

**MESSAGGIO NO. 81 /2011****AMPLIAMENTO CAMPUS UNIVERSITARIO - COSTITUZIONE
DI UN DIRITTO DI COMPERA NECESSARIO
ALL'ACQUISIZIONE DEL FONDO N. 3156 RFD MENDRISIO
- SEZIONE MENDRISIO**

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

PREMESSA

Con il presente Messaggio, il Municipio intende sottoporre al Consiglio comunale i principi per la sottoscrizione di un diritto di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio, di proprietà della Immo-rail SA. Questi ultimi sono già stati concordati sia con l'amministratore della sopraccitata società, che con il Consiglio di Fondazione della SUPSI.

L'acquisizione del fondo si rende necessaria per garantire una prima fase dell'ampliamento del campus universitario di Mendrisio. Infatti, il sedime in oggetto è stato giudicato come strategico, dalle autorità universitarie e dal Municipio, per l'insediamento del Dipartimento Ambiente, Costruzioni e Design (DACD) della Scuola Universitaria Professionale della Svizzera italiana (SUPSI).

Il Municipio, con il presente Messaggio, intende sottoporre all'attenzione del Legislativo i seguenti aspetti:

- la congruenza della proposta con le linee strategiche di sviluppo della città;
- le attività del DACD;
- i lavori di pianificazione, effettuati in collaborazione con la SUPSI, circa l'insediamento del DACD a Mendrisio;
- la convezione preliminare per giungere ad un diritto di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio;
- le azioni di sostegno della città per l'ampliamento del campus universitario.

L'oggetto del presente Messaggio s'inserisce nelle linee strategiche di sviluppo della città. Tali azioni guida sono illustrate nello studio strategico aggregativo "Alto Mendrisiotto insieme con dialogo, energia e passione", le stesse sono state pure riprese nello studio aggregativo sottoposto in votazione consultiva nel novembre 2007.

L'operazione, oltre a sostenere concretamente lo sviluppo del campus universitario, rappresenta pure un'ulteriore passo verso la riqualifica urbanistica del comparto stazione ferroviaria. Il sedime in oggetto, la storica fabbrica della RIRI, si trova nel sopraccitato comparto sul lato Via Catenazzi. Pertanto l'insediamento del campus SUPSI potrebbe portare una spinta decisiva per una riqualifica generale di tutta l'area attorno la stazione. Tale opportunità è pure stata colta dalla sezione immobiliare delle FFS, la quale partecipa attivamente ai lavori di approfondimento del piano particolareggiato della stazione.



L'insediamento della SUPSI a Mendrisio permette al campus di ulteriormente svilupparsi e di incrementare le sue peculiarità di insegnamento e di ricerca. Sostenere l'ampliamento dell'università permette alla città di partecipare direttamente al consolidamento e allo sviluppo di uno dei tre poli di eccellenza nel campo dell'architettura, della gestione del territorio e del design del sistema universitario svizzero.

Dall'arrivo dell'Accademia di architettura, Mendrisio ha conosciuto un'importante crescita economica e di notorietà. L'Esecutivo è convinto che tale tendenza sia anche da ricondurre all'insediamento nel borgo di un'università.

L'ampliamento del campus rappresenta pertanto una prima pietra di questo nuovo processo di sviluppo dell'università (Accademia e SUPSI), allo stesso tempo tale operazione si traduce in una nuova opportunità di crescita culturale, scientifica ed economica della nuova città di Mendrisio.

Prima di entrare nel merito della proposta, il Municipio ritiene doveroso ricordare al Consiglio comunale le linee strategiche di sviluppo della città per quanto concerne il campus universitario.

VISIONE STRATEGICA AMPLIAMENTO CAMPUS UNIVERSITARIO

Secondo la pianificazione cantonale in materia universitaria, nel campus di Mendrisio deve insediarsi il DACD della SUPSI. Tale opportunità è dettata da una logica di sinergie in campo didattico, della ricerca, dell'uso in comune di alcune strutture logistiche e dei laboratori necessari alla ricerca applicata.

Questa opzione, oltre a consolidare l'Accademia di architettura, permette di creare un polo di eccellenza scientifico nel campo dell'architettura e delle scienze applicate al territorio. Un'ateneo universitario che ben si ispira ai valori guida dello sviluppo sostenibile proposti dalla nuova città di Mendrisio.

Per tale motivo il manifesto dei valori della città e le sue linee guida prevedono un capitolo per la vocazione universitaria di Mendrisio.

