



Ris.mun. 1121 del 17 agosto 2021

20 agosto 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

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signora Presidente, Signore e Signori Consiglieri,

PREMESSA

Nel luglio del 2008 è stata inoltrata una domanda di costruzione per l'edificazione di 6 stabili residenziali sul mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, inserito nel Piano Particolareggiato di Villa Argentina (PP2 o PPVA), in seguito ritirata.

La possibile edificazione di questo mappale ha posto l'attenzione sul Parco di Villa Argentina ed ha portato dapprima all'inoltro di un'interrogazione sul futuro del Parco di Villa Argentina, successivamente alla presentazione di una petizione promossa dal Comitato Parco di Villa Argentina, che ha raccolto 2'870 adesioni.

Nel novembre 2009 è infine stata presentata una mozione denominata "Ricostruiamo il Parco di Villa Argentina", poi approvata dal Consiglio Comunale in data 5 settembre 2011. L'esplicita richiesta di porre un vincolo pubblico sul sedime in esame, scaturita dalla citata decisione del Consiglio Comunale, ha reso necessario intraprendere una variante di Piano regolatore. Il MM N. 49 /2014 relativo alla variante al PPVA, che ha permesso di istituire un vincolo d'uso pubblico sul mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, è stato adottato dal Consiglio Comunale il 13 luglio 2015, mentre è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 1322 del 28 marzo 2017.

Contro tale decisione è stato inoltrato un ricorso sul quale il Tribunale cantonale amministrativo si è espresso, respingendolo, l'8 dicembre 2017.

In seguito alla crescita in giudicato della variante pianificatoria, i proprietari hanno chiesto l'esproprio materiale del proprio fondo. Il Tribunale di espropriazione, con sentenza del 23 giugno 2021, ha statuito sull'ammontare del costo espropriativo, includendo, così come richiesto dal Comune, l'ampliamento dell'espropriazione in via formale.

Il presente Messaggio riassume la tematica, presentando brevemente la situazione pianificatoria del Comparto di Villa Argentina e sottopone la richiesta di credito per l'esproprio formale del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

PETIZIONE “UN MAGNIFICO PARCO PER IL MAGNIFICO BORGO”

La petizione, lanciata nell'aprile 2009 e firmata da 2'870 cittadini, chiedeva al Comune di impedire l'edificazione su quest'area (mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio), istituendo una zona di pianificazione; di modificare il Piano regolatore; di acquistare questa superficie nei modi e nei tempi più opportuni per metterla poi a disposizione della cittadinanza, quale zona pregiata di svago insieme al parco di Villa Argentina.

MOZIONE “RICOSTITUIAMO IL PARCO DI VILLA ARGENTINA”

Durante la seduta di Consiglio comunale del 16 novembre 2009, i Consiglieri comunali Rossano Bervini, Samuele Cavadini, Claudia Crivelli Barella, Massimiliano Robbiani e Marco Romano hanno presentato una mozione denominata “Ricostituiamo il parco di Villa Argentina” richiedente *“previa istituzione di una zona di pianificazione, rispettivamente l'avvio di uno studio pianificatorio, che sia elaborata una variante del Piano regolatore (...), per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici con vincolo di zona verde-svago, per metterlo a disposizione della cittadinanza quale area pregiata unitamente al resto del parco di Villa Argentina già di proprietà pubblica”*.

In data 27 maggio 2013 il Municipio ha licenziato il Messaggio N. 83 /2011 relativo alla risposta alla mozione del 16 novembre 2009 denominata “Ricostituiamo il Parco di Villa Argentina” chiedendo al Consiglio comunale di voler approvare la mozione nel senso dei considerandi e dare avvio all'elaborazione di una variante di Piano regolatore per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in zona AP-EP Attrezzature ed edifici pubblici.

Il Consiglio comunale, nella seduta del 5 settembre 2011, ha approvato il Messaggio N. 83 /2011 con 51 voti favorevoli, 2 contrari e 3 astenuti.

STORIA E PIANIFICAZIONE DEL COMPARTO DI VILLA ARGENTINA

Tra il 1869 ed il 1910 Giovanni Bernasconi e i suoi eredi acquistano diversi terreni fino a creare una proprietà avente un'estensione di oltre 46'000 mq.

