



Ris.mun. 7143 del 1° settembre 2015
03 settembre 2015**MM N. 82/2015****Richiesta di autorizzazione per l'alienazione di proprietà comunali**

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

PREMESSA

La Città di Mendrisio, escludendo i sedimi adibiti alla circolazione di veicoli e pedoni, è proprietaria di 392 fondi (proprietà), alcuni inedificati altri invece edificati con 261 beni e/o immobili costituiti principalmente da edifici e accessori.

Inoltre usufruisce in diverse forme di 19 fondi privati sui quali sono ubicati 20 beni e/o immobili comunali o privati ad uso pubblico (esempio: parco giochi in Via Lanz).

Poco meno di un terzo dei fondi e rispettivamente della metà degli beni o immobili sono ubicati nel Quartiere di Mendrisio.

La tabella riassume la situazione per i singoli Quartieri:

Quartiere	Fondo comunale	Bene o immobile comunale	Fondo privato ad uso comunale	Bene e/o immobile comunale su fondo privato; bene e/o immobile privato ad uso comunale
Arzo	26	21	0	0
Besazio	9	6	0	0
Capolago	31	8	0	0
Genestrerio	26	27	1	0
Ligornetto	35	20	1	0
Mendrisio	113	110	14	19
Meride	71	15	0	0
Rancate	33	32	0	0
Salorino	39	16	3	1
Tremona	9	6	0	0
Totale	392	261	19	20

Il loro valore globale di stima ufficiale aggiornato ad agosto 2015 è di CHF 154'119'550.00.

Questo importo non considera il Quartiere di Salorino, per il quale non ci sono indicazioni sul valore di stima a registro fondiario, mentre per il Quartiere di Meride i dati non risultano aggiornati.

Il valore assicurativo globale degli immobili di proprietà comunale (valuta 31 dicembre 2014) assomma ad oltre CHF 217 mio.

La possibile alienazione di proprietà comunali è prevista a Piano finanziario 2013-2020.

BENI COMUNALI

I beni comunali, secondo la Legge organica comunale (LOC) art. 176, si distinguono in:

- beni amministrativi;
- beni patrimoniali.

Per i beni amministrativi la LOC precisa all'art. 177:

Cpv 1 *I beni amministrativi sono beni comunali che servono all'adempimento di compiti di diritto pubblico.*

Cpv 2 *I beni amministrativi sono inalienabili e non possono essere costituiti in ipoteca.*

Cpv 3 *Sono autorizzate le alienazioni di scorpori di terreno, le rettifiche di confine e le permuthe che non hanno utilità prevedibile.*

Per i beni patrimoniali la LOC precisa all'art. 178:

Cpv 1 *I beni patrimoniali sono beni comunali privi di scopo pubblico diretto.*

Cpv 2 *I beni patrimoniali possono essere alienati, purché non siano pregiudicati gli interessi collettivi.*

Al Consiglio comunale in seduta pubblica spetta la decisione d'alienazione o di cambiamento di destinazione dei beni comunali (LOC, art. 13 cpv 1 lett h):

L'assemblea in seduta pubblica autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.

IPOTESI DI ALIENAZIONE

Sulla base dell'elenco delle proprietà, l'Ufficio tecnico comunale in collaborazione con il Municipio ha elaborato una prima selezione di beni patrimoniali o amministrativi attualmente non usati direttamente dall'Amministrazione comunale che avrebbero potuto essere alienati.

Il Municipio ha risolto, con Risoluzione municipale n. 4304 del 7 ottobre 2014, di entrare nel merito di un'eventuale alienazione per le seguenti proprietà:

- fondo n. 123 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo – ex Coop, in zona AP EP, superficie complessiva: 544 mq.
- fondo n. 520 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo – vigna Bonaga (valutare solo cessione indici e mantenere vigna), in zona RE, superficie complessiva: 221 mq;
- fondo n. 238 RFPD, Mendrisio /Sezione Besazio – sub. A: ex Asilo e Casa comunale in Piazza architetto A. Fontana, in zona AEP, superficie complessiva: 325 mq;
- fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio - giardino ad uso privato, in zona Nucleo, superficie complessiva: 199 mq;
- fondo n. 186 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio – prato, in zona Semi Intensiva, superficie complessiva: 1'530 mq;

