



Ris.mun. 8411 del 15 dicembre 2015

16 dicembre 2015

MM N. 94 /2015

Ampliamento campus universitario
mappale n. 3156 RFD Mendrisio

- Concessione diritto di superficie
- Concessione di un credito di CHF 3'500'000.-- per la demolizione, la bonifica e la sistemazione del fondo
- Concessione di un credito di CHF 16'250'000.-- per la realizzazione dell'autosilo comunale interrato

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

Con il presente Messaggio il Municipio vi sottopone la richiesta di concedere alla Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) un diritto di superficie della durata di 80 anni, rinnovabili, sul fondo n. 3156 RFD Mendrisio di mq. 11'329, per consentire l'ampliamento del campus universitario di Mendrisio con l'insediamento del Dipartimento Ambiente, Costruzione e Design (DACD) e la contestuale edificazione di un posteggio interrato di due piani con 325 posti auto che rimarrà di proprietà della Città.

PREMESSA

Piano indirizzi della Città di Mendrisio

Come già anticipato nei Messaggi municipali n. 81 /2011 e n. 08 /2013 l'oggetto del presente Messaggio s'inserisce nelle linee strategiche di sviluppo della Città e ora è anche confermato nel documento Mendrisio 2030.

L'operazione, oltre a sostenere concretamente lo sviluppo del campus universitario, rappresenta pure un ulteriore passo verso la riqualifica urbanistica del comparto stazione ferroviaria, dando una spinta decisiva all'intera area.

Da sempre le stazioni ferroviarie sono anche il fulcro di uno sviluppo urbanistico e commerciale. Le zone attorno alle stazioni di Zurigo, Berna o Basilea, per esempio, sono divenute dei centri di grande interesse. Sia le FFS sia l'Ente pubblico ne hanno compreso il potenziale e concorrono a mettere in valore questa zona strategica che gode dell'afflusso di utenza diversificata e consente di promuovere l'uso del trasporto pubblico.

Oggi il comparto della stazione è il risultato di uno sviluppo disorganico che vede convivere stabili industriali, magazzini, depositi, posteggi e residenze con strade di accesso irregolari.

La recente variante del Piano regolatore pone le basi per un'ampia riqualifica urbanistica che interessa sia al di qua sia al di là delle rotaie. Una zona per la quale alcuni studi già condotti dall'Accademia di architettura ipotizzano un forte potenziale di sviluppo del settore terziario dei servizi. Il futuro potrà quindi riservare cambiamenti significativi.

Il fondo sul quale s'insedierà la SUPSI si trova sul limite tra il borgo, la ferrovia e la zona mista dal carattere non ben definito e problematico, perché si pone nel contempo a cesura e a unione delle diverse zone, per altro passibili di trasformazione. L'area gode di una grande visibilità grazie agli spazi vuoti degli antistanti binari e la nuova costruzione sarà altresì il primo edificio che si incontra giungendo a Mendrisio con il treno. Sarà naturale conferire al nuovo campus la funzione di biglietto da visita o di porta d'entrata alla Città per chi giungerà con il treno e non solo.

Uno stimolo veramente interessante per la progettazione di quest'area.

L'insediamento della SUPSI a Mendrisio permetterà al campus universitario di ulteriormente svilupparsi e di incrementare le sue peculiarità d'insegnamento e di ricerca. Sostenere l'ampliamento dell'università ammetterà la Città a partecipare direttamente al consolidamento e allo sviluppo di uno dei tre poli di eccellenza nel campo dell'architettura, della gestione del territorio e del design del sistema universitario svizzero.

Per Mendrisio sarà un riconoscimento nell'avere, in passato e in futuro, un ruolo di primo piano nella crescita del sistema universitario ticinese, nonché ottenere una nuova opportunità di progresso nel campo culturale, scientifico ed economico.

Il prestigio di cui gode la scuola è indiscutibile, confermato anche dall'importante sviluppo avuto negli ultimi anni, sia in termini di offerte formative che di numero di studenti e collaboratori.

La SUPSI assume un ruolo di primo piano per il Ticino e la Svizzera ed è assodato che la struttura universitaria valorizza l'offerta e l'accesso a una formazione superiore per la nostra regione.

Il campus universitario porta l'immagine della nostra Città e dell'intero territorio in tutto il mondo.

Importante sarà l'indotto legato all'insediamento della SUPSI sia a livello di offerta sia di risvolti economici.

Campus Mendrisio Stazione - concorso pubblico di progettazione – vincitore

Il nuovo edificio del campus Mendrisio Stazione è destinato ad accogliere il Dipartimento ambiente costruzione e design (DACD) della SUPSI con tutti gli istituti che lo compongono e che attualmente è situato sulla collina di Trevano nel Comune di Porza.

Dal 2009 il DACD ha anche una sede distaccata a Lamone dove si trova il Laboratorio svizzero di test per moduli fotovoltaici "Swiss PV Module Test Centre".

La futura vicinanza del DACD all'Accademia di architettura dell'USI è destinata a creare sinergie in sintonia con la strategia SUPSI e USI, sia attraverso la virtuosa relazione reciproca con gli istituti di ricerca sia rafforzando nel territorio l'offerta formativa caratterizzata da una formazione duale con i modelli accademici e professionali.

In Ticino si potrà così realizzare una realtà in cui i due modelli formativi non siano in contrapposizione, ma piuttosto in complementarità permettendo una costante crescita degli istituti e un'ottimizzazione delle risorse.

Il progetto scelto, seguente una procedura di concorso di progettazione internazionale svolta fra maggio 2012 e gennaio 2013, è il primo classificato con il motto Ascensus, elaborato dal team di progettazione capitanato dall'arch. Andrea Bassi.

Dal rapporto finale della giuria del concorso risulta come il progetto Ascensus "...dichiara una precisa volontà di appartenenza alla regione e alla struttura del territorio. Un unico edificio, compatto e volumetricamente definito in modo preciso e curato, si pone sul sedime parallelamente alla linea ferroviaria...Pur reagendo correttamente al flusso dei fruitori provenienti dalla stazione con una generosa entrata a sud, il progetto prevede un ampio spazio pubblico verso ovest che si apre al quartiere in modo invitante...Ascensus viene giudicato come un progetto preciso nelle sue volontà e nelle soluzioni proposte: l'espressione architettonica è la reazione alle scelte strutturali statiche, alla modularità e alle esigenze funzionali. Una scuola che tratta tematiche costruttive e mostra la sua essenza al mondo circostante. Un unico materiale è il filo conduttore in tutto il progetto e infonde una grande forza espressiva. Il cemento colorato viene modellato ed utilizzato in modo consono ed interessante anche nello sviluppo delle solette. L'esigenza di manifestarsi come scuola aperta, dinamica e trasparente trova qui un'ottima risposta.

