

MESSAGGIO No. 114 /2012

**RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 385'000.-- PER
L'ACQUISTO DEL MAPPALÉ N. 784 RFD MENDRISIO -
SEZIONE MENDRISIO (CURT DI POO E DI MATELÒ),
PROPRIETÀ VITTORINO CALDERARI**

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

Il Nucleo Storico di Mendrisio negli ultimi decenni ha vissuto una trasformazione relativa alla sistemazione di vari edifici, alcuni ritenuti di pregio o catalogati come monumenti storici, che danno una nota di pregio dal profilo storico e architettonico al nostro borgo.

Il Municipio, venuto a conoscenza che il proprietario della "Curt di Poo e di Matelò" stava negoziando la vendita della proprietà, non ha avuto dubbi che l'ultima importante corte storica di Mendrisio, non ancora sottoposta ad interventi strutturali che ne avrebbero totalmente modificato l'aspetto, stava per essere catalogata unicamente negli archivi storici. L'Autorità comunale ha dunque ritenuto importante ed opportuno dare avvio alle trattative per una possibile cessione di tutta la proprietà alla Città di Mendrisio.

CENNO STORICO

L'attività legata al settore primario era la principale fonte di sostegno per le famiglie che risiedevano nel nucleo storico (abitativo) di Mendrisio. La proprietà in questione, ossia lo stabile principale, è stato costruito nel 1837 anche se le attività agricole venivano precedentemente già svolte ed in particolare le stalle usate per il ricovero degli animali nella stagione invernale.

Il complesso che costituisce la "Curt di Poo e di Matelò" è stato ceduto alla Famiglia Calderari nel 1947 dagli eredi della Famiglia Rossinelli. Per diversi anni ancora fu utilizzato per la custodia di animali. Malgrado alcuni lavori di manutenzione e di ammodernamento, in particolare per migliorare l'abitabilità, la struttura è oggi considerata come l'ultima tipica corte in memoria della vita dei tempi passati ed in particolare della testimonianza dell'attività agricola nel borgo di Mendrisio.

È quindi quasi un dovere della comunità di oggi conservare la nostra storia, se possibile mantenendo integra la testimonianza anche per i posteri tramite strutture storiche.

DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare è ubicata nel centro storico del quartiere di Mendrisio e consiste essenzialmente in un'abitazione popolare che si sviluppa su due corpi, un grande portico ed una corte centrale. Buoni sono i collegamenti del fondo con la rete stradale a poca distanza del centro del borgo; a Sud c'è l'accesso principale sulla strada comunale di Via Nobili Bosia, sul lato Nord l'ulteriore accesso da Vicolo Stella.



L'immobile è ubicato nel comparto Piano di Protezione del Centro Storico (PPCS), la sua conservazione è quindi regolata dalle norme di attuazione del summenzionato piano.

L'edificio è una costruzione rurale, tipica del borgo, e comprende diversi spazi: i corpi abitativi, la stalla, i grandi portici, gli spazi ammezzati e gli ampi sottotetti.

I diversi blocchi si sviluppano come segue:

- Blocco A: 2 locali al PT e 2 al 1°P + bagno, abitati dal proprietario;
- Blocco B: 2 locali al PT, 2 al 1°P e 2 al 2°P + ampio sotto tetto non abitati ma abitabili;
- Blocco C: locale chiuso a PT con sopra il portico;
- Blocco D: grande portico con ammezzato parziale.
Verso Nord il locale stalla al PT e sopra il portico;
- Blocco E: terrazza di collegamento fra blocco A e blocco B.

I lavori di manutenzione sono svolti regolarmente. Non sono stati rilevati dei difetti, in particolare dissesti di natura statica. Anche il tetto, nel suo insieme, non presenta problematiche strutturali o di infiltrazioni d'acqua.

Tramite il Dicastero Costruzioni è stata fatta una verifica sullo stato di manutenzione dello stabile. Tale esame ha confermato che la proprietà si presenta in buono stato; non sono quindi previsti, nel breve termine, dei lavori di manutenzione straordinaria.

Pertanto l'edificio si trova in uno stato di manutenzione discreto, tenuto conto della sua vetustà.

Recentemente e per oltre un decennio il proprietario ha concesso gratuitamente la corte al Corpo Civici Pompieri di Mendrisio per l'organizzazione della Sagra dell'Uva del Mendrisiotto, i cui introiti permettevano di finanziare la serata ufficiale e la cena di fine anno dei nostri pompieri.

VALORE IMMOBILIARE E ACCORDI CON IL PROPRIETARIO

Il Municipio ed il proprietario hanno concordato alcune condizioni per procedere all'acquisizione del fondo n. 784 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio. L'Esecutivo ha pure commissionato una perizia per accertare il possibile valore della proprietà.

