

MESSAGGIO NO. 52 /2010

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 2'500'000.-- PER
L'ACQUISTO DELLO STABILE EX-JELMOLI IN PIAZZA DEL
PONTE E RELATIVO SEDIME AI MAPPALI N.RI 767 E 2863
(1/2) RFD MENDRISIO**

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

PREMESSA

Risale agli anni Ottanta l'intenzione di ridare dignità non solamente a Piazza del Ponte ma a tutto il comparto. Un concorso d'idee lanciato nel 1986 dal Municipio vide vincitore il progetto "Il tuffo" di Luigia Carloni e Roberto Nicoli. L'intervento proposto era radicale con la costruzione di un grande edificio che avrebbe plasmato una nuova Piazza inclinata, creando la porta del centro storico e un nuovo legame tra Corso Bello e Via San Damiano. Il progetto non fu mai realizzato poiché per quei tempi gli interventi di demolizione di diversi edifici circostanti e l'investimento richiesto per l'intera operazione risultavano di non facile attuazione.

Un ulteriore tentativo di ridisegnare Piazza del Ponte fu commissionato nel 2005 all'Architetto Mario Botta, ma l'abbattimento del muro dietro il monumento Lavizzari e la ridefinizione della scalinata che porta alla Chiesa non raccolsero il dovuto consenso.

Nel corso del 2007, un comitato ha lanciato l'iniziativa dal titolo "per una Piazza degna di questo nome" che chiede al Comune l'acquisto dell'immobile ex-Jelmoli e di provvedere alla sua demolizione, al fine di destinare l'intero sedime alla creazione di uno spazio d'incontro e di aggregazione capace nel contempo di valorizzare i beni culturali circostanti.

Prima di prendere qualsiasi decisione in merito, il Municipio ha avviato uno studio di progettazione per la riqualifica architettonica della Piazza, chiedendo ad alcuni specialisti una progettazione test di tutto il comparto.

A tal proposito è stato licenziato il Messaggio municipale no. 140 /2008 chiedente un credito di Fr. 285'000.-- per poter conferire dei mandati di studio per l'elaborazione di un concetto di sistemazione urbanistica secondo una procedura di "mandati di studio in parallelo" (progettazione test urbanistica per Piazza del Ponte).

I lavori dei gruppi interdisciplinari si sono conclusi lo scorso 5 maggio 2010.

Il collegio di esperti conferma la validità del metodo di lavoro adottato dal committente per affrontare in maniera efficace un tema complesso e aperto come quello della sistemazione urbanistica di Piazza del Ponte.

Il Municipio con l'ausilio dei risultati del lavoro svolto nell'ambito dei mandati di studio in parallelo, ha a disposizione le indicazioni per poter prendere delle decisioni relative all'indirizzo da dare all'operazione di riqualifica urbanistica della parte centrale dell'abitato, **dove il sedime della proprietà "ex-Jelmoli" riveste carattere basilare.**



Il collegio di esperti ritiene che ognuno dei gruppi interdisciplinari abbia affrontato il tema e i compiti posti dal committente con grande professionalità, proponendo delle soluzioni di qualità generalmente elevata, ognuna delle quali dà una risposta che adempie i requisiti posti nel capitolato d'oneri del mandato.

Si evidenzia che le cinque soluzioni offrono un ventaglio di proposte assai ampio e diversificato, sia per quanto concerne l'impostazione di base, sia per le proposte progettuali riguardanti il comparto di Piazza del Ponte.

In ogni caso tutte le proposte contemplano la realizzazione di una piazza a disposizione della popolazione, ognuna di dimensioni, posizione e carattere diverso.

Il collegio constata inoltre che i seguenti elementi accomunano tutte le proposte:

- **l'abbattimento dello stabile "ex-Jelmoli"**, sul fondo mappale no. 767 RFD Mendrisio;
- la proposta di realizzare un nuovo edificio al posto dello stabile "ex-Jelmoli" con contenuti prevalentemente pubblici;
- la proposta di una rete di elementi di riqualifica urbana, con l'estensione della proposta di sistemazione di Piazza del Ponte agli altri spazi aperti situati lungo gli assi stradali (da Largo Soldini a Via Lavizzari) e dietro gli edifici, in particolare quelli situati lungo il lato nord di Via Lavizzari che si affacciano su Via Nosedà;
- la moderazione del traffico, con la riduzione del limite di velocità a 30 km/h (parzialmente 20 km/h), accompagnata da un riqualifica urbanistica tra la rotonda a valle di Via Lavizzari e il bivio Via Industria / Via Pozzi Artisti;
- il mantenimento in superficie del flusso veicolare lungo l'asse stradale Via Lavizzari - Largo Soldini, senza proporre l'interramento della strada;
- la proposta di realizzare degli autosili nel comparto di Via Nosedà, sui fondi dietro gli edifici (n.ri 740 e 993) e/o utilizzando il fondo n. 3039 per sostituire i posteggi soppressi dagli spazi pubblici.

Come già annunciato nel Messaggio no. 140 /2008, il Municipio si è pure avvalso dell'opportunità di costituire un gruppo di accompagnamento, il quale ha potuto esaminare e discutere preliminarmente i risultati della progettazione test. Il gremio è costituito da alcuni cittadini che vivono, lavorano o hanno un attaccamento particolare al comparto di Piazza del Ponte. Fra gli invitati vi è pure una nutrita delegazione del comitato promotore della petizione "Per una Piazza del Ponte degna del suo nome". Il gruppo di accompagnamento si è riunito in due occasioni: il 9 giugno e il 15 luglio 2010.

Il Municipio, che ha fatto proprie le conclusioni del collegio di esperti e le stesse sono condivise da molti invitati del gruppo di accompagnamento, ritiene che il gruppo condotto dall'Arch. Jonathan Sergison, di Londra, abbia elaborato la proposta più convincente nel definire lo sviluppo urbanistico di tutto il comparto attorno a Piazza del Ponte, soprattutto per la forza dell'impostazione generale, che propone la ricucitura del nucleo attraverso degli interventi in grado di contribuire in modo determinante a definire l'identità del Comune di Mendrisio. La proposta prevede una densificazione del tessuto urbano in chiave molto cittadina, attraverso il completamento dell'edificazione lungo Via Lavizzari, l'ampliamento di Piazza del Ponte, arretrando il nuovo edificio rispetto all'ubicazione dello stabile "ex-Jelmoli" e in particolare un edificio-simbolo con un volume, un'altezza ed un linguaggio architettonico autonomi rispetto ai parametri del centro storico, ma che nel contempo cerca un dialogo formale con le preesistenze.



Di questo concetto, il Municipio ha apprezzato in particolare la piazza di dimensioni generose, il nuovo edificio su Piazza del Ponte dal forte carattere pubblico e la sensibilità con la quale i nuovi elementi sono stati integrati nelle preesistenze. Non da ultimo, la proposta permette di realizzare gli interventi a tappe ben definite, con la possibilità di far capo in una prima fase unicamente al fondo n. 767 (ex-Jelmoli).

L'Esecutivo ha pure deciso di rendere pubblici i cinque progetti relativi alla possibile riqualifica architettonica di Piazza del Ponte. L'informazione alla popolazione con l'esposizione dei progetti è prevista per il prossimo 30 agosto presso l'aula magna dell'Accademia di architettura. I progetti saranno inoltre illustrati nel dossier del numero autunnale della rivista comunale "Memore".

Le conclusioni della progettazione test confermano pertanto la necessità della Città di procedere all'acquisto dello stabile "ex-Jelmoli".