Un Comune polo universitario

La vocazione di una scuola universitaria è anche quella di irradiare la sua presenza attraverso l'insegnamento, il sapere e la ricerca, al di là dei confini politici e geografici, per entrare nel circolo di un ampio dibattito che equivale ad un'apertura verso attività e relazioni. L'Università porta studenti, ricercatori e professori dal resto della Svizzera e da altri paesi, catalizzando culture diverse. Questo luogo di incontro e di scambio non può che essere arricchente. Per la nostra regione, situata nel lembo meridionale del paese, è un'occasione per riscattarsi dalla condizione di periferia geografica e per aprirsi alla vastissima area mediterranea che le è contigua in un clima cosmopolitano. Ed è principalmente per questi motivi che una delle linee strategiche perseguite dal nuovo Comune consiste nel promuovere e sostenere le attività del Campus universitario.¹

¹ Vedi Studio strategico per possibili scenari d'aggregazione Alto Mendrisiotto insieme con dialogo, energia e passione, pagina 256, Mendrisio 2007



Per raggiungere tali obiettivi, il Municipio intende sostenere le seguenti azioni strategiche:

- **Promuovere e sostenere le attività dell'Accademia di architettura**

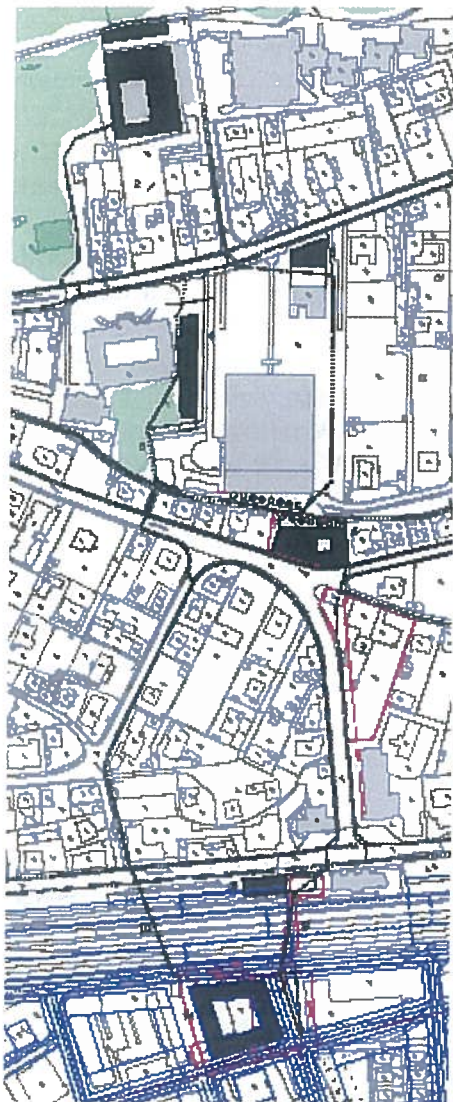
Il Comune favorisce e sostiene le attività dell'Accademia di architettura, affinché l'ateneo possa continuare a lavorare e crescere nel campo della formazione e della ricerca, generando opportunità per tutta la regione. Il Comune vuole essere un partner dell'Università della Svizzera Italiana per consentire il consolidamento del campus universitario.

- **Promuovere e sostenere l'insediamento della SUPSI**

Il Comune vuole consentire il rafforzamento del campus universitario grazie anche all'arrivo della SUPSI Dipartimento Ambiente, Costruzioni e Design. Questa opzione permette di ampliare l'offerta di formazione e di ricerca universitaria integrando e rendendo complementari le due scuole.

Le prime riflessioni sull'ampliamento del campus universitario di Mendrisio, in collaborazione con le direzioni dell'Accademia di architettura e della SUPSI, sono iniziate nel 2005.

Il tema è pure stato oggetto di un approfondimento da parte dell'Accademia di architettura ed in particolare del suo istituto "i.CUP, Institute for the Contemporary Urban Project". I risultati di tale lavoro sono stati riassunti nello "Studio strategico per possibili scenari d'aggregazione Alto Mendrisiotto insieme con dialogo, energia e passione".



L'Accademia ha quindi fornito una prima indicazione di massima, nell'intento di meglio informare la parte politica sui termini e la necessità di:

- ampliare il campus;
- mostrare una possibile soluzione per il congiungimento della stazione ferroviaria alla parte alta di Mendrisio, che porterebbe a migliorare gli spazi pubblici sull'asse di sviluppo del campus;
- favorire l'utilizzo della mobilità dolce (rappresentata in questo caso dai pedoni);
- preparare il quartiere Rime – Breccia agli obiettivi di sviluppo previsti dal PR.

L'Accademia ha pure elaborato un piano di sviluppo del campus illustrando i possibili obiettivi urbanistici e fornendo delle possibili soluzioni per attenuare delle apparenti difficoltà alla mobilità dolce.

"Attualmente esistono due percorsi che permettono di salire dalla stazione alle strutture universitarie situate sulla collina. Essi mostrano però due tipi di problemi: la pendenza del tragitto (sul percorso di 700 m di lunghezza il dislivello è di quasi 30 m) e il suo disegno condizionato dalla struttura del tessuto urbano.

Il tema della pendenza può essere risolto con l'uso di tecnologie già usate in tante città contemporanee: situando ad esempio delle scale mobili in punti precisi della città in presenza dei salti di quota importanti, si potrebbe rendere molto efficace l'attraversamento pedonale e cambiare nel contempo il modo con il quale la collina viene vissuta.



Le strutture universitarie, concentrate oggi soltanto nella parte alta, potrebbero occupare posizioni strategiche lungo il percorso fra il centro Canavée e la stazione ferroviaria. Queste nuove strutture possono anche essere dei precursori di una maggiore intensità urbana, facendo sì che questo tratto diventi molto importante per tutte le categorie di utenti.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio universitario nella valle, nel nuovo quartiere della stazione. Questo intervento potrebbe dare inizio alla ristrutturazione dell'intero quartiere che si trova oltre i binari." ²

Sulla base di queste indicazioni il Municipio ha continuato i suoi approfondimenti degli indirizzi pianificatori per l'ampliamento del campus. In particolar modo il Municipio ha sempre supervisionato i diversi lavori di pianificazione dei due istituti in merito agli studi di fattibilità delle nuove strutture universitarie.

Il presente Messaggio si limita a presentare il progetto legato all'insediamento a Mendrisio della SUPSI. Gli obiettivi di ampliamento del campus dell'Accademia di architettura saranno illustrati in un'altra occasione, non appena gli stessi saranno maturi per una loro divulgazione pubblica.

Prima di entrare nel merito dell'insediamento del DACD a Mendrisio, il Municipio ritiene opportuno illustrare le attività di questo dipartimento della SUPSI.

SUPSI – IL DIPARTIMENTO AMBIENTE, COSTRUZIONI E DESIGN³

Il DACD si propone di coniugare – nella formazione, nella ricerca e nelle prestazioni di servizio – la dimensione tecnica e quella del design all'interno della SUPSI. Grazie al sostegno delle proprie unità disciplinari assicura un contributo alla gestione e valorizzazione sostenibili del patrimonio naturale e costruito del proprio territorio di riferimento, costituito dai Cantoni alpini della Confederazione e dal Nord Italia, supportando scientificamente anche l'amministrazione cantonale. Tutte le sue attività di formazione sono caratterizzate dal valore aggiunto derivante dall'operare in un contesto in cui l'aspetto professionale è associato a quello del rigore scientifico accademico. La presenza attiva in numerose reti cooperative di ricerca sul piano nazionale e internazionale e il costante sviluppo di sinergie con enti universitari nazionali e internazionali consentono al dipartimento di fungere da polo scientifico di riferimento nei propri settori di competenza. Il dipartimento realizza il suo mandato rispettando chiari valori guida, quali: scientificità, interdisciplinarietà, attenzione all'individualità e alle relazioni, accessibilità alla formazione, pari opportunità e autonomia. Agisce inoltre coerentemente con i valori fondanti della SUPSI: concretezza, originalità, multidisciplinarietà, partnership, internazionalità, territorialità e innovazione.

La missione

Il DACD articola la sua attività su quattro principali linee direttrici: la formazione di base, la formazione continua, la ricerca - principalmente applicata - e i servizi.

La strategia del dipartimento vuole mantenere un equilibrio tra le diverse aree di competenza: la formazione da una parte e la ricerca e i servizi dall'altra. Inoltre coniugare le attività tecniche - architettura, ingegneria civile - da un lato e quelle artistiche legate alla comunicazione visiva dall'altro, rappresentano un'ulteriore sfida per il dipartimento.

² Vedi Studio strategico per possibili scenari d'aggregazione Alto Mendrisiotto insieme con dialogo, energia e passione, pagina 221, Mendrisio 2007

³ Fonte: www.supsi.ch



Uno degli obiettivi principali del dipartimento è favorire lo sviluppo di competenze trasversali e complementari per rispondere alle richieste di una realtà sempre più complessa.

Nell'ambito formativo l'accento è posto sul consolidamento della qualità della formazione bachelor e la valorizzazione del carattere professionalizzante.

Il dipartimento sviluppa costantemente una cultura della qualità condivisa e coerente nella formazione e nell'insegnamento, tramite le qualifiche didattiche e le abilità di insegnamento del corpo docente promuovendo una formazione pedagogica adeguata e flessibile.

Il dipartimento riconosce poi nella formazione continua un ruolo centrale per mantenere il contatto con gli studenti della formazione di base e trasferendo i risultati della ricerca applicata all'economia privata.

Il campo della ricerca, in particolare sviluppo in settori emergenti come ambiente ed energia, rappresenta l'altro pilastro della Scuola universitaria. Combinare il sapere e l'acquisizione di competenze presenti in diverse unità rappresenta uno dei principali obiettivi del DACD.

Il rafforzamento costante delle collaborazioni con altre istituzioni accademiche a livello nazionale ed internazionale resta un obiettivo prioritario per il dipartimento.

La formazione

L'offerta di formazione del DACD si suddivide in tre categorie: il bachelor, il master e la formazione continua. I dettagli dei vari obiettivi di formazione possono essere consultati direttamente presso il sito dell'università professionale: www.supsi.ch/dacd.

La ricerca

Il dipartimento promuove attività di ricerca applicata e di sviluppo, capaci di valorizzare la trasversalità delle competenze e di assicurare un innovativo sostegno ai partner del territorio. Il dipartimento si avvale di varie unità di ricerca, composte da professori, docenti-ricercatori e dottorandi, che si occupano di elaborare e implementare progetti di ricerca e prestazioni di servizio.

Il DACD svolge progetti di ricerca applicata, lo sviluppo e il trasferimento di tecnologia, collaborando e promuovendo l'innovazione.