Tra il 1876 e il 1878 viene costruita Villa Argentina e il suo parco (ispirato al giardino all'italiana con elementi rinascimentali e barocchi) con scuderie e serre e sulla collina viene edificata la struttura centrale del belvedere con ali a pergolato e muro, su progetto dell'architetto Antonio Croci.

Dopo l'acquisto di una striscia di terreno a confine e la realizzazione del muro retrostante Villa Argentina che chiude il Parco verso la collina, nel 1898 ca. vennero anche costruiti i muri divisorii tra il Parco di Villa Argentina e l'Hotel Mendrisio (oggi Casa per anziani Torriani). Tra il 1910 ed il 1915 è stata costruita la rete di vialetti e vennero inseriti degli elementi del giardino all'inglese.

Nel 1920 avvenne la demolizione delle scuderie e delle serre retrostanti Villa Argentina e contestualmente avvenne la costruzione di cucine, lavanderia, veranda, bagno esterno, garage, casa e nuove serre. Dopo il 1930 sono state apportate modifiche all'interno del parco con l'introduzione di nuove piante e vegetazione.

Nel 1985, il Dipartimento dell'ambiente decide di mettere un vincolo di protezione: "(...) *Villa Argentina ... con i subalterni ... e il parco annesso, nella sua totalità ... raro esempio integro di spazio disegnato dell'ottocento nel Mendrisiotto ... sono dichiarati monumenti e iscritti nell'elenco dei monumenti storici e artistici del Cantone Ticino*" poiché "costituiscono una testimonianza storica e artistica meritevole di protezione".

Nel 1988 viene acquisita la proprietà degli eredi Bernasconi, mappale n. 1166 RFD Mendrisio (Villa Argentina, costruzioni accessorie e parco, pari a 46'172 mq), da parte del Signor Mario Giudici per CHF 7'000'000.--.

L'anno successivo, il Comune di Mendrisio procede all'acquisto di Villa Argentina, parco e annessi (pari a 27'892 mq) per CHF 3'500'000.-- (nuovi mappali n.ri 1166 e 3044), mentre il Signor Mario Giudici rimane proprietario di 18'280 mq (nuovo mappale n. 3043).

Nel 1989 il Dipartimento dell'ambiente decide di liberare nella sua totalità il mappale n. 3043 dal vincolo di monumento storico, a seguito delle transazioni immobiliari per la particella n. 1166 (compravendita Giudici /Comune di Mendrisio).

Nel 1999 il Consiglio di Stato decide di approvare le varianti del PPVA con cui libera dalla protezione, ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali, la serra di cui al sub. G del fondo mappale n. 1166 per permettere l'edificazione della nuova sede universitaria dell'Accademia di architettura (demolizione anche dei sub. H, K, L, M, N, O, P).

La recente variante pianificatoria (CdS ris. no. 1322 del 28 marzo 2017), intrapresa a seguito della mozione "Ricostruiamo il Parco di Villa Argentina", ha posto il vincolo d'utilizzo pubblico sulla totalità del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

In particolare si evidenzia che il Piano particolareggiato precedente riservava il comparto A ad edificazioni private, limitandone l'occupazione al pianoro situato alla sua estremità. Detto comparto corrisponde al fondo n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, oggetto del presente Messaggio.

