



Chiasso, 5 marzo 2013

Ris. mun. 319 / 26 febbraio 2013

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 5/2013 -----
CHIEDENTE L'AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE PER IL TRAMITE DI UN PUB-
BLICO CONCORSO I MAPPALI N. 74 e N. 1908 RFD CHIASSO, SITI ALL'ANGOLO
TRA VIA COMACINI E VIA DEGLI ALBRICI, PREVIA TRASFORMAZIONE DA
BENI AMMINISTRATIVI IN BENI PATRIMONIALI E SUBORDINATA ALLA CO-
STITUZIONE DI UN DIRITTO DI COMPERA -----**

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

INTRODUZIONE

Chiasso, anche in veste di polo del Basso Mendrisiotto, mediante la riqualifica del proprio ambiente urbano si è proposta quale parte attiva nel contesto di un rilancio a favore dell'economia della regione, e intende continuare ad agire in maniera propulsiva con iniziative mirate, per adempiere al ruolo che è chiamata a svolgere nell'immediato futuro quale "zona di cerniera" del terziario avanzato fra la Svizzera e l'area lombarda.

Dopo l'implementazione dei ripari fonici su viale Galli e comparto adiacente, a cui hanno fatto seguito il ridisegno di Corso San Gottardo, ancora da continuare, la rivalorizzazione delle zone di via Odescalchi, via Porta, via degli Albrici, via Maderno e via Cantoni, nonché la valorizzazione dell'area urbana del Quartiere Soldini, segue ora una riorganizzazione dell'area di via Comacini.

In questo contesto generale si inserisce infatti lo sforzo profuso per dare un assetto ordinato ed attrattivo ad aree del comparto cittadino, inserite a piano regolatore in zona mista, ove accanto a vincoli di natura pubblica, è codificata la possibilità d'inserire contenuti di tipo residenziale-commerciale.

Particolare valenza strategica in questo ambito riveste l'area mista di via Comacini, ove attualmente sono situati il parcheggio pubblico e un'area verde.

Come noto, l'area in disamina, unitamente ai mappali di proprietà privata, che danno su viale Volta, è stata oggetto nel recente passato dell'avvio di una variante di PR, finalizzata alla concretizzazione di un edificio a torre, il cui iter si è interrotto dopo l'informazione pubblica, a seguito della rinuncia da parte del gruppo promotore a perseguire il relativo progetto.

Più recentemente, una società immobiliare ticinese, seriamente interessata a concretizzare un complesso immobiliare a carattere essenzialmente residenziale in favore di persone over 55, per il quale l'area di via Comacini si dimostra ideale, ha prospettato al Municipio l'intervento.

L'attenzione è rivolta ad una problematica comune a tutte le famiglie e alla concezione della vita così come viene vissuta oggi, in cui da un canto, sempre più spesso per un motivo o per l'altro i figli vivono lontano dai genitori, e d'altro canto ci si confronta con un'aspettativa di vita che, se nel 2012 per le donne varia dagli 85 agli 88 anni, per il 2030 è valutata attorno ai 95 anni.

La quota dei divorzi è in aumento dell'1% all'anno. L'indirizzo seguito dalla società è improntato alla divisione: spesso i nuclei sono monoparentali, individuali e un po' dispersi; in ogni caso la famiglia allargata è scomparsa, con il risultato che sussistono persone, le quali pur bisognose di aiuto, non rientrano nella cerchia di coloro che vengono ammesse nelle case per anziani medicalizzate, e per le quali non sussistono alternative praticabili.

Con questa iniziativa s'intendono creare le premesse per un invecchiamento attivo e la messa a disposizione di un'offerta di servizi à la carte per coloro che intendono servirsene, nel contesto di un edificio posto in centro, che permetta agli interessati di partecipare ancora ad una società attiva, in cui sentirsi integrati.

Si tratta di una soluzione alternativa, sia alle Case anziani, riservate ormai esclusivamente per le persone non più autosufficienti, sia alle soluzioni di lusso, che in Ticino e nel Mendrisiotto non rispondono ai bisogni della nostra popolazione.

Da un raffronto con gli altri Cantoni o con il nord Europa, si nota che in Ticino questo modello di residenza per anziani ancora autosufficienti, ma che necessitano di un aiuto e non possono contare su un sostegno di familiari, è ancora tutto da sviluppare.

A ciò si intende porre rimedio, garantendo agli interessati autonomia e autosufficienza, entro costi che il ceto medio può sopportare bene. La struttura da edificare sarà arricchita da servizi interni a dipendenza delle necessità, come la cucina, le pulizie, l'assistenza sanitaria, ma anche la palestra, onde assicurare qualità di vita a chi vi abita. L'ubicazione di cui si discute è ideale, poiché centrale, a tal punto che nel raggio di m 400 l'interessato può usufruire di ciò di cui necessita: posta, banca, centro commerciale, farmacia, stazione FFS, trasporti pubblici, ecc..

L'iniziativa testé descritta riveste pertanto una valenza che oltrepassa le finalità eminentemente commerciali per assumere connotati di pubblico interesse, che risulta oltremodo rafforzato se sommiamo il dovere, codificato a PR, da parte dell'acquirente dei terreni in oggetto di realizzare a proprie spese un parcheggio pubblico di corta durata, unitamente ad un parco liberamente fruibile da parte della cittadinanza.

DESCRIZIONE DEI FONDI

La composizione a RFD dei fondi in questione è la seguente:

	<u>Estensione</u>	<u>Stima ufficiale</u>
• mapp. 1908	Superficie a rivestimento duro 4'082 mq	fr. 612'600.--
• mapp. 74	Edificio (Piccionaia) 10 mq	fr. 1'000.--
	Superficie humosa 3'724 mq	fr. 3'724.--
T o t a l e	7'816 mq	fr. 617'324.--

Occorre notare che dal mappale n. 74 RFD Chiasso saranno da dedurre 162 mq, soggetti ad esproprio, a seguito dell'allargamento stradale lungo via Comacini nell'ambito delle opere di PTM (Piano dei trasporti del Mendrisiotto), ma in relazione ai quali potranno essere travasati i relativi indici sulla quota parte di fondo restante.

Sui fondi in questione non sono iscritti servitù od oneri.

I due mappali sopra indicati sono inseriti a PR in zona AEP mista, codificata all'art. 49 cpv. 5 NAPR, parte prima, che recita:

“Per la zona AEP mista in via Comacini valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a. i parametri edificatori (indice di occupazione, indice di sfruttamento, altezza, distanze dai confini) della zona RI7 (zona residenziale intensiva a 7 piani);*
- b. ai contenuti d'interesse pubblico specificati dal piano possono essere affiancati anche contenuti di tipo commerciale e abitativo;*
- c. il piano non pone vincoli d'ubicazione interna ai singoli contenuti; vale il principio che gli stessi vanno coordinati in un progetto realizzativo avente carattere unitario;*
- d. l'altezza massima degli edifici è di ml 22.50;*
- e. possono essere realizzati al massimo 400 posteggi pubblici all'interno della volumetria dell'edificio o interrati e i posteggi necessari alla costruzione propria (stabiliti secondo l'art. 45 NAPR, parte prima);*
- f. su questo fondo va riservata almeno una superficie di mq 2'800 quale attrezzatura di riposo e svago al servizio del fondo e del quartiere circostante, quindi accessibile al pubblico. Questa superficie dovrà essere ubicata in una zona poco esposta al rumore stradale.”*

L'indice di sfruttamento è pari a 1.6, mentre l'indice d'occupazione è del 30%.

Il Municipio, sulla base di una perizia allestita allo scopo, ritiene congruo fissare un piede d'asta pari a fr. 8'897'600.--, definito in base ad un prezzo unitario pari a fr. 1'100 al mq.

MODALITÀ DI VENDITA

Giusta gli art. 13 cpv. 1 lett. h) e 42 cpv. 2 LOC, ripresi dall'art. 41 del Regolamento comunale, il Consiglio comunale autorizza segnatamente l'acquisizione, la donazione, la successione, la permuta, l'affitto, la locazione, l'alienazione o il cambiamento di destinazione dei beni comunali.

L'art. 180 cpv. 1 LOC specifica inoltre come le alienazioni, gli affitti e le locazioni di beni mobili ed immobili devono essere fatte per pubblico concorso.

Esiste un interesse reciproco, sia da parte del Comune, sia dell'acquirente, di subordinare la vendita dei terreni alla costituzione di un diritto di compera, da esercitare una volta cresciuta in giudicato la licenza edilizia relativa al progetto immobiliare.