Il progetto rientra nella strategia logistica della SUPSI e riveste una particolare importanza per tutta la regione di Mendrisio, permettendo di creare un vero e proprio polo universitario per l'architettura, le costruzioni e il design, e di sviluppare ulteriormente le sinergie fra l'Accademia di architettura dell'Università della Svizzera italiana (USI) e il dipartimento della SUPSI.

Messaggio Consiglio di Stato n. 6957 del 1° luglio 2014

Il Lodevole Consiglio di Stato in data 1° luglio 2014 ha licenziato il Messaggio n. 6957 per la richiesta di un contributo massimo d'investimento di 53.2 milioni di franchi e lo stanziamento di un prestito cantonale per la costruzione dei campus dell'Università della Svizzera Italiana (USI) e della Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana (SUPSI) e per l'acquisto del terreno necessario alla costruzione del campus di Lugano FFS. Lo stesso è stato approvato dal Lodevole Gran Consiglio in data 13 ottobre 2014.

Fra gli oggetti di tale Messaggio vi è quindi anche il campus SUPSI di Mendrisio Stazione. Per il suddetto campus i committenti sono due: la Città di Mendrisio, proprietaria del terreno dove realizzerà un autosilo con 325 posti auto, e la SUPSI che costruirà il proprio edificio sopra il posteggio. La SUPSI sarà proprietaria della propria parte d'immobile e stipulerà un diritto di superficie per il terreno. Per il finanziamento, oltre ai sussidi federali, che copriranno circa un terzo dei costi previsti, il Gran Consiglio ha concesso un contributo cantonale pari al 20% dei costi delle opere. La parte rimanente dovrà essere coperta tramite prestito.

Attualmente la SUPSI e l'USI soffrono di un deficit di strutture per la formazione degli studenti.

Gli spazi attuali sono ormai alla saturazione e per sopperire alle necessità si è ricorso all'ulteriore locazione di spazi e in gran parte in edifici non concepiti per scopi formativi. La criticità e l'inadeguatezza degli attuali spazi rispetto alle attività di formazione e ricerca sono il principale motivo che ha indotto i due istituti a progettare nuovi immobili.

Nel medio-lungo termine, dopo attenta analisi, la scelta maggiormente vantaggiosa dal punto di vista finanziario è quella che prevede l'edificazione in proprio dei campus piuttosto che continuare ad affittare spazi a terzi.

Dal punto di vista dei contenuti, la realizzazione dei campus si giustifica anche nell'ottica del dichiarato obiettivo strategico di valorizzare ulteriormente la collaborazione tra l'USI e la SUPSI, migliorando le sinergie tra il Dipartimento tecnologie innovative (DTI) della SUPSI e la Facoltà di informatica dell'USI di Lugano e fra il Dipartimento ambiente costruzioni e design (DACD) della SUPSI e l'Accademia di architettura di Mendrisio.

Le superfici amministrative, didattiche e scientifiche previste per il DACD e i suoi istituti, compreso il laboratorio per le prove sul fotovoltaico attualmente distaccato a Lamone, sono illustrate nella seguente tabella:

Tabella: SUP in m² del campus Mendrisio-Stazione

Direzione	300
DACD Bachelor e master	6'270
Formazione continua	270
Istituti	4'600
Mensa	640
Asilo nido	240
Biblioteca	360
Auditorio	360
Altri spazi	1'000
Totale SUP	14'040

Fonte: SUPSI, Concorso internazionale di progettazione campus SUPSI a Mendrisio - fase 2, 13 luglio 2012

Tempistica

Di seguito sono indicate le date degli eventi importanti che hanno segnato e segneranno l'evoluzione di questo progetto.

12 dicembre 2011	Sottoscrizione diritto di compera fondo n. 3156 RFD Mendrisio.
15 maggio 2012	Pubblicazione del bando di concorso di architettura in due fasi per la progettazione.
31 gennaio 2013	Rapporto finale della giuria del concorso di architettura.
22 maggio 2013	Decisione di assegnazione del mandato per la progettazione di massima all'autore del progetto ASCENSUS, Studio d'architettura BASSICARELLA Architectes di Ginevra e relativo team di progettazione.
28 marzo 2014	Esercizio del diritto di compera fondo n. 3156 RFD Mendrisio.
dicembre 2014	Termine della fase del progetto di massima.

gennaio 2015	Inizio della fase del progetto definitivo e della procedura d'autorizzazione preliminare.
maggio 2015	Pubblicazione domanda di costruzione preliminare.
dicembre 2015	Rilascio licenza edilizia domanda di costruzione preliminare (RM del 15 dicembre 2015).
ottobre 2015 – dicembre 2015	Domanda di costruzione per demolizione.
novembre 2015 – giugno 2016	Appalti e delibere amianto, decontaminazione sito.
maggio 2016 – settembre 2016	Domanda di costruzione.
da maggio 2016	Appalti opere di scavo e edificio.
da giugno 2016	Inizio lavori di bonifica e demolizione edifici esistenti.
da febbraio 2017	Inizio scavo.
da maggio 2017	Inizio costruzione.
giugno 2019	Consegna edificio.
settembre 2019	Inizio anno scolastico 2019-2020 nella nuova sede.

Riassumendo, si può senz'altro affermare che l'Autorità cantonale ha riconosciuto la necessità di investire su spazi supplementari per entrambi gli enti universitari, USI e SUPSI. Il modello presentato dal Governo chiarisce che la costruzione in proprio è finanziariamente più vantaggiosa dell'affitto di spazi a terzi.

I progetti presentati nel Messaggio governativo permettono lo sviluppo previsto dai due istituti garantendo un'alta qualità degli spazi adibiti a insegnamento e ricerca.

La politica universitaria è da sempre una priorità per il Cantone e l'impatto sull'economia del territorio è notevole. Solo con un'adeguata logistica sarà possibile per l'USI e la SUPSI garantire nel medio e lungo termine la propria competitività sul piano nazionale e internazionale.

Acquisto terreni da parte della Città

La Città di Mendrisio è proprietaria dei fondi nri. 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio.

Il diritto di superficie presuppone in primo luogo l'unione in un solo fondo (n. 3156) dei mappali che la Città intende mettere a disposizione per il campus SUPSI e per la realizzazione dell'autosilo. L'operazione di unione dei fondi avverrà contestualmente alla costituzione del diritto di superficie.

Il nuovo mappale n. 3156 RFD Mendrisio avrà una superficie di mq. 11'329.
Gli edifici e i manufatti esistenti saranno demoliti e si procederà con le opere di bonifica e di sistemazione del fondo.