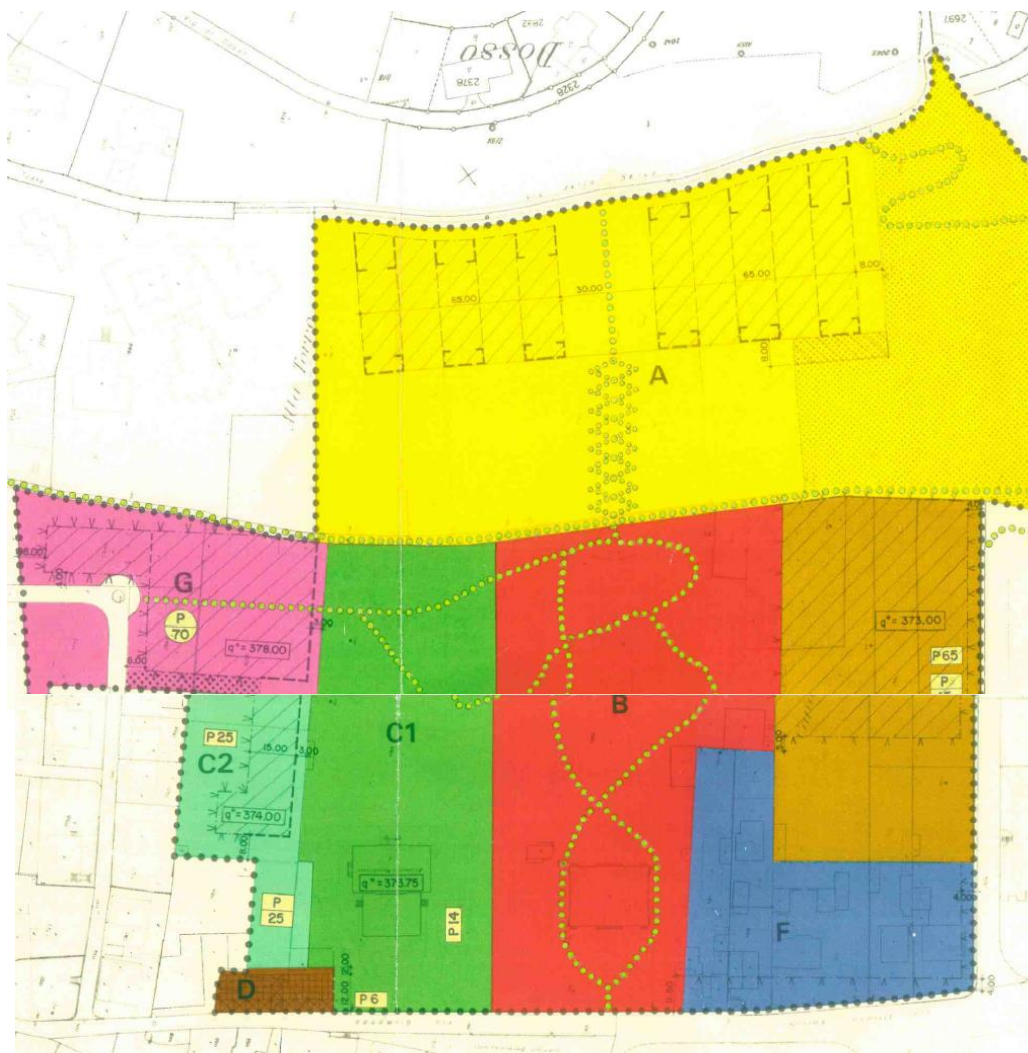
STATO PIANIFICATORIO PREVIGENTE AL 2017

Il PPVA era suddiviso nei seguenti comparti speciali:

- A: Abitazioni private (*in pratica il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio*)
- B: Villa Argentina
- C1: Fondazione Torriani
- C2: Nuova Casa per anziani
- D: Nucleo
- E: Accademia di architettura
- F: Comparto di salvaguardia

Le possibilità edificatorie del comparto A erano limitate alla parte alta del mappale. Le norme edificatorie ammettevano una superficie utile lorda di 7'250 m², mentre l'altezza massima era di 9.80 m alla gronda e di 12.00 m al colmo.

Nelle aree edificabili erano rappresentate delle linee di costruzione che rappresentavano l'insieme dei punti sui quali dovevano obbligatoriamente essere costruite le facciate e all'interno delle quali era permessa l'edificazione.



Piano particolareggiato di Villa Argentina in vigore dal 1996 al 2017

STATO PIANIFICATORIO ATTUALE

A seguito dell'accettazione del Messaggio N. 83 /2011, il Municipio ha dato avvio ad una variante di Piano regolatore per poter inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in zona AP-EP. Il Municipio aveva chiesto al pianificatore un'attenta ponderazione circa l'opportunità di permettere su tale area anche la costruzione, almeno parziale, di edifici a contenuto pubblico, vista la sua particolare ubicazione e la pianificazione unitaria della zona. Tale intento è pure scaturito in modo chiaro anche durante l'esame della mozione da parte della Commissione ad hoc, in particolare durante la discussione riferita alla differenziazione dei possibili usi del Comparto A, nonché alla volontà di valorizzare l'area anche con possibili soluzioni che vadano al di là della semplice operazione di costituzione di un parco. Le nuove norme dovevano permettere interventi architettonici arricchenti l'area nel suo insieme con l'obiettivo di mettere in risalto la destinazione e la fruizione a carattere pubblico del parco e di tutto il comparto oggi dedicato all'istruzione.

