

MESSAGGIO

del Consiglio di Stato al Gran Consiglio
per la concessione di un credito di Fr. 1.410.000,—
per l'acquisto d'un appezzamento di terreno a Morbio Inferiore
per la costruzione d'un ginnasio

(del 2 marzo 1972)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

1. NECESSITA' DI COSTRUIRE IL SECONDO GINNASIO
DEL MENDRISIOTTO

Il Consiglio di Stato sta compiendo uno sforzo importante per migliorare la situazione edilizia nelle scuole cantonali e comunali. Sono noti, in particolare, i problemi logistici dei ginnasi, caratterizzati da un aumento costante e intenso degli allievi.

Dopo la costruzione dei ginnasi di Biasca, in sostituzione dell'edificio attuale, di Agno e della Morettina e della progettazione del ginnasio di Giubiasco è giunto il momento di realizzarne uno anche nel Mendrisiotto.

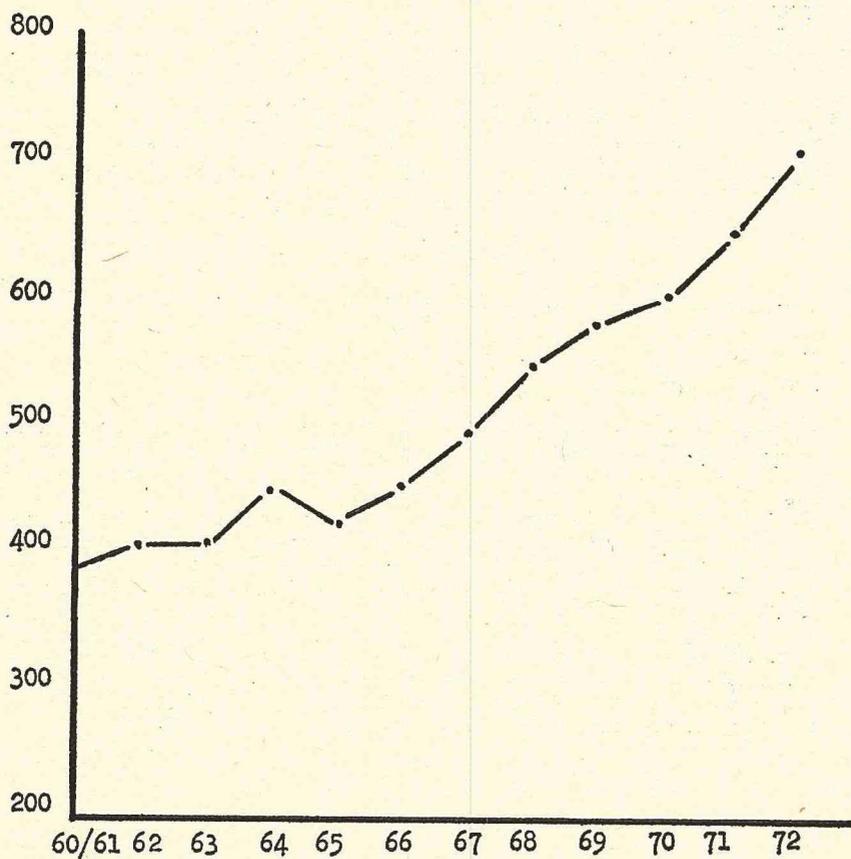
Il ginnasio di Mendrisio accoglie un numero di allievi superiore alla sua capienza normale. Con 22 aule di classe, 7 aule speciali e appena 1 palestra la sua capienza risulta di 500 - 550 allievi; nel 1971/72 questi sono invece 707.

L'attività didattica ed educativa ne risente per la necessità di far ruotare le classi nei diversi locali, di diminuire le ore settimanali di ginnastica e, in generale, per la ristrettezza del rapporto spazio/numero degli allievi.

D'altra parte l'evoluzione degli allievi è rapida.

Allievi del ginnasio di Mendrisio

Anno	Allievi	Aumento
60/61	388	—
61/62	408	20
62/63	406	— 2
63/64	453	47
64/65	426	— 27
65/66	453	27
66/67	494	41
67/68	544	50
68/69	578	34
69/70	598	20
70/71	647	49
71/72	707	54



Dal 1966 l'aumento è sempre più marcato e nel futuro prossimo è molto probabile che continui con ritmo ancora più intenso. Infatti, accanto all'aumento del tasso di scolarizzazione ginnasiale, si verificherà un aumento del numero

dei giovani dell'età corrispondente, come è stato segnalato nel Programma dell'edilizia scolastica 1972/82.

Fra 3 - 4 anni, al massimo 5, gli allievi saranno un migliaio. L'aumento sarà ulteriormente accelerato dalla costruzione di sedi decentralizzate, atte a favorire le possibilità di accesso agli studi dei giovani di tutte le regioni.

La necessità di costruire un secondo ginnasio nel Mendrisiotto appare, perciò, del tutto giustificata.

2. UBICAZIONE DEL TERRENO

Per la scelta del terreno la ricerca si è orientata verso la regione di Balerna-Chiasso, che risulta la più densamente popolata del Distretto.

E' stato possibile trovare un terreno nel Comune di Morbio Inferiore che può essere considerato ideale sia per la posizione geografica sia per la consistenza fisica, l'esposizione al sole, la lontananza dai rumori molesti ecc. Esso si trova in una posizione centrale rispetto ad agglomerati popolosi come Chiasso, Valcallo, Morbio Inferiore, Balerna e Coldrerio.

3. INSERIMENTO NEL PROGRAMMA DELLA SCUOLA MEDIA

La costruzione di Morbio Inferiore si inserisce organicamente nel programma di costruzioni decennali elaborato dal Dipartimento della pubblica educazione. Per la scuola media si prevedono, nel Mendrisiotto, 6 edifici, di cui uno a Morbio. Il piano dei comprensori e la scelta dei terreni sono stati studiati dal Dipartimento della pubblica educazione in collaborazione con la Sezione per la pianificazione urbanistica la quale ha dato un preavviso del tutto favorevole per il terreno di Morbio Inferiore.

In base alle necessità l'edificio di Morbio Inferiore dovrebbe entrare in funzione nell'anno 1973/74. L'edificio di Mendrisio potrà infatti accogliere tutti gli allievi ginnasiali ancora per un anno scolastico a malapena.

4. DESCRIZIONE DEL TERRENO

Dati catastali :

No. sub	Genere	Superficie			Stima ufficiale (65)	
		mq.	mq.	totale mq.	patriziale	totale
662	a Prato	7565		9445	12	90.780
	b Ripa boscata		1880		2.50	4.700
663	a Prato	3790		7012	12	45.480
	b Ripa boscata		3196		2.50	7.990
	c Spogliatoio	26				3.800
667	a Prato	8867		8911	28	248.276
	b Strada	44			12	528
668	Prato	3449		3449		
Totale		23741 mq.				
Terreno aperto		5076 mq.				
boscato		28817 mq.				

Dagli estratti del registro fondiario definitivo appare che i 4 fondi sono gravati da diritto di passo lungo il confine. I fondi 667 e 668 hanno una servitù di attraversamento di linea elettrica. Non vi sono altri oneri.

I 4 fondi, che formano un complesso di mq. 28.817, sono situati in località « Strambino » vicino alla chiesa di S. Giorgio e confinano con la strada comunale mappale n. 678. Questa strada, costruita una ventina d'anni or sono con il raggruppamento dei terreni, è stata recentemente allargata da m. 3 a m. 5.20. Il piano regolatore, ora allo studio, prevede un'ulteriore sistemazione della strada. Questo piano, che viene già applicato in via provvisoria per decisione del 15 luglio 1971 del Consiglio comunale, prevede di destinare i tre fondi 662-663-667 ad area pubblica mentre i fondi confinanti 668 (Parrocchia) e 661 (Staub) sono inclusi nell'area residenziale di tipo A che ha i seguenti indici: $I_s = 0.70$, $I_o = 25\%$; altezza: 3 piani (m. 10.50).

Il P.R. prevede inoltre una deroga: « per i fondi di area superiore ai 6.000 mq. e qualora sia presentato un progetto generale di edificazione che preveda, con criteri unitari, un complesso costruttivo differenziato nelle altezze e perfettamente inserito nell'ambiente, il Municipio ha la facoltà di accordare maggiori altezze di quelle previste, l'indice di sfruttamento rimanendo invariato ». Per quanto concerne le infrastrutture si ha la seguente situazione:

- Alimentazione acqua potabile: esistente (acquedotto Morbio e Chiasso)
- Alimentazione elettrica: esistente
- Fognatura: esistente lungo la strada comunale

Nel riale Spinée verrà collocato il collettore principale della fognatura del consorzio di depurazione di Chiasso e dintorni. Con ciò si potranno immettere direttamente le acque luride del centro scolastico senza depurazione parziale preliminare.

L'appalto e l'inizio dei lavori è previsto ancora per quest'anno.

Per quanto concerne le caratteristiche fisiche e topografiche si rileva che il terreno è pianeggiante per cui i movimenti di materiale per insediare il centro scolastico potranno essere ridotti al minimo.

Il Comune ha intenzione di colmare la Valle Spinée una volta costruito il collettore dell'impianto consortile la cui stazione di depurazione sorgerà nella zona di Pizzamiglio. L'area utilizzabile per il centro scolastico verrà perciò aumentata.

Dal profilo geotecnico il terreno di fondazione, che è costituito da calcari e in parte da alluvioni antiche, da ghiaiose a ciottolose, è ottimo per le fondazioni.

5. PREZZO DEL TERRENO

La stima dei fondi è stata eseguita dopo aver assunto le necessarie informazioni circa i prezzi delle compre-vendite avvenute recentemente nella zona. I terreni prospicienti i fondi della parrocchia e che guardano verso Chiasso, sono stati venduti nel 1969-1970 a prezzi che si aggirano sui Fr. 60-70-80. Per due vendite (fondi 1209-1242) il prezzo contrattuale è stato aumentato dall'Ufficio registri da Fr. 60,— il mq. a Fr. 90,—.

V'è da rilevare che il costo dei terreni a Morbio Inferiore sale molto rapidamente e che l'aumento è superiore al 5% annuo, che corrisponde, in media, al deprezzamento della moneta. Ciò è dovuto alla particolare situazione di penuria di terreni che si verifica a Chiasso per cui l'espansione edilizia deve forzatamente trovare sfogo nei Comuni vicini che sono Vacallo, Morbio Inferiore e Balerna. Il valore potenziale dei terreni nella zona che ci interessa è quindi elevato.

La stima è stata fatta suddividendo i quattro fondi in tre strisce: quella con-

finante con la strada, quella mediana e quella lungo la scarpata boscata che costeggia il riale Spinée.

Alle tre strisce sono stati assegnati rispettivamente prezzi di Fr. 65,—, 55,— e 45,— il mq. Alla ripa boscata è stato dato un valore di Fr. 4,— il mq. Questa stima è stata comunicata con lettera del 19 novembre 1971 al Consiglio parrocchiale. Il valore dei 4 fondi era calcolato in Fr. 1.267.249,— pari ad un valore medio di Fr. 52,50 per il coltivo e di Fr. 4,— per il bosco.

La contrattazione ha portato ad aumentare l'offerta dello Stato per le tre strisce di terreno rispettivamente da Fr. 65,—, 55,— e 45,— a Fr. 70,—, 60,— e 50,— il che aumentava il valore globale da Fr. 1.267.249,— a Fr. 1.385.954,—, importo che è stato arrotondato a Fr. 1.400.000,—.

Va detto a questo punto che la prima stima era stata volutamente tenuta un po' bassa viste le buone disposizioni della Parrocchia, proprietaria dell'appezzamento di terreno, nei confronti dello Stato.

La stima globale corrisponde ad un prezzo medio di Fr. 58,10 il mq. per i 23.741 mq. di coltivo.

Da rilevare che durante le trattative si è stabilito che il prezzo di Fr. 1.400.000,— è da ritenersi valido per tutto il 1972 nella presunzione che entro l'anno il Dipartimento, ottenuto il credito dal Gran Consiglio, potrà passare alla stipulazione dell'atto notarile. Le spese notarili e di trapasso saranno a carico dello Stato, mentre l'imposta sul plus-valore, come di consueto, sarà a carico del venditore.

L'accordo concluso fra il Dipartimento e il Consiglio parrocchiale della chiesa di Sta. Maria dei Miracoli di Morbio Inferiore è stato sottoposto all'assemblea parrocchiale straordinaria del 13 febbraio u.s.

Nel verbale è detto: «L'assemblea, dopo qualche ulteriore delucidazione, ha dimostrato di apprezzare vivamente la realizzazione del centro scolastico e quindi la vendita del terreno, votando favorevolmente all'unanimità».

Ciò premesso vi preghiamo, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, di voler approvare l'annesso progetto di decreto legislativo con il quale vi chiediamo di accordare il credito di Fr. 1.410.000,— e cioè l'importo pattuito per l'acquisto del terreno aumentato delle spese notarili e di trapasso.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :

A. Lepori

p. o. Il Cancelliere :

A. Crivelli

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la concessione di un credito di Fr. 1.410.000,—
per l'acquisto di un appezzamento di terreno a Morbio Inferiore
per la costruzione di un ginnasio

(del)

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone del