

**MESSAGGIO NO. 108 /2012**

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 580'000.-- PER LA SISTEMAZIONE DEL POSTEGGIO PUBBLICO A PAGAMENTO E DELLA PIAZZA RACCOLTA DEI RIFIUTI AL MAPPALE N. 3121 RFD MENDRISIO, IN VIA CAMPO SPORTIVO/VIA FRANCHINI**

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

**PREMESSA - CRONISTORIA**

Il Gran Consiglio Ticinese, con decreto legislativo del 6 novembre 1995, attestava la validità della convenzione sottoscritta in data 20 luglio 1994 dalla Repubblica e Cantone Ticino e dal Comune di Mendrisio concernente la permuta del mappale n. 1536 RFD Mendrisio in Via Campagna Adorna, di proprietà cantonale con il mappale n. 3121 RFD Mendrisio in Via Campo Sportivo/Via Franchini di proprietà comunale.

La convenzione regolamentava la cessione al Comune di Mendrisio del mappale n. 1536 RFD Mendrisio in zona Campagna Adorna, di complessivi mq 41'225 e stimato ad un valore di Fr. 2'473'000.-- (Fr. 60.--/mq), da vincolare ad Attrezzature ed Edifici Pubblici (AEP) e più precisamente da destinare all'ampliamento delle aree sportive già esistenti. Mentre al Cantone veniva ceduto, in regime di permuta con un conguaglio finanziario di Fr. 48'700.--, il mappale n. 3121 RFD Mendrisio in Via Campo Sportivo/Via Franchini, di complessivi mq 3'031 e stimato ad un valore di Fr. 2'424'800.-- (Fr. 800.--/mq) alla condizione che il sedime venisse inserito in zona edificabile "R5" (residenziale intensiva) con un indice di sfruttamento pari a 1.

Inoltre il terreno di cui al mappale n. 3121 RFD Mendrisio, sulla base dell'atto di concessione cantonale n. 1.004.0196 del 1° ottobre 1997, veniva messo a disposizione del Comune di Mendrisio per un periodo di 10 anni a decorrere dal 19 aprile 1996 alla condizione che il sedime venisse destinato a scopi pubblici e più precisamente a posteggio pubblico gratuito.

Nel frattempo il mappale n. 3121 RFD Mendrisio, così come condizionato dalla convenzione sottoscritta fra Cantone e Comune, è stato inserito in zona edificabile "R5" con un indice di sfruttamento pari all'1.1 e vincolato ad un Piano di Quartiere obbligatorio (PQ) coinvolgente anche la particella n. 1425 RFD Mendrisio di proprietà comunale (attuale Campo sportivo).

Il posteggio sterrato, durante tutta la durata della concessione e senza particolari interventi strutturali, è stato e lo è a tutt'oggi, pienamente utilizzato a titolo gratuito (ca. 90/95 stalli) da una diversificata casistica d'utenza. Durante le ore diurne gli utenti sono prevalentemente dipendenti e frequentatori delle varie strutture medicalizzate/scolastiche cantonali (OBV, Liceo cantonale, SPAI, Accademia) presenti nel comparto, come pure da pendolari che utilizzano mezzi pubblici per raggiungere il proprio posto di lavoro (utenti ferrovia, ecc.).

Sul sedime è inoltre presente anche una piazza comunale per il deposito di rifiuti riciclabili ed alcuni contenitori per la raccolta di rifiuti solidi urbani.



Alla fine del 2005, considerata la prossima scadenza dell'atto di concessione (19 aprile 2006) e lo stato deteriorato del sedime, il Municipio ha intavolato una trattativa con il competente Servizio dipartimentale per l'acquisizione del sedime cantonale così da poter ristrutturare il posteggio e regolamentarne l'uso (istituzione di parchimetri / assegnazione abbonamenti).

Considerato l'intenso utilizzo del posteggio da parte di utenza che fa capo a strutture ospedaliere/scolastiche cantonali, realtà peraltro in parte confermata anche dalle rispettive Direzioni d'istituto e dalla messa a disposizione, a favore del Liceo cantonale, di ca. 40 posteggi supplementari sul piazzale antistante il Centro Manifestazioni Mercato Coperto (CMMC), il Municipio ha chiesto di poter acquisire il sedime in oggetto ad un prezzo complessivo di Fr. 1'200'000.-- e quindi ad un valore inferiore all'importo oggetto della permuta conclusa negli anni '90 (Fr. 800.--/mq – Fr. 2'424'800.--) così da poter anche giustificare, a livello comunale, l'investimento complessivo necessario alla sistemazione del posteggio.

La trattativa con il Cantone, protrattasi sino al mese di settembre 2007, non ha scaturito il risultato auspicato dal Comune e da qui la decisione cantonale di proporre, nella forma dell'asta pubblica, la vendita del terreno.

La procedura d'alienazione del terreno, dato il vincolo di PR istituito e iscritto a RF (PQ obbligatorio) a carico del mappale n. 3121 RFD Mendrisio, non ha dato esiti positivi.

Il Municipio, nel corso del 2009, ha dunque ripreso le trattative con i competenti servizi cantonali, rinunciando all'acquisto del terreno a favore di un nuovo atto di concessione ventennale le cui condizioni permettano comunque di sistemare e regolamentare l'uso del posteggio. A questo proposito, nel corso del mese di dicembre 2011, è stata sottoscritta una convenzione con la Sezione Amministrativa Immobiliare i cui dettagli seguono al prossimo capitolo.

### **CONVENZIONE /ATTO DI CONCESSIONE**

Il Comune di Mendrisio e la Repubblica e Cantone Ticino, in data 20 dicembre 2011, hanno sottoscritto una convenzione (concessione 1.004.0288) la cui copia è allegata al presente Messaggio, per la realizzazione e la gestione di un posteggio pubblico a pagamento al mappale n. 3121 RFD Mendrisio in Via Campo Sportivo/Via Franchini.

Il progetto di sistemazione del posteggio ed il relativo preventivo di spesa sono stati elaborati dall'Ufficio tecnico comunale (UTC) e la relativa domanda di costruzione, controfirmata dal Cantone in qualità di proprietario del sedime e chiedente la realizzazione di 89 stalli (2 a favore di invalidi / alcuni predisposti per veicoli elettrici) e la riorganizzazione di una piazza per la raccolta dei rifiuti, è stata pubblicata nel corso del mese di febbraio 2012.

Per un periodo di 20 anni, a decorrere dalla crescita in giudicato della licenza, il Comune sarà chiamato a gestire l'area di parcheggio a pagamento e la tassa annua demaniale riscossa dal Cantone, per il primo periodo di 10 anni, è stata quantificata in Fr. 17'400.--.

Trascorso il primo decennio, la tassa verrà nuovamente negoziata sulla base dei risultati di gestione dei posteggi.

Alla scadenza della convenzione, o comunque in caso di mancato rinnovo della stessa, l'area attrezzata a posteggio, eccezione fatta per le strutture in dotazione alla piazza di raccolta dei rifiuti, passerà in proprietà al Cantone senza che il Comune possa vantare alcun risarcimento finanziario per gli investimenti eseguiti.



## **PROGETTO – GIUSTIFICAZIONE POSTEGGI – PREVENTIVO**

### **PROGETTO**

Il progetto elaborato dall'Ufficio tecnico comunale (vedi planimetria allegata) prevede la seguente organizzazione spaziale della superficie complessiva di mq 3'031:

89 posteggi (2 invalidi)	ca. mq 2'150
piazza raccolta rifiuti	ca. mq 100
posteggio moto/cicli	ca. mq 60
accesso	ca. mq 45

Il progetto proposto prevede la sistemazione dell'attuale sedime sterrato mediante una regolarizzazione del fondo con l'apporto di misto granulare idoneo e la posa di una pavimentazione bituminosa. Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà tramite la posa di caditoie stradali allacciate alla canalizzazione comunale esistente.

Gli 89 posteggi verranno debitamente demarcati, differenziando gli stalli a favore di utenti invalidi, rispettivamente gli spazi dove saranno predisposti gli accorgimenti tecnici per lo stazionamento di veicoli elettrici. È pure prevista una zona per lo stazionamento di moto/cicli.

L'accessibilità al posteggio sarà garantita nella posizione attuale ovvero da Via Campo Sportivo. Mentre per l'accesso pedonale, oltre che dal marciapiede che segue il perimetro del mappale su Via Campo Sportivo, è prevista la realizzazione di una scala di collegamento con Via Franchini.

Il parcheggio sarà dotato di barriere che garantiranno un controllo dell'accesso combinato con la gestione automatica dell'impianto (parchimetro collettivo), collegato alla rete di gestione (controllo centralizzato) di tutti gli altri parcheggi pubblici della Città.

L'esistente piazza per la raccolta dei rifiuti verrà sistemata e potenziata (contenitori rifiuti separati / 4 contenitori interrati per RSU) in posizione più accessibile (area di sosta laterale) e indipendente dal posteggio.

Per quanto attiene l'illuminazione, verranno posati nuovi candelabri dotati di corpi illuminanti a LED.

### **GIUSTIFICAZIONE POSTEGGI**

Il Piano di Quartiere obbligatorio, prescritto del PR in vigore a carico dei mappali n.ri 3121 e 1425 RFD Mendrisio (proprietà comunale), prescrive la realizzazione di 400 posteggi ad uso pubblico. La realizzazione di una prima fase per un complessivo di 89 posteggi non preclude la possibilità/opportunità di ampliare la capienza del posteggio subordinata al PQ obbligatorio.

Il Piano di stazionamento delle zone centrali (PSZC), messo in consultazione dal competente Dipartimento nel corso del mese di dicembre 2010 a tutti i Comuni del Mendrisiotto per una loro presa di posizione, conferma l'opportunità del posteggio pubblico prescritto a PR e ancorato al PQ obbligatorio.



Per la Città di Mendrisio il PSZC indica infatti un numero di posteggi pubblici e privati inferiore al fabbisogno complessivo calcolato sulla base del Regolamento cantonale sui posteggi privati.

Sulla base della predetta indicazione, i posteggi pubblici che vengono confermati con la sistemazione oggetto del presente Messaggio, sono quindi in termini generali giustificati.

In ossequio alle finalità del PSZC il Municipio propone inoltre, rispetto all'attuale uso gratuito del posteggio, l'introduzione di una tassa di stazionamento (abbonamenti mensili/annuali prioritariamente per residenti, utenti FFS e casi particolari).

Al momento dell'introduzione della tassa di stazionamento per il posteggio pubblico in Via Campo Sportivo, verrà pure introdotta una regolamentazione per gli stalli disponibili all'interno del piazzale Centro Manifestazioni Mercato Coperto.

### PREVENTIVO

Impianto di cantiere	Fr.	12'000.00
Opere a regia	Fr.	8'000.00
Lavori esterni	Fr.	8'000.00
Lavori di sterro	Fr.	54'675.00
Strati di fondazione	Fr.	83'200.00
Selciati/lastricati	Fr.	21'850.00
Pavimentazioni	Fr.	87'300.00
Opere di prosciugamento	Fr.	42'730.00
Illuminazione	Fr.	65'350.00
Impianto di gestione (barriere/parchimetri)	Fr.	130'000.00
Demarcazione posteggi	Fr.	5'200.00
Sistemazione aree verdi	Fr.	10'000.00
Diversi e imprevisti	Fr.	8'600.00
	<b>Fr.</b>	<b>536'905.00</b>
IVA 8% (+ arrotondamento)	Fr.	43'095.00
	<b>Fr.</b>	<b>580'000.00</b>

Il Piano finanziario ed il Piano delle opere prioritarie per la sistemazione del posteggio prevedono per il 2012 una spesa di Fr. 500'000.--.

La dotazione di un impianto di controllo (barriere/parchimetri) determina un preventivo di spesa superiore a quanto inizialmente preventivato; la pianificazione finanziaria (PF) verrà dunque aggiornata di conseguenza.

Le opere del genio civile, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 10%.

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento oggetto del presente Messaggio ammonta a Fr. 40'600.-- così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10% e ammonta a Fr. 58'000.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 29'000.-- (tasso 5% lineare);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 11'600.-- (tasso 4%).

Per una valutazione dei possibili introiti del nuovo posteggio a pagamento si è ipotizzata una tassa d'abbonamento mensile media di Fr. 70.--.



L'indotto del nuovo sistema a pagamento del posteggio pubblico dovrebbe quindi comportare entrate annue lorde per un totale di ca. Fr. 75'000.--.

Da questo introito vanno però dedotte gli oneri finanziari, la tassa demaniale, le spese di gestione, controllo e manutenzione del posteggio. Ad ogni modo, l'opera si autofinanzia sul medio termine.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do 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

### **R I S O L V E R E**

- 1. È approvato il progetto ed il preventivo di spesa concernente la sistemazione del parcheggio pubblico a pagamento e dell'esistente piazza di raccolta dei rifiuti al mappale n. 3121 RFD Mendrisio in Via Campo Sportivo/Via Franchini di proprietà della Repubblica e Cantone Ticino.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 580'000.-- per la realizzazione dell'opera.**
- 3. La spesa verrà registrata a consuntivo nel conto degli investimenti, voce n. 501 "Opere del genio civile".**
- 4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2013.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

*Lic.oec.HSG C.Croci*

Il Segretario:

*Lic.Rer.Pol. M.Demenga*

**Allegati:** Copia convenzione Comune di Mendrisio / Repubblica e Cantone Ticino  
Copia Planimetria 1:200