Così facendo, il Comune intende infatti tutelarsi rispetto all'eventualità che l'interessato acquisti i fondi in questione, senza che l'autorità conosca contenuti e dettagli del progetto, che deve risultare conforme alle disposizioni edilizie, o, rispettivamente, l'acquirente non dia seguito al progetto una volta acquisiti i beni.

D'altro canto, qualsiasi acquirente non perfezionerà mai un acquisto di tale entità senza aver ottenuto un'autorizzazione edilizia rispetto ai propri intendimenti progettuali.

Pertanto, il Municipio, sulla base delle modalità di cui sotto, propone di procedere ad un esperimento d'asta pubblica per l'alienazione dei mappali n. 74 e n. 1908 RFD Chiasso, in base ad un piede d'asta di fr. 8'897'600.--, subordinata alla costituzione di un diritto di compera, della durata di 18 mesi, includente una pena di recesso di fr. 300'000.-- da versare secondo i disposti seguenti, e da iscrivere a Registro fondiario:

- versamento di un acconto di fr. 100'000.-- al momento dall'aggiudicazione dell'asta;
- costituzione del diritto di compera e versamento di ulteriori fr. 100'000.--;
- impegno dell'aggiudicatario ad inoltrare la domanda di costruzione, per realizzare a proprie spese il complesso immobiliare, il parcheggio sotterraneo, nonché il parco pubblico, entro 6 mesi dalla firma dell'atto di costituzione del diritto di compera, unitamente al versamento di ulteriori fr. 100'000.--;
- eventuale proroga del diritto di compera con il consenso di entrambe le parti contraenti, se alla sua scadenza non sarà stata ancora rilasciata la licenza edilizia;
- impegno dell'aggiudicatario ad esercitare il diritto di compera entro sei mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia;
- esercizio del diritto di compera subordinato alla presentazione della garanzia per il finanziamento del progetto immobiliare autorizzato;
- impegno a dare avvio ai lavori entro sei mesi dall'esercizio del diritto di compera.

COMMUTAZIONE D'USO DEI FONDI

In modo da ottemperare ai disposti della LOC, si chiede altresì al lodevole Consiglio comunale di procedere alla conversione dei fondi n.ri 74 e 1908 RFD Chiasso da beni amministrativi in beni patrimoniali, affinché questi possano essere alienati.

GESTIONE PARCHEGGIO PUBBLICO E PARCO PUBBLICO

La gestione del parcheggio pubblico, costruito a spese dell'aggiudicatario, sarà regolata successivamente da un'apposita convenzione tra le parti, nella quale, tramite un tariffario, dovrà essere garantita la funzione dell'impianto di stazionamento quale posteggio di corta durata. Tale condizione sarà altresì fissata nel dispositivo della licenza edilizia.

Per quanto attiene alla valenza pubblica del parco, la cui costruzione è pure a spese dell'aggiudicatario, la stessa verrà iscritta a Registro fondiario.

Restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e :

1. È AUTORIZZATO IL CAMBIAMENTO D'USO DA BENI AMMINISTRATIVI IN BENI PATRIMONIALI DEI MAPPALI N. 74 E N. 1908 RFD CHIASSO.
2. È AUTORIZZATA LA VENDITA PER ASTA PUBBLICA DEI MAPPALI N. 74 E N. 1908 RFD CHIASSO.
3. IL PIEDE D'ASTA È FISSATO IN FR. 8'897'600.-- (FRANCHI OTTOMILIONI-OTTOCENTONOVANTASETTEMILASEICENTO).
4. PER L'IMPORTO OFFERTO, È AUTORIZZATA LA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI COMPERA DELLA DURATA DI 18 MESI, PROROGABILE, INCLUDENTE UNA PENA DI RECESSO DI FR. 300'000.--, DA ISCRIVERE A REGISTRO FONDIARIO, A FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO DELL'ASTA PUBBLICA.
5. LE SPESE NOTARILI ED OGNI ALTRA CAUSALE SONO POSTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.
6. L'UTILE DELLA VENDITA È DA DESTINARE AD AMMORTAMENTI STRAORDINARI.

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Moreno Colombo*



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegato: estratto planimetrico