Gli attuali occupanti dello stabile ex RIRI

Rammentiamo che oggi nella sede ex RIRI trovano posto due attività del settore pubblico: il Corpo Civici Pompieri e l'Archivio storico della Città. Inoltre gli spazi ospitano anche il Conservatorio della Svizzera Italiana e i depositi della Compagnia Comica Arti Visive.

Se per il Corpo Civici Pompieri il trasferimento è previsto nel costruendo CPI, il Municipio si sta adoperando per trovare un'adeguata sistemazione provvisoria per l'Archivio storico in vista della definitiva collocazione nel Centro Culturale-Biblioteca Cantonale, e una nuova e confacente sede per il Conservatorio.

PROGETTO

Per la descrizione del progetto ci permettiamo riprendere alcuni estratti della relazione tecnica elaborata dagli architetti progettisti BASSICARELLA Architectes per la domanda di costruzione preliminare.

"Il nuovo campus universitario della SUPSI a Mendrisio è un'istituzione a carattere regionale. La sua identità appartiene alla scala del territorio del Cantone Ticino. Il sedime posto lungo il principale asse ferroviario permette di consolidare l'appartenenza dell'edificio a una regione più che a un luogo. La nuova SUPSI appartiene e si apparenta ad un'infrastruttura territoriale. Le scelte di progetto alle differenti scale cercano la loro pertinenza secondo questo primo atto fondatore: la percezione della SUPSI dalla linea ferroviaria nazionale.

Il programma funzionale dell'istituzione si organizza in settori distinti: laboratori, aule di corso, uffici per la ricerca e l'amministrazione. Gli spazi specifici come la biblioteca, l'aula magna, il ristorante e le zone espositive vengono a completare una costellazione complessa di funzioni.

La proposta organizza le funzioni "per strati" addossati l'uno lungo l'altro come in un principio di serialità proprio ad un sistema di binari. L'analogia alla ferrovia è completata da una volontà di produrre un'intensità spaziale propria ad un programma urbano.

Le varie altezze degli spazi legate ad ogni funzione inducono a degli scarti fra le diverse zone e permettono una grande ricchezza spaziale. La Via Catenazzi potrebbe diventare una zona pedonale dedicata al campus e ai futuri edifici misti lungo la ferrovia oltre a permettere l'interazione con la stazione.

La scala del territorio e la densità programmatica si esprimono nell'organizzazione interna dell'edificio grazie al "viadotto pedonale" che distribuisce tutti gli spazi della scuola. Questa forte infrastruttura interna definisce il carattere dell'edificio, permette una visione globale dell'insieme e facilita le relazioni tra tutti gli utilizzatori.

Le dolci pendenze prodotte dal viadotto attraversano con velocità e calma il complesso programma funzionale, gli studenti potranno sempre orientarsi, spazi espositivi e zone per la pausa accompagnano il cuore dell'edificio.

La grande scala dell'infrastruttura permette alla grande intensità del programma di esprimersi senza rischiare il collasso assumendone il carattere urbano.

La fluidità spaziale prodotta dalle rampe facilita i movimenti e gli scambi fra gli studenti, la lieve pendenza permetterà di utilizzare questo spazio anche per gli eventi particolari o per attendere un amico o leggere un libro.

L'espressione architettonica del progetto è intimamente legata alla struttura statica e costruttiva dell'edificio. Il beton colorato nella massa è il materiale unico ed essenziale che costituisce il corpo dell'edificio. Diverse portate statiche legate agli utilizzi degli spazi, la prefabbricazione e la correlazione fra struttura e tecniche permettono di rispondere alle diverse portate problematiche costruttive dell'edificio.

L'architettura nasce quindi da una preoccupazione costruttiva legata a delle opere a grande scala...

...La grande dimensione dell'edificio e il principio ripetitivo permetteranno delle soluzioni economiche, rapidità d'esecuzione ma anche grande forza espressiva. Una scuola legata a delle tematiche costruttive potrà esprimersi tramite questioni che la concernono direttamente. La trasparenza verso lo spazio centrale sarà un aspetto essenziale del progetto, permetterà un'interazione visuale e un'intensità di vita essenziali al carattere dell'edificio.

Lo sfruttamento della massa minerale propria all'edificio sarà uno dei fattori essenziali dell'aspetto energetico. Non solo l'importante corpo in calcestruzzo permetterà di meglio controllare le fasi delle temperature esterne, ma grazie alla sua attivazione tramite delle solette attive sfrutterà al meglio le sue qualità energetiche. L'utilizzo di un materiale principale unico, la riduzione radicale dei materiali di rivestimento e l'analisi dell'energia grigia sono un preludio essenziale per ottenere Minergie Eco oltre all'utilizzo di energie rinnovabili, pannelli solari termici e fotovoltaici.

La trama strutturale dell'edificio permette la massima flessibilità di utilizzo e garantisce l'adattabilità ad eventuali esigenze future. Tutti gli elementi strutturali sono previsti in calcestruzzo armato a vista con colorazione rosso mattone. L'utilizzo generalizzato di questo tipo di materiale, combinato con la prefabbricazione, permette di ridurre in modo radicale i materiali di rifinitura, garantendo un'omogeneità estetica della struttura portante.

I due piani interrati verranno completamente realizzati in modo convenzionale. Si individuano due strutture statiche ben distinte. Una zona centrale con appoggi lineari e campate relativamente corte ed una zona esterna predisposta per i posteggi con appoggi puntuali sui pilastri.

I cinque nuclei centrali sono telai composti da pareti e solette in calcestruzzo eseguiti sul posto.... La rampa centrale, con una pendenza praticamente costante, si sviluppa su tutta la lunghezza dell'edificio e permette l'accesso ai diversi livelli. Questa parte d'opera sarà eseguita a tappe sul posto e sarà una caratteristica distintiva del progetto.

I pilastri interni sono l'ossatura della struttura statica verticale. Le varie altezze di questi elementi prefabbricati ed il loro posizionamento (raster asimmetrico) garantiscono la molteplicità degli usi tra il lato quartiere ed il lato ferrovia.

Le travi sono progettate con una forma ad "U" per poter assicurare la distribuzione orizzontale delle installazioni tecniche. Questi elementi prefabbricati supportano le solette

e trasmettono i carichi generati dai diversi pilastri. Grazie alle grandi portate strutturali viene assicurata una notevole libertà di organizzazione degli spazi universitari.

Gli elementi posti sul perimetro dell'edificio (pilastri e travi) sono elementi prefabbricati facenti parte integrante dell'ossatura della struttura statica.

