



Ris.mun. 1595 del 12 novembre 2013

13 novembre 2013

MM N. 08 /2013

Ampliamento campus universitario - Esercizio del diritto di compera e acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio

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

Con il presente messaggio il Municipio sottopone al Legislativo il credito di CHF 8'400'000.00 necessario all'esercizio di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. Il terreno in oggetto è destinato all'ampliamento del campus universitario cittadino ed in particolare ospiterà il Dipartimento ambiente costruzioni e design (DACD) della Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI).

PREMESSA

Il 5 settembre 2011 il Consiglio comunale ha ratificato il messaggio N. 81 /2011 circa la costituzione di un diritto di compera necessario all'acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. L'acquisizione del fondo è necessaria per consentire l'ampliamento del campus universitario di Mendrisio permettendo alla SUPSI di insediare nella nostra Città il DACD.

Il rogito per la costituzione del sopraccitato diritto di compera è stato sottoscritto dal Municipio e dall'attuale proprietario del fondo, la Immo-rail SA, il 12 dicembre 2011. Il diritto di compera scade il 10 maggio 2014. Entro tale scadenza l'Esecutivo deve quindi versare il saldo pattuito nel rogito per poter acquisire, a titolo definitivo, il fondo necessario all'ampliamento del campus universitario.

Come già annunciato nel messaggio N. 81 /2011, l'operazione di sostegno al mondo universitario s'inserisce nelle linee strategiche di sviluppo della Città¹. L'investimento, oltre a sostenere concretamente lo sviluppo del campus universitario, rappresenta pure un passo concreto verso la riqualifica urbanistica del comparto stazione. L'insediamento della SUPSI a Mendrisio porterebbe quindi una spinta decisiva per una riqualifica generale di tutta l'area attorno la stazione ferroviaria.

¹ Vedi MM N. 81 /2011, pagine 2-4.

Inoltre, l'insediamento della SUPSI a Mendrisio consente al campus di ulteriormente svilupparsi e di incrementare le sue peculiarità di insegnamento e ricerca. Sostenere l'ampliamento dell'università permette alla Città di partecipare direttamente al consolidamento e allo sviluppo di uno dei tre poli di eccellenza svizzeri nel campo dell'architettura, dell'ingegneria civile, della gestione del territorio e del design.

Prendere parte all'ampliamento del campus rappresenta per la Città il riconoscimento di aver un ruolo di primo piano nella crescita del sistema universitario ticinese, nonché ottenere una nuova opportunità di crescita culturale, scientifica ed economica.

Con il presente messaggio, il Municipio intende illustrare al Consiglio comunale, oltre alla richiesta del credito necessario all'esercizio di compera, anche l'esito del concorso internazionale di progettazione e la possibile procedura per la sottoscrizione di un diritto di superficie sui terreni necessari all'insediamento del DACD.

Prima di presentare i dettagli dell'esercizio di compera, l'Esecutivo ritiene importante riassumere brevemente l'iter del concorso internazionale di progettazione che ha portato a designare quale vincitore il progetto Ascensus, elaborato dal team di progettisti capitanato dall'architetto Andrea Bassi.

CONCORSO DI PROGETTAZIONE – VINCITORE IL PROGETTO ASCENSUS

Il 15 maggio 2012 la SUPSI e il Comune di Mendrisio hanno pubblicato il concorso internazionale di progettazione per l'insediamento del DACD nella nostra Città.

La giuria era composta da: il Sindaco Carlo Croci (presidente), il Direttore della SUPSI Franco Gervasoni, il Direttore del DACD Luca Colombo, il Direttore dell'UTC Michele Raggi e dagli architetti Valentin Bearth, Giovanni Ferrini, Mitka Fontana, Daniele Marques e Nathalie Rosetti, nonché dai supplenti Nadia Bregoli, Catherine Glaeser-Tibiletti e Aris Mozzini.

Il concorso prevedeva due fasi distinte: una prequalifica con l'obiettivo di scegliere un massimo di 25 team, in seguito chiamati ad elaborare un progetto architettonico per il campus DACD.

Al concorso nella fase di prequalifica hanno inoltrato la candidatura ben 67 team interdisciplinari. Nel giugno del 2012 la giuria, considerata l'alta qualità dei partecipanti, ha ammesso alla seconda fase il numero massimo di team previsti dal bando di concorso: ossia 25 gruppi di progettazione.

L'inizio della seconda fase del concorso è avvenuto il 16 luglio 2012 e i team di progetto hanno consegnato il loro lavoro entro il 5 dicembre 2012. I progetti consegnati entro tale data sono stati 22.