La ricerca costituisce un elemento essenziale per lo sviluppo del dipartimento che, attraverso questa attività, stabilisce un interessante e proficuo rapporto di scambio con enti, organizzazioni e imprese del territorio, incrementa e approfondisce le competenze scientifiche dei propri collaboratori e offre agli studenti in formazione nuove conoscenze e occasioni di riflessione.

L'acquisizione di progetti, sostenuti da enti cantonali, nazionali ed internazionali, consente al dipartimento di assumere un ruolo attivo nell'ambito di una rete di competenze più vasta e di dialogare con altri enti universitari e centri di competenza.

Il trasferimento sul territorio di nuovi saperi e conoscenze, costituisce un fattore di crescita e d'innovazione per l'intera comunità, uno sviluppo al quale il dipartimento offre il proprio fattivo contributo.

All'interno del dipartimento sono presenti le seguenti unità di ricerca con numerosi collaboratori attivi nei cicli di studio:

- l'Istituto materiali e costruzioni;
- l'Istituto sostenibilità applicata all'ambiente costruito;
- l'Istituto scienze della Terra;
- il Laboratorio cultura visiva.



Dopo aver illustrato la missione, le offerte di formazione e gli ambiti di ricerca del DACD, il Municipio ritiene utile riassumere con alcune cifre le dimensioni del dipartimento della SUPSI che intende insediarsi a Mendrisio:

- formazione e ricerca
 - 6 corsi bachelor (2009)
 - 61 corsi di formazione continua (2009)
 - 4 unità di ricerca (2009)
- studenti e collaboratori
 - 491 studenti bachelor (2009)
 - 18 studenti master (2010)
 - 1088 partecipanti alla formazione continua (2009)
 - 1 direttore di dipartimento
 - 4 direttori e responsabili d'istituto e laboratorio
 - 7 professori
 - 70 docenti e docenti professionisti
 - 21 docenti-ricercatori
 - 29 ricercatori
 - 19 collaboratori scientifici
 - 20 assistenti
 - 4 dottorandi
 - 36 altri collaboratori⁴

In pratica il campus universitario di Mendrisio verrà più che raddoppiato. L'insediamento della SUPSI comporta l'arrivo a Mendrisio di quasi 1600 studenti o professionisti interessati alla formazione continua e di oltre 200 collaboratori.

Queste cifre testimoniano l'importanza di prevedere l'ampliamento del campus universitario nei pressi della stazione ferroviaria, per permettere a queste persone **di raggiungere il luogo di studio, di formazione o di lavoro con i mezzi pubblici: in pratica un campus all'insegna dello sviluppo sostenibile.**

La presentazione del DACD, oltre a meglio comprendere le sue attività e la sua dimensione, ha permesso di mettere in luce l'importanza del suo insediamento a Mendrisio per garantire sia la crescita del campus universitario, sia un sicuro successo nel potersi affermare come un polo di eccellenza nel campo dell'architettura, del design e delle scienze del territorio.

Il prossimo capitolo illustra pertanto le principali tappe di avvicinamento della SUPSI a Mendrisio.

⁴ I profili degli altri collaboratori sono: amministrativi, tecnici, custodi, informatici, bibliotecari, gestore qualità.



LAVORI DI PIANIFICAZIONE INSEDIAMENTO SUPSI A MENDRISIO

Come già anticipato, i primi dialoghi fra il Municipio e le autorità universitarie, per l'insediamento a Mendrisio della SUPSI, sono iniziati nel 2005. Dopo alcuni anni di pianificazione generale, la SUPSI ha deciso di commissionare, allo studio di architettura Buzzi e Buzzi, uno studio di fattibilità circa l'ubicazione del DACD nel comparto stazione.

Lo studio di fattibilità

Nel primo semestre del 2009 la Direzione della SUPSI ha consegnato al Municipio lo studio di fattibilità per la pianificazione del campus di Mendrisio. Il documento ha analizzato il fabbisogno complessivo degli spazi necessari allo svolgimento delle attività del DACD, nonché l'idoneità del comparto per la realizzazione di tale programma. Lo studio ha preavvisato favorevolmente l'opportunità di insediare il DACD a Mendrisio ed ha comprovato l'idoneità del comparto. I principali vantaggi del sito possono essere così riassunti:

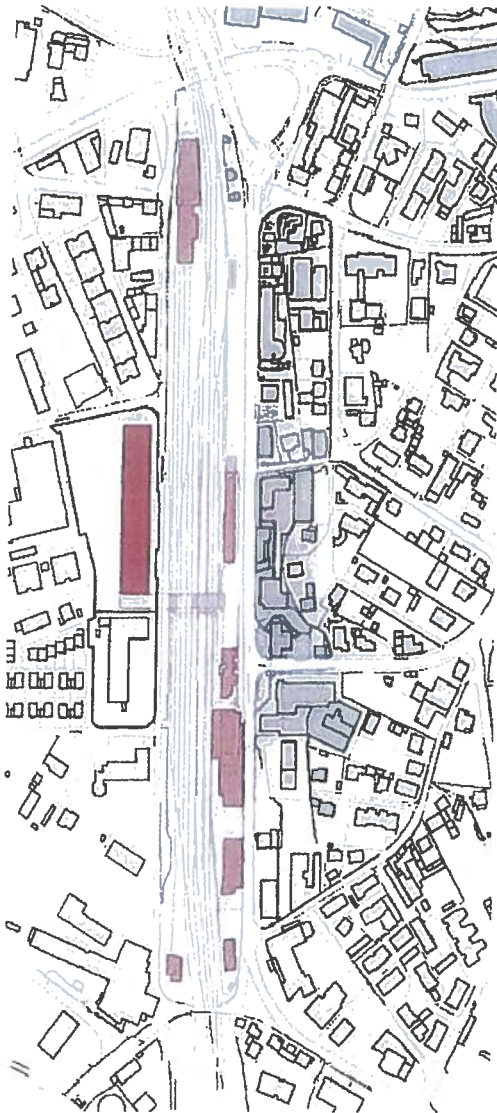
- la vicinanza alla stazione ferroviaria: permette un afflusso dell'utenza, con un raggio relativamente ampio, sul mezzo pubblico;
- la riqualifica del comparto: l'insediamento della SUPSI può dare nuovi impulsi alla riqualifica urbanistica di tutta l'area della stazione e del comparto Rime – Brecch;
- l'inserimento nel contesto, che permetterebbe un miglior collegamento fra le due parti della città attraversata dalla linea ferroviaria;
- le sinergie: sinergie nel campo didattico e della ricerca creano un polo di eccellenza per l'architettura, sinergie per il Comune e le FFS permettono una riqualifica urbana della zona.⁵

L'insediamento del DACD a Mendrisio risponde ad una logica di sinergie nel campo didattico, della ricerca, dell'uso comune delle strutture logistiche e dei laboratori necessari appunto alla ricerca. Le sezioni della SUPSI che arriveranno a Mendrisio potranno contribuire a rafforzare le competenze nel campo delle tecniche e dei materiali da costruzione.

Questa opzione, oltre a consolidare l'ateneo di Mendrisio, presuppone anche l'ampliamento del campus universitario. Tale progetto riveste un aspetto molto importante per la città di Mendrisio, perché riguarda il nuovo arredo urbano del quartiere che si trova tra l'ex ospedale e la stazione.

Lo studio di fattibilità degli architetti Buzzi e Buzzi ha in pratica confermato la bontà dell'indirizzo strategico già illustrato nel secondo capitolo del presente Messaggio. La rappresentazione grafica seguente mostra un possibile sviluppo del programma spazi del DACD. Il progetto si estende sui mappali n.ri 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio. I primi due sono di proprietà del Comune, mentre il terzo appartiene alla Immo-rail SA.

⁵ Studio di fattibilità per la pianificazione del campus SUPSI a Mendrisio, Locarno 2009.



Studio di fattibilità Buzzi&Buzzi: Proposta Duo – Rapporto intermedio, aprile 2009

I nuovi edifici della SUPSI saranno al contempo linea di confine ed elemento di congiunzione tra il quartiere della stazione e la zona al di là dei binari, il quartiere Rime - Brech.

Il fabbisogno totale di superficie per il DACD ammonta a 18'300 mq. Per potersi sviluppare senza un alto uso di terreno, il Comune deve riqualificare i quartieri più centrali, per preservare le peculiarità di quelli più periferici. Il comparto tra la stazione e l'autostrada ben si presta a questa visione. La costruzione degli spazi per le aule e i laboratori della SUPSI sono da stimolo per la riqualifica della zona considerata.

L'attuale sottopassaggio della stazione non sarà più sufficiente per lo spostamento delle persone dagli edifici della SUPSI all'Accademia o alla parte alta del Borgo. Lo studio di fattibilità invece propone un ponte pedonale sopra i binari del treno, che fa da collegamento visivo e fisico tra le parti est e ovest di Mendrisio. La proposta dell'Accademia di architettura prevede delle scale mobili per il superamento del dislivello tra la stazione e il campus universitario, allo scopo di facilitare lo spostamento a piedi tra i diversi edifici pubblici.

Esiste attualmente un progetto per un nuovo sottopassaggio che è scavato sotto i binari e collega il binario per la linea del treno Mendrisio-Varese con Via Franscini. Il sottopassaggio è realizzato in modo da poter permettere in un prossimo futuro il prolungamento verso il comparto Rime - Brech, fino alla Via Catenazzi, per servire lo stabile della SUPSI che sorgerà al di là dei binari.

Confermata l'idoneità del sito, il Municipio e la dirigenza della SUPSI hanno pure concordato sulla necessità di sondare la possibilità d'acquisto del fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio, di proprietà della Immo-rail SA. Il sedime in oggetto è la storica sede della RIRI. La scelta è pure motivata dal fatto che l'attività di produzione è trasferita nel nuovo stabilimento.

La SUPSI ha quindi chiesto al Municipio di trattare direttamente il possibile acquisto del sedime ex RIRI. Per legittimare l'Esecutivo nelle trattative di negoziazione con il proprietario del sopraccitato fondo, il Municipio ed i rappresentanti della SUPSI hanno siglato, in data 2 dicembre 2010, una dichiarazione d'intenti. Il documento, oltre a sancire la collaborazione fra la città e la SUPSI per l'ampliamento del campus universitario, stabilisce alcuni criteri per la negoziazione del diritto di compera per il fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio.