Il rapporto peritale, allestito da uno studio di ingegneria, conferma i seguenti parametri:

- valore venale: CHF 340'000.--;
- valore di reddito: CHF 360'000.--.

Il proprietario si è dichiarato consenziente a vendere alla Città di Mendrisio la sua proprietà al valore di reddito, senza alcuna speculazione di tipo finanziario. Egli pone però la condizione che la Città conservi l'aspetto architettonico rurale della corte.

L'Esecutivo ha pure confermato la disponibilità del Comune nel provvedere alla ristrutturazione dell'appartamento attualmente occupato dal proprietario. Si tratta di un intervento per rendere l'unità abitativa maggiormente confortevole. La relativa spesa per questo investimento sarà dedotta dalla quota di acquisto del fondo.

Il proprietario ha pure richiesto un diritto di abitazione vita natural durante.

Le opere di ristrutturazione dell'appartamento ammontano a CHF 145'000.-- (IVA compresa), inclusi CHF 30'000.-- per nuovo impianto di riscaldamento a gas. La spesa per tale intervento sarà suddivisa in parti uguali fra l'attuale proprietario e la Città di Mendrisio.



Come già anticipato, il Municipio dovrà perfezionare una convenzione che regoli il diritto di abitazione del proprietario. Il documento sarà redatto dopo la ratifica del presente Messaggio da parte del Consiglio comunale. A tale proposito, il Municipio richiede la delega, da parte del Legislativo, per perfezionare la convenzione sul diritto di abitazione in un secondo tempo, nonché procedere alla sua registrazione a Registro fondiario.

Il Municipio non è ancora entrato nel merito di una possibile destinazione definitiva. Chiaramente la struttura si potrebbe prestare per ricevimenti, momenti di protocollo ufficiali, esposizioni, visite, nonché per utilizzazioni particolari. I locali a disposizione ai piani superiori si prestano per il deposito di piccolo materiale.

INVESTIMENTO

L'investimento complessivo ammonta a CHF 385'000.--. Il dettaglio dell'operazione è il seguente:

Acquisto proprietà (valore di reddito dedotto costi ristrutturazione appartamento)	CHF 230'000.--
---	----------------

Costi ristrutturazione appartamento	CHF 145'000.--
-------------------------------------	----------------

Quota parte iscrizioni, convenzioni, perizie e diversi	<u>CHF 10'000.--</u>
---	----------------------

<u>Totale</u>	<u>CHF 385'000.--</u>
---------------	-----------------------

Il Piano finanziario ed il piano delle opere prioritarie contemplano una spesa complessiva d'investimento di CHF 350'000.-- (CHF 250'000.-- /2012 – CHF 100'000.-- /2013). Una volta approvato il credito, il Piano finanziario verrà aggiornato di conseguenza.

Le costruzioni edili, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 6%.

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento ammontano a CHF 19'300.-- così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a ca. CHF 23'100.--, l'ammortamento medio annuo assomma quindi a CHF 11'600.-- (tasso 3%);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 7'700.-- (tasso d'interesse 4%).

CONCLUSIONI

Come già citato nella premessa del presente Messaggio, la Curt di Poo e di Matelò rappresenta l'ultima testimonianza dell'attività agricola che caratterizzava la vita del borgo nell'800 e nei primi anni del '900.



Il manifesto dei valori della Città e le sue linee strategiche confermano l'obiettivo del Comune di salvaguardare la sua cultura e le sue tradizioni. Mendrisio è, infatti, intenzionata ad adoperarsi per sostenere attivamente gli eventi e le manifestazioni atte a promuovere e a rafforzare gli elementi storici, artistici, tradizionali e culturali in genere. In questo contesto si può tranquillamente anche inserire l'azione di conservare un bene storico, come il fondo n. 784 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio, per tramandare alle generazioni future il ricordo di un mondo rurale che ha caratterizzato la vita del borgo.

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

R I S O L V E R E

- 1. Il Municipio è autorizzato a procedere all'acquisto del fondo n. 784 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 385'000.-- per l'acquisto del mappale n. 784 RFD Mendrisio – sezione Mendrisio (Curt di Poo e di Matelò) proprietà Vittorino Calderari e per la sistemazione dell'appartamento abitativo. Al presente credito vanno pure aggiunte le spese notarili per il trapasso di proprietà.**
- 3. La spesa sarà registrata a consuntivo nel Conto degli investimenti, Voce no. 503 Costruzioni edili.**
- 4. Il Municipio è autorizzato a concedere e ad iscrivere a Registro fondiario il diritto di abitazione, vita natural durante, a favore del Signor Vittorino Calderari.**
- 5. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 30 giugno 2013.**

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

Allegati: Piani proprietà mappale n. 784 RFD Mendrisio
Piano ristrutturazione appartamento