

INTERROGAZIONE

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

Egregio signor Sindaco, egregi signori Municipali,

il 16 maggio 2014 è stata pubblicata la "variante semplificata al Piano regolatore comunale della Città di Mendrisio – quartiere di Mendrisio per il Comparto AEP 11.2 Asilo Sud via Campo Sportivo". Il perimetro del Comparto AEP in questione coinvolgeva oltre al fmn 2594 RFD Mendrisio, di proprietà del Comune, anche due particelle di proprietà privata, e meglio il fmn 1269 e parte del fmn 1268 (allegato 1). A seguito dei ricorsi interposti da due confinanti si è giunti alla variante di PR dell'ottobre 2015 che prevede alcuni cambiamenti sostanziali rispetto alla proposta del 2014: il vincolo AEP è stato tolto completamente al fmn 1269 e ridotto al fmn 1268; inoltre si prevede la cessione di una parte del fmn 2594 di proprietà del Comune di Mendrisio al proprietario del fmn 1268 in cambio di una parte della sua particella, da realizzare tramite una permuta (allegato 2).

Nel *Rapporto di pianificazione* allegato alla variante si giustificava tale proposta e la permuta di terreno col fatto che «rispondeva alle nuove esigenze funzionali della scuola dell'infanzia e della disponibilità dei fondi della zona» (p. 3 Rapporto di pianificazione).

In data 20 aprile 2017 è stata presentata una domanda di costruzione (DDC) da parte della TDS Real Estate SA per l'edificazione di uno stabile plurifamiliare (diciannove appartamenti con autorimessa con ventiquattro posti auto al piano interrato e sei posti auto esterni) sul fmn 1268. Nella relazione tecnica è indicato che «*sulla particella [1268] è in atto un piano di mutazione che ridefinirà i confini della stessa (si allega il piano di mutazione)*»; nell'atto di Costituzione di diritto di compera dell'avv. notaio Matteo Rossi, allegato alla DDC, si legge che «*la parte concedente [proprietario del fmn 1268] ha raggiunto un accordo con il Comune di Mendrisio al fine di procedere alla permuta di cui al piano di mutazione n. 13827/13828 del geometra ing. Patricio Calderari di data 18.11.2016 ai valori di fr. 160.- (centosessanta) al metro quadrato, la cui formalizzazione per atto pubblico non è ancora avvenuta*»

Fatta questa premessa chiediamo:

1. Tra le competenze del Consiglio comunale (articoli 13 e 42 LOC) vi è quella di autorizzare «*h) l'acquisizione, (...) la permuta, (...) l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali*». Il Consiglio Comunale ha autorizzato la permuta della parte del fmn 2594 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?

2. Se la risposta alla domanda precedente è negativa, 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 CC?
3. Quando dovrebbe avvenire la «*formalizzazione per atto pubblico della permuta*» di parte del fmn 2594 di proprietà del Comune di Mendrisio?
4. Con la permuta in questione viene ceduta la parte del parco ora destinato ai bambini, ricco di importante salubre vegetazione: tigli e magnolie ad alto fusto dove è pure inserita una pista per biciclette. Lo scambio di questa parte con l'area del fmn 1268 che è più vicina a via Campo Sportivo (strada di intenso e continuo traffico) corrisponde a un reale interesse pubblico?
5. Ritenete che la nuova conformazione del fmn 2594 di proprietà comunale, 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 (per il quale è anche ipotizzata la demolizione dell'asilo esistente e la sua sostituzione con un nuovo edificio più capiente)?
6. Grazie alla permuta proposta nella variante pianificatoria e alla conseguente modifica della conformazione del mappale, il proprietario del fmn 1268 potrebbe realizzare uno stabile di 19 appartamenti, mentre senza permuta lo sfruttamento del fmn 1268 sarebbe molto più limitato (circa 8 appartamenti). Di conseguenza la variante pianificatoria con la prevista permuta genera un sostanziale aumento di valore del fmn 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 fr. 160.- (centosessanta) al metro quadrato*»: A) questo significa che i 550 mq ceduti dal Comune al privato sono valutati 160 fr.- al mq? B) Se così fosse ritenete che questo prezzo sia equo e tuteli l'interesse del Comune dal momento che il proprietario del fmn 1268 avrà un elevato vantaggio economico grazie al maggiore sfruttamento edilizio? C) L'accordo non avrebbe dovuto fondarsi su un prezzo ben superiore per i mq ceduti dal Comune?

Ringraziando per l'attenzione porgiamo distinti saluti.