- fondo n. 110 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto – prato, in zona R3 – Piano di quartiere 2, superficie complessiva: 4'633 mq;
- fondo n. 532 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto – prato, fuori zona, superficie complessiva: 2'666 mq;
- fondo n.ri 805 e 806 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio – Casa Sonvico, in zona Nucleo, superficie complessiva: 378 mq;
- fondo n. 1972 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio – terreno in duro e area di circolazione veicolare e ferroviaria, in zona AC e ZSDS, superficie complessiva: 2'933 mq;
- fondi n.ri 2690, 2710 e 2711 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio – prato e bosco, in zona AEP, superficie complessiva: 4'311 mq;
- fondo n. 370 RFD Mendrisio /Sezione Rancate – area deposito UTC, in zona R Ar, superficie complessiva: 2'168 mq;
- fondo n. 672 RFD Mendrisio /Sezione Rancate – prato, in zona RE, superficie complessiva: 1'841 mq;
- fondo n. 256 RFD Mendrisio /Sezione Salorino - ex Casa comunale, in zona AEP, superficie complessiva: 296 mq;
- fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino – strada e prato, parte (ca. 700 mq) in zona R2, superficie complessiva: 2'776 mq;
- fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino - ex posta, in zona Nucleo, superficie complessiva: 186 mq.

Per le singole proprietà l'Ufficio tecnico comunale ha elaborato delle schede di dettaglio nelle quali si riassumono le informazioni relative a: valore e parametri di dettaglio della proprietà, possibile valore venale, classificazione contabile del fondo e la procedura da seguire per la possibile alienazione.

Sulla base delle singole schede di cui sopra, il Municipio ha successivamente deciso, con Risoluzione municipale n. 4690 dell'11 novembre 2014, di entrare nel merito di una possibile alienazione per le seguenti proprietà:

- fondo n. 123 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo, il fondo (ex Coop) potrebbe anche essere venduto ad un'associazione per promuovere degli alloggi protetti;
- fondo n. 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio (ex Asilo e Casa comunale);
- fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio (giardino ad uso privato);
- fondo n.ri 805 e 806 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, l'alienazione dei fondi (Casa Sonvico) non è da considerarsi prioritaria, perché il Municipio non intende dare lo sfratto all'attuale inquilino, è però necessario riprendere contatto con l'inquilino e comprendere se la Città non possa offrire un'alternativa per l'alloggio;
- fondo n. 1972 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio (terreno in duro e area di circolazione veicolare e ferroviaria);
- fondo n. 370 RFD Mendrisio /Sezione Rancate, l'alienazione non è da considerarsi prioritaria a causa dall'attuale uso del terreno da parte dell'Ufficio tecnico comunale;
- fondo n. 256 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, il fondo (ex Casa comunale) potrebbe essere ceduto prioritariamente ad associazioni o enti pubblici attivi nel Quartiere di Salorino;
- fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (prato);
- fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (ex posta).

Sempre in quell'ambito ha inoltre risolto di rinunciare momentaneamente all'alienazione di alcuni fondi procedendo invece alla loro tesorerizzazione:

- fondo n. 520 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo (momentaneamente tesorerizzato per favorire la ricomposizione particellare prevista dal PR Quartiere di Arzo);
- fondo n. 186 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio;
- fondo n. 110 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto;

- fondo n. 532 RFD Mendrisio /Sezione Ligornetto;
- fondo n. 2690 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio;
- fondo n. 2710 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio;
- fondo n. 2711 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio;
- fondo n. 672 RFD Mendrisio /Sezione Rancate.

Successivamente a queste decisioni le schede dei possibili beni alienabili sono state precisate e completate con una stima immobiliare sul valore venale.

