

Rapporto sul MM 94 / 2015

Ampliamento campus universitario mapp. 3156 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio

- Concessione diritto di superficie
- Concessione di un credito di CHF 3'500'000.- per la demolizione, la bonifica e la sistemazione del fondo
- Concessione di un credito di CHF 16'250'000.- per la realizzazione dell'autosilo comunale interrato

*Egregio Signor Presidente,
Gentili colleghe, egregi colleghi,*

PREMESSA

La Commissione della gestione si è riunita in seduta congiunta con la Commissione opere pubbliche il 1° febbraio 2016 e, successivamente, il 17 febbraio 2016 e il 24 febbraio 2016 per esaminare il Messaggio Municipale n. 94 / 2015 "Ampliamento campus universitario mapp. 3156 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio – Concessione diritto di superficie – Concessione di un credito di CHF 3'500'000.- per la demolizione, la bonifica e la sistemazione del fondo – Concessione di un credito di CHF 16'250'000.- per la realizzazione dell'autosilo comunale interrato". Alla seduta del 1° febbraio 2016, hanno preso parte, in qualità di ospiti, il Sindaco Carlo Croci, il Capo Dicastero Finanze e Pianificazione Piermaria Calderari, il Segretario comunale Massimo Demenga e il Direttore dell'Ufficio tecnico comunale Michele Raggi.

Con il messaggio municipale in questione il Municipio chiede al Consiglio comunale di ratificare 1) la concessione di un diritto di superficie della durata di 80 anni, rinnovabile, sul mapp. 3156 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio, alla Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI), 2) la concessione di un credito di CHF 3'500'000.- per gli interventi necessari per procedere alla demolizione della sostanza edificata esistente e la sistemazione del fondo in vista della nuova edificazione e, infine, 3) la concessione di un credito di CHF 16'250'000.- per la realizzazione dell'autosilo comunale interrato previsto dal progetto.

NEL MERITO

Il messaggio oggetto del presente rapporto fa seguito ai messaggi MM 81/2011, relativo alla costituzione di un diritto di compera necessario all'acquisizione dalla società Immo-rail SA del mapp. 3156 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio, e MM 08/2013, relativo all'esercizio del diritto di compera e all'acquisizione della proprietà del mapp. 3156 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio, già approvati da questo nostro consesso e che, in ultima analisi, hanno portato il Comune ad acquisire la proprietà del fondo ad un prezzo complessivo di CHF 8'900'000.-. È qui pure d'uopo richiamare il MM 115/2012 relativo alla variante di Piano regolatore relativa al Piano particolareggiato Stazione FFS ovest (PP3), pure approvata da questo nostro Consiglio comunale e che ha portato a definire le premesse insediative per l'insediamento del Campus della SUPSI, inclusa la realizzazione dell'autosilo e Park&Ride interrato.

Dopo aver approvato le necessarie basi pianificatorie e dopo aver acquistato la proprietà del mapp. 3156 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio, il Comune ha dovuto attendere che anche il Cantone facesse la propria parte, con lo stanziamento del credito per l'edificazione dello stabile, sulla base del progetto Ascensus, elaborato dal team di progettazione condotto dall'arch. Andrea Bassi.

Per rendere possibile l'insediamento della SUPSI il Comune di Mendrisio ha deciso di farsi carico in proprio di oneri estremamente rilevanti, nella convinzione che ciò permetterà alla città di profilarsi come uno dei tre poli di eccellenza nel campo dell'architettura, della gestione del territorio e del design del sistema universitario svizzero.

La realizzazione del campus SUPSI, prevista sugli attuali mapp. 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio –che verranno riuniti in un unico fondo a cui sarà attribuito il numero di mappa 3156–, ubicati sul lato opposto della ferrovia, rispetto alla stazione FFS (cfr. immagini riprodotte qui sotto) avrà la particolarità di vedere in campo due committenti, ovvero il Comune che procederà a realizzare l'autosilo con 325 posti auto e la SUPSI stessa che si farà carico della realizzazione dello stabile sopra il posteggio. La proprietà resterà disgiunta, attraverso la stipulazione del diritto di superficie.



