



Ris.mun. 4441 del 21.10.2014

13 novembre 2014

MM N. 54 /2014

Concessione del mappale n. 565 RFD Mendrisio in diritto di superficie per la costruzione di alloggi a pigione

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

ISTORIATO

Il Municipio di Mendrisio, nel maggio 2005, aveva commissionato a Planidea SA uno studio sul mercato dell'alloggio, per comprendere la situazione di questo importante settore a livello comunale. Dal medesimo - consegnato nell'ottobre 2005 con un supplemento giunto nell'agosto 2006 - si era potuto comprendere che molti cittadini auspicavano una maggior offerta di alloggi a pigione, ritenuto che il settore immobiliare era invece orientato all'offerta di immobili in proprietà. Questo orientamento persiste tuttora e si è anzi ampliato con il passare del tempo. Analoghe risposte erano uscite dallo studio sull'alloggio, a suo tempo realizzato dal Cantone a livello ticinese (vedi DATI - statistiche e società - nr. 3 - settembre 2005).

Anche oggi la difficoltà di reperire alloggi a pigione, a prezzi ragionevoli, è sotto gli occhi di tutti. Se è vero che l'edilizia abitativa, a Mendrisio (ma non solo) ha avuto un grande sviluppo, questo è però coinciso con la costruzione, in massima parte, di nuove proprietà per piani.

Per rispondere quindi alle esigenze dei cittadini, confrontati con una penuria di alloggi a pigione, il Municipio ha a suo tempo deciso l'opportunità di esaminare la cessione in diritto di superficie di un mappale di proprietà comunale, su cui dovrà essere edificato un immobile destinato ad alloggi a pigione.

A tal scopo, è stato individuato il mappale n. 565 RFD Mendrisio quale luogo idoneo all'edificazione di immobili, definiti a quel momento a pigione moderata.

Nel 2007, nel corso del mese di maggio, la compagnia d'assicurazione La Mobiliare, contattò il Municipio per offrire la propria collaborazione alla realizzazione del progetto.

Dopo alcuni incontri, venne deciso che la Città avrebbe concesso in diritto di superficie il mappale n. 565 RFD Mendrisio alla Compagnia d'assicurazione, con l'impegno da parte di quest'ultima di pagare un canone annuale e di edificare uno o più immobili con alloggi. Venne abbandonata l'idea di appartamenti a pigione moderata, ritenuto che toccasse al mercato "decidere" il valore dei canoni di locazione.

La trattativa andò avanti per alcuni mesi, durante i quali si giunse all'elaborazione di un progetto di massima ed alla redazione di un contratto relativo al diritto di superficie (giugno 2009). Nel contempo venne pure adottata una variante di piano regolatore per migliorare l'inserimento dell'immobile nel fondo (febbraio 2009).

Pochi giorni dopo (giugno 2009), La Mobiliare informò il Municipio di voler rinunciare al progetto per ragioni legate al nuovo corso della loro politica aziendale.

Conseguentemente, il progetto di massima è stato rielaborato e portato nella sua versione definitiva grazie alla collaborazione dello Studio d'architettura Sangiorgio Marco e Silvano SA e dello Studio d'ingegneria Comal SA. I due studi hanno posto la condizione che, naturalmente, il vincitore del concorso utilizzi il progetto da loro elaborato o che, in caso contrario, li indennizzi in maniera adeguata per il lavoro svolto.

Nel dicembre del 2012 il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia per l'edificazione di due stabili con una cinquantina di appartamenti a pigione.

IL MAPPALE N. 565 RFD MENDRISIO E IL PROGETTO

La particella n. 565 RFD Mendrisio, sulla quale è appunto previsto lo stabile abitativo, confina a nord con i mappali n.ri 555, 556, 557 e 558; a est con i mappali n.ri 564; a sud con il mappale n. 3500 da destinare a contenuti pubblici (asilo); a ovest con Via San Martino. Ha una superficie di mq 5'239.

Sul mappale saranno realizzate due strade: a ovest una strada sfocerà su Via San Martino e garantirà l'accesso alle autorimesse, mentre a est sarà costruita una strada di servizio comunale sul mappale n. 3501.

L'edificazione è progettata in sintonia con la morfologia del terreno, con appartamenti con grandi aperture verso sud e aperture di servizio orientate a nord. Verso la sottostante strada cantonale, molto trafficata, non sono previste aperture significative in facciata.

L'immobile è concepito nel rispetto delle norme SIA 500, relative alla "costruzione senza ostacoli", che impongono uno standard idoneo a persone anziane, con handicap, ipovedenti, sordi, ecc. Ciò significa che sono progettati percorsi esterni, posteggi, ascensori, bagni, ecc., pensati per le persone che possono avere esigenze particolari. Lo standard energetico sarà inoltre di categoria Minergie.

Per il dettaglio, si rimanda alla documentazione depositata presso la Cancelleria comunale.

LA PROCEDURA

Si tratterà di aprire un pubblico concorso per investitori che avrà come oggetto la concessione di un diritto di superficie a carico del mappale n. 565 RFD Mendrisio, alla condizione che siano realizzati uno o più immobili con alloggi destinati a pigione. Le condizioni saranno esaminate nel capitolo dedicato al contratto relativo al diritto di superficie.

L'oggetto del concorso sarà la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente da intavolare quale fondo a carico della particella n. 565 RFD Mendrisio.