La variante di PR doveva quindi proporre una soluzione per garantire la massima fruibilità e l'integrazione del parco pubblico da una parte, e dall'altra considerare le esigenze di sviluppo sul lungo termine del comparto, per contribuire a rafforzare il ruolo di Mendrisio Città Universitaria.

L'assetto pianificatorio del PPVA attualmente si presenta suddiviso nei seguenti comparti speciali:

- A1: Estensione del Parco pubblico
- A2: Estensione Campus universitario
- B: Villa Argentina
- C1: Fondazione Torriani
- C2: Nuova Casa per anziani
- D: Nucleo
- E: Campus universitario
- F: Comparto di salvaguardia
- G: Strutture a favore della popolazione anziana

Il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio fa parte del PPVA e in pratica corrisponde ai settori A1 e A2, per i quali si riportano gli articoli delle Norme in vigore:

1. Comparto A1 (Estensione del Parco pubblico)
 - 1.1 Il comparto A1 è riservato all'utilizzazione pubblica: il parco è a disposizione della popolazione.
 - 1.2 Gli elementi paesaggistici e architettonici qualificanti del parco devono essere conservati e valorizzati.
 - 1.3 Il recupero e l'estensione del parco è da effettuare con un progetto complessivo che comprende pure i comparti B e C1.
 - 1.4 La costruzione di servizi che garantiscono la fruibilità del parco è permessa.
2. Comparto A2 (Estensione Campus universitario)
 - 2.1 Il comparto A2 è edificabile unicamente all'interno dell'area tratteggiata (superficie edificabile) indicata nel piano. Il progetto deve comprendere tutto il comparto e l'esecuzione deve essere unitaria. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla conformazione ed al disegno delle facciate degli edifici rivolte verso il parco pubblico.
 - 2.2 Il progetto non dovrà in ogni modo contrastare:
 - con l'esistente struttura architettonica della Villa Argentina e del parco annesso;
 - né con le caratteristiche di utilizzo pubblico del parco.
 - 2.3 La superficie utile lorda massima è di mq 3'000. L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di 382.00 m.s.l.m.
 - 2.4 La costruzione è soggetta a concorso pubblico d'architettura.
 - 2.5 L'accesso veicolare può essere previsto unicamente dalla strada pedonale a valle e deve essere concentrato in un punto.
Le costruzioni previste sotto il livello del terreno devono essere all'interno delle linee di edificazione del comparto.



Piano particolareggiato di Villa Argentina in vigore

SITUAZIONE ATTUALE DEL FONDO N. 3043 RFD MENDRISIO /SEZIONE MENDRISIO

Dai dati ufficiali di Registro fondiario (vedi Estratto Sifti allegato) risulta che il mappale n. 3043 RFD Mendrisio ha una superficie complessiva di m² 18'280, così suddivisa:

- A: m² 126 fabbricato
- B: m² 13 fabbricato
- C: m² 4'272 prato
- D: m² 5'901 prato
- E: m² 7'968 prato

Ca. 1'000 m² della parte prativa all'estremità nord del mappale risultano fuori dal perimetro del PPVA e sono inclusi nell'adiacente EAP 17: "Istituto Torriani".

Il fondo risulta attualmente di proprietà dei Signori Luigi e Paolo Sassi dal 2004 e non risulta gravato da nessun onere fondiario.



Estensione del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio

ESPROPRIO FORMALE DEL MAPPAL N. 3043 RFD MENDRISIO /SEZIONE MENDRISIO

A seguito dell'entrata in vigore della variante pianificatoria, che ha posto il vincolo di destinazione per "attrezzature ed edifici pubblici" (EAP) sul mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, in data 24 maggio 2017 i proprietari hanno presentato istanza al Tribunale di espropriazione per la richiesta di indennizzo per espropriazione materiale, il quale si è espresso in data 23 giugno 2021.