L'esame finale della giuria è avvenuto nei giorni 29, 30 e 31 gennaio 2013 presso il Centro Manifestazioni Mercato Coperto.

La giuria ha esaminato tutti i progetti soppesandoli sulla base di diversi criteri: il programma degli spazi, i parcheggi, gli aspetti urbanistici, la compatibilità con il piano regolatore, la sostenibilità energetica e finanziaria, il rispetto e l'adeguamento alle norme antincendio, il giudizio degli utenti nei confronti di funzionalità, qualità, flessibilità, immagine e vivibilità degli spazi.

Nel suo rapporto finale, la giuria ha messo in evidenza le difficoltà del concorso legate alla natura del luogo con le sue componenti e relazioni urbanistiche, nonché l'importanza del programma degli spazi con le complessità tipologiche e funzionali che lo caratterizzano.

Essa ha pure ringraziato tutti gli autori che con i progetti presentati e l'impegno profuso hanno dato risposte interessanti e variate alla soluzione del problema posto dal profilo urbanistico, architettonico e funzionale.



La giuria, dopo due turni di valutazione, ha decretato quale progetto vincente il progetto Ascensus, elaborato dal team di progettazione capitanato dall'architetto Andrea Bassi.

Il progetto vincitore ha colpito per la chiarezza e la semplicità d'approccio al tessuto urbano circostante. La forma compatta e razionale del grande edificio offre spazi interni funzionali. Esternamente, si pone in diretto dialogo sia verso l'asse ferroviario al quale si affianca parallelamente, sia verso il quartiere sul versante opposto. Qui l'ingombro decresce da cinque a tre piani diventando «a misura d'uomo». Si affaccia su una superficie verde che funge da spazio di condivisione verso il quartiere. Ascensus convince anche per la sostenibilità energetica ed ecologica che il futuro cantiere concede e per gli standard energetici elevati che si possono raggiungere. Le spese d'investimento risultano pure sostenibili. Questa scelta traduce il concetto di una scuola aperta, dinamica e trasparente quale vuole essere la SUPSI.



Il Municipio ha condiviso pienamente il giudizio della giuria e auspica che il progetto possa essere realizzato entro i tempi previsti dalla SUPSI. Essa prevede infatti di concludere la fase progettuale e di richiesta dei crediti al Gran Consiglio entro i prossimi due anni, mentre il cantiere durerà almeno due anni e mezzo. La Direzione della SUPSI e il Municipio auspicano quindi di poter insediare il DACD a Mendrisio entro il 2018.

Nel frattempo la SUPSI ha già avviato la fase necessaria per ottenere i crediti dal Gran Consiglio per procedere con la progettazione definitiva del campus di Mendrisio. Il relativo messaggio è in fase di redazione.

Richiamata la dichiarazione di intenti fra la SUPSI e la Città di Mendrisio del 2 dicembre 2010², la Città di Mendrisio deve per contro esercitare il diritto di compera per l'acquisto del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, sottoscritto il 12 dicembre 2011, per mettere a disposizione della SUPSI tutti i terreni necessari alla realizzazione del nuovo campus.

Il prossimo capitolo illustra pertanto gli aspetti del sopraccitato diritto di compera nell'ottica di procedere con l'acquisto definitivo del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

ESERCIZIO DEL DIRITTO DI COMPERA DEL FONDO N. 3156 RFD MENDRISIO /SEZIONE MENDRISIO

Come già anticipato, la Città di Mendrisio, rappresentata dal suo Municipio, il 12 dicembre 2011 ha sottoscritto il diritto di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. L'atto notarile riprende tutti i punti della convenzione preliminare sottoscritta con la proprietaria e già ratificati dal Consiglio comunale con l'approvazione del messaggio N. 81 /2011 del 12 maggio 2011.

Il Comune di Mendrisio deve ora procedere con l'esercizio del sopraccitato diritto di compera. Per concretizzare l'operazione l'Esecutivo chiede pertanto al Consiglio comunale di stanziare un credito d'investimento di CHF 8'400'000.00 (ricordiamo che la SUPSI ha già versato un importo di CHF 500'000.00 come anticipo sull'acquisto del terreno come previsto dal diritto di compera).