Queste parti d'opera sono combinate con un elemento esterno di facciata puramente estetico senza funzione strutturale (autoportante). Tra i due elementi è presente un interstrato isolante. Questa simbiosi permette di combinare le esigenze statiche, energetiche ed estetiche in un solo elemento.

L'uso delle risorse naturali, geotermia, aerotermica, combinato con pompe di calore ad alta efficienza e bassa temperatura garantisce un equilibrio ottimale tra i combustibili fossili...."

Autosilo per posteggi P&R e posteggi pubblici

Il Piano regolatore indica la possibilità di realizzare nel comparto PP3 un totale di 400 posteggi, di cui 150 posteggi P&R e 250 posteggi pubblici (al servizio dei comparti Rime Brécc e Stazione Est).

L'edificazione SUPSI prevede la realizzazione di un totale di **325 posteggi** (Piano -1: 163 posteggi e Piano -2: 162 posteggi), con la seguente destinazione e gestione (in conformità con l'art. 61 RLst):

- 165 posteggi P&R riservati a clienti FFS (ev. riservati esclusivamente a quelli con abbonamento) di proprietà della Città di Mendrisio ma gestiti dalle FFS (tramite convenzione);
- 120 posteggi pubblici a pagamento, con tariffa oraria;
- 40 posteggi riservati/utilizzabili in abbonamento.

Accessibilità e collegamenti pedonali

Il nuovo insediamento beneficia di un'ottima accessibilità con i trasporti pubblici grazie all'immediata vicinanza della stazione FFS di Mendrisio e del rispettivo interscambio dei trasporti pubblici (nuovo terminale bus in fase di progettazione definitiva).

Il collegamento pedonale con la stazione FFS e i marciapiedi centrali è assicurato:

- dal sottopasso dei binari FFS esistente (sottopasso nord) il cui ampliamento indicato a PR dovrebbe poter essere realizzato a medio-lungo termine nell'ambito di un prossimo programma di investimenti ferroviari;
- dal nuovo sottopasso centrale realizzato recentemente con gli adattamenti relativi al nuovo collegamento Mendrisio-Varese per l'accesso al marciapiede centrale, il cui prolungamento fino a Via Catenazzi è in fase di progettazione definitiva e dovrebbe essere realizzato entro la fine del 2017.

L'edificio della SUPSI e il posteggio sotterraneo (P&R e posteggi pubblici) sono ottimamente raccordati all'autostrada ed alla rete viaria principale attraverso Via Catenazzi, Via al Gas e Via Borromini.

Da rilevare che la nuova SUPSI viene a trovarsi sul percorso ciclabile regionale che, staccandosi dal percorso svizzero in zona San Martino, prosegue verso Cercera, Valera e quindi verso Genestrerio e Stabio.

La tratta di Via Catenazzi antistante allo stabile SUPSI (tra Via al Gas e Via Rime), come auspicato nella già citata relazione tecnica dello studio di architettura BASSICARELLA Architectes, il Municipio propone di riservarla al transito pedonale e ciclabile.

Il traffico veicolare di accesso ai 165 posteggi P&R è concentrato quasi esclusivamente nelle ore di punta del mattino e della sera. Esso non comporta nessuna variazione apprezzabile rispetto alla situazione attuale, grazie soprattutto alla prevista cancellazione definitiva di tutti i posteggi P&R di superficie attuali lungo Via Catenazzi e sul piazzale dell'edificio Ex-Bianchi.

DIRITTO DI SUPERFICIE

Per questo tipo di progetto avente un contenuto di elevato interesse pubblico, non si prevede l'alienazione pura e semplice della proprietà comunale, ma unicamente di accordare un diritto di superficie per sé stante e permanente solo su una parte del fondo di cui al mappale n. 3156 RFD Mendrisio necessaria alla realizzazione del nuovo immobile (impronta fuori terra) e i vani tecnici all'interno dell'autosilo di complessivi mq. 5'424.

Il parcheggio pubblico rimane di proprietà della Città. L'onere di manutenzione dell'area verde è a carico della SUPSI.

Tale diritto è concesso per una durata di 80 anni e più precisamente fino al 31 dicembre 2096 dietro pagamento di un canone, con possibilità di rinnovarlo alle condizioni che saranno stabilite a quel momento.

Alla scadenza del diritto si prevede che le costruzioni e le infrastrutture erette siano devolute al Comune, ritenuto che l'indennità a favore della beneficiaria del DS sarà determinata secondo l'art. 779 d) CCS, fermo restando che i valori di eventuali ulteriori opere importanti rispetto al progetto iniziale potranno essere computati unicamente nel caso in cui il Comune potrà ritrarre un concreto interesse da tali opere.

Determinazione canone di locazione

Il diritto di superficie viene concesso dietro pagamento, a far tempo dal 1° gennaio 2017, data di inizio dei lavori di scavo del nuovo edificio e dell'autorimessa, di un canone annuo corrispondente ad una quota di $\frac{3}{4}$ degli oneri (ammortamento e interessi passivi) sostenuti dalla Città per l'acquisizione del fondo oggetto del diritto di superficie e per la predisposizione del medesimo, e meglio:

(punto 12.1 DS)

- a) *1.25% della quota di $\frac{3}{4}$ della somma dei seguenti importi: valore contabile del fondo, ovvero CHF 9'635'640.-- + costi effettivi di demolizione, bonifica e sistemazione del fondo, da documentarsi e giustificarsi, attualmente stimati in ca. CHF 3.5 milioni (quota ammortamento);*
- b) *quota $\frac{3}{4}$ degli interessi passivi annuali effettivi sostenuti dal Comune per il finanziamento degli oneri di cui sopra (quota interessi), ritenuto l'impegno della Città a informare preventivamente la SUPSI circa la pattuizione dei tassi d'interesse e delle relative condizioni.*

La rimanente quota di $\frac{1}{4}$ dei citati oneri (ammortamento e interessi passivi) rimane a carico del Comune.

Per miglior comprensione si precisa che la quota di $\frac{3}{4}$ deriva dall'utilizzo da parte della Città del fondo n. 3156 RFD Mendrisio per la realizzazione di un posteggio pubblico. Il Piano regolatore prevede infatti la realizzazione di un posteggio di 400 auto. La spesa d'investimento è stimata in CHF 50'000.-- per posto auto, pertanto l'investimento complessivo ammonterebbe a CHF 20 mio.

Il Municipio ha quindi ritenuto di mantenere il sopraccitato importo come parametro di riferimento per la suddivisione degli oneri finanziari fra la Città e la SUPSI, poiché esso tiene in debita considerazione il potenziale previsto a Piano regolatore e non il numero effettivo di posteggi che la Città intende realizzare nel comparto.

Per contro, il Messaggio n. 6957 del Consiglio di Stato evidenzia un investimento lordo, per la realizzazione del DACD a Mendrisio di CHF 64 mio.

Pertanto la suddivisione degli oneri finanziari è calcolata in proporzione a questi due valori. Da ciò deriva una suddivisione degli oneri finanziari relativi ai valori contabili residui degli investimenti effettuati dalla Città per il campus SUPSI in misura del 24% (1/4) a carico della Città e del 76% (3/4) a carico della SUPSI.

Questa decisione sulla suddivisione degli oneri finanziari a favore della SUPSI s'inserisce nelle misure che la Città, in modo indiretto, attua per sostenere il campus universitario.

(punto 12.2 DS) Le parti convengono inoltre che, alla scadenza dei vigenti rispettivamente futuri contratti di mutuo stipulati dalla Città per il finanziamento degli oneri di cui al precedente punto 12.1, la SUPSI rispettivamente il Cantone avranno di volta in volta la facoltà di rifinanziare direttamente, per una durata da stabilirsi, senza interessi, e con decadenza per tale durata della quota interessi del canone di locazione di cui alla lett. b) del citato punto, la menzionata quota degli oneri residui; alla scadenza di detta durata dall'importo da rimborsare saranno dedotte le quote ammortamento del canone di cui alla lett. a) e torneranno in vigore le disposizioni di cui alle lett. a) e b) del medesimo punto.

In sostanza, con questo paragrafo, si è voluto introdurre la possibilità a favore della SUPSI rispettivamente del Cantone, di poter finanziare direttamente la loro quota di oneri per una durata non vincolata, senza essere legati a quanto negoziato dalla Città con gli istituti bancari. Con quest'opportunità la SUPSI rispettivamente il Cantone non dovranno pagare gli interessi passivi derivanti dal calcolo del canone di locazione di cui al punto 12.1.

Alla scadenza del periodo di finanziamento diretto, in vista della reintroduzione delle disposizioni del punto 12.1 [lett. a) e b)], dall'importo da rimborsare andrà dedotta la quota di ammortamento relativa agli anni di durata del finanziamento diretto della SUPSI rispettivamente del Cantone.

Le parti si riservano di concordare che la SUPSI rispettivamente il Cantone possano esercitare la citata facoltà anche prima della scadenza del vigente contratto di mutuo o rispettivamente per il finanziamento delle opere di demolizione, bonifica e sistemazione del fondo, in modo tale da consentire la messa in atto, totale o parziale, del menzionato sistema di rifinanziamento diretto fin dalla data del 1° gennaio 2017.

Resta in tal caso inteso che eventuali costi originati dall'esercizio di tale facoltà saranno a carico della SUPSI rispettivamente del Cantone.

Questo paragrafo è riferito al debito di CHF 8.4 mio (per l'acquisto del sedime RIRI) che attualmente la Città di Mendrisio e la SUPSI stanno finanziando con rispettive quote del 50% per una durata di 5 anni (scadenza 2019).

In caso di rescissione anticipata, eventuali spese derivanti da quest'operazione sono completamente a carico della SUPSI rispettivamente del Cantone.

(punto 12.3 DS) Le parti convengono altresì che la SUPSI rispettivamente il Cantone avranno la facoltà di estinguere anticipatamente, in ogni tempo, la quota degli oneri residui secondo il precedente punto 12.1, con conseguente decadenza del canone di cui a detto punto.

Resta in tal caso inteso che eventuali costi originati dall'esercizio di tale facoltà saranno a carico della SUPSI rispettivamente del Cantone.

(punto 12.4 DS) Le parti si danno atto che la pattuizione di cui al punto 12 annulla e sostituisce, a far tempo dalla data del 1° gennaio 2017, gli accordi attualmente in essere fra le parti sulla ripartizione degli interessi passivi sul debito contratto dal Comune per l'acquisizione dei fondi.

Diritto Superficie - commento agli articoli

La legge prevede che il negozio giuridico di costituzione di un diritto di superficie richieda per la sua validità l'atto pubblico.

In comune accordo, si è pertanto incaricato il notaio Avv. Luca Beretta Piccoli.

Il testo del DS è stato inoltre sottoposto al Lodevole Consiglio di Stato che in data 25 novembre 2015 ha dato il suo avallo.

Di seguito l'analisi dei punti principali del documento.

A. COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Oggetto e scopo

Il diritto di superficie consiste e viene costituito per realizzare, mantenere e gestire il campus SUPSI Mendrisio.

2. Natura del diritto di superficie

Il diritto di superficie può essere ceduto solo con l'accordo della parte concedente, e premesso ad ogni modo che la parte concessionaria garantisca l'ineccepibile adempimento di tutti gli obblighi stabiliti dall'atto a carico della parte beneficiaria, segnatamente l'obbligo di destinazione a campus (vedi punto 1) e l'obbligo di pagamento del canone del diritto di superficie (vedi punto 12).

3. Situazione dell'oggetto alla consegna

La Città s'impegna a mettere a disposizione della SUPSI l'intera superficie della particella n. 3156 RFD Mendrisio predisposta per l'edificazione.

4. Natura delle costruzioni e relativi costi

La parte beneficiaria avrà il diritto di edificare, sulla superficie oggetto del DS, tutte le costruzioni e infrastrutture necessarie alla realizzazione del campus.

Le parti si danno inoltre atto che contestualmente all'edificazione del campus dovrà essere costruito un posteggio comunale pubblico con Park&Ride interrato con 325 posti auto con relativa rampa d'accesso, che rimarrà di proprietà del Comune, il quale ne assumerà pertanto la gestione e manutenzione, come pure ogni responsabilità derivante dalla sua utilizzazione.

La parte beneficiaria s'impegna a sottoporre preventivamente alla parte concedente i progetti definitivi per la realizzazione del campus e del posteggio interrato e relativa rampa d'accesso, come pure eventuali successive modifiche, e ad avviare tempestivamente le procedure volte all'ottenimento dei permessi edilizi.

Tutte le spese per la costruzione e la gestione del campus saranno integralmente a carico della parte beneficiaria.

5. Durata

Il diritto di superficie è costituito per la durata di 80 anni e più precisamente fino al 31 dicembre 2096, ritenuta la facoltà per le parti, alla scadenza, di rinnovarlo alle condizioni che saranno stabilite a quel momento.

6. Manutenzione

La manutenzione, ordinaria e straordinaria, di tutte le opere erette dalla parte beneficiaria sarà garantita da e integralmente a carico di quest'ultima.

Si assumerà inoltre ogni responsabilità derivante dall'utilizzazione della superficie oggetto del diritto di superficie e delle relative opere, e sarà tenuta pertanto ad assicurarsi adeguatamente contro le predette responsabilità.

7. Facoltà di gravare con oneri ipotecari

La parte beneficiaria avrà la facoltà, durante l'esistenza del diritto di superficie, di gravare detto diritto mediante diritti di pegno immobiliari, o costituire in pegno lo stesso.

In tal caso la parte beneficiaria dovrà ammortizzare adeguatamente gli oneri ipotecari gravanti il diritto di superficie, in modo tale che, all'estinzione di detto diritto, il fondo potrà essere riconsegnato libero da ogni onere ipotecario.

8. Oneri di diritto pubblico

Gli eventuali oneri di diritto pubblico concernenti il fondo gravato dal diritto di superficie saranno assunti dal proprietario del fondo.

Tutti gli altri oneri di diritto pubblico connessi con il diritto di superficie e l'esercizio dell'attività della beneficiaria, saranno sopportati integralmente da quest'ultima.

9. Diritti di prelazione

Alla parte concedente e alla parte beneficiaria sono riconosciuti i diritti di prelazione secondo l'art. 682 cpv. 2 CCS.

10. Estinzione

Alla scadenza del diritto si prevede che le costruzioni ed infrastrutture erette siano devolute al Comune, ritenuto che l'indennità a favore della beneficiaria sarà determinata secondo l'art. 779d CCS. I valori di eventuali ulteriori opere importanti rispetto al progetto iniziale potranno essere computati unicamente nel caso in cui il Comune potrà ritrarre un concreto interesse da tali opere.

11. Diritto di riversione anticipata

È riconosciuto il diritto di riversione anticipata ai sensi degli art. 779f e segg. CCS.

Le parti convengono che costituiscono, in particolare, motivo di riversione anticipata la violazione dell'obbligo di destinazione a campus (vedi punto 1), la cessione del diritto di superficie senza l'accordo della parte concedente (vedi punto 2) e la violazione dell'obbligo di pagamento del canone del diritto di superficie (vedi punto 12).

L'indennità sarà determinata secondo l'art. 779g CCS.

12. Canone del diritto di superficie

Si veda sopra il capitolo specifico.

La quota del canone ammortamento dovrà essere versata annualmente, entro il 31 dicembre; la quota interessi, secondo le effettive scadenze bancarie.

13. Diritto suppletorio

Nessun commento.

B. COSTRUZIONE DEI POSTEGGI COMUNALI, OPERE DI DEMOLIZIONE, BONIFICA E SISTEMAZIONE DEL FONDO

14. Appalto del Comune alla SUPSI

Il Comune, quale committente, incarica la SUPSI, quale appaltatrice totale, di eseguire, contestualmente all'edificazione del campus, le opere di demolizione degli edifici e manufatti esistenti, le opere di bonifica del fondo, le opere di sistemazione del fondo, la costruzione del posteggio pubblico con Park&Ride interrato con 325 posti auto e la relativa rampa d'accesso.

15. Disposizioni contrattuali

Nessun commento.

16. Mercede d'appalto

La mercede per tutte le opere corrisponderà a quella risultante dalla liquidazione finale degli appalti risultanti dalle commesse pubbliche che la SUPSI si impegna a promuovere; per il posteggio interrato e la rampa d'accesso, in ogni caso il costo effettivo ma non oltre CHF 50'000.-- per ogni posto auto realizzato.

Il pagamento delle mercedi avverrà secondo l'avanzamento dei lavori, fino al 90% delle medesime; il saldo dovrà essere versato ad avvenuto collaudo delle opere.

17. Inizio dei lavori

I lavori dovranno essere iniziati entro al più tardi 12 mesi dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per l'edificazione del campus e del posteggio interrato. Riservate le tempistiche delle procedure di commesse pubbliche.

C. COSTITUZIONE DI SERVITÙ PREDIALI

18. Servitù

Vengono costituite le seguenti servitù:

- a) diritto d'uso esclusivo a scopo esercizio attività del campus, a carico della particella n. 3156 RFD Mendrisio;
- b) diritto di passo pedonale e veicolare per accesso, servizio e manutenzione ai vani tecnici integrati nei piani -1 e -2 del diritto di superficie a carico della particella n. 3156 RFD Mendrisio.

19. Disposizioni particolari per la servitù di cui al punto 18 lett. a)

Il proprietario del fondo dominante (diritto di superficie) avrà la facoltà di realizzare opere di arredo e simili, premesso il consenso del proprietario del fondo serviente.

La manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle superfici oggetto della servitù rispettivamente delle opere di arredo e simili sarà garantita da e integralmente a carico del proprietario del fondo dominante che sarà tenuto ad assicurarsi adeguatamente.

20. Disposizioni comuni per le servitù

Le servitù sono costituite per la durata del diritto di superficie e vengono concesse a titolo gratuito.

D. DISPOSIZIONI FINALI

21. Iscrizione

Il notaio rogante è incaricato di provvedere all'iscrizione del DS a Registro fondiario.

Le parti si riservano e si impegnano ad apportare al presente contratto le eventuali modifiche che dovessero essere determinate dalla procedura edilizia (NB al momento siamo in fase di progetto preliminare) per l'edificazione del campus e del posteggio interrato. Nella misura in cui rientreranno nella competenza in delega di cui all'art. 9 cifra 2 Regolamento comunale del Comune di Mendrisio e 5a RALOC, tali modifiche saranno stipulate per il Comune dal Municipio.

22. Spese, tasse e imposta sugli utili immobiliari

Le spese derivanti dall'allestimento del contratto di DS, tasse d'archivio notarile e di iscrizione nel Registro fondiario sono a carico delle parti in ragione di ½ ciascuna.

Infatti, il Municipio, ritenuta l'importanza del progetto, propone l'assunzione della metà di dette spese.

23. Procura

Nessun commento.

24 Forma di pubblicazione

Nessun commento.

COSTI DEMOLIZIONE

I costi di demolizione degli ingombri esistenti sui mappali nri. 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio ammontano a CHF 3'500'000.-- e comprendono anche le analisi e la bonifica del terreno e lo scavo generale.

È stato pattuito che detti costi saranno computati unitamente al valore del terreno per determinare gli oneri finanziari derivanti dal diritto di superficie.

Per tale motivo il Municipio propone di stanziare un apposito credito per finanziare le opere di demolizione, mentre l'esecuzione delle stesse è affidata alla SUPSI.

