

**MESSAGGIO NO. 122 /2012****RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 1'250'000.-- PER
L'ACQUISTO DEL SEDIME AL MAPPALE N. 412 RFD
MENDRISIO /SEZIONE RANCATE – PROPRIETA'
REPUBBLICA E CANTONE TICINO**

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

con il presente Messaggio il Municipio si prega sottoporre, per l'approvazione di competenza, la richiesta di un credito di Fr. 1'250'000.-- per l'acquisizione del fondo al mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate, di proprietà Repubblica e Cantone Ticino.

CRONISTORIA

Il sedime di cui al mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate, di una superficie complessiva di mq 3'908 e ubicato in località Storta Sotto Chiesa, venne acquistato dal Cantone negli anni '70 in previsione dell'attuazione del Piano regolatore delle strade cantonali del Mendrisiotto. La precedente proprietaria, la Curia Vescovile, al fine di poter finanziare un importante restauro del Tempio di Santa Croce a Riva San Vitale aveva dunque venduto il sedime al Cantone conseguentemente ad una trattativa bonale.

Considerati i ritardi nell'attuazione del PR cantonale, in data 3 febbraio 1975, il Cantone sottoscrisse una convenzione con il Comune di Rancate per l'uso gratuito del sedime a scopi comunali e comunque in forma di precario in attesa della realizzazione delle opere stradali pianificate. La convenzione sanciva che il terreno doveva essere utilizzato dal Comune a scopi pubblici e più specificatamente destinato a posteggi e parco giochi.

Con Decreto legislativo del 19 novembre 1992 il Gran Consiglio Ticinese decideva l'abbandono parziale del PR delle strade cantonali del Mendrisiotto, nei Comuni di Ligornetto, Mendrisio, Rancate e Riva San Vitale, ragione per cui il fondo oggetto della convenzione non era più vincolato a quest'ultimo scopo.

Tra il 1988 ed il 1989 sono intervenute trattative tra il Cantone ed il Comune di Rancate per la cessione del mappale, mai concretizzatesi sia perché le posizioni delle parti erano troppo distanti nel prezzo, sia perché non erano ancora concluse le procedure espropriative in corso tra le Strade Nazionali, il Comune ed i proprietari privati interessati.

In base al PR comunale approvato in data 21 dicembre 1983, il mappale n. 412 RFD era inserito in zona edificabile/residenziale semi-intensiva R3 con un indice di sfruttamento dello 0.5 ed un indice di occupazione del 25%.



Nell'ambito della revisione generale del PR comunale, il Municipio di Rancate aveva dunque proposto la costituzione, a carico del mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate, di un vincolo per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP) e più specificatamente una destinazione del fondo a posteggi e parco giochi.

Durante la procedura di revisione, il Cantone aveva interposto ricorso avverso la proposta pianificatoria ritenendo non giustificato il vincolo proposto essendo il Comune di Rancate già proprietario nella zona di ampie superfici adibite a scopi pubblici e non da ultimo l'esigenza di poter mantenere in proprietà il sedime al fine di poterlo permutare con altri terreni che in futuro avrebbero potuto rivestire un interesse pubblico per l'autorità cantonale.

Il Consiglio di Stato, con decisione del 9 luglio 2002, approvava la revisione generale del PR comunale di Rancate evadendo negativamente il ricorso interposto dal competente Dipartimento del territorio e confermando il vincolo istituito a carico del mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate.

Il Cantone, consolidato il vincolo pianificatorio, con istanza dell'11 aprile 2003 indirizzata al Comune di Rancate, formalizzava la richiesta di espropriazione materiale (art. 39 Lespr) del mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate con la richiesta di un'indennità complessiva di Fr. 1'094'240.-- (mq 3'908 x Fr. 280.--/mq) soggetta ad interessi compensatori a decorrere alla notifica di pretesa.

Il Comune di Rancate, in relazione all'istanza di esproprio e al fine di poter trattare l'indennità richiesta, ha preso diversi contatti con il Cantone rimandando un accordo finale nell'ambito della prevista realizzazione della strada comunale di servizio in località Storta Sotto Chiesa in quanto l'opera comunale richiedeva l'esproprio parziale anche del mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA - REALIZZAZIONE STRADA COMUNALE SSV13 IN LOCALITÀ "STORTA SOTTO CHIESA"

Il Comune di Rancate, in data 16 gennaio 2008 e nell'ambito della procedura di approvazione del progetto relativo alla realizzazione della strada comunale SSV13 in località Storta Sotto Chiesa, ha notificato al Cantone la tabella espropriativa con le seguenti proposte d'indennizzo per quanto attiene il mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate:

- ***espropriazione definitiva di ca. 419 mq per un'indennità di Fr. 104'750.-- (Fr. 250.--/mq);***
- ***occupazione temporanea di ca. 2'176 mq per un'indennità di Fr. 1'088.-- (Fr. 50.--/mq).***

Il Cantone, in data 15 febbraio 2008 e nei termini concessi dalla procedura, ha interposto opposizione alla proposta d'indennità espropriativa definitiva chiedendo nel contempo l'estensione dell'espropriazione a tutta la particella n. 412 RFD, subordinatamente l'indennizzo per svalutazione della parte residua.

Durante l'esperimento di conciliazione promosso dal Comune di Rancate e tenutosi in data 30 luglio 2008, il Cantone ha concesso l'immediata immissione in possesso della parte di sedime occorrente alla realizzazione dell'opera, ha confermato la richiesta di ampliamento dell'espropriazione all'intera particella n. 412 RFD e ha chiesto di devolvere, anche sulla base dell'istanza per esproprio materiale intimata in data 11 aprile 2003, la procedura al Tribunale di espropriazione per gli incumbenti di competenza.



Il Comune di Mendrisio, subentrato al Comune di Rancate con l'aggregazione avvenuta nel corso del mese di aprile 2009, ha ripreso le trattative extra-giudiziarie con il Cantonale al fine di trovare un accordo bonale circa l'esproprio occorrente per la realizzazione della nuova strada comunale, rispettivamente l'acquisizione della superficie rimanente della particella n. 412 RFD.

Il Consiglio di Stato, in data 19 gennaio 2011, ha dunque ratificato la convenzione sottoscritta in data 15 ottobre 2010 fra il Municipio di Mendrisio e la delegata Sezione amministrativa immobiliare del Dipartimento del territorio che sancisce quanto segue (vedi copia convenzione allegata):

- il Cantone si impegna a vendere al Comune di Mendrisio mq 446 della particella n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate ad un prezzo di Fr. 270.--/mq senza interessi;
- il Cantone si impegna altresì a vendere al Comune di Mendrisio, che si impegna ad acquistare, la parte restante della particella n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate per una superficie complessiva di mq 3'462 ad un prezzo di Fr. 270.--/mq con interessi compensatori a decorrere dall'11 aprile 2003 e sino alla data della crescita in giudicato dell'approvazione del credito d'acquisto del fondo da parte del Consiglio comunale di Mendrisio.

La validità della convenzione è dunque stata subordinata all'approvazione del credito di acquisizione da parte del Consiglio comunale di Mendrisio.

Una volta in possesso dell'approvazione del credito sarà possibile chiedere definitivamente al Tribunale di espropriazione di stralciare l'istanza pendente presentata dal Cantone e formalizzare il trapasso di proprietà a Registro Fondiario.

PREVENTIVO ESPROPRIO MAPPALE N. 412 RFD MENDRISIO /SEZIONE RANCATE

La superficie espropriata nell'ambito della realizzazione della nuova strada comunale, di complessivi mq 446, è stata indennizzata per un importo complessivo di Fr. 120'420.-- ovvero ad un prezzo di Fr. 270.--/mq. L'indennizzo è stato finanziato con il credito di costruzione a suo tempo approvato dal Legislativo del Comune di Rancate.

La richiesta di credito oggetto del presente messaggio è così suddivisa:

esproprio mq 3462 a Fr. 270.--/mq	Fr.	934'740.00
interessi compensatori *	Fr.	296'450.00
spese legali/iscrizioni RF	Fr.	18'810.00
totale credito	Fr.	1'250'000.00
		=====

** gli interessi compensatori sono stati calcolati sull'indennità d'espropriazione di Fr. 934'740.-- e per il periodo: 11.4.2003/31.12.2012 sulla base della tabella del Tribunale di espropriazione "Saggio d'interesse usuale previsto dagli artt. 19bis cpv. 4 e 76 cpv. 5 LEspr" (interesse medio 3.33% / su ca. 10 anni).*



L'acquisizione del mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate, ad un prezzo di Fr. 270.--/mq, è da ritenere economicamente interessante per la Città di Mendrisio considerato un prezzo di mercato medio di Fr. 550.--/600.-- per sedimi ubicati in zona edificabile R3-semi intensiva.

Il Piano finanziario (PF) non contempla nessun importo in relazione all'acquisizione del sedime. Una volta approvato il credito oggetto del presente Messaggio il PF verrà aggiornato di conseguenza.

ONERI FINANZIARI

I terreni vincolati per l'edificazione di opere del genio civile (posteggi), conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzati con un tasso minimo del 10%.

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento oggetto del presente Messaggio ammontano a Fr. 87'500.00, così ripartiti:

- per le costruzioni del genio civile (posteggi) l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10% e ammonta a Fr. 125'000.--, l'ammortamento medio annuo assomma quindi a Fr. 62'500.00 (tasso 5%);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 25'000.-- (tasso d'interesse 4%).

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. **Il Municipio è autorizzato ad acquistare il mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate di proprietà Repubblica e Cantone Ticino.**
2. **Al Municipio è concesso un credito di Fr. 1'250'000.--.**
3. **È approvata la convenzione, sottoscritta in data 15 ottobre 2010 dal Municipio e dalla Sezione amministrativa immobiliare del Dipartimento del territorio e ratificata dal Consiglio di Stato in data 19 gennaio 2011.**
4. **Il Municipio è autorizzato ad intraprendere le procedure necessarie al trapasso immobiliare, rispettivamente a chiedere lo stralcio dell'istanza per espropriazione materiale pendente presso il Tribunale di espropriazione.**
5. **La spesa verrà registrata a consuntivo nel Conto degli investimenti, voce n. 501 "Opere del genio civile".**
6. **Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2013.**



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

Allegati:

Copia convenzione Comune di Mendrisio / Sezione amministrativa immobiliare-DT
Estratto PR mappale n. 412 RFD Mendrisio /Sezione Rancate