



Ris.mun. 9095 del 12 febbraio 2019

15 febbraio 2019

MM N. 87 /2019

**Cessione a favore della Città di Mendrisio delle
particelle private n.ri 2019 e 2082 RFD Mendrisio in
Via Nizzola**

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

in ossequio ai disposti degli artt. 13 lett. h) LOC, 5a RALOC e 9 del Regolamento comunale, vi sottoponiamo per accettazione la proposta di cessione gratuita delle particelle di proprietà privata di cui ai mappali n.ri 2019 e 2082 RFD Mendrisio in Via Nizzola.

Premessa

La Via Nizzola si sviluppa oggi sulle particelle di proprietà privata di cui ai mappali n.ri 2019 e 2082 RFD Mendrisio, per una superficie complessiva di 1'791 mq, per una lunghezza di ca. 240 m e per una larghezza media di ca. 5 m (vedi estratto mappa allegato).

La Via Nizzola serve, quale diramazione della strada comunale in Viale Villa Foresta, l'omonimo Quartiere composto da 28 unità abitative, uno studio medico ed un negozio.

La particella n. 2082 RFD Mendrisio, intavolata quale mappale a sé stante per una superficie di 183 mq, è posizionata all'imbocco della Via Nizzola e risulta essere di proprietà della Comunione ereditaria Nizzola. In questo frangente giova segnalare che i proprietari della particella n. 2082 RFD Mendrisio non risultano proprietari di altre particelle servite dalla strada privata.

La particella n. 2019 RFD Mendrisio, intavolata quale proprietà coattiva (19 proprietari delle particelle servite) per una superficie di 1608 mq, rappresenta, unitamente alla particella n. 2082 RFD, la strada privata di Via Nizzola che serve l'omonimo Comparto.

La Via Nizzola, in base al Piano del traffico del Piano regolatore comunale in vigore, non è gravata da vincoli pubblici e quindi non sussiste nessun obbligo da parte della Città di riscattare la stessa quale completazione dell'impianto viario comunale. Ciò malgrado la strada comunale presenta ad oggi tutti i criteri e requisiti tecnici richiesti dalla pianificazione comunale (NAPR) per essere considerata una strada aperta al pubblico transito e di conseguenza poter essere assunta dalla Città.

Anche i requisiti particolari richiesti per strade che servono almeno 30 appartamenti sono dati (larghezza minima dell'asse stradale di 5 m, superficie pavimentata e munita dei necessari pozzetti raccoglitori delle acque meteoriche, piazze di giro del diametro minimo di 12 m).

Cronistoria

I primi contatti con i proprietari delle due particelle risalgono al 2013 ovvero con l'entrata in vigore dell'Ordinanza municipale relativa alla possibilità di estendere anche alle strade private ubicate all'interno del comprensorio della Città di Mendrisio, il servizio invernale di sgombero neve e salatura.

I comproprietari della particella n. 2019 RFD Mendrisio, con scritto del 15 dicembre 2013, hanno chiesto al Municipio di valutare la possibilità di acquisire quale proprietà comunale il sedime stradale già dotato delle necessarie infrastrutture e quindi urbanizzato.

I proprietari della particella n. 2082 RFD Mendrisio, puntualmente interpellati dal Municipio, hanno confermato la loro disponibilità alla cessione gratuita del sedime alla condizione di non doversi assumere onere supplementare alcuno.

L'Esecutivo comunale, oltre alla cessione gratuita delle superfici, ha ritenuto imprescindibile che i rispettivi proprietari si assumessero l'onere di un risanamento ordinario del fondo stradale (pavimentazione), quantificato sulla base di un preventivo attualizzato al 2017 di complessivi CHF 37'000.--, rispettivamente concedessero le necessarie autorizzazioni per la posa di due contenitori interrati per la raccolta dei rifiuti domestici prodotti dall'utenza del Comparto servito dalla strada privata.