SPESE D'INVESTIMENTO E FINANZIAMENTO POSTEGGIO CAMPUS SUPSI

Per la valutazione economica sono state considerate le seguenti ipotesi di lavoro che ruotano attorno ad un eventuale contributo FFS per la realizzazione del posteggio P&R.

Infatti, il Municipio vorrebbe eliminare tutti i parcheggi in superficie lungo Via Catenazzi e organizzarli nel futuro autosilo.

Quest'operazione oltre a migliorare l'aspetto urbanistico del comparto, permette la semi-pedonalizzazione di Via Catenazzi.

Le cifre prese in considerazione per il presente calcolo scaturiscono dai seguenti dati:

- n. 165 posteggi P&R previsti dalla pianificazione per quel comparto, così suddivisi:
- n. 133 posteggi con ev. contributo FFS per lo spostamento di tutti i posteggi oggi presenti lungo Via Catenazzi nel nuovo autosilo.
- n. 32 posteggi con contributo Cantonale per il numero di posteggi P&R supplementari rispetto a quanto oggi presente presso il sedime della stazione di Mendrisio.

Purtroppo al momento della stesura finale del presente Messaggio municipale, l'Esecutivo è sempre in attesa della presa di posizione delle FFS, che sollecitate a più riprese non hanno ancora dato una risposta e confermato la loro posizione.

Si sottopone quindi all'Onorando Consiglio comunale una valutazione finanziaria che considera le due varianti (con e senza il contributo FFS).

Il contributo cantonale e delle FFS di CHF 20'000.-- per posto auto corrisponde al costo per la realizzazione di un posteggio P&R fuori terra riconosciuto dal Cantone.

L'investimento a carico della Città riguarda le opere di realizzazione del nuovo autosilo e la relativa quota parte degli oneri finanziari imputabili al valore del terreno. Quest'ultima, come già anticipato nel capitolo precedente, ammonta al 25% degli oneri di locazione previsti dal DS e le basi di computo sono le seguenti:

- *valore terreni CHF 9'635'640.--*
- *costi per demolizione, bonifica e sistemazione fondo CHF 3'500'000.--.*

Investimento a carico della Città:

- | | | |
|---|-----|---------------|
| • Quota parte terreni Comune | CHF | 3'284'000.-- |
| • Investimento (lordo) autosilo a CHF 50'000.-- /posto auto (n.325) | CHF | 16'250'000.-- |
| • Contributi posteggi P&R Cantone (32 posteggi x CHF 20'000.--) | CHF | 640'000.-- |
| • Contributo FFS Ipotesi 1 (133 posteggi x CHF 20'000.--) | CHF | 2'660'000.-- |
| Ipotesi 2 (nessun contributo) | | |

Come illustrato precedentemente, le FFS non hanno ancora confermato il loro contributo per lo spostamento dei posteggi P&R, oggi ubicati lungo Via Catenazzi, nel nuovo autosilo. Pertanto il Municipio ha esaminato due possibili varianti, per quanto concerne l'investimento netto a carico della Città:

- **Variante 1a CHF 16'234'000.--** (con contributo FFS)
- **Variante 1b CHF 18'894'000.--** (senza il contributo FFS).

Nella spesa prevista per la realizzazione dell'autosilo è pure computato un altro sostegno indiretto del Comune a favore del campus SUPSI. Il Municipio segnala, infatti, che le fondamenta dell'edificio, le quali andranno a delimitare l'autosilo interrato, saranno a completo carico della Città. La SUPSI si ritroverà così la base/platea su cui sorgerà l'edificio già edificata e a costo zero.

In attesa della conferma da parte delle FFS, l'Esecutivo ha quindi valutato l'impatto finanziario di tutte e due le sopracitate varianti d'investimento.

ONERI FINANZIARI

Per il calcolo degli oneri finanziari a carico del conto di gestione corrente della Città, il Municipio ha effettuato un'ipotesi di utilizzazione del nuovo autosilo. Tale proiezione permette di quantificare il possibile margine netto per consentire il finanziamento degli oneri finanziari generati dall'investimento.

Ipotesi d'incasso annuo

Viene presa la seguente base di calcolo (160 posteggi pubblici e 165 posteggi P&R) per valutare l'ipotesi d'incasso annua generata dall'autosilo SUPSI:

- | | | | |
|--|---|-----|-------------|
| • Posteggi pubblici: 120 | posteggi pubblici a rotazione (CHF 1.50 /ora x 8 ore) | CHF | 526'000.-- |
| 40 | posteggi in abbonamento (CHF 150.-- /mese) | CHF | 72'000.-- |
| • Posteggi P&R: 165 | posteggi in abbonamento (CHF 140.-- /mese) | CHF | 277'000.-- |
| • Spese di manutenzione/gestione annue (CHF 200.-- /posteggio) | | CHF | - 65'000.-- |

Il margine netto annuo ammonta a	CHF	810'000.--
----------------------------------	------------	-------------------

La piena occupazione dell'autosilo (secondo le ipotesi d'incasso sopracitate) è prevista dall'ottavo anno d'esercizio, negli anni precedenti è ipotizzato il seguente possibile incasso:

anno 1	50%
anno 2	60%
anno 3	70%
anno 4	80%
anno 5	85%
anno 6	90%
anno 7	95%
anno 8	100%

Da notare che i sopracitati ricavi al momento sono considerati al netto dell'IVA che la Città dovrà pagare all'Amministrazione federale.

Per quanto concerne l'attuale occupazione degli autosili comunali, si rimarca che sono spesso esauriti e all'autosilo di Via Zorzi vi è una lista di attesa di oltre 20 utenti per gli abbonamenti diurni.

Diritto di superficie - Autosilo

Gli oneri finanziari sono stati suddivisi in due categorie: quelli generati dall'investimento dei terreni (comprese le opere di demolizione) e quelli imputabili alla realizzazione del nuovo autosilo.

Per l'ammortamento dei terreni, l'Esecutivo suggerisce di allinearsi alla durata del diritto di superficie: ammortamento lineare su 80 anni, mentre per il posteggio pubblico il Municipio propone un ammortamento lineare di 30 anni.

L'Esecutivo suggerisce altresì di allibrare tutto l'investimento previsto fra i beni patrimoniali, così da avere un'unità di materia nel complesso, poiché l'acquisto del sedime RIRI è registrato nei beni patrimoniali.