POSSIBILI BENI ALIENABILI

In data 2 giugno 2015, sulla base delle decisioni precedenti e degli approfondimenti presentati, il Municipio ha deciso di richiedere al Consiglio comunale l'alienazione dei seguenti beni:

- fondo n. 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio;
- fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio;
- fondo n.ri 805 e 806 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio – Casa Sonvico, lo stabile è ancora parzialmente abitato e pertanto l'Esecutivo ritiene l'alienazione non prioritaria, perché il Municipio non intende dare lo sfratto all'attuale inquilino;
- fondo n. 1972 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio;
- fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino;
- fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino.

Per il fondo n. 370 RFD Mendrisio /Sezione Rancate, il Municipio ha deciso che l'alienazione del sedime non è prioritaria ritenuto che attualmente l'Ufficio tecnico comunale ne fa un uso accresciuto come area di deposito per diverse strutture mobili per le manifestazioni cittadine così come per la gestione del territorio (benne e cassoni dei rifiuti) e non sono state individuate soluzioni alternative.

Il fondo n. 370 RFD Mendrisio /Sezione Rancate è un bene amministrativo.

Ubicato su Via Pianoro lungo l'asse autostradale in zona R Ar (residenziale artigianale) è di facile accesso anche con gli automezzi pesanti e si estende su una superficie di 2'168 mq, solo parzialmente utilizzabile per la prossimità con un'area boschiva. Il sedime, malgrado la recente posa di barriere foniche, è soggetto alle immissioni foniche della limitrofa autostrada.

Per il fondo n. 256 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (ex Casa comunale e attuale sede dell'Ufficio comunicazione), il Municipio propone di ritardare momentaneamente l'alienazione del bene amministrativo in attesa di una verifica approfondita sulla possibile destinazione dell'edificio sia ad uso dell'amministrazione che di interessi collettivi (associazioni o enti pubblici attivi nel Quartiere di Salorino).

L'immobile ubicato al mappale n. 256 RFD Mendrisio /Sezione Salorino era la Casa comunale del Comune di Salorino e attualmente è sede dell'Ufficio comunicazione della Città di Mendrisio nonché sede di società ricreative del Quartiere di Salorino.

La proprietà è inserita a Piano Regolatore in zona Attrezzature Pubbliche Edifici Pubblici (AP EP).

In data 1° settembre 2015 il Municipio ha confermato la volontà di alienare il fondo n. 123 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo, conosciuto come edificio ex Coop.

L'alienazione del fondo n. 123 RFPD Mendrisio /Sezione Arzo sarà però oggetto di un ulteriore Messaggio municipale che verterà sul principio di un'alienazione prioritariamente finalizzata alla realizzazione di strutture a scopi sociali.

Fondo n. 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio

Il fondo è ubicato in Piazza arch. A. Fontana nel Quartiere di Besazio e si estende su di una superficie di 325 mq.

A livello pianificatorio il sedime è inserito in zona Attrezzature Edifici Pubblici (AEP).

L'edificio, identificato a RFD come subalterno A (121 mq), è conosciuto come *l'ex Asilo di Besazio*.

Nell'ambito dell'attuale revisione del Piano regolatore del Quartiere di Besazio si propone di modificare la destinazione di zona della superficie del fondo n. 238 RFD sub. A da AEP a Residenziale, mentre la rimanente superficie sarà a destinazione posteggio pubblico.

Nel 2014 l'area antistante l'edificio (Piazza arch. A. Fontana) è stata riordinata come area di posteggio con alcune infrastrutture comunali (3 interrati per rifiuti solidi urbani) e strutturata in modo da poter essere utilizzata come area per manifestazioni.

Il fondo n. 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio è un bene patrimoniale ed è utilizzato provvisoriamente come atelier di pittura e deposito.

L'edificio (238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio sub A) è strutturato su tre livelli: piano cantina, piano terreno (2 ampi locali) e 1° piano (2 ampi locali). La circolazione verticale è garantita da una scala centrale.

La struttura dell'edificio è sana, ma l'involucro denota un importante degrado con rilevanti infiltrazioni d'acqua. Gli impianti elettrici e sanitari sono vetusti; non esiste alcun impianto di riscaldamento. L'involucro non è isolato.

L'edificio necessita di una completa ristrutturazione.

