



MM 15-14 concernente l'autorizzazione alla vendita a favore della Società Tarchini Residential Real Estate SA – Manno, delle particelle n. 2039 RFD Riva San Vitale e n. 154 RFD Chiasso-Pedrinате, entrambe di proprietà di una Comunione Ereditaria, nonché la concessione di un credito d'investimento netto di Fr. 370'000.- per procedere all'acquisto da parte del Comune di Riva San Vitale dalla Società Tarchini Residential Real Estate SA – Manno di uno scorporo di mq 1'110 proveniente dalla particella n. 2039 RFD Riva San Vitale da anettere alla particella n. 2040 RFD Riva San Vitale già di proprietà comunale e approvazione della relativa convenzione

Onorando
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 15 ottobre 2014 gz

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri comunali,

mediante il presente messaggio il Municipio vi richiede la concessione dell'autorizzazione alla vendita con sottoscrizione preventiva di diritto di compera a favore della Società Tarchini Residential Real Estate SA – Manno (in seguito TRRE SA), delle particelle n. 2039 RFD Riva San Vitale e n. 154 RFD Chiasso-Pedrinате, entrambe di proprietà di una Comunione Ereditaria che vede il Comune di Riva San Vitale beneficiario di un'interessenza pari a 1/16 cedutagli tramite legato testamentario da un membro della C.E. stessa. Viene inoltre richiesta la concessione di un credito d'investimento netto di Fr. 370'000.- per procedere al successivo acquisto da parte del Comune di Riva San Vitale, dalla TRRE SA, di uno scorporo di mq 1110 proveniente dalla particella n. 2039 RFD Riva San Vitale da anettere alla particella n. 2040 RFD Riva San Vitale di proprietà comunale.

A. INTRODUZIONE

1. Particella 2040 RFD Riva San Vitale

Mediante messaggio 03-06 del 28 luglio 2006, approvato dal Consiglio comunale in data 18 settembre 2006, il Municipio richiedeva lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 710'000.- necessario all'acquisizione da parte del Comune della particella n. 2040 RFD di totali mq 1244, allora di proprietà Coop e ad operare interventi atti a migliorare le condizioni di locazione dello stabile commerciale, al fine di procedere successivamente alla locazione dell'immobile.



Nel citato messaggio il Municipio giustificava l'acquisto, realizzato ad un prezzo vantaggioso, nel modo seguente: *"(...) È scaturito un consenso unanime nei confronti della proposta di acquisto e, nel contempo, una volontà chiara intesa a mettere in atto quanto possibile per evitare, nell'immediato, la chiusura del negozio, importante punto vendita al quale fanno capo molti domiciliati, in particolare anziani."*

Alla fine di novembre del 2006, il Comune entrava in possesso dell'immobile e avviava la procedura di pubblico concorso che avrebbe portato nella primavera del 2007 all'apertura di un Satellite Denner, tuttora attivo.

2. Particelle 2039 RFD Riva San Vitale e 154 RFD Chiasso-Pedrinato

La Comunione ereditaria (CE) proprietaria dei fondi n. 2039 RFD Riva San Vitale (totali mq 4728, prato) e n. 154 RFD Chiasso-Pedrinato (totali mq 11'775, rivestimento duro e bosco), conta un elevato numero di membri, facenti capo a due rami principali, le famiglie Tarchini e Ferrario.

Mediante disposizione testamentaria, uno dei membri della CE, deceduto nell'agosto del 2007, designava il Comune quale legatario dell'interessenza dallo stesso detenuta (1/16, corrispondente ad una quota del 6.25%) relativa ai due mappali citati. La condizione giuridica del Comune è stata ulteriormente precisata con la sottoscrizione da parte della vedova del *de cuius* di una cessione della citata interessenza e di tutti i diritti quale componente della CE nei due fondi sopraccitati, con procura a favore del Municipio di Riva San Vitale di rappresentarla nell'ambito della divisione da farsi, relativamente ai citati fondi.