Tiziano Fontana, capogruppo i Verdi

Claudia Crivelli Barella, CC i Verdi

Allegati:

1. Piano delle zone in vigore fino al 2015/2016
2. Piano delle zone della variante del PR
3. Piano di mutazione allegato alla domanda di costruzione

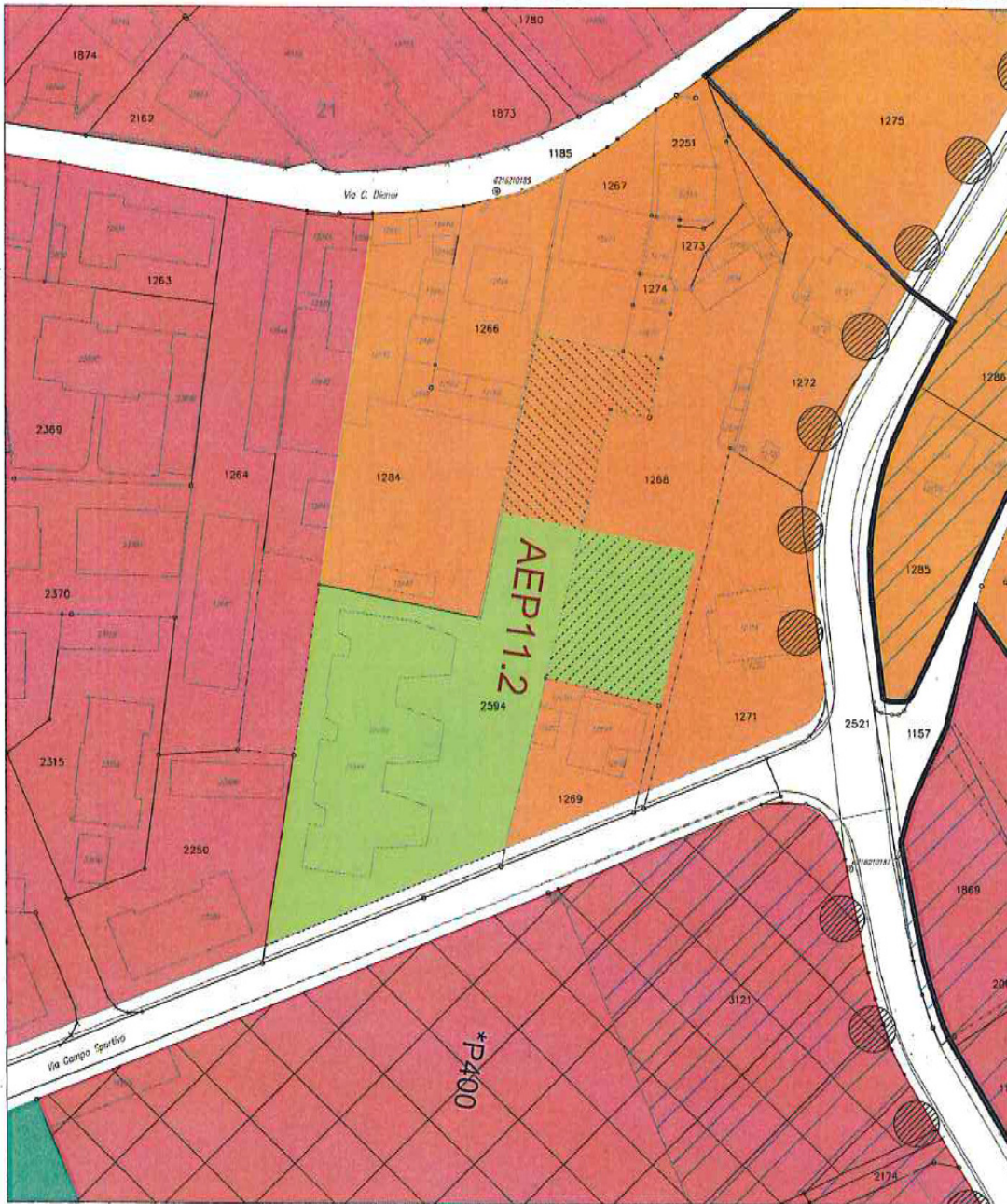
Allegato 2 Piano delle zone della variante del PR 2015



ATTI PER ESAME PRELIMINARE

PERMUTA MAPPALI no. 1268 - no. 2594

1 : 1000



SUPERFICIE IN PERMUTA:

-  Mappale no. 1268
-  Mappale no. 2594