LE PROPRIETÀ FONDIARIE

La Fondazione Museo dell'Architettura (FMA) che ha per scopo la creazione e la gestione di un Museo dell'Architettura nella zona di Mendrisio in relazione con l'Accademia di architettura e la Fondazione Archivio del Moderno, acquista la proprietà al mappale no. 767 RFD Mendrisio e il fondo no. 2863 RFD Mendrisio in ragione di ½ in data 4 maggio 2005.

In seguito presenta una domanda di costruzione per la ristrutturazione dello stabile "ex-Jelmoli" e ottiene la relativa licenza edilizia.

Dopo aver preso atto che la petizione popolare che invitava l'Esecutivo comunale ad acquistare lo stabile per meglio risolvere il problema di Piazza del Ponte aveva raccolto ben 3000 firme, la FMA ha dichiarato al Municipio la propria disponibilità ad entrare nel merito di un'eventuale vendita malgrado l'avanzato stato della pianificazione progettuale e la licenza edilizia.

Per la FMA l'ipotesi "ex-Jelmoli" è sempre stata considerata una soluzione transitoria o meglio una "tappa zero" nata nel momento in cui vi è stata la possibilità di acquisto dello stabile stesso, esplorando comunque delle alternative.

La FMA ha dato inoltre il suo assenso all'organizzazione del concorso di progettazione test per la riqualifica di Piazza del Ponte, comprensivo del sedime "ex-Jelmoli".

Il Municipio ha quindi avviato la progettazione test e l'esame del possibile acquisto del suddetto stabile, richiedendo alla FMA un'offerta per la vendita dell'immobile.

Infatti la FMA ha optato per una soluzione che prevede l'allestimento del nuovo Museo in prossimità dell'ex Turconi.

Questa soluzione discussa e concordata con l'Accademia di architettura di Mendrisio sembra avere il vantaggio di offrire l'intero edificio neoclassico alle attività universitarie d'interesse pubblico: la biblioteca, gli uffici dell'Archivio del Moderno e appunto anche gli spazi espositivi per il futuro Museo.

Questa nuova soluzione libera di fatto lo stabile "ex-Jelmoli" da ogni ipotesi di utilizzo per cui il Consiglio di Fondazione ci ha confermato la volontà di porre in vendita l'immobile e l'annesso ex vicolo pedonale di proprietà della Fondazione in ragione di ½.



I dati desunti dal registro fondiario si possono così riassumere:

Stabile ex-Jelmoli:

Mappale no.	767 RFD Mendrisio
Superficie totale	mq. 476
Ubicazione	Via San Damiano
Copertura del suolo	A - mq. 476 fabbricato
Valore globale stima	Fr. 1'584'143.--

Ex vicolo pedonale

Mappale no.	2863 RFD Mendrisio
Superficie totale	mq. 62
Ubicazione	Via San Damiano
Copertura del suolo	A - mq. 62 incolto
Valore globale stima	Fr. 11'160.--

La prima valutazione economica effettuata dalla FMA, fondata sul valore di acquisto della proprietà, gli interessi maturati sul capitale investito, l'ampliamento del sedime con l'acquisto di una particella al piano terreno (ex vicolo pedonale), il diritto di ristrutturazione dell'immobile ed i relativi progetti realizzati per l'ottenimento della licenza edilizia, hanno portato ad una valutazione economica del prezzo di vendita in Fr. 2'800'000.-- trattabili.

Il Municipio, confermata la sua volontà ad acquisire la proprietà ed esaminata la proposta formulata dalla FMA, ha ritenuto di non poter entrare nel merito della richiesta circa gli interessi maturati sul capitale investito, frutto di una devoluzione da parte della NCKM del Mendrisiotto SA di contributi di pubblica utilità.

Alla luce di queste considerazioni il prezzo di compravendita definitivo è stato stabilito in Fr. 2'500'000.--, ai quali vanno aggiunte le spese notarili e di registro fondiario per il trapasso dell'immobile e annesso sedime.