La volumetria (SIA 416) è di circa 1'182.20 mc.

Il valore venale reale dell'edificio (calcolato con una superficie di terreno di 130 mq, ossia limitata all'ingombro dell'edificio) è stimato in CHF 328'000.00.

Prima dell'alienazione del bene si dovrà procedere:

- ad una modifica di Piano regolatore. Si ritiene di avere buone possibilità di ottenere dal Cantone un preavviso favorevole alla modifica pianificatoria;
- ad un frazionamento del fondo n. 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio per separare il sub. A dal resto del fondo.

Ritenuto che l'edificio (fondo n. 238 sub A) rispetta ambedue i requisiti espressi all'art. 178 LOC cpv 1 e 2, conformemente all'art. 180 LOC cpv 1 e 2 si propone, una volta approvata la modifica pianificatoria e il frazionamento particellare, di procedere all'alienazione con procedura di pubblico concorso.

Fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio

Il fondo è ubicato in Via Laveggio, all'incrocio con Via Mulino, nel Quartiere di Genestrerio e si estende su di una superficie di 199 mq.

A livello pianificatorio il sedime è inserito in zona Nucleo.

Il bene si compone di un'area identificata a RFPD come "orto" per una superficie di 187 mq e di un "accessorio" di 12 mq.

Il fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio è un bene amministrativo ed è oggi concesso in affitto come giardino privato ai proprietari (Eredi Ronchetti) del fondo n. 59 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio confinante. Attualmente l'Amministrazione comunale riscuote un canone locativo di 200.00 CHF/anno.

Il valore venale reale del terreno è stimato in CHF 60'000.00.

Ritenuto che il fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio è un bene amministrativo, prima dell'alienazione si dovrà procedere al cambiamento di destinazione, ossia in bene patrimoniale.

Conformemente all'art. 13 LOC cpv 1 lett h) è il Consiglio comunale a decretare il cambiamento di destinazione in bene patrimoniale.

Successivamente, ritenuto che il fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio, rispetterà ambedue i requisiti espressi all'art. 178 LOC cpv 1 e 2, conformemente all'art. 180 LOC cpv 3 si propone di procedere all'alienazione con licitazione privata o trattativa privata direttamente con i proprietari del fondo n. 59 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio.

Fondi n.ri 805 e 806 RFD Mendrisio

I fondi sono ubicati in Via Nobili Rusca a Mendrisio e si estendono su di una superficie complessiva di 381 mq (805 RFD Mendrisio: 378 mq e 806 RFD Mendrisio: 3 mq).

A livello pianificatorio il sedime è inserito in zona Nucleo.

L'edificio, identificato al fondo n. 805 RFD Mendrisio come subalterno A (177 mq), B (17 mq) e al fondo n. 806 RFD Mendrisio come subalterno A (3 mq), è conosciuto come *Casa Sonvico*.

I beni ai fondi n. 805 RFD Mendrisio e n. 806 RFD Mendrisio sono beni patrimoniali.

La Città di Mendrisio è proprietaria dello stabile dal 1987, il quale è stato donato dal benefattore Aldo Sonvico¹. La Casa Sonvico è sempre stata adibita ad immobile a locazione per i nostri cittadini, mentre oggi vi abita solo un'inquilina per un canone locativo mensile di 230.00 CHF/mese (termini di disdetta annuo).

L'edificio è una vecchia casa plurifamigliare nel nucleo di Mendrisio con corte interna e si sviluppa su tre piani (PT, 1°P e 2°P).

Ad ogni livello attorno alla loggia centrale, elemento di distribuzione sia verticale che orizzontale, troviamo 6 locali.

Malgrado l'edificio sia ancora parzialmente abitato, lo stato di conservazione è modesto e l'edificio necessita di un importante e radicale intervento di risanamento.

La volumetria (SIA 416) è di circa 2'157 mc.

Il valore venale reale dell'edificio è stimato in CHF 625'000.00.

Dopo attenta riflessione il Municipio ritiene che l'edificio sia da alienare, ma auspica che la vendita possa essere posticipata a dopo la partenza dell'attuale inquilina per la quale si sta impegnando a trovare una soluzione alternativa nelle sue proprietà residenziali.

