



Rapporto Commissione della Gestione

8 settembre 2021

MM N. 18 /2021

**Richiesta di un credito di CHF 8'050'000.-- per
l'espropriazione formale del mappale n. 3043
RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio nel Comparto
del Piano Particolareggiato di Villa Argentina**

Gentile Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

di seguito il summenzionato rapporto.

Premessa

In data 30 agosto 2021 la Commissione della Gestione ha incontrato la Signora Francesca Luisoni, Capa Dicastero Pianificazione. Durante la riunione si è discusso del Messaggio in oggetto.

Successivamente, in data 6 settembre 2021, la Commissione si è nuovamente chinata sul Messaggio in oggetto ed è giunta ad una votazione.

Nel merito

Il Messaggio presenta l'acquisizione completa del mapp. 3043 RFD Mendrisio (comparto Villa Argentina) prevista ormai da diversi anni.

Come indicatoci dalla Capa Dicastero si tratta un *"Messaggio che mette fine ad una vertenza giuridica per l'esproprio formale di tutto il comparto e getta le basi per il futuro del parco"* di Villa Argentina.

La cifra richiesta rispecchia quanto riportato nel piano finanziario. La Capa Dicastero ha poi ricordato ai commissari che bisognerà tener conto del fatto che saranno necessari ulteriori 3'000'000 di CHF circa e questo per la sistemazione del parco. A questo proposito la Commissione, durante la discussione, ha ribadito l'importanza della sistemazione così da rendere il futuro parco attrattivo: in questo senso invita il Municipio ad immaginare soluzioni che attirino più fasce d'età (zone di ristoro, eventuali parchi gioco, ecc.). La Commissione ritiene che le proposte di sistemazione dovranno esser pensate in maniera oculata, così che poi il parco diventi realmente un polmone verde all'interno della Città, ma al contempo ritiene che queste proposte debbano arrivare celermente così che, una volta conclusa la procedura di esproprio, non passino anni prima che la popolazione possa usufruire appieno del parco.

Il Messaggio nello specifico propone l'esproprio formale oltre a quello materiale e questo per un valore maggiorato di 20 CHF al m². Si tratta nel concreto di 365'600 CHF che si aggiungono ai 7'584'430 CHF per l'esproprio materiale per un totale di 7'950'030 CHF (esproprio materiale e formale). A questo totale, poi, vanno aggiunte le tasse di trapasso a Registro fondiario (pari l'1.1%) oltre a spese varie per la procedura e per questo si giunge alla richiesta di un credito di 8'050'000 CHF.

In questo modo la Città diventerà proprietaria del fondo. Infatti, dopo la crescita in giudicato della variante pianificatoria (si veda MM 49/2014 e risoluzione 1322 CdS del 28 marzo 2017) che ha permesso di istituire un vincolo d'uso pubblico sul mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, gli attuali proprietari hanno chiesto l'esproprio materiale. Stabilito l'ammontare del costo espropriativo da parte del Tribunale di espropriazione, il Municipio ha potuto procedere al licenziamento del Messaggio qui discusso.

L'esproprio materiale è sostanzialmente inevitabile. Il Tribunale di espropriazione ha ritenuto che il PR del quartiere di Mendrisio sia sovradimensionato e non è di conseguenza conforme alle Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT). Di principio, la riconversione di zone edificabili in zone non edificabili in presenza di piani regolatori non conformi alla LPT (come nel caso del mappale discusso) non comportano indennizzi ai proprietari. Tuttavia, come spiegato nel Messaggio (p. 7 di 10) il caso discusso rientra fra le eccezioni previste dalla giurisprudenza del Tribunale Federale; viene quindi riconosciuta ai proprietari un'indennità per esproprio materiale.

L'indennità relativa all'esproprio materiale è dovuta a fronte della variante pianificatoria (vincolo AP-EP); ai sensi dell'art. 7 cpv. 1 LESPR-TI, entro 3 mesi dall'intimazione del giudizio ha facoltà di rinunciare all'esproprio. Tuttavia, nel caso il credito in discussione non venga accolto, riguardo all'esproprio materiale, ciò comporterebbe la rimessa in discussione del vincolo imposto con la suddetta modifica di PR. Considerata la situazione del PR di Mendrisio (sovradimensionato), a tale esproprio materiale si giungerebbe in ogni caso considerato l'obbligo del Comune di ridurre le proprie zone edificabili sovradimensionate. Anzi, rimandando tale esercizio, il rischio concreto è che l'indennità aumenti. Per questo motivo, in realtà, l'esproprio materiale, vista la variante pianificatoria accolta dal Consiglio comunale, è già sostanzialmente inevitabile e si tratta qui di discutere principalmente la differenza di 365'600 CHF che permetterebbe l'esproprio formale (e quindi il cambio di proprietà a favore della Città).

In estrema sintesi, se questo Messaggio non venisse accolto favorevolmente dal Consiglio comunale, in futuro la Città dovrebbe comunque risarcire i proprietari tenendo però presente che la cifra da versare potrebbe essere maggiore (ad esempio, a fronte degli interessi).

Conclusioni

Visti il contenuto del MM 18 /2021 e le considerazioni di cui sopra,

i commissari della Commissione della Gestione, all'unanimità dei presenti, invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali ad approvare il Messaggio municipale così come presentato.

Per la Commissione della gestione

Roberto Pellegrini, relatore