

Città di Mendrisio
Commissione della gestione

Rapporto sul MM 08/2013

avente per oggetto l'Ampliamento campus universitario - Esercizio del diritto di compera e acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio/Sezione Mendrisio

Egregio Signor Presidente,
Gentili colleghe ed egregi colleghi,

la Commissione della gestione si è riunita in data 28 novembre 2011 alla presenza del Sindaco Carlo Croci e del segretario comunale Massimo Demenga.

Il presente Messaggio municipale è, evidentemente, in correlazione diretta con il Messaggio municipale n. 81/2011, approvato dal Consiglio comunale, con il quale si chiedeva la costituzione di un diritto di compera necessario all'acquisizione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio necessario per potere permettere un ampliamento del campus universitario.

In tale Messaggio municipale, a cui si rinvia esplicitamente (per i nuovi consiglieri non in possesso del Messaggio 81/2011, si precisa che esso è consultabile e scaricabile sul sito internet della Città di Mendrisio), sono contenute le premesse e la cronistoria alla base del messaggio oggi in esame, tuttora valide.

Il Municipio chiede ora l'autorizzazione a potere esercitare tale diritto di compera, iscritto a Registro fondiario con scadenza 10 maggio 2014, previa concessione del relativo credito necessario a tale atto, pari a CHF 8'400'000.00.

Valgano le seguenti considerazioni:

Esercizio del diritto di compera

Il Municipio ritiene opportuno e necessario procedere quanto prima all'esercizio del diritto di compera, sebbene ad oggi non sia ancora stato presentato dal Consiglio di Stato al Gran Consiglio il relativo messaggio quo ai crediti per l'esecuzione delle opere.

Se tale agire comporta l'impossibilità di avere, oggi, piena certezza quo ai finanziamenti e quindi alla realizzazione del campus SUPSI, va comunque considerato che il Municipio di Mendrisio ha ottenuto da una parte la garanzia che il Consiglio di Stato licenzierà e sottoporrà, quanto prima, per approvazione al Gran Consiglio il relativo Messaggio governativo e dall'altra la sottoscrizione da parte della SUPSI di una "*clausola di abbandono* del progetto" che prevede la compartecipazione paritaria di

quest'ultima (con la città di Mendrisio) all'eventuale saldo passivo risp. positivo, nell'eventualità che si dovesse procedere a un'alienazione del fmn 3156 RFD Mendrisio.

A questo proposito la Commissione della gestione ritiene che il Municipio abbia agito correttamente e condivide la richiesta di procedere il più presto possibile all'esercizio del diritto di compera, ritenuto che se entro il 10 maggio 2014 non dovesse essere esercitato tale diritto (il che implica l'avvenuta crescita in giudicato della decisione del CC relativamente al MM 08/2013), quest'ultimo decadrebbe con relativa cancellazione dal RF e quindi eventuale ridiscussione con la proprietà delle condizioni di compra-vendita.

Oneri finanziari

Il costo dell'operazione è di 8'900'000.00 CHF, di cui 500'000.00 CH sono già stati pagati dalla SUPSI contestualmente alla sottoscrizione del diritto di compera. L'investimento netto a carico della Città è quindi di CHF 8'400.000.00.

Per quanto riguarda il finanziamento dell'operazione, il Municipio ha concluso un ulteriore accordo con la SUPSI e ciò con riguardo agli oneri finanziari dell'operazione d'acquisto. Nella prima fase (di elaborazione del progetto definitivo, richiesta crediti al GC e realizzazione del campus) gli oneri finanziari verranno suddivisi in parti uguali fra la Città di Mendrisio e la SUPSI. Nella seconda fase (posteriore all'edificazione del campus) gli oneri finanziari verranno coperti dal canone, del diritto di superficie, posto a carico della SUPSI.

Quo ad un eventuale sostegno finanziario del campus, il Municipio è propenso a non assumersi ulteriori costi, posto che il Comune ha già fornito un suo contributo assumendosi i costi dell'affitto del comparto ex-Riri per complessivi CHF 600'000.00 CHF.

Per quanto riguarda la "*querelle*" in essere fra la città di Mendrisio e la proprietà del fmn 3156 RFD Mendrisio con riferimento alla richiesta di posta a carico dell'acquirente dell'IVA, il Municipio ha provveduto a farsi patrocinare e ha pure richiesto un parere legale ad un esperto del settore, il quale ha fornito piena rassicurazione circa la correttezza della posizione del Municipio.

Nel MM in esame, il Municipio fa infine menzione al fatto che i costi per la realizzazione di un park&ride di 400 posti auto nelle immediate vicinanze del campus, così come previsto dal Piano Regolatore comunale, non sono compresi nell'importo oggetto del Messaggio in esame. A questo proposito si precisa che di questi 400 posti auto, 250 saranno destinati a park&ride (oltre a altri 150 posti presso la stazione di San Martino, quindi per complessivi 400 posti park&ride), gli altri 150 invece alla nuova struttura SUPSI; tale realizzazione avverrà comunque indipendentemente dal progetto SUPSI, in quanto attualmente vi è un deficit di parcheggi necessari alla zona stazione.

In conclusione, alla luce degli approfondimenti e delle considerazioni di cui sopra, i commissari della gestione raccomandano alle colleghe e ai colleghi consiglieri comunali **di approvare il MM 08/2013 ed il relativo dispositivo di risoluzione così come presentati dal Municipio.**

Per la Commissione della Gestione

avv. Pascal Cattaneo, membro e relatore: favorevole

I membri:

Dominik Hoehle, pres.	favorevole
Flavio Foletti, vice pres.	favorevole
Grazia Bianchi:	favorevole, con riserva
Massimiliano Bordogna	favorevole
Paolo Danieli	favorevole
Avv. Gianluca Padlina	favorevole
Giovanni Poloni	favorevole
Maurizio Sala	favorevole