

**MESSAGGIO NO. 31 /2010****SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE A FAVORE DELLA CITTÀ DI MENDRISIO PER LA COSTRUZIONE DI UN POSTEGGIO PUBBLICO AL MAPPALE N. 2385 RFD MENDRISIO DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE PAOLO TORRIANI PER MINORENNI DI MENDRISIO**

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

**PREMESSA**

Con il Messaggio municipale n. 58 /2002 approvato dal Lodevole Consiglio comunale nella seduta del 24 marzo 2003 si voleva procedere all'espropriazione del mappale n. 2385 RFD Mendrisio per rendere possibile la realizzazione di un posteggio per 36-38 veicoli e permettere di collegare Via Paolo Torriani al passaggio pedonale che passa sul retro dei parchi della Casa Anziani e di Villa Argentina, per raggiungere il Centro scolastico Canavée. Questo posteggio dovrebbe di principio essere a disposizione per i visitatori della zona e dovrebbe quindi essere gestito a rotazione.

Parallelamente a questo intervento si prevede di utilizzare l'attuale posteggio pubblico, nella situazione attuale oppure ristrutturato (21 posti auto), quale posteggio per l'affitto ai residenti della zona. Con queste realizzazioni si risolverebbe in buona parte, e nei limiti stabiliti dal PR, la necessità di posteggi per la zona di Via Paolo Torriani."

"La procedura di espropriazione si era resa necessaria dal fallimento dei tentativi intrapresi per giungere ad un accordo tra la Fondazione proprietaria ed il nostro Comune". (...). La perizia, allestita dall'Arch. F. Robbiani, concludeva per un importo di Fr. 200.-- /mq. Tuttavia i rappresentanti dell'Istituto non hanno accettato la proposta di compravendita su questa base finanziaria. Il Municipio, ritenendo equo l'importo proposto dal perito, propone un'indennità di Fr. 200.-- /mq".

**PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

La procedura di espropriazione è poi stata effettivamente avviata con istanza del 16 luglio 2003, alla quale la Fondazione Paolo Torriani per minorenni si è opposta. Sono seguiti diversi tentativi, per giungere ad una soluzione extra-giudiziale, che ha recentemente avuto buon esito.

Va detto per inciso che il credito di cui al Messaggio municipale n. 58 /2002 non è mai stato utilizzato e quindi a norma del punto 3 del dispositivo è scaduto lo scorso 31 dicembre 2004.



## **DIRITTO DI SUPERFICIE**

Le parti intendono oggi sottoscrivere un contratto di costituzione di diritto di superficie ai sensi dell'art. 779 CCS, che lasci alla Fondazione la proprietà del terreno (mappale n. 2385 RFD Mendrisio di mq. 1526), ma che consenta, nel contempo, alla Città di realizzare il posteggio pubblico (ca. 40 posti auto), in un comparto che lamenta una carenza in quest'ambito.

Il diritto di superficie viene concesso per una durata di 50 anni a partire dalla data d'iscrizione a registro fondiario.

Il canone del contratto di superficie ammonta a Fr. 17'000.-- annuali. Sarà adattato annualmente al costo della vita.

La Fondazione Paolo Torriani per minorenni chiede inoltre di ricevere la garanzia dalla Città che quest'ultima non procederà in via espropriativa, fatto salvo il caso in cui la Fondazione venisse sciolta e le sue proprietà trasferite a terze persone.

Nell'evenienza in cui si concretizzi una successiva espropriazione, le parti hanno concordato che il dies aestimandi determinante per stabilire il valore del terreno sarà quello del PR 77, in ragione di Fr. 200.-- il mq, adeguato all'indice nazionale dei prezzi al consumo, la prima volta a partire dal 1° gennaio successivo la sottoscrizione del rogito.

In quel caso, dovrà essere allestito un puntuale Messaggio.

Inoltre, è stato concordato che alla scadenza del diritto di superficie la Fondazione Paolo Torriani per minorenni, nel caso non necessitasse della proprietà, concederà un'ulteriore proroga del diritto di superficie alla Città, alle condizioni che verranno definite a quel momento. Oppure la Fondazione, alla scadenza del contratto di superficie, avrà la possibilità di dipartirsi dal contratto, riconoscendo alla Città di Mendrisio il diritto di richiedere un indennizzo di riversione corrispondente al valore degli investimenti effettuati da quest'ultimo sull'area del diritto di superficie (sostanzialmente il costo per la formazione del posteggio ed il costo degli impianti).

Con la crescita in giudicato della decisione del Consiglio comunale sul presente Messaggio e senza la presentazione di un referendum, le parti chiederanno congiuntamente al Tribunale d'Espropriazione lo stralcio della procedura pendente, incarto no. 10.2004.92-1 (49/03), spese a carico di chi le ha anticipate, compensate le ripetibili.