Il Municipio, prima di presentare il presente messaggio, ha richiesto al Consiglio di Stato di esprimersi sull'operazione campus Mendrisio. L'Esecutivo cantonale, con lettera del 22 ottobre 2013, ha quindi trasmesso il suo preavviso favorevole inviato alla SUPSI. Dalla corrispondenza emerge che il Consiglio di Stato ha avallato la realizzazione dei tre campus, previsti nella politica di consolidamento dell'università professionale. Dallo scritto risulta pure come il sostegno del Cantone al campus di Mendrisio sia già previsto a piano finanziario. Ora il Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport (DECS) deve redigere il messaggio per la richiesta dei crediti necessari alla progettazione definitiva dei campus e alla realizzazione, nonché elaborare una pianificazione finanziaria definitiva.

Allo scopo di meglio comprendere l'operazione e l'ammontare del credito richiesto, il Municipio ricorda alcuni punti del diritto di compera già ratificato dal Consiglio comunale.

² Vedi messaggio N. 81 /2011, pagine 8 e 9.

- a. La durata del diritto di compera è di 36 mesi a far tempo dalla data della firma dell'accordo preliminare. Pertanto il diritto di compera scade il 14 maggio 2014; entro tale termine il Comune deve versare al notaio il saldo dell'operazione di acquisto del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. Il Municipio informa il Consiglio comunale che intende esercitare il diritto di compera non appena sarà cresciuto in giudicato il credito oggetto del presente messaggio.
- b. La Immo-rail SA ha concesso alla Città di Mendrisio l'uso dello stabile ex RIRI, ubicato presso il bene oggetto del diritto di compera, dalla firma del rogito e per l'intero periodo di validità del diritto di compera, contro versamento di un canone di locazione totale di CHF 600'000.--, importo che è suddiviso su 36 mesi, fermo restando che l'importo di CHF 600'000.-- è comunque interamente dovuto anche in caso di esercizio del diritto di compera prima della sua scadenza. Il credito per finanziare tale investimento era già stato concesso dal Consiglio comunale con la ratifica del messaggio N. 81 /2011.
- c. Il prezzo di compravendita fissato ammonta a CHF 8'900'000.-- pagabile come segue:
 - c1 CHF 500'000.-- a valere quale controprestazione per la costituzione del diritto di compera, e acconto sul prezzo di compravendita in caso di esercizio del diritto di compera: saranno versati dalla Città di Mendrisio al notaio rogante alla firma del contratto di costituzione del diritto di compera e saranno dal notaio liberati a favore della concedente ad avvenuta annotazione del diritto di compera a Registro fondiario. In caso di mancato esercizio del diritto di compera, tale importo resterà definitivamente acquisito alla parte concedente. Come precisato nel messaggio N. 81 /2011 la sopraccitata controprestazione è stata finanziata dalla SUPSI.
 - c2 CHF 8'400'000.-- a saldo dell'esercizio del diritto di compera per il tramite del notaio rogante, che provvederà a liberare tale somma a favore della venditrice ad avvenuta conferma di trapasso di proprietà del bene venduto a favore della Città di Mendrisio. Anche in questo caso il Legislativo comunale aveva già avallato l'importo in oggetto, perché contenuto nel messaggio N. 81 /2011. Al Municipio occorre però ora lo stanziamento del relativo credito per finanziare l'operazione. La crescita in giudicato dello stesso deve avvenire in tempo utile per permettere all'Esecutivo di rispettare la scadenza del diritto di compera.

L'attuale proprietaria ha comunicato a posteriori al Municipio che secondo lei l'operazione deve essere assoggettata all'imposizione dell'IVA. L'Esecutivo, come d'altronde ben evidenziato nel MM N. 81 /2011, ha già comunicato alla Immo-rail SA che un eventuale assoggettamento all'IVA della cessione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio non è mai stato neppure ipotizzato dalle parti durante le trattative di vendita, e che tale assoggettamento non sussiste perché non è stato né concordato, né stipulato nel contratto notarile. Pertanto, con il pagamento delle condizioni sancite nel rogito del 12 dicembre 2011 il Municipio ritiene conclusa l'operazione di acquisizione del sopraccitato mappale.

Il Municipio chiede quindi al Consiglio comunale di stanziare un credito di CHF 8'400'000.00 per poter esercitare il diritto di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, ricordando che l'acconto di CHF 500'000.00 è stato già saldato, per il tramite della Città, dalla SUPSI.

Il prossimo capitolo illustra la procedura e le condizioni pattuite fra la SUPSI ed il Municipio per le fasi posteriori all'acquisizione del fondo.

CONDIZIONI E PROCEDURA PER L'USO DEI FONDI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL CAMPUS SUPSI

Il progetto circa l'insediamento del DACD a Mendrisio si sviluppa sui mappali n.ri 3158, 3167 e 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. I primi due sono di proprietà del Comune, mentre il terzo appartiene alla Immo-rail SA, oggetto dell'esercizio di compera del presente messaggio.