In sintesi la sentenza del Tribunale di espropriazione ritiene che il PR del quartiere di Mendrisio, essendo sovradimensionato, non sia conforme alla Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT), con la conseguenza che di principio le riconversioni di zone edificabili alla zona non edificabile non dovrebbero comportare indennizzi per espropriazione materiale. Malgrado ciò, il presente caso rientrerebbe nelle eccezioni previste dalla legge in quanto presenta cumulativamente tutti e tre i criteri richiesti da quest'ultima (il fondo è dotato di un'infrastruttura di urbanizzazione primaria, il fondo è inserito nel PGS, il proprietario ha già sopportato rilevanti spese per l'urbanizzazione e l'edificazione) che danno diritto a risarcimento per esproprio materiale.

Il Tribunale di espropriazione ritiene inoltre che la prima variante pianificatoria conforme alla LPT sia l'ultima variante (approvata dal CdS con ris. no. 1322 del 28 marzo 2017), in considerazione che la stessa prevedeva una riduzione del potenziale edilizio. Conseguentemente ha fatto risalire a tale data il dies aestimandi per il calcolo degli interessi.

L'importo da considerare per l'esproprio materiale risulta quindi il seguente:

CHF 6'992'000.-- esproprio materiale del terreno (760.-- CHF/m² x 9'200 m²)¹

CHF 118'400.-- procedura edilizia sostenuta dai proprietari

CHF 311'080.-- interessi dell'1.5% dal 28 marzo 2017 fino al 2 marzo 2020

CHF 162'950.-- interessi del 1.25% a partire dal 2 marzo 2020 (calcolati fino a fine dicembre 2021)

CHF 7'584'430.-- Totale esproprio materiale²

Il Tribunale di espropriazione ha pure accolto la richiesta del Municipio per il completamento dell'esproprio in via formale e poter così acquisire la proprietà. Il valore del terreno rimasto privo di indici è stato valutato a 20.-- CHF/m².

CHF 365'600.-- valore residuo (20.-- CHF/m² x 18'280 m²)

L'indennità espropriativa formale corrisponde al valore edilizio pieno (indennizzo per espropriazione materiale) sommato al valore del terreno rimasto privo di indici (valore residuo) per un totale complessivo di:

CHF 7'950'030.-- Totale esproprio formale³

A titolo abbondanziale si evidenzia che a seguito della sentenza del Tribunale di espropriazione, che ritiene il Piano regolatore di Mendrisio non conforme alla Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT) in quanto sovradimensionato, un'eventuale riconversione in zona edificabile del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio⁴ non è percorribile. Tale riconversione non è auspicata dall'Esecutivo e neppure da codesto Consiglio Comunale, che si è già espresso a due riprese nel merito.

L'indennità di esproprio materiale risulta pertanto inevitabile.

ASPETTI FINANZIARI

I costi indicati nel programma di attuazione contenuto nel rapporto di pianificazione della variante del PPVA, per il Comune prevedevano in particolare:

per il Comparto A: - Acquisizione mappale n. 3043: CHF 8'000'000.--

- Estensione e restauro del parco pubblico: CHF 2'500'000.--

per il Comparto B: - Sistemazione parco: CHF 500'000.--

¹ Viene computata solo la parte edificabile del mappale.

² Espropriazione materiale: restrizione legale della proprietà.

³ Espropriazione formale: acquisto vero e proprio del sedime.

⁴ In considerazione che la pianificazione vigente assegna il fondo alla zona EAP, tale ipotesi corrisponderebbe ad un nuovo azzonamento, quindi ad un ampliamento della zona edificabile.

Il Municipio ha inserito l'investimento per l'acquisto del terreno nel Piano delle Opere prioritarie con un grado di priorità 2, prevedendo una spesa di CHF 10'000'000.-- negli anni 2021-2022 e una spesa di CHF 2'500'000.-- per il mantenimento del parco attuale, la formazione di nuovi percorsi pedonali, i nuovi arredi e le nuove piantumazioni distribuendoli dal 2023 al 2025.

Dal punto di vista dell'impatto del sopraccitato investimento sul conto di gestione corrente, il Municipio, partendo dal valore di CHF 8 mio, ha valutato sommariamente gli eventuali oneri finanziari sull'acquisto del terreno, tralasciando la quantificazione delle possibili opere per attrezzare/migliorare il parco.

Da rilevare che non viene considerato nessun onere di ammortamento in quanto il parco non verrebbe considerato una costruzione, bensì un terreno non edificato.

Gli interessi sul capitale medio investito generati dall'investimento di CHF 8 mio ammontano a ca. **CHF 160'000.-- /anno⁵**.

Come già indicato sopra, questo valore non è comprensivo di investimenti per la valorizzazione del Parco e di conseguenza nemmeno dei rispettivi oneri finanziari da esso generati.

Per quanto attiene gli oneri di manutenzione ordinari attuali legati alla gestione del parco pubblico, si conferma un importo indicativo di ca. CHF 100'000.-- /anno già segnalato in relazione alla precedente mozione, corrispondente ad una manutenzione ordinaria e pulizia.

Nel caso di un parco completamente ristrutturato/rivalorizzato, di dimensione circa doppia rispetto all'attuale, i costi di manutenzione annuali sarebbero sicuramente superiori rispetto a quanto sopra indicato.

Una valutazione esatta di questi oneri non è però oggi proponibile in quanto essa dipende dalle scelte strutturali e dal tipo di fruizione del parco pubblico. Previo allestimento di un progetto specifico e unitario del Parco, sarà presentato a codesto Consiglio comunale un ulteriore Messaggio per la richiesta del relativo credito per la sistemazione generale. In tale sede verrà quantificato anche l'onere di manutenzione supplementare.

CONCLUSIONI

Visto quanto sopra, richiamata l'approvazione da parte del Consiglio comunale della mozione che chiedeva l'introduzione del vincolo AP-EP e l'acquisto del terreno (MM N. 83 /2011), considerata la sentenza del Tribunale di espropriazione, il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di credito per l'esproprio formale del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio per un importo di CHF 8'050'000.--⁶.

⁵ Tasso di riferimento 4% medio/anno.

⁶ Oltre all'esproprio formale, l'importo comprende anche le tasse di iscrizione a Registro fondiario (1.1%) e spese varie.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio e la Cancelleria comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri, di

risolvere

Il credito di CHF 8'050'000.-- per l'esproprio formale del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio è approvato.

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. Rer. Pol.
Segretario

Allegato:

- Estratto del Registro fondiario – Mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione di Mendrisio (accesso su internet tramite Sistema d'Informazione Fondiaria del Cantone Ticino - Sifti)

Mendrisio, 10.08.2021

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: MENDRISIO
Numero fondo: 3043 eGRID: CH160202075313

Superficie totale: m² 18280
Ubicazione: Largo Bernasconi
Numero piano: 18
Intavolazione nel SIFTI: 28.04.2000

COPERTURA DEL SUOLO

c	m ²	4'272	prato
d	m ²	5'901	prato
e	m ²	7'968	prato
A	m ²	126	Fabbricato
B	m ²	13	Fabbricato

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 67/100 SASSI LUIGI ULISSE, 07.02.1952
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 2586/22.03.2004

B 33/100 SASSI PAOLO, 08.11.1949
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 2586/22.03.2004

SERVITU'

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

A) D. PASSO CON CARRO
a carico RF di MENDRISIO part. 1120, 1123, 1125, 1686, 2328, 2330,
2338, 2359, 2378, 2670, 2764, 2765, 2789, 2955, 2956, 2957, 2958,
2959, 2960, 2981, 3113, 3227, 3239, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265,
3266, 3267, 3346, 3347, 3556
Minuta 30.06.1946, DG 1504-S/16.10.1963, DG 1587-S/05.07.1974,

DG 3541-S/26.06.1986, DG 7687/11.10.2002, DG 7435/15.10.2020,
DG 2191/11.03.2021
B) D. SCARICO ACQUE
a carico RF di MENDRISIO part. 1191, 2785, 2924, 2933
Minuta 30.06.1946

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 4130/29.10.1982

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

E IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 52'074.00
COMUNE DI MENDRISIO
grava quota A
DG 10989/11.11.2019
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 10989/11.11.2019

F IPOTECA LEGALE di grado LEG (I.L. DI DIRITTO PUBBLICO)
FR 25'648.00
COMUNE DI MENDRISIO
grava quota B
DG 10990/11.11.2019
- A GARANZIA CONTRIBUTI, DG 10990/11.11.2019

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.