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 contratto di costituzione di diritto di superficie a sé stante e permanente ai sensi dell'art. 779 CCS su tutta la superficie del mappale n. 2385 RFD Mendrisio tra la Fondazione Paolo Torriani per minorenni e la Città di Mendrisio e meglio come al testo allegato e parte integrante del presente Messaggio municipale.**
2. **Il Municipio è autorizzato a sottoscrivere il suddetto contratto non appena la decisione sarà cresciuta in giudicato.**
3. **Il Municipio è autorizzato a perfezionare l'istanza di stralcio della procedura pendente presso il Tribunale d'espropriazione di cui all'incarto no. 10.2004.92-1 (49/03).**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Petizioni.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:  
*Lic.oec.HSG C.Croci*

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

**Allegati:** Contratto di costituzione di diritto di superficie a sé stante e permanente  
Planimetria  
MM N. 58 /2002 (per conoscenza)





**Contratto di costituzione di diritto di  
superficie a sé stante e permanente**



Repubblica e Cantone del Ticino, Mendrisio oggi  
.....

Davanti a me avv. .... si  
sono personalmente costituiti i Signori:-----

XY  
ZX

i quali sottoscrivono in nome e per conto della Città di Mendrisio (in seguito denominato semplicemente Città) come all'estratto del verbale della seduta del Municipio di Mendrisio, risoluzione nr. .... di data ..... qui allegato quale inserto **A/** e della relativa delega del ..... qui allegata quale inserto **B/**.---

KK  
YY

i quali intervengono in nome e per conto della Fondazione Paolo Torriani per minorenni, con sede a Mendrisio, conformemente al verbale di fondazione del ..... allegato quale inserto **C/**.-----

persone a me note, le quali mi fanno constare nella forma del pubblico istromento il seguente:-----

-----**CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI**-----  
-----**DIRITTO DI SUPERFICIE A SÈ STANTE E**-----  
-----**PERMANENTE**-----

Premesso come:-----

a. la Fondazione Paolo Torriani per minorenni è proprietaria del mappale 2385 (duemilatrecentottantacinque) RFD Mendrisio.-----

b. La proprietà è inserita nel Piano particolareggiato di Villa Argentina quale sedime destinato ad alloggi d'interesse pubblico e posteggio pubblico (art. 7.7. PPVA) .-----

- c. Con istanza del 16.07.2003 (sedici luglio duemilatre) la Città di Mendrisio ha iniziato una procedura di espropriazione nei confronti della Fondazione per minorenni Paolo Torriani , Casa della Torre, Mendrisio (ora divenuta Fondazione Paolo Torriani per minorenni) per la realizzazione di un posteggio pubblico.-----
- d. La Fondazione Paolo Torriani per minorenni si è opposta con notifica di pretese di indennità in data 14.10.2003 (quattordici ottobre duemilatre), alla procedura di espropriazione.-----
- e. Con il presente accordo le parti intendono mettere fine al contenzioso esistente con la costituzione di un diritto di superficie a sé stante e permanente a favore della Città di Mendrisio che realizzerà un posteggio pubblico. La Città, per sua parte, rinuncia a proseguire la richiesta di espropriazione.-----
- f. La decisione relativa spetterà al Consiglio Comunale che non si è ancora pronunciato per cui il presente atto è condizionato alla crescita in giudicato di tale decisione.-

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:-----

1. La Fondazione Paolo Torriani per minorenni concede alla Città di Mendrisio un diritto di superficie per sé stante e permanente ai sensi dell'art. 779 (settecentosettantanove) CCS su tutta la superficie del mappale 2385 (duemilatrecentottantacinque) RFD Mendrisio.-----
2. Il diritto in questione sarà iscritto come servitù a carico alla particella 2385 (duemilatrecentottantacinque) RFD Mendrisio e a favore della superficiaria, nonché intavolato come immobile al Registro fondiario definitivo di Mendrisio foglio nr. ...., il tutto in base al piano di mutazione nr. ...., del geometra ing. Patricio Calderari, Mendrisio, che si allega al presente quale inserto D.-----  
I diritti, gli oneri e le servitù iscritte sulla part. 2385 (duemilatrecentottantacinque) restano a beneficio e rispettivamente a carico della stessa.-----

Ai dipendenti, ospiti e visitatori della Fondazione Torriani verrà garantita la possibilità di accedere pedonalmente dalla via Torriani all'Istituto attraverso la particella 2385.-----

- 
3. La Città di Mendrisio resta autorizzata a realizzare sulla particella 2385 (duemilatrecentottantacinque) un posteggio pubblico per circa 40 auto.....

.....  
Rimane acquisito che i dipendenti e gli ospiti della Fondazione Torriani potranno accedere al posteggio alle stesse condizioni degli altri utenti.-----

La Fondazione Torriani garantisce espressamente alla Città di Mendrisio la messa a disposizione del sedime oggetto del diritto di superficie per sé stante e permanente libero da oneri contrattuali ed in particolare provvederà a sciogliere tempestivamente i contratti di locazione in essere al fine di permettere l'inizio dei lavori in tempi utili.

