



Municipio, 6850 Mendrisio

Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
MR/mcar

Gentile Signora
Egregio Signor
Consiglieri comunali
Tiziano Fontana
Claudia Crivelli Barella

1° settembre 2017

Risposta del Municipio di Mendrisio

Interrogazione del 21 giugno 2017

Titolo **Comparto AEP Asilo Sud a Mendrisio: permuta di una parte del fondo di proprietà comunale dell'Asilo Sud e domanda di costruzione su un fondo confinante**

In relazione all'interrogazione citata a margine, lo scrivente Municipio si pregia osservare quanto segue:

Premessa:

La permuta di un terreno non è una procedura pianificatoria, bensì un contratto che regola il trasferimento reciproco della proprietà tra i contraenti (tipo di scambio).

1. Il Consiglio comunale ha autorizzato la permuta della parte di fondo no. 2594 RFD di cui al piano di mutazione 18.11.2016 allegato alla domanda di costruzione? Se sì, in quale data, sulla base di quale MM e con quali giustificazioni?

La valutazione del valore del terreno è stata richiesta all'Ufficio Stime di Bellinzona, che con perizia del 17 giugno 2016 l'ha valutato pari a 160.-- CHF/m², che corrisponde ad un valore complessivo di CHF 88'480.-- (superficie in permuta pari a 553 m²). Il valore di stima del terreno viene stabilito al momento in cui è stato posto il vincolo pubblico, ovvero nell'anno 1980.

Secondo la Legge Organica Comunale (LOC) la competenza del Municipio per l'acquisizione, la permuta o l'alienazione di beni comunali giunge fino a CHF 150'000.--, mentre per importi superiori è competente il Consiglio comunale.

Ritenuto che la permuta migliora la ripartizione del terreno per l'asilo, che il valore della transazione non supera i CHF 150'000.-- (la compravendita è comunque pari a CHF 0.--) e che la variante pianificatoria per togliere parte di vincolo pubblico era di poco conto, il Municipio aveva l'autorizzazione per farla.

2. È corretto che i rappresentanti del Municipio sottoscrivano una domanda di costruzione che prevede l'edificazione su una parte di un (futuro ex) bene comunale la cui permuta non è stata autorizzata dal Consiglio Comunale?

Come detto, il Municipio è competente per questa permuta e secondo la LOC non è necessaria l'autorizzazione del Consiglio comunale. La sottoscrizione da parte del Municipio della domanda di costruzione è avvenuta in quanto è ancora proprietario del fondo fintantoché la permuta non sarà iscritta a Registro Fondiario.

3. Quando dovrebbe avvenire la "formalizzazione per atto pubblico della permuta" di parte del fondo n. 2594 RFD di proprietà del Comune di Mendrisio?

La procedura è in corso e arriverà a compimento nei prossimi mesi.

4. Lo scambio di questa parte di fondo con l'area del fondo n. 1268 RFD più vicina al Campo Sportivo (strada di intenso e continuo traffico) corrisponde a un reale interesse pubblico?

Tramite la permuta il fondo acquisirà una forma piuttosto quadrata e quindi più razionale rispetto alla stretta striscia di terreno attuale. Ciò permetterà di organizzare e arredare il parco in modo migliore e in diretto contatto con l'edificio dell'asilo. Se si ritiene che le immissioni derivanti dalla strada siano un problema, si evidenzia che il futuro parco giochi rimane in ogni caso schermato dagli edifici esistenti sui mappali n.ri 1269 RFD e 1271 RFD.

5. Ritenete che la nuova conformazione del mappale n. 2594 RFD, dopo che sarà concretizzata la permuta, costituisca una razionale sistemazione fondiaria adatta a soddisfare le reali esigenze dei bambini che frequentano la scuola dell'infanzia e del futuro presunto ampliamento dell'asilo?

Senza ombra di dubbio la conformazione del mappale n. 2594 RFD, dopo la permuta, sarà più razionale e quindi più adatta alla formazione di un parco giochi a stretto contatto con l'edificio dell'asilo. Si ricorda che un eventuale ampliamento di quest'ultimo potrà comunque avvenire senza invadere e quindi ridurre la superficie dedicata al parco giochi.

Si ricorda che la ragione principale che ha permesso di procedere, prima alla variante pianificatoria ed in seguito alla permuta, premessa per migliorare la conformazione del parco giochi dell'asilo, sono le mutate esigenze scolastiche in termine di spazio per i bambini. Secondo il rapporto specialistico approvato dal DT con la variante di PR, risulta sufficiente un programma di sole 4 sezioni (3 sezioni esistenti + 1 nuova sezione). Secondo tale studio, il fabbisogno di terreno vincolato ad uso pubblico sarebbe potuto essere ridotto a circa 3'000 mq. Il Municipio ha quindi deciso di rinunciare a parte del vincolo pubblico per l'edificazione di ulteriori sedi, evitando così una nuova cementificazione e un inutile investimento (richieste di esproprio da parte dei privati).

- 6. Grazie alla permuta, il proprietario del fondo n. 1268 RFD potrebbe realizzare uno stabile di 19 appartamenti, mentre senza lo sfruttamento del fondo n. 1268 sarebbe molto più limitato (ca. 8 appartamenti). Di conseguenza la variante con la prevista permuta genera un aumento del valore del fondo n. 1268 e quindi un evidente vantaggio economico per il proprietario. Nei documenti della DDC si legge che le parti hanno "raggiunto un accordo ai valori di CHF 160.-- /m²":**
- a) I 550 m² ceduti dal Comune al privato sono stati valutati CHF 160.-- /m²?**
 - b) Il prezzo è ritenuto equo dal momento che genera un elevato vantaggio economico grazie al maggiore sfruttamento edilizio?**
 - c) L'accordo non avrebbe dovuto fondarsi su un prezzo ben superiore per i m² ceduti dal Comune?**

L'affermazione che sostiene che tramite la permuta il proprietario abbia ricevuto la possibilità di edificare maggiormente è falsa. Infatti la possibilità di utilizzare tutta la superficie utile lorda (superficie mappale x indice di sfruttamento) era già data dalla conformazione del mappale precedente.

Come già anticipato alla risposta 1, il valore di stima del terreno ha dovuto essere ricondotto al momento in cui è stato posto il vincolo pubblico (anno 1980). Tale stima vale, sia per il terreno ceduto dal Comune, sia per quello ricevuto, e di conseguenza la transazione non ha richiesto l'impiego di denaro, in quanto ha comportato lo scambio della stessa metratura di terreno (553 m²). La stima è stata valutata dall'Ufficio Stime di Bellinzona in data 17 giugno 2016.

Si evidenzia che il Comune ha beneficiato di un vantaggio in termini di razionalità (conformazione del fondo) rispetto alla situazione attuale, che permetterà di organizzare e arredare il parco in modo migliore e in diretto contatto con l'edificio dell'asilo.

Sperando di avere evaso esaurientemente la vostra richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 3 ore lavorative

Copia
Dicastero Pianificazione /UTC