- **Oneri finanziari**

Per il calcolo degli oneri finanziari sono state considerate le seguenti ipotesi di lavoro:

Ammortamento **terreno** su: 80 anni > 1.25% su CHF 3'284'000.--

Ammortamento **autosilo** su:

Ipotesi 1a (dedotto contributo FFS e Cantone) 33 anni > 3% su CHF 12'950'000.--

Ipotesi 1b (senza contributo FFS) 33 anni > 3% su CHF 15'610'000.--

Interessi medi :	1.13%	per 10 anni (ultimo prestito negoziato)
	2.5%	fino a 15 anni
	3.5	fino a 30 anni
	4.50%	dai 30 anni

Il dettaglio degli oneri finanziari è illustrato nelle tabelle allegate al presente Messaggio municipale.

La variante 1a (con contributo cantonale e **contributo FFS**) mostra un onere finanziario medio di ca. CHF 640'000.-- contro un introito annuo netto di ca. CHF 790'000.--. La copertura degli oneri finanziari è quindi prevista a partire già dal quarto anno di esercizio. L'investimento genera, su tutto l'arco della sua vita, un avanzo di gestione di ca. CHF 150'000.--.

La variante 1b (**senza contributo FFS**) mostra un onere finanziario medio di quasi CHF 750'000.-- contro un introito annuo netto di ca. CHF 790'000.--. In questo caso la copertura degli oneri finanziari è prevista a partire dal sesto anno, con un possibile problema momentaneo di copertura dei costi al momento del rifinanziamento del debito. Con questa opzione l'investimento origina, su tutto l'arco della sua vita, un avanzo di quasi CHF 44'000.--.

Entrambe le soluzioni permettono quindi di raggiungere l'obiettivo previsto dal Piano finanziario 2013-2020 per tale investimento. Esso prevedeva infatti l'autofinanziamento del posteggio pubblico. Naturalmente la variante 1a è quella che rappresenta meno rischi dal punto di vista finanziario.

CONCLUSIONI

Con il presente Messaggio municipale il Municipio intende dare avvio a un innovativo progetto di valorizzazione e offerta formativa su di una proprietà comunale che permetterà di riqualificare in parte il comparto della stazione ferroviaria.

L'idea di realizzare su questo terreno comunale edificabile un'operazione congiunta tra Comune e Cantone e la procedura adottata per il tramite della concessione di un DS sono ritenute dal Municipio particolarmente interessanti.

L'Esecutivo si è sempre prodigato per dotare la Città di tutte le infrastrutture necessarie per lo sviluppo formativo, sociale, culturale, della sicurezza, turistico e sportivo, non tralasciando altresì in ogni opera lo studio per una soddisfacente realizzazione estetica.

In questa specifica area della Città, con l'impegno profuso su più fronti, il Municipio è convinto più che mai che si stia procedendo verso un'importante riqualificazione di un comparto cittadino e dell'intera immagine della Città.

Infatti, all'Ente pubblico è sempre più richiesto di essere progettuale e di gestire problemi, funzioni e processi che manifestano i loro effetti anche al di fuori del proprio territorio giurisdizionale.

Con le condizioni quadro e le tendenze in atto in continua evoluzione, la Città deve essere dinamica con obiettivi strategici, legittimi e attrattivi attorno ai quali si possa creare uno scambio vivace.

Nei prossimi 15 anni il Municipio intende focalizzarsi su 17 punti chiave ritenuti essenziali per uno sviluppo sostenibile della Città di Mendrisio e per ognuno di essi ha definito delle strategie.

Il Piano degli indirizzi – Strategie Mendrisio 2030 (si veda MM N. 85 /2015) con le sue linee strategiche pone l'accento su questo tema e con l'obiettivo n. 16 "sviluppare il polo universitario" va ad affermare la visione della Città: *"nella sua veste di sede dell'Accademia di architettura e, dal 2019 del Dipartimento Ambiente Costruzione e Design della SUPSI, Mendrisio sempre più si delinea come polo internazionale dell'architettura. Formazione, sapere e ricerca rappresentano una notevole componente di crescita e di sviluppo con un considerevole impatto sull'economia del territorio. Per questo motivo Mendrisio sostiene l'evoluzione del campus USI e l'edificazione del nuovo campus SUPSI e nel contempo è attenta a possibili collegamenti fra la ricerca effettuata a Mendrisio e le eventuali opportunità di sviluppo di nuove tecnologie nell'ambito delle scienze del territorio"*.

Una Città universitaria, centro internazionale dell'architettura che vanta una riconosciuta competenza nell'ambito delle scienze del territorio e che spicca per un ambiente studentesco cosmopolita.

Una Città dinamica, polo regionale di richiamo, situata in una posizione strategica che dialoga sia a livello regionale sia a livello internazionale.

Una vera e propria Città degli studi.

Ci permettiamo attirare l'attenzione di codesto consesso sull'urgenza con cui il presente Messaggio deve essere evaso: solo con l'approvazione del contratto di DS e la concessione dei crediti si potrà dare inizio all'opera e realizzare e consolidare gli obiettivi e i valori comunali definiti nel piano degli indirizzi strategici.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

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

Nel mentre vi proponiamo, Signori Presidente e Consiglieri, di

risolvere

- 1. Sono trasferiti a destinazione patrimoniale i fondi nri. 3158 e 3167 RFD Mendrisio i quali saranno accorpati al fondo nr. 3156 e formeranno la nuova particella nri. 3156 RFD Mendrisio di mq. 11'329.**
- 2. È accordato un diritto di superficie per sé stante e permanente a favore della Scuola universitaria professionale della Svizzera Italiana (SUPSI) con sede a Manno sulla particella n. 3156 RFD Mendrisio, per la durata di 80 anni, con possibilità di rinnovo, dietro pagamento di un canone di locazione così come previsto al punto 12 del DS.**
- 3. Il Municipio è autorizzato alla sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente a carico della particella n. 3156 RFD Mendrisio.**
- 4. La metà delle spese di geometra e notarili relative al DS sono a carico della Città di Mendrisio.**

5. **Al Municipio è concesso un credito di CHF 3'500'000.-- per la demolizione, la bonifica e la sistemazione del fondo n. 3156 RFD Mendrisio.
La spesa è registrata nel Conto investimenti - voce 703 Costruzioni edili.**
6. **Al Municipio è concesso un credito di CHF 16'250'000.-- per la realizzazione dell'autosilo comunale interrato con 325 posti auto al mappale n. 3156 RFD Mendrisio.
La spesa è registrata nel Conto investimenti – voce 703 Costruzioni edili.**
7. **Sono approvati i piani relativi alla costruzione del nuovo autosilo interrato.**
8. **Le spese legali e di iscrizione a Registro fondiario sono da aggiungere alla presente richiesta di crediti.**
9. **I crediti di cui ai punti 5 e 6 sono da utilizzare entro il 31 dicembre 2018.**

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Allegati

Contratto Diritto di superficie

Tabelle

Rendering edificio e piano autosilo