La proprietaria conferma espressamente che la particella in oggetto non è un sito inquinato e di non essere a conoscenza di eventuali necessità di risanamento. La proprietaria prenderà a carico eventuali costi di risanamento e di eliminazione di materiale nel caso di contaminazioni precedenti alla costituzione del diritto di superficie oggetto del presente atto.

La superficiaria è autorizzata, successivamente alla pubblicazione del presente atto, a procedere, a sue spese, ad un'indagine sull'esistenza di eventuali inquinamenti. Qualora dalla verifica dovesse emergere la necessità di intervento, la superficiaria dovrà notificarlo alla proprietaria entro sei mesi dalla pubblicazione del presente atto, con la contestuale diffida di intraprendere, a sue spese, i necessari interventi risanatori. Qualora il risanamento non dovesse essere eseguito dalla proprietaria entro dodici mesi dalla pubblicazione del presente atto, la superficiaria può recedere dal presente contratto. I costi notarili e di iscrizione a registro fondiario, così come altri costi attinenti a questo atto, in particolare le spese ed i costi per la progettazione e per l'indagine sull'inquinamento, sostenuti dalla superficiaria sino alla dichiarazione di recesso saranno a carico della proprietaria.

-----

4. Durata del diritto di superficie.-----

-----  
Il diritto di superficie viene concesso per la durata di 50 (cinquanta) anni a decorrere dalla sua iscrizione a Registro Fondiario e scadrà al 30 settembre del cinquantesimo anno.-----

-----  
5. Per la concessione del diritto di superficie la superficiaria pagherà alla Fondazione Paolo Torriani per minorenni un canone annuo di CHF 17'000.-- (Franchi diciassettemila). Tale importo verrà pagato in 2 (due) rate semestrali anticipate al 01.01 (primo gennaio) e il 01.07 (primo luglio) di ogni anno e sarà adeguato annualmente all'evoluzione del rincaro con effetto al 01.01 (primo gennaio), assumendo quale indice di partenza quello del 01.01.2010 (primo gennaio duemiladieci). La prima volta il canone verrà pagato a fine anno pro rata dalla crescita in giudicato della licenza di costruzione.-----

-----  
6. Alla scadenza del diritto di superficie la Fondazione Paolo Torriani per minorenni, nel caso non necessiterà direttamente della proprietà, si impegna a concedere un'ulteriore proroga del diritto di superficie alla Città di Mendrisio alle condizioni che verranno definite a quel momento.-----

7. Viene riconosciuto il diritto della Città di Mendrisio di richiedere alla Fondazione Paolo Torriani alla scadenza del diritto di superficie un indennizzo di riversione corrispondente al valore degli investimenti effettuati dal Comune sull'area del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 779 CCS.

8. Resta inoltre riservato il diritto della Città di Mendrisio di attivare una procedura espropriativa alla scadenza del diritto di superficie, con riserva di quanto pattuito al successivo punto 12.

-----  
9. Per tutta la durata del diritto di superficie, la superficiaria si assume tutti gli oneri di diritto pubblico fiscali e non, e di diritto privato direttamente connessi o inerenti il diritto di superficie e le sue rispettive costruzioni. La superficiaria risponde di ogni danno alle persone e alle cose a dipendenza della costruzione, dell'esistenza e dell'utilizzazione degli edifici e degli impianti di cui é oggetto il diritto di superficie e ciò per la durata del medesimo in conformità delle leggi vigenti.  
-----

- 10.** Tutte le spese di progettazione e di costruzione dei fabbricati e dei relativi impianti, ivi comprese quelle necessarie per la sistemazione dell'urbanizzazione del terreno oggetto del presente contratto di diritto di superficie e quelle per l'allestimento di piani e mutazioni connessi sono a carico della superficiaria.-----
- 11.** La costituzione del presente diritto per se stante e permanente e relative clausole è subordinata alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Mendrisio:essa dovrà essere cresciuta in giudicato e nessun referendum dovrà essere stato interposto. Il Municipio di Mendrisio si impegna a far si che la decisione del Consiglio Comunale possa essere presa al più presto.-----
- 12.** Ad avvenuto adempimento del punto 11 le parti chiederanno congiuntamente al Tribunale di espropriazione lo stralcio della procedura pendente, incarto nr. 10-2004.92-1 (49/03), spese a carico di chi le ha anticipate, compensate le ripetibili. Nel caso di una successiva espropriazione viene concordato che il dies aestimandi determinante per stabilire il valore del terreno sarà quello del PR 77 in ragione di Fr. 200.—il mq, adeguato all'indice nazionale dei prezzi al consumo, la prima volta a partire dal 1 gennaio successivo la sottoscrizione del presente atto notarile.
- 13.** La Città di Mendrisio si impegna a non avviare un'ulteriore procedura di espropriazione, fatto salvo il caso in cui la Fondazione sia sciolta, con passaggio del patrimonio della stessa a terzi.
- 14.** Mandato è conferito al notaio rogato per procedere all'iscrizione della servitù del diritto di superficie per se stante e permanente. Eventuali contestazioni circa l'interpretazione o l'applicazione del presente atto saranno sottoposte al giudizio inappellabile, reso secondo equità, di un tribunale arbitrale composto da due arbitri nominati ognuno da ciascuna delle parti in causa e da un terzo arbitro, con funzioni di Presidente, designato dai due arbitri di parte o, in caso di loro disaccordo, dal Presidente pro tempore del tribunale d'Appello del Cantone Ticino. Sede dell'arbitrato è Mendrisio.La procedura sarà stabilita liberamente dallo stesso collegio arbitrale; sussidiariamente faranno stato le norme del concordato intercantonale sull'arbitrato.-----

