



Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

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

Municipio, 6850 Mendrisio

Egregio Signor
Daniele Caverzasio
Via Luigi Giudici 1
6864 **Arzo**

26 febbraio 2014

**Risposta
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 8 luglio 2013

Titolo **“La speculazione immobiliare e il gioco delle tre scimmiette”**

Il Municipio ha preso atto dell'interrogazione “la speculazione immobiliare e il gioco delle tre scimmiette” da lei inoltrata l'8 luglio 2013.

Di seguito le risposte alle puntuali domande contenute nell'interrogazione che sostanzialmente riprende un articolo apparso su di un settimanale ticinese:

Corrisponde al vero quanto riportato nell'articolo? Se così fosse com'è potuto succedere quanto riportato?

Di seguito la cronistoria riferita all'incarto edilizio oggetto dell'interrogazione:

- in data 25.8.2010 è stata rilasciata la licenza edilizia (Domanda di costruzione) per l'edificazione di due stabili a destinazione residenziale e per un totale di 20 appartamenti al mappale n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate. Il progetto approvato esaurisce gli indici edificatori massimi prescritti (indice di sfruttamento). Una parte degli spazi al Piano terreno sono stati indicati e così autorizzati quali spazi comuni non abitabili e quindi non computati nel calcolo dell'indice di sfruttamento (SUL);

- in data 28.7.2010 la particella n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate viene acquistata da una Società Anonima che gestirà, in qualità di istante/proprietaria, tutte le susseguenti pratiche edilizie;
- in data 1.9.2010, prima dell'edificazione dello stabile residenziale, la proprietaria costituisce una Proprietà Per Piani provvisoria sul fondo n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate comprendente 21 unità;
- la proprietaria nonché promotrice immobiliare nel frattempo ha proceduto, sulla base della PPP, alla vendita di alcune unità;
- in data 20.1.2012 è stata rilasciata la licenza edilizia (notifica di costruzione) per la posa di una termopompa sul tetto dello stabile al mappale n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate. Nel progetto originario, autorizzato con licenza edilizia del 25.8.2010, la posa della termopompa era prevista nel locale tecnico al piano cantina;
- in data 2.3.2012 è stata rilasciata la licenza edilizia (notifica di costruzione) concernente una variante in corso d'opera per il riordino interno di alcuni appartamenti, la modifica dell'autorimessa e la modifica delle aperture di facciata al mappale n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate. Il riordino interno degli appartamenti comprendeva lo spostamento dall'appartamento autorizzato al PT (foglio PPP n. 28574) al I. piano (foglio PPP n. 28583) autorizzato come spazi comuni con licenza edilizia del 25.8.2010, lo sdoppiamento di un appartamento in due appartamenti, il cambiamento di destinazione, da locale lavanderia a servizio/WC per una buona parte degli appartamenti. L'insieme di queste modifiche ha portato ad un superamento dell'indice di sfruttamento massimo autorizzato sempre con licenza edilizia del 25.8.2010 sul complessivo degli stabili;
- in data 20.3.2012, esperite le necessarie verifiche da parte dell'Ufficio tecnico, è stato rilasciato il certificato di collaudo ed il permesso di occupazione per 21 appartamenti (20 autorizzati con licenza edilizia del 25.8.2010 + 1 appartamento conseguente allo sdoppiamento autorizzato con licenza edilizia del 2.3.2012). Gli spazi al I. piano di cui al foglio PPP n. 28583 così come la sistemazione esterna, non sono stati per contro collaudati;
- in data 22 marzo 2012 (data iscrizione trapasso di proprietà a Registro fondiario), la proprietaria ha venduto gli spazi di cui alla PPP n. 28853 del fondo base n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate autorizzata quale spazio comune e non come appartamento (vedi licenza edilizia del 2.3.2012). Per questo aspetto i proprietari hanno adito le vie giudiziarie nei confronti della venditrice;
- in data 3.7.2012, esperite le necessarie verifiche da parte dell'Ufficio tecnico comunale, è stato rilasciato il certificato di collaudo per la sistemazione esterna al mappale n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate;

