

**Rapporto sul MM N. 54 /2014  
Concessione del mappale n. 565 RFD Mendrisio in diritto di superficie per la  
costruzione di alloggi a pigione.**

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

La Commissione delle Opere Pubbliche si è riunita in molte occasioni per esaminare il Messaggio Municipale 54/2014, relativo alla concessione del mappale n. 565 RFD Mendrisio in diritto di superficie per la costruzione di alloggi a pigione. In dettaglio:

Nelle seduta del 2 marzo la Commissione ha avuto quale ospite il municipale Capo dicastero Politiche Sociali sig. Comi, che ha introdotto il messaggio e spiegato gli obiettivi del Municipio.

La Commissione si è successivamente riunita in data 16 aprile, 18 maggio, 20 luglio e 7 settembre e 9 novembre 2015 per discutere sul messaggio in oggetto.

Durante queste numerose riunioni la commissione ha avuto nuovamente ospite il sig. Comi in due occasioni, accompagnato dal sig. Crivelli nella riunione del 18 maggio.

Il messaggio in oggetto ha l'obiettivo di concedere in diritto di superficie per la durata di 60 anni il mappale n. 565 RFD di Mendrisio, adiacente a via S. Martino, per la realizzazione di uno stabile a pigione secondo il progetto elaborato dallo studio di architettura Sangiorgio Marco e Silvano e dallo studio di ingegneria Comal SA. Il progetto prevede che l'immobile sia concepito nel rispetto delle norme SIA 500, relative alla "costruzione senza ostacoli", che impongono uno standard idoneo a persone anziane, con handicap, ipovedenti, sordi, ecc. Ciò significa che sono progettati percorsi esterni, posteggi, ascensori, bagni, ecc., pensati per le persone che possono avere esigenze particolari. Lo standard energetico sarà inoltre di categoria Minergie. Il diritto di superficie avrà un canone annuo di almeno fr. 125'000.-- .

Il progetto ha avuto un iter molto elaborato, come ampiamente descritto nel messaggio municipale, e si è protratto per più di 10 anni, dal 2005 ad oggi.

L'obiettivo del progetto/messaggio si basa sul fatto che la "difficoltà di reperire alloggi a pigione, a prezzi ragionevoli, è sotto gli occhi di tutti" (citazione estratta dal messaggio municipale).

La commissione si è ampiamente chinata sul messaggio, e nelle varie riunioni, a cominciare da quella del 2 marzo 2015, ha richiesto le statistiche alla base della necessità di un tale immobile, comprovanti quanto affermato nella frase precedente. Inoltre è stato richiesto l'indirizzo che il municipio volesse dare allo stesso. Durante queste riunioni ed in quelle successive è emerso come i possibili indirizzi formulati dal Capo dicastero, interessanti e condivisibili quali ad esempio appartamenti per anziani ed intergenerazionali, non fossero contenuti nel messaggio. Inoltre, cosa molto importante, non vi erano statistiche aggiornate sulla situazione degli immobili sfitti/vuoti nel comprensorio della Città a comprovare la necessità di alloggi a pigione. Su richiesta della Commissione i primi dati sugli immobili, ma senza le informazioni richieste, sono stati forniti nel mese di aprile. Statistiche più dettagliate sono invece

state prodotte alla Commissione nel corso dei mesi estivi.

Dalle statistiche si evince come ad oggi vi è una gran numero di oggetti immobiliari liberi. Di questi però non vengono fornite informazioni supplementari riguardo la tipologia, la dimensione e l'eventuale affitto mensile richiesto.

Oltre ai dati statistici la Commissione ha richiesto al municipio, tramite il Capo dicastero Comi, maggiori e più chiare indicazioni sugli indirizzi dell'immobile, senza però ottenere risposte diverse da quanto contenuto nel messaggio. I contenuti rimangono quindi molto vaghi e non rispondono ad oggi a nessuna esigenza particolare dei cittadini della città di Mendrisio.

Si ricorda inoltre che il gruppo dei Verdi ha inoltrato la mozione "Togliamo dalla zona edificabile un'area verde pregiata di proprietà del Comune: un primo esempio virtuoso di quartiere giardino" riguardante l'area comunale in questione in data 12 marzo 2014 alla quale il Municipio non ha dato ancora evasione, non rispettando il termine imposto dalla Legge organica comunale (6 mesi); i mozionanti hanno anche lanciato una petizione a sostegno della mozione per il dezonamento che ha raccolto 918 sottoscrizioni.

### **Conclusione**

Il mappale 565 RFD Mendrisio, ad oggi non edificato, è un pezzo pregiato delle proprietà comunali, per la sua posizione e possibilità edificatoria. Ne consegue che il suo "utilizzo" edilizio deve essere valutato attentamente tenendo conto delle reali necessità della Città e dei suoi cittadini e dello sviluppo futuro delle stesse nell'arco dei prossimi 20-40 anni.

La maggioranza della Commissione ritiene che il messaggio in oggetto sia ad oggi privo di un chiaro indirizzo per l'utilizzo dell'immobile al centro del progetto, che risponda a necessità effettive e dimostrate da numeri chiari.

La maggioranza della Commissione invita il lodevole Municipio a voler approfondire le reali necessità in campo locativo, residenziale e sociale della Città, e di voler ripresentare il messaggio a fronte dei risultati dell'analisi e con indirizzi chiari e precisi.

Pertanto, a maggioranza, dei presenti, sentite le spiegazioni dei rappresentanti del dicastero Politiche Sociali, che ringraziamo per il tempo a noi dedicato, la Commissione invita il lodevole Consiglio Comunale a respingere il messaggio 54/2014.

Per la Commissione Opere Pubbliche

Tiziano Calderari, relatore

Andrea Carrara  
Tiziano Fontana (con riserva)  
Tiziano Pasta  
Nicola Rezzonico  
Gianbattista Rusca