Per la posa dei due contenitori interrati, non avendo il Municipio ottenuto le necessarie autorizzazioni, si è deciso di rinunciare alla posa degli stessi essendo comunque il fabbisogno del Comparto sufficientemente coperto da contenitori posizionati nella zona.

I proprietari della particella n. 2019 RFD Mendrisio, con scritto del 27 aprile 2017 trasmesso dal loro rappresentante fiduciario, hanno controfirmato un dettagliato accordo scritto, comprendente: la cessione gratuita del sedime, l'assunzione della spesa di risanamento della strada per un importo preventivato e comunque plafonato a CHF 37'000.-- rispettivamente l'assunzione dei costi notarili e d'iscrizione per un importo anch'esso plafonato di CHF 5'000.--. In questa sede i proprietari interessati, raccogliendo l'ipotesi formulata dal Municipio, avevano anche aderito ad un'iscrizione provvisoria della cessione a Registro Fondiario, in attesa della ratifica della cessione da parte del Legislativo comunale.

I proprietari della particella n. 2082 RFD Mendrisio, con scritto del 26 giugno 2017, hanno confermato la cessione gratuita della superficie ribadendo di non accettare l'assunzione di qualsiasi onere supplementare in relazione al richiesto risanamento del fondo stradale in quanto non proprietari di altre particelle che ne potrebbero beneficiare.

Il Municipio, con scritto del 26 giugno 2017 ed assunte le posizioni dei rispettivi proprietari, ha dunque confermato a quest'ultimi l'impegno a sottoporre al Legislativo comunale la qui presente proposta di cessione.

Basi legali

In base ai combinati degli artt. 13 lett. h) LOC, 5a RALOC e 9 del Regolamento comunale il Municipio detiene la delega, sino ad un importo plafonato a CHF 150'000.--, per l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.

Le particelle n.ri 2019 e 2082 RFD Mendrisio, in base al Piano regolatore comunale in vigore, sono ubicate in zona edificabile "R2" (residenziale estensiva) e presentano, pur trattandosi di sedimi stradali, i seguenti valori di stima ufficiale:

mappale n. 2082	CHF	22'552.00	mq	183.00
mappale n. 2019	CHF	198'167.00	mq	1'608.00

La somma dei valori di stima ufficiale delle due particelle oggetto di cessione, CHF 220'719.--, supera l'importo plafonato di delega conferita al Municipio di CHF 150'000.--.

L'Ufficio dei Registri di Mendrisio, interpellato in proposito, ha confermato che, visti gli importi di stima ufficiale delle due particelle, l'iscrizione a Registro fondiario della cessione, equiparata ad una donazione, necessita dell'avallo del Legislativo comunale.

A seguito della cessione e rispettiva iscrizione a Registro Fondiario, il sedime stradale di Via Nizzola verrà inserito quale strada di servizio nel Piano di urbanizzazione di Mendrisio (nelle vecchie stesure dei PR "Piano del traffico"), in occasione di una prossima revisione o variante del Piano regolatore comunale.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

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

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri, di

risolvere

- 1. È approvata la cessione alla Città di Mendrisio delle particelle n.ri 2019 e 2082 RFD Mendrisio rappresentanti la Via Nizzola, a titolo gratuito e previo un risanamento del fondo stradale per un importo plafonato a CHF 37'000.-- a carico dei proprietari privati.**
- 2. Le spese legali e d'iscrizione a Registro Fondiario, eccezione fatta per un importo partecipativo plafonato di CHF 5'000.--, sono a carico della Città di Mendrisio.**
- 3. Il Municipio è autorizzato a perfezionare gli atti necessari alla cessione dei mappali n.ri 2019 e 2082 RFD Mendrisio in Via Nizzola.**

Il messaggio è demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. Rer. Pol.
Segretario

Allegato

Estratto mappa particelle n.ri 2019 e 2082 RFD Mendrisio