La dichiarazione prevede l'impegno della città nel concedere alla SUPSI un diritto di superficie per sé stante e permanente, che sarà intavolato a registro fondiario, sui fondi n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio, rispettivamente sui fondi n. 3158 e n. 3167 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio, allo scopo di consentire l'insediamento del DACD a Mendrisio.

Tale contratto sarà concordato nei prossimi mesi e presentato a tempo debito al Consiglio comunale.

Oltre a ciò, le parti hanno pattuito un programma lavori per raggiungere un obiettivo ambizioso: **l'insediamento del DACD a Mendrisio entro gli anni 2015-2016.**

Le principali tappe sono le seguenti:

- Comune – negoziare il diritto di compera – fase già conclusa;
- Comune avviare l'adozione variante PR per definire il piano particolareggiato stazione:
 - incarto per esame preliminare (aprile 2011 – giugno 2011),
 - esame preliminare Dipartimento territorio (giugno 2011 – agosto 2011),
 - adozione variante legislativo e Consiglio di Stato (agosto 2011 – giugno 2012);
- SUPSI – avviare il concorso progettazione (dicembre 2011 – giugno 2012);
- SUPSI – allestire il progetto definitivo (agosto 2012 – aprile 2013);
- SUPSI – redigere il Messaggio al Gran Consiglio (agosto 2012 – aprile 2013);
- Comune – redigere il Messaggio per esercizio diritto di compera e diritto di superficie;
- Comune – esaminare e ratificare, da parte del Consiglio comunale, il Messaggio per esercizio diritto di compera;⁶
- Esaminare e ratificare, da parte del Gran Consiglio, il Messaggio relativo alla realizzazione del campus SUPSI a Mendrisio (agosto 2012 – aprile 2013).

Oltre alla negoziazione del diritto di compera, il Municipio ha già avviato la procedura per l'allestimento di una variante che permette di concretizzare il piano di quartiere stazione previsto dall'attuale PR del quartiere di Mendrisio. L'obiettivo dell'Esecutivo consiste nel consegnare al Dipartimento del Territorio, entro l'inizio della prossima estate, la variante in oggetto per ottenere il relativo preavviso preliminare. Conclusa questa fase la SUPSI potrà avviare il concorso internazionale di progettazione dell'ampliamento del campus universitario di Mendrisio.

Il Municipio ha quindi concluso la prima fase del progetto: ossia ha raggiunto un accordo con l'amministratore unico della Immo-rail SA sulle condizioni principali che costituiranno il diritto di compera per il fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio. Il prossimo capitolo mostra appunto le condizioni per ottenere la necessaria ratifica da parte del Consiglio comunale.

DIRITTO DI COMPERA E CONTENUTO DELLA CONVEZIONE PRELIMINARE

Il Municipio, su mandato della SUPSI, ha avviato dal luglio 2009 le trattative con l'amministratore unico della Immo-rail SA, per la negoziazione del diritto di compera del fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio.

Le trattative sono state avviate, almeno in una fase interlocutoria, prima della sottoscrizione della dichiarazione di intenti finale fra la SUPSI e la città di Mendrisio.

⁶ La decisione del Consiglio comunale di Mendrisio sarà operativa solo nel caso di un'approvazione da parte del Gran Consiglio del credito per la realizzazione del campus SUPSI a Mendrisio.



La negoziazione è stata lunga e laboriosa. Alla base della stessa sono state commissionate diverse perizie sul valore del sedime in oggetto, di cui una da parte del Municipio, una da parte della SUPSI e due da parte della Immo-rail SA.

Dopo oltre un anno di negoziazione il Municipio, la SUPSI e l'amministratore unico della Immo-rail SA sono giunti ad un accordo sul valore del sedime ex RIRI.

Dal registro fondiario si possono desumere le seguenti informazioni sul fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio:

- superficie totale 7009 mq
- ubicazione Rime
- copertura del suolo

D	418 mq	fabbricato
E	2'425 mq	fabbricato
F	48 mq	fabbricato
NE	4'118 mq	superficie non edificata
- valore globale di stima CHF 2'721'116.--.

Dalle perizie si evincono per contro le seguenti informazioni supplementari sugli edifici oggi presenti sul sedime:

- volume complessivo 23'930 mc
- superficie complessiva 6'370 mq

Le parti alla fine sono giunte ad un accordo ed hanno siglato una convenzione preliminare⁷ dove si impegnano a stipulare un contratto di costituzione di diritto di compera avente per oggetto l'intero fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio di complessivi mq 7'009.

Il totale della transazione del fondo è stato concordato in CHF 9.5 mio, il prezzo si suddivide in due parti: prezzo di compravendita CHF 8.9 mio e locazione per 36 mesi da parte della città degli spazi RIRI, contro un versamento di complessivi CHF 600'000.--.

Quest'ultima opzione è da ricondurre alla necessità della città di trovare una soluzione transitoria per la caserma pompieri, durante i lavori di realizzazione del nuovo Centro di pronto intervento. Infatti, gli spazi della RIRI, dopo un sopralluogo del comando pompieri e dell'UTC, sono risultati idonei per un suo uso provvisorio come insediamento caserma del corpo civici pompieri di Mendrisio. L'occupazione provvisoria della RIRI da parte dei pompieri non compromette minimamente i tempi di realizzazione del campus universitario.

Le sopraccitate coordinate economiche sono pure state approvate dalla SUPSI e rientrano nei limiti complessivi della dichiarazione d'intenti siglata fra l'università ed il Municipio. La SUPSI garantisce inoltre il finanziamento della controprestazione pattuita per la stipulazione del diritto di compera⁸.

⁷ Vedi convenzione preliminare fra la Immo-rail SA e la città di Mendrisio allegata al presente Messaggio

⁸ Vedi p.to d1 convenzione preliminare per il diritto di compera



Le parti hanno anche concordato le seguenti condizioni per la stipulazione del diritto di compera:

- a. durata 36 mesi a far tempo dalla data della firma dell'accordo preliminare;
- b. annotazione a Registro fondiario del diritto di compera, che sarà cedibile e frazionabile;
- c. concessione alla Città di Mendrisio dell'uso dello stabile ex RIRI, ubicato presso il bene oggetto del diritto di compera, dalla firma della presente convenzione e per l'intero periodo di validità del diritto di compera, contro versamento di un canone di locazione totale di CHF 600'000.--, importo che sarà suddiviso su 36 mesi, fermo restando che l'importo di CHF 600'000.-- sarà comunque interamente dovuto anche in caso di esercizio del diritto di compera prima della sua scadenza;
- d. prezzo di compravendita CHF 8'900'000.-- pagabile come segue:
 - d1 CHF 500'000.-- a valere quale controprestazione per la costituzione del diritto di compera, e acconto sul prezzo di compravendita in caso di esercizio del diritto di compera, saranno versati dalla Città di Mendrisio al notaio rogante alla firma del contratto di costituzione di diritto di compera e saranno dal notaio liberati a favore della concedente ad avvenuta annotazione del diritto di compera a Registro fondiario. In caso di mancato esercizio del diritto di compera, tale importo resterà definitivamente acquisito alla parte concedente.
 - d2 CHF 8'400'000.-- a saldo dell'esercizio del diritto di compera per il tramite del notaio rogante, che provvederà a liberare tale somma a favore della venditrice ad avvenuta conferma di trapasso di proprietà del bene venduto a favore della Città di Mendrisio;
- e. la beneficiaria si impegna ad esercitare il diritto di compera non appena il Gran Consiglio Ticinese avrà stanziato il credito necessario alla realizzazione del Campus SUPSI Mendrisio;
- f. il notaio rogante tratterrà sul prezzo di compravendita un importo adeguato e sufficiente a garanzia del pagamento, da parte della concedente, di tutti i tributi suscettibili di comportare l'iscrizione di ipoteche legali;
- g. il bene immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le iscrizioni figuranti nei pubblici registri, libero da ipoteche, ritenuto che le cartelle ipotecarie esistenti, per complessivi nominali CHF 4'000'000.--, saranno consegnate tramite il notaio rogante alla nuova proprietaria a sua libera disposizione, contestualmente alla liberazione del saldo sul prezzo di compravendita a favore della concedente;
- h. la parte concedente autorizza la beneficiaria, rispettivamente la SUPSI, ad avviare ogni procedura utile o necessaria per la realizzazione del nuovo Campus (domande di costruzione, progetti, sopralluoghi, ...);
- i. la parte concedente si impegna a non modificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i fondi al momento della costituzione del diritto di compera, in particolare a non gravare il fondo con nuove servitù o oneri fondiari, con ulteriori annotazioni e/o menzioni e diritti di pegno immobiliare;
- l. la parte concedente da atto e garantisce che non sussiste alcun contratto di locazione, o di comodato d'uso, in essere avente per oggetto, anche solo in parte, il bene immobile oggetto del diritto di compera, e si impegna a non procedere alla stipulazione di contratti di locazione o comodato d'uso senza il preventivo consenso scritto esplicito della parte beneficiaria;
- m. la Città di Mendrisio assume tutte le spese concernenti la costituzione del diritto di compera e del relativo esercizio, e meglio le tasse dell'archivio notarile, le tasse di iscrizione all'Ufficio dei Registri, l'onorario notarile ed ogni altra relativa spesa. L'imposta sul maggior valore immobiliare è a carico della parte concedente/venditrice.



Naturalmente la Immo-rail SA e la città di Mendrisio potranno siglare il diritto di compera solo dopo l'avvenuta ratifica da parte del Consiglio comunale.

Il sostegno della città non si limita però alla negoziazione del sopraccitato diritto di compera. Vi sono, infatti, altre misure che Mendrisio è pronta a mettere in campo per permettere l'ampliamento del campus. Queste azioni sono illustrate nel prossimo capitolo.

SOSTEGNO DELLA CITTÀ

Come già anticipato, nella dichiarazione di intenti fra la città di Mendrisio e la SUPSI, il Municipio si è pure impegnato a concedere all'università professionale un diritto di superficie sui fondi n.ri 3158 e 3167 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio. Questi sedimi sono già oggi di proprietà comunale e sono necessari per permettere alla SUPSI di realizzare il programma di inserimento delle sue attività a Mendrisio.

Le condizioni di concessioni di queste proprietà, come pure quella relativa al fondo n. 3156, saranno concordate con la SUPSI nei prossimi mesi. Il canone annuale del diritto di superficie deve però assicurare alla città la copertura degli oneri finanziari delle proprietà messe a disposizione per l'ampliamento del campus.

I sopraccitati sedimi comunali sono inoltre gravati da un vincolo di posteggio pubblico (400 posti). Tali parcheggi sono necessari per il comparto stazione ferroviaria e non servono direttamente la nuova struttura universitaria. Infatti, quest'ultima vuole insediarsi nel comparto stazione per permettere agli studenti, ai partecipanti ai corsi di formazione continua ed ai propri collaboratori di raggiungere il campus con i mezzi pubblici. Ad ogni modo, il Municipio propone di confermare l'impegno della città di realizzare il sopraccitato posteggio, il quale sarà integrato all'interno del nuovo edificio universitario.

Naturalmente il Municipio continuerà a fornire una stretta collaborazione alla SUPSI. A tale proposito l'Esecutivo ha già confermato la sua disponibilità a partecipare attivamente alla giuria del concorso internazionale di progettazione per l'ampliamento del campus universitario.

Il presente Messaggio getta delle basi per un sostegno concreto della città all'ampliamento del campus universitario. La speranza consiste nel poter esercitare, entro i termini stabiliti, il diritto di compera per il fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio, al fine di assicurare al campus universitario un futuro di successo e di riconoscimento.

CONCLUSIONI

L'allora Comune di Mendrisio aveva colto l'opportunità di sostenere l'insediamento dell'Accademia di Architettura nel Magnifico Borgo. Un investimento lungimirante che ha permesso al precedente Comune e all'attuale città di crescere e farsi conoscere a livello nazionale e internazionale. Infatti, il Municipio è fortemente convinto dello stretto legame esistente fra l'università e lo sviluppo economico e culturale della città. Assicurare uno sviluppo del campus universitario vuol anche dire assicurare un elemento distintivo nella crescita della città.

L'Esecutivo invita il Consiglio comunale a sostenere l'opportunità di allargare il polo universitario con l'insediamento a Mendrisio del DACD presso la stazione ferroviaria. Scambi, idee e innovazione accrescono a tutti i livelli la competitività di chi opera sul territorio. Aprire un polo universitario è un'occasione per tutti: per chi opera nelle amministrazioni pubbliche, per chi lavora nel privato.



Da quando si è insediata l'università, la città ha conosciuto una sensibile crescita economica. La speranza del Municipio è che l'ampliamento del campus comporti l'insediamento di nuove attività di qualità, sia dal punto di vista della notorietà della città, che per quanto concerne i posti di lavoro.

La filosofia della SUPSI ed in particolar modo del DACD è molto attenta ai discorsi dello sviluppo tecnologico compatibile con le risorse del territorio. Questa prerogativa permette al campus universitario di profilarsi nel campo della ricerca e di trovare delle forti sinergie con il nostro territorio e con l'obiettivo di sviluppo sostenibile perseguito dalla nuova città di Mendrisio.

La nostra città è al centro di un complesso sistema di comunicazione che nei prossimi anni subirà le influenze di AlpTransit. Questo importante investimento è visto da tutti come una grandissima occasione, ma per il Ticino può nascondere delle insidie. Queste ultime sono già state mostrate nello "Studio strategico per possibili scenari d'aggregazione Alto Mendrisiotto insieme con dialogo, energia e passione". In particolar modo AlpTransit collegherà Milano a Zurigo senza necessariamente aver più bisogno del Ticino. Il Municipio ritiene che l'eccellenza nella formazione e nello sviluppo tecnologico è un elemento distintivo per il nostro Cantone e che ci permetterà di prepararci in modo confacente alla sfida di AlpTransit: ossia non fare diventare il nostro Cantone un mero tunnel di attraversamento.

Il Municipio auspica pertanto che il Legislativo comunale sostenga il presente Messaggio, che getta le basi per l'ampliamento del campus universitario di Mendrisio: costruire insieme con dialogo, energia e passione il nostro futuro per governare la crescita della Mendrisio di domani.

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

RISOLVERE

- 1. È approvato il principio relativo all'acquisto del fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio per poter permettere l'ampliamento del campus universitario della città, grazie all'insediamento del Dipartimento Ambiente, Costruzioni e Design della Scuola Universitaria della Svizzera italiana.**
- 2. È approvata la convenzione preliminare fra la Immo-rail SA e la Città di Mendrisio in merito all'impegno di stipulare un contratto di costituzione di diritto di compera avente per oggetto l'intero fondo n. 3156 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio di complessivi mq 7'009.**
- 3. Il Municipio è autorizzato a perfezionare l'atto di diritto di compera.**
- 4. È concesso un credito di CHF 600'000.--, al quale vanno aggiunte le spese notarili e di trapasso, da destinare al finanziamento del diritto di compera circa la locazione per tre anni degli spazi RIRI.**
- 5. La spesa sarà registrata nel Conto investimenti - Voce n. 589 "Altre uscite da attivare".**
- 6. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2011.**



Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:
Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegata: Convenzione preliminare fra la Immo-rail SA e la Città di Mendrisio