



Municipio  
Via Municipio 13  
CH-6850 Mendrisio  
  
058 688 31 10  
cancelleria@mendrisio.ch  
mendrisio.ch  
MD/MR

Municipio, 6850 Mendrisio

Egregi Signori  
Consiglieri comunali  
Tiziano Fontana  
Claudia Crivelli Barella e  
Andrea Stephani

10 settembre 2014

**Risposta  
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 18 agosto 2014

Titolo **Posteggi in Zona San Martino (fondi della Solis SA e di proprietà comunale)**

In risposta alla vostra interrogazione citata, relativa ai posteggi presso la Solis SA e sull'area pubblica presso l'EcoCentro, situati nel Comparto di Penate (non San Martino), osserviamo quanto segue.

A - Domanda di costruzione/licenze edilizia Solis SA

- 1. Come mai sono stati costruiti stalli per automobili che non erano contemplati dalla domanda di costruzione visionata presso l'Ufficio tecnico comunale? Inoltre, il fondo così come realizzato non è in contrasto con la legislazione sulla protezione delle acque?*

La sistemazione ad area di posteggio recentemente eseguita non corrisponde a quanto approvato con licenza edilizia del 23 maggio 2013 rilasciata al proprietario sui mappali n.ri 344 e 3049 RFD Mendrisio.

La domanda di costruzione approvata prevede la costruzione di un autosilo gravante sul mappale n. 344 e parzialmente anche sul mappale n. 3049 (edificazione ultimata). Sull'area libera del mappale, nella licenza non figura nessun posteggio.

- 2. Il Municipio non dovrebbe intervenire e ordinare il ripristino dell'area a verde, oggi abusivamente usata come posteggio?*

Il Municipio, sulla base di una constatazione dell'Ufficio tecnico, ha intimato in data 29 agosto 2014 l'ordine di sospensione dei lavori di sistemazione citati e ne ha dato comunicazione all'Ufficio domande di costruzione del Dipartimento del territorio (che nel frattempo aveva pure chiesto chiarimenti in merito).

B – Area pubblica mappali n.ri 335, 333 e 330 RFD Mendrisio

- 1. La parte riservata alla Consitex è affittata dal Municipio di Mendrisio a questa ditta? È possibile sapere a quanto ammonta il canone annuo?*
- 2. La parte usata dai dipendenti del Fox Town (o di altre ditte) è data in affitto a una ditta o società o è lasciata usare a titolo gratuito? Se fosse affittata a una società o ditta è possibile sapere a quanto ammonta il canone annuo? Se non fosse recepito alcun canone come giustifica il Municipio di Mendrisio la disparità di trattamento con gli utenti che usano i posteggi – a pagamento – nell'area centrale di Mendrisio?*

Tutti i mappali citati figurano a Piano Regolatore come AEP (vedi art. 52 NAPR 32.3), con destinazione Eco Centro (già realizzato) e posteggio pubblico (110 posteggi).

In data 10 dicembre 2007 il Consiglio comunale di Mendrisio ha approvato un credito di CHF 522'000.-- per l'acquisizione dei mappali n.ri 329, 330, 331 e 333 (vedi MM N. 98 /2007). Sempre in data 10 dicembre 2007 lo stesso Consiglio comunale ha inoltre approvato la costituzione di un diritto di usufrutto a favore dei venditori, della durata di 15 anni. Tale diritto di usufrutto si sarebbe estinto in ogni caso in funzione delle esigenze di interesse pubblico da parte del Comune di Mendrisio.

Il Municipio di Mendrisio non ha affittato i mappali in esame e non percepisce quindi alcun canone annuo.

Da rilevare che anche per il mappale n. 335, acquistato nel frattempo dalle Strade nazionali, non viene percepito un canone annuo.

Il Municipio è al corrente che il beneficiario della licenza edilizia e autorizzazioni successive (vedi risposta al punto 3) versa un canone annuo ai precedenti proprietari in base al diritto di usufrutto di cui sopra.

- 3. Il Municipio di Mendrisio non ritiene di violare le leggi federali e cantonali in materia di protezione delle acque mettendo a disposizione o comunque lasciando usare come zona di posteggio un'area non adeguatamente predisposta?*
- 4. Il Municipio di Mendrisio non teme di essere denunciato dall'Autorità cantonale che dovrebbe, per legge, vigilare in materia?*

Il mappale n. 330 è al beneficio di una licenza edilizia per la realizzazione di un posteggio di 75 posti auto con dispersione naturale nel terreno, rilasciata la prima volta il 18 febbraio 1999 ai precedenti proprietari con una convenzione che definiva tra l'altro una utilizzazione per la piscina comunale durante il periodo estivo. La licenza è stata rinnovata con decisione 22 maggio 2003, sulla base dell'avviso cantonale 23'982 del 30 aprile 2003.

Con lettera del 6 agosto 2003 la Polizia comunale ha altresì autorizzato la sistemazione a titolo provvisorio anche dei mappali n.ri 331 e 333 come area di posteggio di riserva (con fondo non definitivo) con la condizione che fosse anch'esso a disposizione a titolo gratuito anche per le necessità del Comune (piscina comunale, Fiera di San Martino, ecc.).

In data 16 febbraio 2004 è stata notificata al Municipio la cessione della licenza dai precedenti proprietari all'attuale conduttore del sopraccitato contratto di locazione.

In relazione al tema della protezione delle acque, si rileva innanzitutto che il Piano generale di smaltimento delle acque (PGS), già preavvisato tecnicamente dal Cantone (progetto di massima del 10.03.2014), indica la zona interessata "idonea all'infiltrazione". Inoltre i mappali in oggetto sono tutti situati in zona S3 di protezione dei pozzi di captazione.

In base all'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc) e come meglio specificato nelle "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee", in questa zona è possibile unicamente l'infiltrazione nel terreno di acque di scarico non inquinate attraverso uno strato del suolo coperto di vegetazione (All. 4 Cifra 221 OPAc : Zona di protezione distante-zona S3).

In relazione ai possibili insediamenti<sup>1</sup> sono ammessi posti macchina individuali e aree antistanti i garage senza allacciamento acqua e con superfici permeabili, mentre che per posteggi di grandi dimensioni è prescritta di regola l'autorizzazione cantonale secondo l'art.19 LPAc e art. 32 OPAc.

In questo senso si richiama l'avviso cantonale 23'982 del 30 aprile 2003 compreso quindi l'esame e preavviso favorevole della SPAAS, competente in materia di applicazione della Legge federale sulla protezione delle acque e relativa Ordinanza di applicazione.

Il progetto prevedeva una sistemazione con terreno permeabile e senza canalizzazioni per 75 posti auto, quindi con dispersione naturale nel terreno.

L'estensione provvisoria autorizzata dal Comune a ca. 218 posteggi attuali ha seguito la tipologia di sistemazione concessa dalla precedente licenza.

Sperando di avere evaso esaurientemente la vostra richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

### **Per il Municipio**

Avv. Samuel Maffi  
Vice Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga  
Segretario

*Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 3 ore lavorative.*

#### Copia

Dicastero Costruzioni /UTC

---

<sup>1</sup> Vedi "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, §3.3 Misure di protezione delle acque sotterranee e restrizioni per l'uso dei fondi (tabelle di riferimento)"