- in data 25.8.2012 è stata presentata la notifica di costruzione chiedente il cambiamento di destinazione da spazi comuni ad appartamento al I. piano (foglio PPP n. 28853) dell'edificio al mappale n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate. La notifica di costruzione è stata pubblicata nel periodo compreso fra il 17.10.2012 ed il 31.10.2012;
- in data 30.10.2012 una parte di condomini/proprietari hanno interposto opposizione alla pubblicazione della notifica di costruzione chiedendo il diniego della richiesta licenza edilizia in quanto l'ottenimento della stessa presuppone l'accordo, da parte di tutti i proprietari/condomini, per un travaso di indici edificatori. In questa sede gli oppositori si sono dichiarati contrari a firmare il necessario atto notarile occorrente per il travaso degli indici mancanti;
- visto il clima conflittuale venutosi a creare, al fine di escludere responsabilità del Comune, in data 22.11.2012 all'istante è stata richiesta la presentazione delle procure di tutti i proprietari per il richiesto cambiamento di destinazione, rispettivamente è stato confermato che il rilascio della licenza edilizia presupponeva l'iscrizione a Registro fondiario del necessario travaso di indice di sfruttamento a favore del mappale n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate;
- con intimazione dell'8.2.2013 il Municipio ha assegnato alla promotrice immobiliare nonché ancora proprietaria di alcune PPP, rispettivamente a tutti i condomini/proprietari un termine di 30 giorni per la presentazione di una domanda di costruzione chiedente la licenza per il cambiamento di destinazione, da spazi comuni ad appartamento al I. piano (foglio PPP n. 28583) dello stabile al mappale n. 411 RFD Mendrisio /Sezione Rancate;
- in 28.2.2013, contro l'ingiunzione municipale di cui al punto precedente, una parte dei condomini/proprietari hanno interposto ricorso al Consiglio di Stato. A detta dei ricorrenti, mancando la legittimazione passiva da parte di tutti i condomini/proprietari, la decisione doveva essere intimata esclusivamente alla promotrice immobiliare/proprietaria ed in via subordinata alla proprietaria dell'appartamento oggetto di cambiamento di destinazione (foglio PPP n. 28583). Il ricorso è tuttora pendente al Consiglio di Stato.
- in data 3.4.2013 i rappresentanti della proprietà al foglio PPP n. 28583, hanno presentato al Consiglio di Stato un'istanza di accertamento di nullità della licenza edilizia del 2.3.2013 e parallelamente una richiesta di revisione della predetta licenza;
- in data 25.6.2013 il Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato riattiva la procedura ricorsuale in quanto la sospensione concordata fra le parti non ha sortito un accordo assegnando il termine prorogato al 2.8.2013 per la risposta municipale;
- in data 31.7.2013 il Municipio, non essendo data la legittimazione attiva dei proprietari della PPP n. 28853 in quanto non proprietari al momento della pubblicazione rispettivamente del rilascio della licenza edilizia (iscrizione travaso di proprietà a RF 22.3.2012), ha evaso negativamente l'istanza di accertamento di nullità e ha formalizzato, con le medesime motivazioni, la risposta al ricorso parallelo;

- su richiesta degli istanti/ricorrenti le due procedure parallele sono tuttora sospese in attesa di un accordo fra le parti interessate;
- in data 15 novembre 2013 i condomini hanno finalmente sottoscritto l'atto notarile relativo al travaso degli indici edificatori mancanti. La servitù è stata iscritta a Registro fondiario il 28 novembre 2013;
- la causa principale della vicenda è riconducibile al fatto che la pratica edilizia, di competenza del Comune, è stata gestita dai promotori in modo differente da quella civile (vendita degli appartamenti), nel senso che i promotori hanno venduto appartamenti che dal profilo edilizio non erano stati approvati con licenza edilizia. Il problema consiste quindi nella circostanza secondo cui agli acquirenti sono stati venduti beni esistenti sui piani, ma mai approvati dal Comune. A scanso di equivoci si rileva che il Comune non dispone di alcuna competenza per le questioni di diritto privato (iscrizione della PPP a Registro fondiario / rapporto promotori-acquirenti) e non è quindi in grado di conoscere i relativi rapporti contrattuali. Se di errore si può parlare, emerge pertanto la buona fede del tecnico dell'UTC nel riconoscere ai promotori, sin dall'inizio unici interlocutori dell'UTC, la legittimazione di agire motu proprio nel progetto edilizio, ciò che avviene praticamente in ogni procedura di questo tipo, dove le uniche persone di riferimento sono i promotori ed i progettisti, mai gli acquirenti degli appartamenti.

Chi è responsabile dei controlli dopo il rilascio della licenza edilizia? Ritiene il Municipio che siano stati fatti in modo corretto?

All'Ufficio tecnico comunale è delegato il compito della gestione degli incarti di edilizia privata e dei controlli conseguenti al rilascio della licenza edilizia. L'operato dell'Ufficio tecnico, eccezion fatta per l'aspetto concernente il comprovato superamento dell'indice di sfruttamento, è considerato corretto dal Municipio. Ad ogni buon conto tale aspetto è ora al vaglio dell'autorità di ricorso, che potrà così esprimere il suo parere in proposito.

Quali rischi corrono queste famiglie che si ritrovano loro malgrado in questa situazione?

Essendosi nel frattempo concretizzato il richiesto travaso degli indici edificatori, la problematica è stata sostanzialmente sanata e deve ora solo essere formalizzata dai condomini con una domanda di costruzioni a posteriori.

Nella misura in cui i condomini procedono pertanto con l'attivazione di tale procedura edilizia, il Municipio non intravede particolari rischi a carico dei condomini.

Verso i promotori, non appena sanata l'intera vicenda dal profilo edilizio, il Municipio attiverà con ogni probabilità una procedura contravvenzionale, ciò che comporterà la comminatoria di una multa.

I rischi di natura civile non sono invece noti al Municipio, siccome non di sua competenza.

Se fossero state riscontrate irregolarità, sarebbero previste sanzioni per la ditta "colpevole"?

Come anticipato nella precedente risposta, non appena chiarita in modo definitivo la fattispecie, il Municipio valuterà l'attivazione di una procedura contravvenzionale nei confronti dei promotori.

Certi di aver evaso esaurientemente la sua interrogazione, cogliamo l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Copia
Dicastero Costruzioni / UTC