grava una servitù a favore delle AIL per un elettrodotto aereo da 50 kV, con relative limitazioni di costruzione, piantagione e accesso.



I costi di trapasso relativi al mappale n. 378 RFD Mendrisio /Sezione Rancate, quantificati in ca. CHF 20'000.--, sono a carico della Città, mentre quelli relativi al mappale n. 387 RFD Mendrisio /Sezione Rancate sono a carico di FFS SA.

PERIZIA

La valutazione immobiliare demandata a un consulente esterno ha determinato il valore commerciale del sedime e rispettivamente alcune possibili considerazioni.

- Il fiduciario ha esposto che a livello nazionale e cantonale sono in corso il ridimensionamento delle zone edificabili sulla base della crescita demografica dei prossimi 15 anni.
- L'accesso al fondo dovrebbe esser realizzato da Via Cercera anziché da Via Pianoro, in quanto il fondo risulta essere edificabile nella sua parte bassa.
- Il fondo non è urbanizzato, né iscritto al catasto cantonale dei siti inquinati.
- Nella parte alta del fondo vi sono dei manufatti da smaltire e consta di 182 m² di bosco.
- I parametri edificatori:
 - Indice di edificabilità m³/m² 5
 - Altezza massima edificio 12 m, 14.50 m al colmo
 - Area verde minima 25 %
 - Ipotizzabile una costruzione di 24 m x 25 m per 12 m di altezza con una superficie di 590 m².
- La determinazione del prezzo è stata calcolata in base alla normativa SVS / Swiss Valuation Standard ed è disponibile per la visione presso la Cancelleria.
- La perizia ha stabilito un valore di stima tra 480 – 510 CHF/mq per un valore complessivo di CHF 850'000 – 910'000 per la parte edificabile (1783 mq). Per la parte restante, il bosco (182 mq), il valore al mq è di CHF 2.--.

CONCLUSIONE

La strada di accesso e il rispettivo terreno si trovano in un comparto strategico per le AIM, dove sono presenti diverse infrastrutture elettriche sia di carattere regionale che nazionale. Con l'acquisizione del sedime n. 378 RFD Mendrisio /Sezione Rancate si andrebbe a disporre di un'area di riserva per eventuali potenziamenti della sottostazione o per altre infrastrutture elettriche future.

L'acquisto del terreno permetterebbe di disporre di un'area edificabile di ca. 500 m² in una zona industriale.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio e le AIM sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. È approvata l'acquisizione dei sedimi n.ri 378 e 387 RFD Mendrisio /Sezione Rancate di proprietà FFS SA.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 320'000.-- + IVA per l'acquisizione dei due sedimi.**
- 3. Il credito è da allibrare sui conti di investimento delle AIM Sezione elettricità.**
- 4. Il sedime n. 387 RFD Mendrisio /Sezione Rancate viene attribuito ai beni comunali mentre il sedime n. 378 RFD Mendrisio /Sezione Rancate a quello delle AIM.**
- 5. Il credito è da utilizzarsi entro il 31 dicembre 2025.**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per il Municipio

Il Sindaco

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP

Il Segretario comunale

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.