**15.** Le spese del presente contratto comprese quelle di iscrizione e annotazione a Registro Fondiario relative alle servitù sono a carico della superficiaria.-----

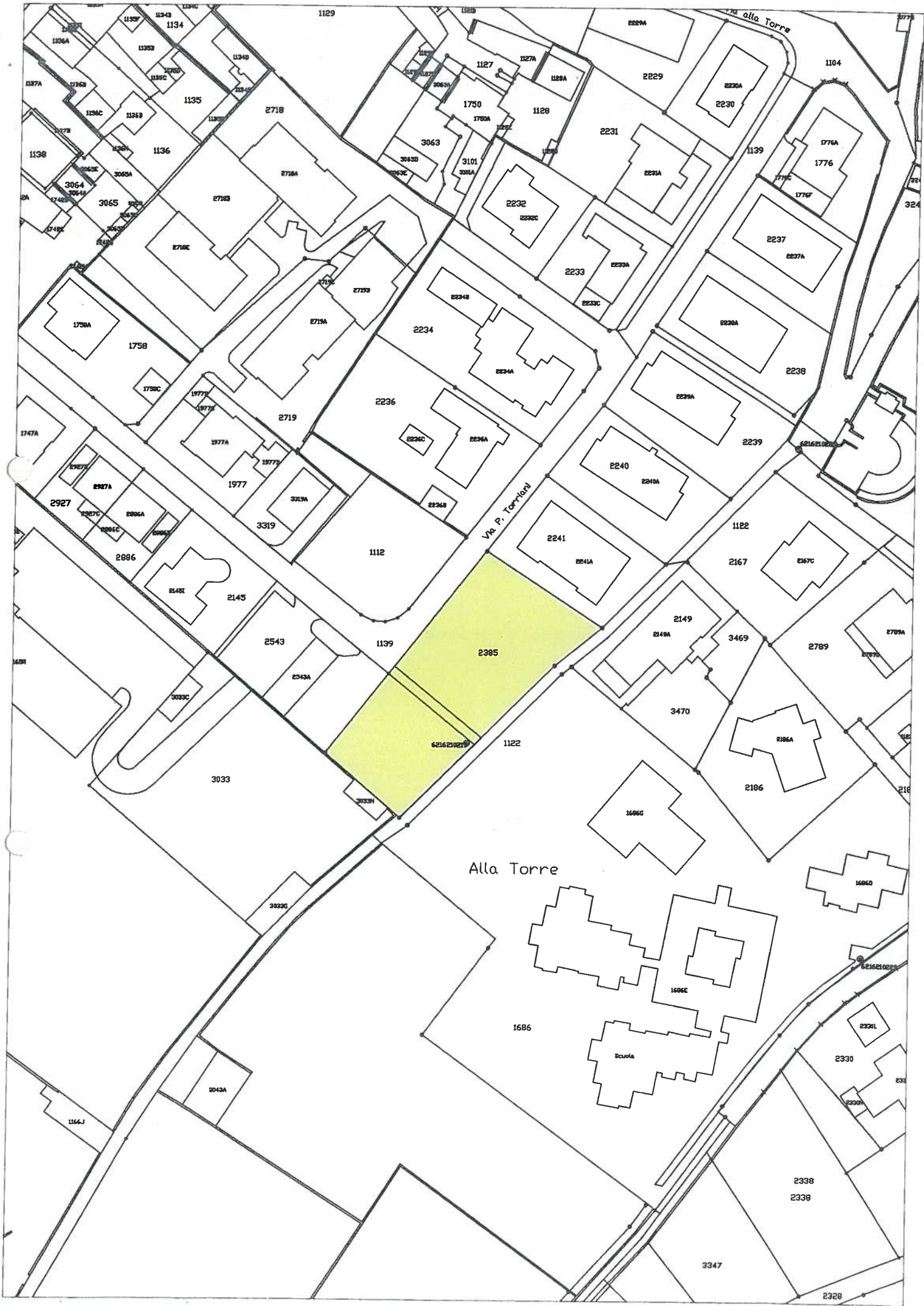
-----  
Certifico io sottoscritto notaio di conoscere la parte comparente e di averla nozionata delle leggi al presente atto applicabili.-----

-----  
Fatto, letto e pubblicato unitamente agli inserti ad alta e chiara voce da me notaio nel mio Studio ..... alla continua e costante presenza della parte sulla cui piena capacità civile e di disporre non ho ragione di dubitare e che con me notaio al presente atto si firma.-----  
-----



## Planimetria





Alla Torre

Scuola

2385

6216210219

Via P. Torralba

Via alla Torre





**MM N. 58 /2002 (per conoscenza)**



MESSAGGIO NO. 58 /2002

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 315'000.--  
PER L'ACQUISIZIONE TRAMITE  
ESPROPRIAZIONE FORMALE DEL TERRENO  
MAPP. 2385 RFD MENDRISIO DI PROPRIETÀ  
DELLA FONDAZIONE PER MINORENNI PAOLO  
TORRIANI (CASA DELLA TORRE) DI  
MENDRISIO**

---

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

**PREMESSA**

Il Piano Particolareggiato di Villa Argentina stabilisce che il "Comparto G" (circa 5'000 m2: part. 2385, 2543 e 1112 RFD Mendrisio), sia edificato con alloggi di interesse pubblico. Il Piano dispone anche la realizzazione di un posteggio di 70 posti auto.

Se la realizzazione di alloggi di interesse pubblico (per l'Accademia, oppure per l'ORBV, oppure per la Casa per anziani) non risulta attualmente essere una priorità, diverso si presenta il discorso per quanto riguarda la necessità di disporre, in questa zona, di un adeguato posteggio.

Diversi atti parlamentari hanno messo in risalto svariati problemi venutisi a creare a seguito della carenza di posteggi lamentata in questo comparto. Detti problemi sono riconducibili ai seguenti fattori.

***Un'indiscutibile penuria di posteggi privati al servizio di stabili e attività della zona***

Basti pensare che gli appartamenti della zona sono 168 e i posteggi privati a loro disposizione sono 124, con situazioni quasi paradossali di palazzi di 9 appartamenti che hanno a disposizione 20 posteggi oppure di palazzi di 18 appartamenti con 2 soli posteggi a disposizione.

Nel complesso, se si escludono le situazioni che dispongono di un numero adeguato di posti auto, le restanti situazioni presentano solo 31 posteggi per 94 appartamenti, con una carenza di almeno 60-70 posteggi.

L'attività della palestra di via alla Torre 18, inoltre, richiama a sua volta un certo numero di clienti provenienti dall'esterno e non dispone di posteggi propri.

Questa particolare situazione di carenza di posteggi privati è motivata essenzialmente dal fatto che la gran parte dei palazzi abitativi sono sorti all'inizio degli anni '60, prima cioè che entrasse in vigore il Piano Regolatore e che fosse data così la base giuridica per imporre un numero minimo di posteggi, rapportati al numero di appartamenti.

E' quindi chiaro che i 34 posteggi pubblici presenti in zona non possono, da soli, sopperire a queste carenze private.

***La presenza nelle adiacenze di questa zona di attività o servizi pubblici, come la Casa per anziani, l'Ospedale, il Centro scolastico Canavée e l'Accademia di architettura, che richiamano visitatori e comportano una forte sollecitazione per i posteggi esistenti***

Le 2 Case per anziani, con circa 100 degenti e 107 dipendenti, dispongono di circa 50 posteggi propri, che sono però a disposizione quasi esclusivamente del solo personale.

L'Ospedale, con i suoi circa 200 degenti e 600 dipendenti, dispone di ca. 150 posti auto per il personale. Per i visitatori è messo a disposizione l'autosilo dell'OBV, che però è a disposizione senza limitazioni anche degli altri utenti.

Il Centro scolastico Canavée, con ca. 330 allievi e 40 docenti, dispone di 29 posteggi per i suoi addetti. Per i visitatori si è recentemente proceduto al lavoro di risistemazione del posteggio situato al termine di viale Canavée, che ora mette a disposizione 45 posteggi a rotazione per gli utenti delle strutture della zona.

L'Accademia di Architettura (480 allievi e 170 dipendenti, in buona parte a tempo parziale) attualmente dispone di 4 posteggi presso lo stabile Turconi e 22 posti auto presso l'area provvisoria di posteggio situata all'inizio di viale Canavée. Sono appena stati ultimati i lavori relativi alla realizzazione della nuova sede, sotto la quale è a disposizione un posteggio sotterraneo di 72 posti.

***La vicina zona pedonale sud, che richiama utenti e clienti dall'esterno***

I posteggi al servizio della zona pedonale sono essenzialmente quelli di Piazzale alla Valle e dell'autosilo comunale di via Zorzi.

Si tratta di 216 posteggi dell'autosilo (in parte affittati mensilmente) e di 92 posteggi di Piazzale alla Valle.

Completano l'offerta ulteriori possibilità di posteggio (ca. 35 posti) nelle diverse ubicazioni vicine (Piazzetta Borella, via Borella, Cappuccini, via Beroldingen superiore, via Lavizzari).

Gli strumenti pianificatori (PR, PP2) prevedono la possibilità di realizzare 120 posteggi pubblici sul sedime dell'Ospedale, 25 posteggi privati di interesse pubblico sul sedime della Fondazione Torriani, 70 posteggi pubblici sul sedime situato all'altezza della curva di via P. Torriani, di proprietà dell'Istituto per minorenni Paolo Torriani.

Il presente Messaggio Municipale vuole quindi creare le premesse per procedere alla realizzazione del previsto posteggio di via Paolo Torriani.

## **OGGETTO DELL'ESPROPRIAZIONE**

Come già detto, con l'espropriazione, il Municipio desidera acquisire il mapp. 2385, di mq 1526, proprietà dell'Istituto per minorenni Paolo Torriani, Casa della Torre, situato in via P. Torriani.

Lo scopo dell'espropriazione è già stato delineato nei superiori paragrafi e sarà meglio precisato nel successivo capitolo. La base legale deriva da necessità di acquisizione della proprietà fondiaria, in vista dell'attuazione di opere di interesse pubblico conformemente all'art. 1 cpv. 1 LEspr, detta facoltà è assegnata al Comune dall'art. 2 LEspr.

Per quanto attiene alla procedura da adottare, che non si vuole descrivere in questa sede nel dettaglio onde evitare inutili divagazioni, essa presuppone, di regola, il voto formale del Consiglio comunale sul credito necessario.

Inoltre, se la pubblica utilità è già stata sancita in precedenza in conformità a norme speciali - ad esempio nel caso concreto con un piano particolareggiato ai sensi della LALPT (art. 54) - che stabiliscono in modo preciso le caratteristiche principali delle opere che possano essere costruite nel comparto pianificato, l'espropriante (il Comune) ha la facoltà di chiedere al Presidente del Tribunale delle espropriazioni di presentare solo una relazione succinta dell'opera e un progetto di massima senza l'indicazione dei costi (art. 22 LEspr).

## **SCOPO DELL'ESPROPRIAZIONE**

Il Municipio intende innanzitutto, per evidenti ragioni di opportunità, svincolare tra loro i due contenuti previsti dal PP2, riservando al posteggio la posizione adiacente alla strada e al futuro edificio la posizione adiacente al parco. La soluzione è possibile, come evidenziano i piani di massima allegati.

Con l'espropriazione del mapp. 2385 si rende possibile la realizzazione di un posteggio per 36-38 veicoli e si permette di collegare via P. Torriani al passaggio pedonale che passa sul retro dei parchi della Casa Anziani e di Villa Argentina, per raggiungere il Centro scolastico Canavée.

Questo posteggio dovrebbe di principio essere a disposizione per i visitatori della zona e dovrebbe quindi essere gestito a rotazione.

Parallelamente a questo intervento si prevede di utilizzare l'attuale posteggio pubblico, nella situazione attuale oppure ristrutturato (21 posti auto), quale posteggio per l'affitto ai residenti della zona.

Con queste realizzazioni si risolverebbe in buona parte, e nei limiti stabiliti dal PR, la necessità di posteggi per la zona di via P. Torriani.

## INDENNITÀ DI ESPROPRIAZIONE

La procedura di espropriazione è resa necessaria dal fallimento dei tentativi intrapresi per giungere ad un accordo tra la Fondazione proprietaria ed il nostro Comune. Con i responsabili dell'Istituto per minorenni dopo una trattativa trascinatasi per alcuni anni si era stabilito, in occasione di recenti incontri, di affidare ad un perito qualificato la valutazione del prezzo da adottare per l'acquisto del terreno.

La perizia, allestita dall'arch. F. Robbiani, concludeva per un importo di Fr. 200.--/mq. Tuttavia i rappresentanti dell'Istituto non hanno accettato la proposta di compravendita su questa base finanziaria.

Il Municipio, ritenendo equo l'importo proposto dal perito, propone un'indennità di Fr. 200.--/mq.

Dalla perizia - da cui si estrapolano qui unicamente le considerazioni che contribuiscono a chiarire come si è giunti a formulare l'importo offerto dal Comune di Mendrisio <sup>1</sup>- si evince che l'offerta è stata determinata, sostanzialmente, dopo aver valutato a quale zona il pianificatore avrebbe assegnato il fondo in esame se non avesse posto su tale superficie il vincolo di posteggio pubblico e, in seguito, ricercando un valore equo per comparazione fra i valori di compravendita dei terreni di eguale o paragonabile natura edilizia, risalenti al periodo 1976/77 (il primo vincolo di PR risale, infatti, a quegli anni).

Il perito ha dunque esaminato le operazioni immobiliari, relative a terreni non edificati, ma con possibilità edificatorie tra loro simili, avvenute in quegli anni in zona R3 con indice di sfruttamento 0.6. Va precisato che, salvo un caso, i terreni raffrontati non si trovavano nelle vicinanze del mapp. n. 2385. Una compravendita riguardava un oggetto sito nelle immediate vicinanze della proprietà dell'Istituto per minorenni Paolo Torriani e, prima dell'entrata in vigore del PR77, beneficiava di una norma pianificatoria che assegnava possibilità edificatorie analoghe a quelle di cui hanno beneficiato altre proprietà affacciate su via P. Torriani.

Il valore di compravendita della citata particella è pertanto significativo ai fini della stima, nei limiti prudenziali tracciati dal perito nel documento consegnato al Municipio.

**L'importo per l'acquisto del terreno, di mq 1526, risulta così di Fr. 305'200.--.**

## COSTI ACCESSORI

Ai costi di espropriazione si aggiungono le spese legali, di geometra e di iscrizione all'Ufficio Registri. Dette spese sono quantificate in Fr. 10'000.--.

---

<sup>1</sup> Il testo integrale è a disposizione dei Consiglieri comunali presso la Cancelleria.

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 di discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri, di

**RISOLVERE**

1. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 315'000.-- occorrente per:
  - l'acquisizione del fondo mapp. 2385  
RFD Mendrisio, di proprietà della  
Fondazione per minorenni Paolo Torriani,  
mediante espropriazione: Fr. 305'000.--
  - le spese legali, notarili e diverse Fr. 10'000.--
2. La spesa sarà registrata a consuntivo nel Conto degli investimenti – Voce 500 Terreni non edificati.
3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2004.

Il Messaggio è demandato all'esame delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:  
Lic.oec.HSG C.Croci

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



**Mapp. 2385**  
**Sup. mq 1526**  
**Proprietà Istituto per minorenni**  
**Paolo Torriani**  
**Casa della Torre**  
**Mendrisio**

*Alto Torre*









# PIANO INDICATIVO DELLA SISTEMAZIONE DEI MAPPALI 2385 , 2543 e 3033





Comune di Mendrisio  
Commissione della Gestione

**Rapporto sul MM 58/2002** concernente richiesta di un credito di Frs. 315'000.—per l'acquisizione tramite espropriazione formale del terreno mappale 2385 RFD di Mendrisio di proprietà della Fondazione per Minorenni Paolo Torriani (Casa della Torre) di Mendrisio.

Gentile signora Presidente,  
Gentili colleghe, egregi colleghi,

La Commissione della Gestione (congiuntamente alla Commissione delle Opere Pubbliche) si è riunita il 10 febbraio 2003 per discutere il messaggio in questione alla presenza del capo dicastero Sig. Matteo Rossi unitamente al capo dell'ufficio tecnico Sig. Sannitz.

#### **Premesse.**

Davanti alle Commissioni il municipale Rossi presenta l'istoriato del terreno in oggetto in quanto da diversi anni si discute per una possibile acquisizione e le trattative si sono protratte fino ad oggi senza poter trovare un accordo. Il mappale in questione sarebbe attualmente di estrema utilità in quanto in questa zona vi è una grossa penuria di posteggi privati (vi sono infatti diversi stabili edificati negli anni 60 senza parcheggi). In zona durante gli ultimi anni sono anche sorti stabili di utilità pubblica (la nuova casa per anziani, il nuovo ospedale, il centro scolastico Canavée e l'Accademia di architettura) che richiedono disponibilità di posti auto.

#### **Discussione.**

E' stato chiesto al Municipale come si è svolta la trattativa con la Fondazione.

In un primo momento la Fondazione sembrava d'accordo sulla cessione del terreno orientandosi poi però verso un'altra soluzione e cioè un affitto di Frs. 28'000.—/anno indicizzato per una durata di 20-30 anni.

Questa proposta non era però interessante per l'aspetto finanziario, infatti dopo aver pagato per 20-30 anni un affitto piuttosto oneroso, il Comune non sarebbe stato proprietario del terreno.

Il prezzo invece di Frs. 200.—/m2, che è stato valutato sulla base di una perizia dell'Arch. Robbiani, è sicuramente più ragionevole ed interessante. Questo prezzo dovrebbe essere ulteriormente confermato dal Tribunale. A questo punto non vi è più stato spazio per un'ulteriore trattativa e perciò l'unica soluzione rimasta si è rivelata quella della richiesta di esproprio.

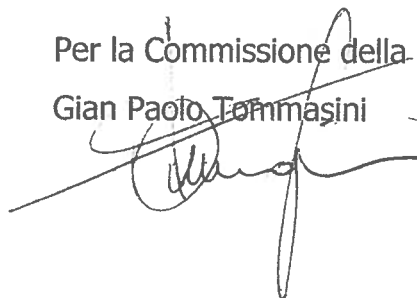
Per quanto riguarda i posteggi si pensa di metterli in buona parte a disposizione degli abitanti della zona ed in parte agli utenti dei vari stabili di utilità pubblica. L'eventuale sistemazione definitiva dei parcheggi sarà comunque oggetto di un altro messaggio.

### **Conclusione.**

Non vi è stata nessuna obiezione di fondo in quanto si è d'accordo sulla necessità dell'acquisizione del terreno sia per i motivi sopra elencati come pure per la possibilità che si avrà di collegare con una via pedonale, tra l'altro in parte già esistente, questa zona al centro scolastico Canavée così da evitare ai ragazzi che abitano questa parte di Mendrisio di passare sulla strada principale durante il tragitto casa-scuola.

I commissari della Gestione all'unanimità dei presenti propongono al lodevole Consiglio Comunale di approvare il Messaggio Municipale in oggetto e quindi di concedere il credito di Frs. 315'000.—occorrenti per l'acquisizione del fondo al mappale 2385 RFD Mendrisio.

Per la Commissione della Gestione  
Gian Paolo Tommasini



Mendrisio, 13 febbraio 2003

**Rapporto della Commissione delle Opere pubbliche:  
MM no.58 / 2002 Richiesta di un credito di fr.315'000.- per  
l'acquisizione tramite espropriazione formale del terreno Mapp.2385  
RFD Mendrisio di proprietà della Fondazione per minorenni Paolo  
Torriani (Casa della Torre) di Mendrisio.**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Colleghe, Egregi Colleghi,

La Commissione delle Opere pubbliche e la Commissione della gestione, alla presenza del capo dicastero Avv.Matteo Rossi e dell'Architetto Massimo Sannitz, si sono riunite lunedì 10 febbraio 2003 per discutere il messaggio no.58/2002.

L'acquisizione del mappale 2385 RFD di Mendrisio da parte del Comune ottempra quanto contemplato nel piano particolareggiato PP2, detto di Villa Argentina, definitivamente approvato in data 2 novembre 2000. Nel MM no.163/2000 "Variante Piano particolareggiato Villa Argentina", per quanto riguarda il comparto G si legge: "E' obbligatoria la formazione di 70 posteggi pubblici con accesso da Via Paolo Torriani".

Il fondo, di proprietà della Fondazione per minorenni Paolo Torriani, è attualmente utilizzato in parte come parcheggio assai disordinato.

Nell'estimo dell'architetto Robbiani, alla voce "Descrizione del fondo", possiamo leggere quanto segue: "Trattasi di un terreno praticamente pianeggiante, solo leggermente in pendenza per la parte più a monte, verso la strada del mappale 1122. Di forma prevalentemente rettangolare, si appoggia sul lato sud-est, alla citata strada coattiva che costituisce appunto il mappale 1122. La particella oggetto di stima è attraversata, così come indicato sull'estratto del registro fondiario, da un passaggio pedonale (menzionato a RF come incolto) che non costituisce alcuna servitù o onere fondiario. Il terreno, posto lungo la strada comunale di Via Paolo Torriani, gode di un buon orientamento, della centralità rispetto al nucleo del borgo, di una discreta vista e quindi, riassumendo, di buone caratteristiche".

La carenza di posteggi in questa zona è un dato acquisito; i vari atti parlamentari ne sono un'ulteriore conferma e così pure i dati contenuti nel Messaggio.

Le trattative tra le parti, durate alcuni anni, non hanno permesso di raggiungere un accordo bonale, di conseguenza sarà necessaria un'espropriazione formale da parte del Comune. La perizia, allestita dall'architetto Robbiani, stabilisce il prezzo in 200 Fr. al mq.

Il sedime ha una superficie di 1526 mq. Una parte, e più precisamente quella verso la via Paolo Torriani, verrà destinata a zona parcheggi, circa 36-38, la parte rimanente potrà ospitare un edificio.

Parecchia attenzione, lo hanno sottolineato i commissari, dovrà essere rivolta al tipo di parcheggio che si vorrà avere: da una parte per evitare "parcheggi selvaggi e parassitari", dall'altra per evitare un aumento considerevole del traffico in questo comparto. L'equazione "più posteggi in prossimità del nucleo del paese = incremento del traffico" dovrà essere attentamente valutata. A questo proposito è corretto ricordare che è allo studio da parte della Polizia comunale un monitoraggio approfondito della situazione dei parcheggi, nonché del loro utilizzo.

L'eventuale autofinanziamento, quindi la possibilità di poter disporre di posteggi a pagamento, è stato pure un elemento di discussione fra i Commissari.

Fatte queste premesse i Commissari delle Opere pubbliche, all'unanimità, invitano i Colleghi di Consiglio comunale a voler accettare il MM.58 /2002 così come proposto.

Mendrisio, 13 febbraio 2003

Il relatore: Almero Camponovo