L'iscrizione del Comune a Registro Fondiario (RF) non ha tuttavia potuto essere ufficializzata per legge, in quanto la cessione di ragioni ereditarie ad un terzo, non coerede (nel caso specifico il Comune) non ha effetti reali (a livello di iscrizione a RF), ma solo obbligatori nei confronti del coerede cedente. Nel caso specifico, il Comune non detiene una quota di comproprietà (cedibile e iscrivibile liberamente), ma una semplice "interessenza" in una proprietà comune (CE).

B. MANTENIMENTO DI UN NEGOZIO NEL COMUNE

1. Condizioni stabile attuale

Lo stabile che oggi ospita il negozio Satellite Denner, edificato con licenza 11 agosto 1965, mostra evidenti segni di deterioramento.



Esso non rispetta le distanze minime di ml 4.00 lungo i confini est e sud del fondo e una sua ristrutturazione, oltre che generare costi ingenti, risulterebbe problematica.

I costi di gestione, a causa soprattutto della vetustà delle strutture e degli impianti, sono pure elevati.

La superficie occupata dall'edificio esistente, ammontante a totali mq 514, risulta essere così suddivisa: superficie di vendita mq 374, deposito mq 130 e uffici mq 10. Si segnala, al riguardo, che la superficie di vendita minima richiesta dagli standard odierni del settore ammonta a ca. mq 500.

Nella situazione attuale, considerate pure le iniziative commerciali nel settore della vendita al dettaglio che hanno visto o che vedranno la luce prossimamente nei dintorni (Mendrisio, Melano), le difficoltà potrebbero aumentare, con conseguente messa in discussione dell'attività commerciale stessa a medio termine.

2. Individuazione soluzione alternativa

Il Municipio, cosciente del problema e dell'importanza di poter garantire la presenza sul territorio comunale e in zona centrale di un negozio di vendita al dettaglio di alimentari di medie dimensioni, ha avviato un'analisi intesa ad individuare soluzioni alternative a quella della ristrutturazione dell'edificio esistente sulla particella n. 2040 RFD.

È subito risultato evidente che l'edificazione di un negozio, conforme agli standard attuali e rispettoso delle norme di PR in vigore non sarebbe stata possibile sull'attuale particella n. 2040 RFD, data l'esiguità della superficie utile.

Approfittando della contemporanea richiesta avanzata dall'imprenditore Silvio Tarchini, pure membro della CE citata al punto A 2., di rilevare tramite una sua società l'intero fondo n. 2039 RFD – richiesta sulla quale il Comune si sarebbe comunque dovuto esprimere quale titolare di un'interessenza – il Municipio ha manifestato l'intenzione di entrare a sua volta in possesso della sola porzione nord del sedime, di mq 1'110, quella in particolare inserita a PR in zona residenziale-commerciale (RC3) e attigua alla particella n. 2040 RFD.

Le possibilità edificatorie date dall'annessione alla particella n. 2040 RFD dello scorporo di mq 1'110 provenienti dalla particella n. 2039 RFD – superfici interamente inserite a livello di PR in zona RC3 – risulterebbero così definite:

superficie nuova part. n. 2040 RFD	mq. 2'354 (mq. 1'110 + mq. 1'244)
superficie edificabile	mq. 2'354
piano regolatore (PR 2014, in vigore)	zona residenziale commerciale RC3



vincoli privati

Il lato est della particella 2039 RFD è interessato da un vincolo di interesse pubblico per realizzare un passaggio pedonale pubblico (vincolo formazione con diritto di passo a favore del Comune).

part. n. 2039 RFD: nessun onere che compromette o riduce l'edificabilità del fondo.

part. 2040 RFD: onere di posteggio/passaggio a favore part. n. 2209 RFD (Banca Raiffeisen), diritto di parcheggio a carico part. n. 2209 RFD.

Superficie edificata massima zona RC3	mq. 1'177.00 (IO max 50 %)
Superficie edificata esistente	mq. 539.00 (IO = 22.9 % - max. NAPR 50.0%)
Superficie utile lorda massima zona RC3	mq. 1'647.80 (IS max. 0.70)
Superficie utile lorda esistente	mq. 514.00 (IS = 0.21 - max. 0.70)
Area verde minima zona RC3	mq. 703.20 (indice verde minimo 30 %)
Altezza massima zona RC3	ml. 10.00 dalla quota della strada cantonale
Distanza minima confini zona RC3	ml. 4.00
Distanza minima strada cantonale	obbligo di allineamento sulla base di una linea grafica indicata nel Piano delle zone (ca. ml. 4.00 dal ciglio esterno del marciapiede).

Gli approfondimenti eseguiti dall'Ufficio tecnico comunale hanno permesso di confermare la possibilità di edificazione di uno spazio commerciale, conforme agli standard attuali del settore, dalle seguenti caratteristiche indicative:

- superficie di vendita mq 500
- deposito mq 150
- spazi accessori mq 50.

C. PROPOSTA DI VENDITA / ACQUISTO

Grazie anche alla disponibilità dimostrata dal Signor Silvio Tarchini nei riguardi del Comune, dopo i necessari affinamenti, si è giunti alla proposta illustrata nei dettagli di seguito, suddivisibile in due fasi principali e successive, con relativi aspetti di carattere finanziario.

1. Autorizzazione alla vendita / stipulazione diritto di compera particelle n. 2039 RFD Riva San Vitale e n. 154 RFD Chiasso-Pedrinante (fase 1)

Il Comune, in qualità di beneficiario di un'interessenza (cfr. punto A 2.) deve concedere il proprio assenso alla CE proprietaria dei fondi per la stipula da parte di quest'ultima di un *diritto di compera* per la particella n. 2039 RFD Riva San Vitale e per la particella n. 154 RFD Chiasso Pedrinante, con la Società Tarchini Residential Real Estate SA – Manno, alle seguenti condizioni:

- prezzo part. n. 2039 RFD Riva San Vitale: Fr. 450.- al mq, per 4'728 mq, totali Fr. 2'127'600.-;



- prezzo part. n. 154 RFD Chiasso-Pedrinato (mq 11'775, rivestimento duro + bosco): totali Fr. 11'775.-;
- durata diritto di compera: fino al 30.06.2015;
- acconto da pagare alla CE, da parte della TRRE SA, alla stipula del diritto di compera: Fr. 100'000.- (da restituire alla TRRE SA in caso di mancato rilascio e crescita in giudicato della licenza edilizia);
- impegno da parte della TRRE SA di presentare la domanda di costruzione per la realizzazione sulla superficie sud della particella n. 2039 RFD Riva San Vitale di una palazzina residenziale con appartamenti da 1.5, 2.5 e 3 locali destinata prevalentemente a persone della terza età, entro il 30.11.2014;
- rinnovo automatico di un anno del diritto di compera, sino al 30.06.2016, qualora entro il 15.06.2015 la licenza edilizia per le opere oggetto di domanda di costruzione presentata dalla TRRE SA non sia ancora stata rilasciata e cresciuta in giudicato;
- dichiarazione delle parti secondo la quale non sussiste tra loro alcun rapporto contrattuale, di fatto o economico – diretto o indiretto, personale o per il tramite di altre persone fisiche o giuridiche – avente per oggetto un'edificazione sul fondo n. 2039 RFD Riva San Vitale, rispettivamente che non sussiste una interdipendenza tra il presente contratto e un eventuale contratto di appalto, neppure di una collaborazione tra appaltatore e parte venditrice.
- in caso di proroga del diritto di compera per un ulteriore anno, cioè fino al 30.06.2016, impegno di TRRE SA ad esercitare il diritto di compera entro un determinato termine dalla crescita in giudicato della licenza edilizia citata in precedenza (cfr. convenzione).

Si precisa che, dal profilo giuridico, il Comune compare nell'atto notarile sia "personalmente" quale beneficiario del legato, sia in rappresentanza della vedova del *de cuius* (cfr. pag. 2, punto A 2.).

Quale complemento d'informazione, pur non essendo un aspetto di pertinenza del Comune e legato al presente messaggio, si segnala che il Signor Silvio Tarchini desidera realizzare, nella rimanente porzione del fondo 2039 RFD di Riva San Vitale, un edificio di qualità comprendente ca. 24 appartamenti destinati prevalentemente (ma non solo) a persone anziane. A tale riguardo, da parte dell'imprenditore sono in atto da tempo dei contatti con *Pro Senectute* per definire nei dettagli la collaborazione che contemplerebbe anche la presenza in loco, finanziata dal Cantone, di un "custode geriatrico".

2. Autorizzazione all'acquisto e concessione servitù prediale (fase 2 – convenzione)

La Società TRRE SA fraziona la part. n. 2039 RFD di Riva San Vitale appena acquistata e, mediante un nuovo atto notarile di rettifica confini e compravendita,



cede al Comune mq 1110 che vanno ad annettersi alla part. n. 2040 RFD di Riva San Vitale, alle seguenti condizioni:

- prezzo Fr. 450.- al mq, per 1'110 mq, totali Fr. 499'500.-;
- nello stesso atto le parti costituiscono una servitù prediale di passo pedonale e con ogni veicolo a favore della part. n. 2039 RFD di proprietà di TRRE SA (scorporata dei mq 1110 ceduti al Comune) e a carico della part. n. 2040 RFD di proprietà del Comune (aggiuntiva dei mq 1110), da esercitarsi lungo la fascia di terreno della larghezza di ml 5 tratteggiata nella planimetria allegata; la servitù citata in precedenza viene concessa dal Comune a fronte del pagamento di un'indennità di Fr. 31'300.-;

Da notare che, sia gli atti della fase 1 sia quelli della fase 2, inclusa la Convenzione tra TRRE SA e Comune, vengono firmati solo dopo e a condizione che il CC di Riva San Vitale prenda la decisione di vendita (part. 2039 RFD di Riva San Vitale e part. 154 RFD di Chiasso-Pedrinato) e di acquisto (scorporo), che la stessa cresca in giudicato e che l'operazione relativa al solo acquisto ottenga l'avallo della Sezione degli enti locali.

3. Aspetti finanziari

La realizzazione delle operazioni descritte in precedenza, comporta per il Comune il seguente preventivo di spesa:

- incasso dalla CE per vendita part. n. 2039 RFD (1/16 di Fr. 2'127'600.-)	Fr.	132'975.00
- acquisto da TRRE SA scorporo (mq 1'110 a Fr 450 il mq)	./. Fr.	499'500.00
- incasso da TRRE SA per servitù prediale	Fr.	31'300.00
- incasso dalla CE per vendita part. n. 154 RFD (1/16 di Fr. 11'775.-)	Fr.	736.00
- spese legali, notarili, tasse e varie	./. Fr.	<u>35'511.00</u>

Investimento netto a carico del Comune Fr. 370'000.00

L'impatto finanziario di tale investimento viene riassunto di seguito.

Con un tasso d'interesse del 2% dell'onere netto d'investimento a carico del Comune, ammortamento amministrativo annuo ammonta a Fr. 7'400.-.

Il finanziamento dell'investimento ad un tasso annuo dell'1% comporterebbe una spesa annua per interessi di Fr. 3'700.-.



D. CONCLUSIONI

Il presente messaggio pone le basi per consentire, a medio termine, la realizzazione di una superficie di vendita al dettaglio moderna, di cui il Comune e in particolare le persone anziane del Borgo, non possono privarsi.

La spesa per l'acquisto dello scorporo proveniente dall'attuale particella 2039 RFD di Riva San Vitale è contenuta, sia grazie ad un prezzo al mq assolutamente vantaggioso, sia per il fatto che il Comune può beneficiare di un'interessenza nelle particelle 2039 RFD Riva San Vitale e 154 RFD Chiasso-Pedrinale.

L'impegno assunto autonomamente dall'Imprenditore Silvio Tarchini finalizzato alla realizzazione sulla restante porzione della particella 2039 RFD Riva San Vitale di un progetto di qualità contemplante in particolare l'edificazione di una palazzina con appartamenti destinati prevalentemente a persone anziane, contribuisce a rendere ancora più interessante l'operazione.

Ringraziandovi per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni.

Ritenute le considerazioni e i dati testé esposti, il Municipio vi invita a voler

r i s o l v e r e:

1. È autorizzata, ai sensi del presente messaggio, la vendita della particella 2039 RFD di Riva San Vitale ad un prezzo di totali Fr. 2'127'600.- e 154 RFD di Chiasso-Pedrinale ad un prezzo di totali Fr. 11'775.-, mediante costituzione di un diritto di compera a favore della Società TRRE SA – Manno.
2. È approvata la convenzione tra il Comune di Riva San Vitale e la Società TRRE SA – Manno, come al testo allegato.
3. È concesso un credito d'investimento netto di Fr. 370'000.- per procedere all'acquisto, ad un prezzo di Fr. 450 il mq, di mq 1'110 provenienti dalla part. 2039 RFD di Riva San Vitale da annettersi alla part. 2040 RFD di Riva San Vitale con conseguente iscrizione di una servitù prediale della larghezza di ml 5 (cfr. planimetria allegata e qui richiamata), ai sensi del presente messaggio.



4. L'importo di Fr. 370'000.- è allibrato alla gestione investimenti del Comune.
5. Il credito concesso dovrà essere utilizzato entro il 30 giugno 2017, pena la sua decadenza (art. 13. cpv. 2 LOC).
6. Il Municipio è incaricato dell'attuazione della presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

 Giuseppe Zariatti

Fausto Medici

Avvertenza: per tutto quanto non allegato, si rimanda alla possibilità di consultazione diretta della documentazione disponibile presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello o su appuntamento.

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	•

RM n. 374 del 14 ottobre 2014

Allegati:

- convenzione tra il Comune e la Società TRRE SA – Manno
- planimetria (allegato A della Convenzione), con evidenziati scorporo e servitù prediale

Convenzione

Tra

Tarchini Residential Real Estate SA

Centro Galleria 3

Via Cantonale

6928 Manno

(nel seguito, "TRRE SA")

e

Comune di Riva San Vitale

Piazza Grande 6

6826 Riva San Vitale

(nel seguito, il "Comune")

Premesso che:

- a) La part. 2039 RFD Riva San Vitale è di proprietà di una Comunione Ereditaria comprendente diverse persone e nuclei famigliari, come da iscrizione a Registro Fondiario (CE);
- b) Il Sig. Silvio Tarchini è titolare di un'interessenza di 1/16 nella CE;
- c) Il Comune è titolare di un'interessenza di 1/16 nella CE ed è proprietario dell'adiacente part. 2040 RFD Riva San Vitale;
- d) TRRE SA è interessata ad acquistare la part. 2039 dalla CE, previo frazionamento di una parte della stessa, pari a 1'110 mq da cedere al Comune. Il Comune è interessato ad acquistare questa porzione per annetterla alla part. 2040 RFD Riva San Vitale, con conseguente costituzione di un diritto di passo veicolare e pedonale a favore della particella 2039 RFD Riva San Vitale rimanente (nuovo stato);
- e) La TRRE SA stipulerà quindi un atto di diritto di compera con la CE per la part. 2039 RFD di Riva San Vitale;
- f) Le Parti intendono qui di seguito esplicitare i reciproci intendimenti, in particolare in vista dell'iter amministrativo e decisionale da parte del Consiglio Comunale del Comune, dalla cui positiva conclusione dipenderà la messa in pratica o meno delle varie operazioni e pertanto la firma dei formali atti notarili;
- g) Le operazioni enunciate nei seguenti punti sono tra di esse correlate, nel senso che ciascuna di esse rappresenta una parte integrante dell'operazione complessiva, da eseguire contestualmente, salvo quanto di seguito espressamente indicato.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue:

- 1) La TRRE SA stipulerà con la CE un diritto di compera per la particella no. 2039 RFD di Riva San Vitale alle seguenti condizioni:
 - a. Prezzo Fr. 450.-- al mq, per 4'728 mq, pari a Fr. 2'127'600.--.
 - b. Durata: fino al 30.6.2015.
 - c. Acconto da pagare alla stipula del diritto di compera: Fr. 100'000.--.
 - d. Impegno da parte della TRRE SA di presentare la domanda di costruzione entro il 30.11.2014 per la realizzazione di una palazzina residenziale con appartamenti da 1.5, 2.5 e 3 locali destinata prevalentemente a persone della terza età.
 - e. Il diritto di compera si rinnova automaticamente di un anno, ossia sino al 30.6.2016, qualora entro il 15.6.2015 i permessi di costruzione non siano stati rilasciati e cresciuti in giudicato. In caso di proroga del diritto di compera per un ulteriore anno la TRRE SA si impegna ad esercitare il diritto di compera entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della licenza di costruzione. Il diritto di compera viene firmato dopo la decisione del Consiglio Comunale.
- 2) La TRRE SA frazionerà la part. 2039, nel senso di scorporare i 1'110 mq evidenziati in rosso nella planimetria annessa quale Allegato A, che verranno venduti e ceduti al Comune, permettendo a quest'ultimo di annetterli alla part. 2040. Il prezzo da pagare da parte del Comune alla TRRE SA per la suddetta compravendita è fissato a corpo in CHF 499'500. --.
- 3) Verrà costituita una servitù prediale di passo veicolare e pedonale, a favore della part. 2039 (nuovo stato) ed a carico della part. 2040 (nuovo stato), da esercitarsi lungo la fascia di terreno della larghezza di 5 ml tratteggiata nella planimetria di cui all'allegato A. Per questa concessione la TRRE SA verserà al Comune un importo tantum di Fr. 31'300.--. Resta inteso che TRRE SA si assumerà i costi di realizzazione della strada.
- 4) L'atto notarile di diritto di compera che recepirà le operazioni di cui ai precedenti punti verrà sottoscritto entro 30 giorni dalla crescita in giudicato della formale decisione di vendita e acquisto da adottarsi dal Consiglio Comunale di Riva San Vitale entro il 30.6.2015, a condizione che l'operazione di acquisto abbia pure ricevuto la formale ratifica da parte della Sezione Enti Locali del Cantone Ticino. Qualora il Consiglio Comunale avesse dato il suo benestare ma i permessi non fossero stati ancora rilasciati il diritto di compera si rinnova automaticamente sino al 30.6.2016.
- 5) La TRRE SA eserciterà il diritto di compera per la part. 2039 (nuovo stato) a condizione che nel frattempo sia cresciuta in giudicato la licenza di costruzione per la palazzina di 3 piani di circa 27 appartamenti che TRRE SA intende edificare sulla part. 2039.

- 6) I costi delle varie operazioni vengono ripartiti come segue:
- onorari, spese, tasse di iscrizione a RF e di bollo per la compravendita dello scorporo di 1'110 mq sono a carico del Comune;
 - onorari, spese, tasse di iscrizione a RF e di bollo per la compravendita della part. 2039 (nuovo stato) e per il frazionamento e la costituzione della servitù di passo di cui al punto no. 3 precedente sono a carico di TRRE SA.

Riva San Vitale, 2014

Per il Municipio del Comune di Riva San Vitale

(.....)

Tarchini Residential Real Estate SA

Silvio Tarchini