Lo scorso 28 maggio si è tenuta una riunione fra la Direzione della SUPSI e il Municipio per poter definire i prossimi passi per il proseguo del progetto Ascensus.

Le parti hanno concordato di scindere la richiesta circa l'esercizio di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio dalla necessità di sottoscrivere un diritto di superficie fra la SUPSI e la Città di Mendrisio per l'uso dei terreni citati in precedenza.

Questa opzione è dettata dalla necessità di non incorrere in eventuali ritardi nell'esame del diritto di superficie, analisi che potrebbe anche essere più lunga rispetto alla crescita in giudicato della richiesta di credito necessaria all'esercizio del diritto di compera, diritto che scade appunto il 14 maggio 2014.

Naturalmente il Municipio e la Direzione della SUPSI stanno continuando gli approfondimenti per giungere alla stesura definitiva del diritto di superficie, documento che sarà presentato in seguito al Legislativo comunale. Nel presente messaggio il Municipio anticipa gli obiettivi generali già concordati fra le parti.

CONDIZIONI PER LA STESURA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER I FONDI N.RI 3156, 3158 E 3167 RFD MENDRISIO /SEZIONE MENDRISIO

Considerata l'opportunità di anticipare la richiesta di credito per l'esercizio del diritto di compera rispetto alla sottoscrizione del diritto di superficie dei fondi n.ri 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, la Direzione della SUPSI ed il Municipio hanno concordato i seguenti obiettivi generali che devono ancora essere approfonditi e precisati per giungere al sopraccitato contratto per l'uso dei terreni in oggetto.

Ad oggi, il finanziamento di pertinenza cantonale per la realizzazione del campus SUPSI a Mendrisio non è ancora stato stanziato dal Gran Consiglio. Alla luce di questa situazione il Municipio ha richiesto alla Direzione della SUPSI di condividere una clausola di abbandono del progetto, perché il rischio di acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio è solo a carico della Città di Mendrisio. La SUPSI ha accettato tale principio. Le parti hanno quindi concordato una partecipazione paritaria relativa al rischio di un mancato insediamento del DACD a Mendrisio e la probabile conseguente alienazione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. In tale evenienza le parti si suddividono in modo equo l'eventuale perdita rispetto al prezzo di acquisizione del fondo pari a CHF 8'900'000.00, tenendo in debita considerazione l'acconto già versato dalla SUPSI.

Oltre a ciò le parti hanno raggiunto un accordo sul finanziamento dell'operazione distinguendo due fasi.

La prima riguarda l'acquisizione del fondo durante la fase di elaborazione del progetto definitivo e la richiesta dei crediti necessari al Gran Consiglio e la realizzazione del campus. Essa è oggi stimata in 5 anni ed è possibile posticipare tale termine se vi sono dei ritardi nella procedura di stanziamento dei crediti di realizzazione del campus. In tale fase gli oneri finanziari dell'operazione di acquisto saranno suddivisi in modo congiunto e paritario fra le parti, ritenuto che la SUPSI possiede un credito annuo massimo di CHF 70'000.00 per tale scopo. Il Municipio precisa che il fondo sarà registrato fra i beni patrimoniali, perché oggetto di un diritto di superficie, inoltre durante la prima fase non verranno effettuati degli ammortamenti e vi saranno quindi solo da remunerare gli interessi passivi sul credito.

Nella seconda fase, a conclusione dei lavori per l'edificazione del campus, il canone di locazione previsto dal diritto di superficie dovrà, in linea di principio, finanziare la copertura degli oneri finanziari legati all'investimento circa l'acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. Esso sarà ammortizzato conseguentemente al deprezzamento dell'immobile di proprietà della SUPSI (ipotesi 50 anni).

Alla luce di questi accordi preliminari la Città di Mendrisio ha un costo legato all'acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio solo nella prima fase, ossia la fase di progettazione e realizzazione del campus universitario. L'eventuale contributo diretto della Città a sostegno del campus non è ancora stato discusso con la SUPSI.

ONERI FINANZIARI

L'investimento netto a carico della Città per l'acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio ammonta a CHF 8'400'000.00, perché i CHF 500'000.00 relativi alla controprestazione per la sottoscrizione del diritto di compera sono stati pagati dalla SUPSI.

Come già anticipato nella prima fase di progetto (durata prevista 5 anni), l'investimento non sarà ammortizzato. Gli interessi passivi ammontano quindi a CHF 140'000.00³; dedotta la partecipazione della SUPSI di CHF 70'000.00, il maggior costo a carico del conto di gestione corrente ammonta a CHF 70'000.00.

Per contro la seconda fase (edificio realizzato) non presuppone, ad oggi, nessun costo supplementare a carico della Città, perché il diritto di superficie dovrà prevedere un canone di locazione che permetterà alla Città di coprire gli oneri finanziari. Questi ultimi ammontano a CHF 336'000.00:

- ammortamento 2% lineare (durata di vita dell'edificio SUPSI 50 anni) CHF 168'000.00;
- interessi⁴ sul capitale medio investito CHF 168'000.00.

³ Tasso d'interesse 1.6% per un debito della durata di 5 anni.

⁴ Tasso d'interesse a lungo termine 4%.

Naturalmente dal sopraccitato calcolo non sono considerati gli eventuali oneri a carico della Città per la realizzazione del Park & Ride di 400 posti auto (previsto dal PR), nonché l'eventuale richiesta di sostegno da parte della Città allo sviluppo del campus universitario. Quest'ultimo aspetto non è ancora stato discusso né con la SUPSI, né con il Cantone.

CONCLUSIONI

L'allora Comune di Mendrisio aveva colto l'opportunità di sostenere l'insediamento dell'Accademia di Architettura nel Magnifico Borgo. Un investimento lungimirante che ha permesso al precedente Comune e all'attuale Città di crescere e farsi conoscere a livello nazionale e internazionale. Infatti, il Municipio è fortemente convinto dello stretto legame esistente fra l'università e lo sviluppo economico e culturale della Città. Assicurare uno sviluppo del campus universitario vuol anche dire assicurare un elemento distintivo nella crescita della Città.

L'Esecutivo invita il Consiglio comunale a sostenere l'opportunità di allargare il polo universitario con l'insediamento a Mendrisio del DACD presso la stazione ferroviaria. Scambi, idee e innovazione accrescono a tutti i livelli la competitività di chi opera sul territorio. Aprire un polo universitario è un'occasione per tutti: per chi opera nelle amministrazioni pubbliche, per chi lavora nel privato.

Da quando si è insediata l'università, la Città ha conosciuto una sensibile crescita economica. La speranza del Municipio è che l'ampliamento del campus comporti l'insediamento di nuove attività di qualità, sia dal punto di vista della notorietà della Città, che per quanto concerne i posti di lavoro.

La filosofia della SUPSI ed in particolar modo del DACD è molto attenta ai discorsi dello sviluppo tecnologico compatibile con le risorse del territorio. Questa prerogativa permette al campus universitario di profilarsi nel campo della ricerca e di trovare delle forti sinergie con il nostro territorio e con l'obiettivo di sviluppo sostenibile perseguito dalla nuova Città di Mendrisio.

La nostra Città è al centro di un complesso sistema di comunicazione che nei prossimi anni subirà le influenze di AlpTransit. Questo importante investimento è visto da tutti come una grandissima occasione, ma per il Ticino può nascondere delle insidie. Queste ultime sono già state mostrate nello "Studio strategico per possibili scenari d'aggregazione Alto Mendrisiotto insieme con dialogo, energia e passione". In particolar modo AlpTransit collegherà Milano a Zurigo senza necessariamente aver più bisogno del Ticino. Il Municipio ritiene che l'eccellenza nella formazione e nello sviluppo tecnologico sia un elemento distintivo per il nostro Cantone e che ci permetterà di prepararci in modo confacente alla sfida di AlpTransit: ossia non fare diventare il nostro Cantone un mero tunnel di attraversamento.

Il Municipio auspica pertanto che il Legislativo comunale sostenga il presente messaggio atto ad ottenere il credito necessario all'esercizio di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. Un investimento, che permette alla Città di ampliare il suo campus universitario.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto onorando Consiglio.

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. Al Municipio è concesso un credito di CHF 8'400'000.00 per l'acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.**
- 2. Il Municipio è autorizzato ad esercitare il diritto di compera sottoscritto dalla Città di Mendrisio e la Immo-rail SA con rogito del 12 dicembre 2011.**
- 3. Le spese legali e di iscrizione a Registro fondiario sono da aggiungere alla presente richiesta di credito.**
- 4. La spesa sarà registrata nel Conto investimenti - Voce n. 703 "Costruzioni edili".**
- 5. Il credito è da utilizzare entro il 31 maggio 2014.**

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Allegato

Rogito diritto di compera