La procedura del concorso (art. 180 LOC) dovrà essere strutturata in due fasi: fase di prequalifica e fase di trattativa e di conclusione del contratto (art. 180 cpv. 3 LOC). Nella prima fase (prequalifica) potranno essere individuati eventuali investitori, che diano garanzia di essere in grado di giungere all'edificazione della particella, alle condizioni stabilite dal lodevole Municipio (ed approvate da codesto lodevole Consesso). Quindi anche concretizzando il progetto che già dispone dell'approvazione dell'Esecutivo ed al quale si è rilasciata la licenza edilizia.

Il lodevole Municipio procederà alla scelta del o dei candidati da ammettere alla fase successiva sulla base di una valutazione complessiva delle candidature, che terrà conto delle referenze, dell'affidabilità e della capacità economica dei candidati, nonché delle garanzie di esecuzione dell'opera.

Qualora nella fase di prequalifica non dovessero emergere candidature valide, a giudizio del lodevole Esecutivo, quest'ultimo si riserva il diritto di rinunciare alla seconda fase.

Seconda fase nella quale i concorrenti scelti dovranno sostanziare la loro offerta economica per l'acquisizione del diritto di superficie e produrre la necessaria documentazione. In seguito, si aprirà la trattativa con gli investitori per approfondire il progetto e affinare l'offerta economica. Al termine, il lodevole Municipio procederà con l'attribuzione del diritto di superficie e la conclusione del contratto.

Nel contratto saranno fissati, il tipo di edificazione desiderata, i tassi di rendimento lordo massimo dell'investimento, il canone del diritto di superficie, l'inizio del pagamento del medesimo, la durata del contratto, il diritto di riversione, ecc. e meglio come nel successivo capitolo.

IL CONTRATTO PER LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE

Dal punto di vista del proprietario del fondo, ossia la Città di Mendrisio, vi sono alcune condizioni che è necessario ed opportuno che siano preventivamente valutate da codesto lodevole Consesso. Naturalmente il Consiglio comunale dovrà ratificare alcune condizioni base quali:

1. La costituzione di un diritto di superficie ai sensi degli art.li 775 e 779 e ss. CC da iscrivere a Registro fondiario quale fondo indipendente;
2. Il fondo prescelto a tale scopo è il mappale n. 565 RFD Mendrisio, di proprietà della Città di Mendrisio;
3. Il beneficiario di tale diritto sarà determinato secondo la procedura precisata nel capitolo precedente;
4. Realizzare uno stabile d'appartamenti destinati alla locazione da immettere sul mercato quali residenze principali;
5. Obbligazioni del superficiario: la realizzazione di uno stabile abitativo destinato ad appartamenti a pigione (a titolo di residenza principale, per persone fisiche domiciliate o che intendono prendere domicilio a Mendrisio), come al progetto approvato con licenza edilizia 07.12.12 che sarà rinnovata in data 07.12.14. Resta riservata la facoltà di discutere con l'Esecutivo una eventuale nuova progettazione/modifica del progetto. Se il superficiario dovesse optare per un progetto sostanzialmente diverso, rispetto a quello approvato in licenza, non coinvolgendo i progettisti nella nuova progettazione, esso dovrà essere oggetto di trattativa con il Municipio (sono riservati i diritti del Gruppo di progettazione);
6. Ulteriori obbligazioni del superficiario: i lavori dovranno avere inizio al più tardi entro due anni dall'iscrizione a Registro fondiario del diritto, rispettivamente entro due anni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia, nel caso in cui il superficiario, con l'accordo del Municipio, abbia intenzione di inoltrare una variante al progetto esistente;
7. Durata del contratto: 60 anni; trascorsi i 60 anni le parti si impegnano a ridiscutere il contratto o la riversione;
8. Canone: almeno Fr. 125'000.-- annui;
9. Sarà quantificato in fase di trattativa il tasso di rendimento lordo massimo dell'investimento complessivo (terreno e costruzione), sulla base del quale saranno calcolati i canoni di locazione degli appartamenti da realizzare e mettere sul mercato;
10. L'adeguamento del canone avverrà ogni 4 anni in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Indice base quello valido per il mese della decisione di aggiudicazione.

Queste condizioni saranno vincolanti per la concessione del diritto di superficie.

Come si evince dal capitolato d'oneri allegato, sono previsti, come basi per la discussione ulteriore, dei punti secondari. Per questi ultimi, si chiede che il lodevole Consiglio comunale dia delega al Municipio per concordarli direttamente con i concorrenti.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto onorando Consiglio.

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

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri, di

risolvere

- 1. Il mappale n. 565 RFD Mendrisio è assegnato per l'edificazione di uno o più stabili d'appartamenti destinati alla locazione da immettere sul mercato quali residenze principali.**
- 2. Il Municipio è autorizzato a costituire sul mappale n. 565 RFD Mendrisio un diritto di superficie ai fini elencati al punto 1 ed alle condizioni precisate nei superiori considerandi.**
- 3. Il Municipio, per la costituzione del diritto di superficie, è autorizzato a seguire la procedura in due fasi precisata ai superiori considerandi e a negoziare i punti di dettaglio del diritto di superficie.**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Allegati

- | | |
|------------|---|
| Allegato 1 | Condizioni per la concessione di diritto di superficie per se stante e permanente al mappale n. 565 RFD Mendrisio |
| Allegato 2 | Capitolato di concorso |
| Allegato 3 | Licenza edilizia |