Unitamente al Consiglio di Fondazione siamo convinti che l'operazione contribuirà a risolvere il problema di Piazza del Ponte, come auspicato dalla petizione popolare e dagli studi promossi dal Municipio di Mendrisio.

ONERI FINANZIARI

Il Piano finanziario 2009-2016 prevede questa operazione con un impegno complessivo di Fr. 3'000'000.-- nell'anno 2011.

Come già anticipato, la NCKM del Mendrisiotto SA aveva versato alla Fondazione Museo dell'Architettura un contributo di Fr. 2'000'000.-- per l'acquisto dello stabile ex-Jelmoli. La mancata realizzazione del museo in Piazza del Ponte ha reso il sopraccitato contributo non attribuito secondo i criteri stabiliti dalla Commissione federale case da gioco. Al fine di destinare definitivamente questo contributo ad un progetto di pubblica utilità, la NCKM del Mendrisiotto SA ha quindi deciso di attribuirlo al Comune di Mendrisio per la realizzazione del centro culturale.



In accordo con la Commissione federale case da gioco, l'acquisto dello stabile ex-Jelmoli dovrà avvenire nel seguente modo:

- Fr. 500'000.-- versati dal Comune di Mendrisio alla Fondazione Museo dell'Architettura;
- Fr. 2'000'000.-- trattenuti dal Comune di Mendrisio e attribuiti irrevocabilmente e definitivamente al progetto inerente la realizzazione del centro culturale.

In pratica il contributo di pubblica utilità servirà a ridurre il fabbisogno in capitale necessario alla realizzazione del centro culturale.

La condizione appena illustrata non modifica la valutazione degli oneri finanziari legati all'acquisto dell'ex-Jelmoli. L'investimento a carico del Comune ammonta sempre a Fr. 2'500'000.--, pertanto gli oneri finanziari medi generati dall'investimento assommano a Fr. 125'000.--:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a Fr. 150'000.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 75'000.-- (tasso 3% lineare);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 50'000.--¹.

CONCLUSIONI

Con l'acquisto dello stabile "ex-Jelmoli" il Municipio potrà affrontare in maniera efficace un tema complesso e aperto come quello della sistemazione urbanistica del comparto Piazza del Ponte.

Infatti negli ultimi anni il Comune ha vissuto un intenso sviluppo economico, demografico ed urbanistico e si è profilato come uno dei poli cantonali più dinamici.

In questo ambito, la sistemazione di Piazza del Ponte, con la volontà di ricucire il nucleo e di ridare dignità urbanistica all'intero comparto, non deve essere considerato unicamente un intervento di riqualifica puntuale, ma soprattutto un'opportunità grazie alla quale è possibile definire e modellare l'identità della Nuova Mendrisio per i prossimi anni, consolidando e rafforzando il suo ruolo di città e di polo cantonale.

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

RISOLVERE

- 1. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 2'500'000.-- al quale vanno aggiunte le spese notarili e di trapasso da destinare all'acquisto dello stabile denominato "ex-Jelmoli" e relativo sedime di proprietà della Fondazione Museo dell'Architettura, mappale no. 767 RFD Mendrisio e mappale no. 2863 RFD Mendrisio (1/2), per le ragioni indicate nel presente Messaggio. Il Municipio è inoltre autorizzato a perfezionare l'atto di compravendita.**

¹ Tasso d'interesse applicato 4%.



2. La spesa sarà registrata nel Conto investimenti - Voce no. 503 "Costruzioni edili".
3. Conformemente alle indicazioni fornite dalla Commissione federale Case da gioco il finanziamento per l'acquisto dello stabile ex-Jelmoli sarà il seguente:
 - Fr. 500'000.-- versati dal Comune di Mendrisio alla Fondazione Museo dell'Architettura;
 - Fr. 2'000'000.-- trattenuti dal Comune di Mendrisio e attribuiti irrevocabilmente e definitivamente al progetto inerente la realizzazione del centro culturale.
4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2010.

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

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

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