Conformemente ai requisiti espressi all'art. 178 LOC cpv 1 e 2 i beni siti ai mappali n.ri 805 e 806 RFD Mendrisio sono alienabili e secondo l'art. 180 LOC cpv 1 e 2 si propone di procedere all'alienazione con procedura di pubblico concorso.

Fondo n. 1972 RFD Mendrisio

Il fondo è ubicato in Piazzale Roncaa a Mendrisio a confine fra la zona artigianale commerciale e la linea ferroviaria. Si estende su di una superficie complessiva di 2'933 mq.

A livello pianificatorio il sedime è inserito in zona Artigianale Commerciale (AC) e in Zona senza destinazione di zona (ZSDZ).

La porzione del fondo in zona AC è di circa 660 mq, è asfaltata ed era utilizzata senza regolare autorizzazione come area di posteggio da parte degli inquilini dell'immobile sito al fondo n. 2299 RFD Mendrisio).

In data 28 luglio 2015 la Città di Mendrisio ha pubblicato una domanda di costruzione per regolarizzare l'uso di questa porzione del fondo n. 1972 RFD Mendrisio con l'obiettivo di affittarla successivamente come area di posteggio alla società Faggio Rosso SA (proprietaria del fondo n. 2299 RFD Mendrisio) quale confinante e gestore dello stabile "ex Dris".

¹ La donazione è stata accettata dal Comune di Mendrisio con il MM n. 131/1987 dell'8 gennaio 1987

La porzione del fondo in zona ZSDZ è di circa 2'273 mq e, come da oneri regolarmente iscritti a Registro fondiario, è utilizzata quale superficie di transito veicolare e ferroviario (binario industriale per il fondo n. 2318 RFD Mendrisio di Plastifil SA).

Il fondo n. 1972 RFD Mendrisio è un bene patrimoniale.

Il valore venale reale del terreno è stimato in CHF 166'000.00.

A Registro fondiario risulta iscritto il seguente onere di limitazione di destinazione a favore della particella n. 1383 RFD Mendrisio (FFS SA) DG 202 del 22 aprile 1949: "Il terreno venduto va riservato a scopi industriali. Il Comune si impegna a non cedere le superfici acquistate se non ad aziende industriali".

Conformemente ai requisiti espressi all'art. 178 LOC cpv 1 e 2, all'art. 180 LOC cpv 1 e 2 e alla limitazione di destinazione iscritta a RFD, si propone per il fondo n. 1972 RFD Mendrisio di procedere all'alienazione con procedura di trattativa diretta con i proprietari dei fondi confinanti n. 1383 RFD Mendrisio (FFS SA), 1409 RFD Mendrisio (Bernasconi Egidio 1/3, Bianchi Nicoletta 1/3, Bernasconi Mariangela 1/3), n. 2299 RFD Mendrisio (Faggio Rosso SA) e n. 2318 RFD Mendrisio (Plastifil SA).

Durante la trattativa ci si riserverà la possibilità di procedere al frazionamento del fondo.

Fondo n. 305 RFD /Sezione Salorino, Mendrisio

Il fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino corrisponde a Via Ronco - Via S. Giuseppe e a una porzione di terreno a prato che in una precedente pianificazione sarebbe dovuta servire quale nuova via d'accesso alla zona residenziale a monte del nucleo di Somazzo.

Solo una parte del fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino può essere alienata e meglio quella porzione di circa 700 mq che a Piano regolatore risulta essere a destinazione residenziale (R2).

Il fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, di complessivamente 2'776 mq, è un bene amministrativo.

Il valore venale reale del terreno, limitatamente alla porzione alienabile, è stimato in CHF 171'000.00.

Ritenuto che il fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino è un bene amministrativo, prima dell'alienazione si dovrà procedere al cambiamento di destinazione, ossia in bene patrimoniale.