Per quanto attiene ai contenuti del progetto e alle tempistiche di realizzazione previste, si rinvia al testo del messaggio, che ne riferisce nel dettaglio, nonché al rapporto della Commissione opere pubbliche, alla quale è parimenti stata demandata la trattazione dell'oggetto qui in discussione.

Passando al dettaglio delle tre componenti del messaggio, si osserva quanto segue.

1. Concessione del diritto di superficie

La Commissione condivide la scelta di fondo, operata dall'esecutivo comunale, di non procedere all'alienazione della proprietà comunale, bensì di procedere alla concessione alla SUPSI di un diritto di superficie, dietro pagamento di un canone di locazione corrispondente alla quota di $\frac{3}{4}$ degli oneri sostenuti dal Comune per l'acquisizione del fondo e per la sua sistemazione in vista dell'edificazione. La rimanente quota di $\frac{1}{4}$ degli oneri rimane in capo al Comune, ritenuto che quest'ultima è riferita all'autosilo che rimane di competenza comunale.

Le singole condizioni del diritto di compera trovano l'adesione della Commissione, senza necessità di commenti particolari, ritenuto che le stesse sono esaustivamente delucidate nel testo del messaggio. È qui importante rilevare il fatto che, in data 25 novembre 2015, anche il Consiglio di Stato ha confermato la propria adesione alle condizioni del diritto di superficie, così come formulate.

2. Credito di CHF 3'500'000.- per la demolizione, la bonifica e la sistemazione del fondo

I costi di demolizione dei fabbricati esistenti sugli attuali mapp. 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio sono stati stimati in CHF 3'500'000.-. L'importo comprende anche le analisi e la bonifica relativa all'ipotesi in cui dovesse risultare la presenza di amianto. I primi accertamenti esperiti hanno per il momento dato esito negativo, nel senso che non è stata evidenziata la presenza di questa sostanza. Stando a quanto riferito dal Direttore dell'Ufficio tecnico, il fatto che siano stati eseguiti numerosi sondaggi, dovrebbe aver ridotto il rischio di vedersi confrontati a posteriori con spiacevoli sorprese su questo fronte. La richiesta di credito è dunque preavvisata favorevolmente dalla Commissione.

3. Credito di CHF 16'250'000.- per la realizzazione dell'autosilo comunale interrato

Il Piano particolareggiato PP3 approvato in vista dell'insediamento del campus SUPSI prevedeva la possibilità di procedere alla realizzazione di un totale di 400 posteggi, di cui 150 posteggi Park & Ride e 250 posteggi pubblici. Il progetto elaborato nel frattempo prevede invece di procedere alla realizzazione di soli 325 posteggi, perché esigenze di costruzione e le limitazioni del fondo non hanno permesso, in sede di progettazione di poter prevedere la realizzazione del numero totale di posteggi previsto dalla variante di Piano regolatore.

A fronte della posizione strategica dell'autosilo, a ridosso della stazione FFS, le valutazioni operate dal Municipio circa lo sviluppo del grado di occupazione appaiono prudenziali e probabilmente potrebbero essere superate. Ritenuto che le zone collinari della Città risultano scarsamente servite dal servizio di trasporto pubblico, la possibilità di raggiungere

la stazione con l'automobile, per poi proseguire il viaggio in treno potrà risultare senz'altro interessante per i pendolari, che potranno essere incentivati ad utilizzare il treno per spostarsi in direzione del posto di lavoro, potendo disporre di un luogo pratico per posteggiare la propria autovettura. In questo senso, è molto probabile che l'aumento dell'offerta di posteggi presso la stazione di Mendrisio potrebbe favorire l'utilizzo del treno.

Vista la cronica e notoria scarsità di posti auto nei posteggi Park&Ride ubicati in prossimità delle stazioni ferroviarie nel Sottoceneri e nel Mendrisiotto appare chiaro già sin d'ora che la domanda di posti auto continuerà a superare largamente l'offerta anche dopo la realizzazione dell'autosilo.

Ancorché non formante direttamente oggetto del presente messaggio, da parte della Commissione sono state sollevate delle perplessità circa l'ammontare del canone di locazione previsto per i singoli posteggi, che si situerebbe nella fascia più elevata tra quelli praticati presso i posteggi pubblici ubicati in prossimità delle stazioni ferroviarie nel nostro Cantone. Pur considerando il fatto che si tratta di posteggi coperti, circostanza che indubbiamente giustifica un canone di locazione superiore a quello riscosso per posteggi ubicati all'aperto, la Commissione invita il Municipio a voler riesaminare questo punto, al fine di verificare se potrà essere possibile praticare delle tariffe inferiori a quelle prospettate. In ogni caso, a fronte dell'entità della domanda, sostenuta oltretutto dal prevedibile sviluppo dell'intero comparto, il progetto merita indubbiamente di essere sostenuto così come presentato.

Per quanto attiene all'investimento per la realizzazione dell'autosilo nel messaggio municipale, oltre al contributo del Cantone (CHF 640'000.-) sono indicate due varianti (Variante 1a e Variante 1b) che dipendono dall'eventuale erogazione da parte delle FFS di un contributo per la realizzazione dei posteggi Park&Ride, dell'ammontare ipotizzato in CHF 2'660'000.-. Ritenuto che ad essere oggetto di approvazione da parte di questo nostro Consiglio comunale deve comunque essere l'investimento lordo, il credito da concedere ammonta in ogni caso a CHF 16'250'000.-, indipendentemente dall'ammontare dei contributi già accordati (quello del Cantone) o che potrebbero essere accordati (quello delle FFS).

Di transenna si osserva che l'importo di CHF 18'894'000.- indicato a pag. 16 del messaggio per la Variante 1b (senza il contributo FFS) tiene conto anche degli oneri finanziari legati all'acquisto del fondo e agli interventi di sistemazione necessari in vista dell'edificazione, rispettivamente della relativa quota parte che rimane in capo al Comune, che esulano tuttavia dalla richiesta di credito per l'investimento per la realizzazione dell'autosilo (oggetto della proposta del dispositivo nr. 6). Nell'ipotesi in cui fosse possibile giungere a concludere con le FFS l'accordo per l'elargizione del contributo nei termini previsti dalla Variante 1b (sulla scorta dei medesimi parametri utilizzati per determinare il contributo del Cantone), al netto di questo contributo, l'investimento per il Comune andrebbe a ridursi a CHF 13'590'000.-. Va da sé che la Commissione auspica che le trattative con le FFS, a cui nelle intenzioni dovrebbe essere demandata la gestione di tutti i posteggi Park&Ride, previsti nell'autosilo, possano giungere all'esito sperato. Si evidenzia in ogni caso che nel messaggio (e nelle tabelle allegate) entrambe le Varianti (1a ed 1b) sono dettagliatamente esposte e ne è dimostrata la sostenibilità e la congruenza con quanto previsto nel piano finanziario 2013-2020.

Visto quanto precede, anche la richiesta di credito per la realizzazione dell'autosilo viene preavvisata favorevolmente dalla Commissione.

CONCLUSIONI

La Commissione della Gestione, convinta dell'importanza strategica dell'insediamento del Dipartimento Ambiente, Costruzione e Design (DACD) della SUPSI e la riqualifica urbanistica del comparto stazione, raccomanda l'approvazione del Messaggio municipale, che segna un passo decisivo in vista della realizzazione di uno dei più importanti obiettivi della legislatura.

Alla luce del contenuto del MM 94 / 2015 "Ampliamento campus universitario mapp. 3156 RFD Mendrisio, Sezione Mendrisio – Concessione diritto di superficie – Concessione di un credito di CHF 3'500'000.- per la demolizione, la bonifica e la sistemazione del fondo – Concessione di un credito di CHF 16'250'000.- per la realizzazione dell'autosilo comunale interrato" e delle considerazioni di cui sopra,

i commissari della Commissione della Gestione, all'unanimità dei presenti alla discussione, invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali ad approvare il messaggio municipale ed il relativo dispositivo di risoluzione così come presentati.

Gianluca Padlina, relatore

Mendrisio, 3 marzo 2016