Conformemente all'art. 13 LOC cpv 1 lett h) il Consiglio comunale decreta:

- il frazionamento del fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino per permettere l'alienazione solo della porzione di terreno iscritta a Piano regolatore con la destinazione di zona residenziale (R2).
- il cambiamento di destinazione in bene patrimoniale limitatamente alla porzione di terreno iscritta a Piano regolatore con la destinazione di zona residenziale (R2).

Successivamente ritenuti i requisiti espressi all'art. 178 LOC cpv 1 e 2, all'art. 180 LOC cpv 1 e 2 si propone, per la porzione di fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino attualmente iscritta a Piano regolatore con la destinazione di zona residenziale (R2), di procedere all'alienazione con procedura di trattativa diretta con i proprietari dei fondi confinanti n.1372 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (Spaeti Martin ½ e Spaeti Verena ½), 1374 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (Macchi Marco), 1375 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (Comunione ereditaria Cremonini Emilio - Valoti Patrizia), 302 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (Cremonini Emilio), 304 RFD Mendrisio /Sezione Salorino (Valoti Patrizia).

Fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino

Il fondo è ubicato in Via Lunga a Somazzo a valle dell'entrata nel Nucleo di Somazzo e sopra il posteggio pubblico.

Il fondo si estende su di una superficie di 186 mq ed è inserito a Piano regolatore in zona Nucleo.

Il bene si compone di un edificio (sub. A di 120 mq) conosciuto come l'ex Posta di Somazzo e di una superficie esterna di 66 mq.

L'edificio si compone di due spazi principali: un appartamento che dopo la disdetta dell'inquilino (2014) l'Amministrazione comunale ha deciso di non più affittare a causa degli importanti lavori di ristrutturazione da eseguire, e un spazio amministrativo (ex Posta) ora utilizzato da un'associazione locale dalla quale si percepisce una locazione di 100.-- CHF /anno.

Al piano terreno, oltre al loggiato e agli spazi depositi, è ubicata una cabina elettrica AIM e Swisscom.

L'edificio ha una volumetria di 1'200 mc.

Il fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino è un bene amministrativo.

Il valore venale reale è stimato in CHF 428'000.00.

Ritenuto che il fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino è un bene amministrativo, prima dell'alienazione si dovrà procedere al cambiamento di destinazione, ossia in bene patrimoniale.

Conformemente all'art. 13 LOC cpv 1 lett h) è il Consiglio comunale a decretare il cambiamento di destinazione in bene patrimoniale.

Successivamente, ritenuto che il fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, rispetterà ambedue i requisiti espressi all'art. 178 LOC cpv 1 e 2, conformemente all'art. 180 LOC cpv 1 e 2 si propone di procedere all'alienazione con procedura di pubblico concorso.

VALORE ALIENAZIONI

La possibile alienazione di proprietà comunali è prevista a Piano finanziario 2013-2020 e, secondo i valori venali stimati, si ipotizza che possa generare un'entrata di almeno circa CHF 1'700'000.00.

Come già citato nella premessa, il Piano finanziario 2013-2020 prevede, fra le misure di contenimento della spesa pubblica, anche l'obiettivo di procedere all'alienazione di alcuni beni comunali non necessari alla missione della Città. A titolo prudenziale, l'Esecutivo aveva stimato che le operazioni di vendita potevano generare degli utili contabili di CHF 0.15 mio negli anni 2015-2017. Ora l'importo ipotizzato delle prime alienazioni, sottoposte per ratifica al Consiglio comunale, è notevolmente superiore.

Il Municipio, come già anticipato con il Preventivo 2015, propone di devolvere tutto l'utile contabile generato dalla vendita dei beni comunali per finanziare degli ammortamenti amministrativi supplementari. Questa soluzione permette di ammortizzare l'attuale sostanza amministrativa allibrata nel conto patrimoniale della Città. Tale misura consente inoltre di eventualmente anticipare delle opere che oggi non sono previste nel Piano finanziario 2013-2020.

Le alienazioni dovranno quindi essere concretizzate nel corso degli anni 2016-2018. Gli utili contabili e gli ammortamenti amministrativi supplementari previsti nei rispettivi preventivi saranno adeguati a valori di consuntivo delle vendite realizzate nel corso dell'anno di riferimento.

DIRETTIVE PER LA CESSIONE DI TERRENI DELLA CITTÀ

In data 25 gennaio 2011 con Risoluzione municipale n. 4716 il Municipio aveva adottato alcune direttive di carattere ambientale ed energetico nel caso di cessione di terreni della Città.

Le disposizioni riguardano:

- l'inserimento della costruzione nel suo ambiente;
- la scelta di materiale da costruzione;
- il rispetto di particolari standard edilizi riconosciuti (ad esempio: Minergie) e l'implementazione di fonti energetiche rinnovabili.

Il Municipio intende confermare l'applicazione di queste direttive nell'ambito delle alienazioni proposte.

Ritenuto quanto esposto nel presente Messaggio municipale, si confida nell'approvazione da parte di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria e l'Ufficio tecnico comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e di discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri, di

risolvere

1. Fondo n. 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio, Mendrisio

Il Municipio è autorizzato a:

- a procedere alla variante di Piano regolatore per trasformare la superficie occupata dal subalterno A (edificio "ex Asilo") da AEP in Residenziale;
- frazionare il fondo n. 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio per creare un nuovo fondo limitatamente alla superficie occupata dal subalterno A (edificio "ex Asilo");
- procedere all'alienazione dell'edificio "ex Asilo" (sub. A, fondo 238 RFD Mendrisio /Sezione Besazio) con procedura di pubblico concorso.

2. Fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio, Mendrisio

Il fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio è trasferito a destinazione patrimoniale.

Il Municipio è autorizzato a procedere all'alienazione del fondo n. 60 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio con licitazione privata o trattativa privata direttamente con il proprietario del fondo confinante n. 59 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio.

3. Fondi n.ri 805 e 806 RFD Mendrisio

Il Municipio, dopo aver individuato una nuova soluzione locativa per l'attuale inquilina, è autorizzato a procedere all'alienazione dei fondi n.ri 805 e 806 RFD Mendrisio con procedura di pubblico concorso.

4. Fondo n. 1972 RFD Mendrisio

Il Municipio è autorizzato a:

- **frazionare il fondo n. 1972 RFD Mendrisio per agevolare la trattativa di alienazione;**
- **procedere all'alienazione del fondo n. 1972 RFD Mendrisio con licitazione privata o trattativa privata direttamente con i proprietari dei fondi confinanti, e meglio n. FFS SA (1383 RFD Mendrisio), Bernasconi Egidio 1/3, Bianchi Nicoletta 1/3, Bernasconi Mariangela 1/3 (1409 RFD Mendrisio), Faggio Rosso SA (2299 RFD Mendrisio), Plastifil SA (2318 RFD Mendrisio).**

5. Fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, Mendrisio

Il Municipio è autorizzato a:

- **frazionare il fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, Mendrisio per creare una nuova particella limitatamente all'area iscritta a Piano regolatore in zona Residenziale;**
- **il nuovo fondo è trasferito a destinazione patrimoniale;**
- **procedere all'alienazione del fondo n. 305 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, Mendrisio con licitazione privata o trattativa privata direttamente con i proprietari dei fondi confinanti, e meglio Spaeti Martin ½ e Spaeti Verena ½ (1372 RFD Mendrisio /Sezione Salorino), Macchi Marco (1374 RFD Mendrisio /Sezione Salorino), Comunione ereditaria Cremonini Emilio - Valoti Patrizia (1375 RFD Mendrisio /Sezione Salorino), Cremonini Emilio (302 RFD Mendrisio /Sezione Salorino), Valoti Patrizia (304 RFD Mendrisio /Sezione Salorino).**

6. Fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, Mendrisio

Il nuovo fondo è trasferito a destinazione patrimoniale.

Il Municipio è autorizzato a procedere all'alienazione del fondo n. 339 RFD Mendrisio /Sezione Salorino, con procedura di pubblico concorso.

7. L'introito delle alienazioni è registrato nel Conto di gestione corrente – Voce utili contabili, tale provento è destinato completamente a finanziare degli ammortamenti amministrativi straordinari.

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario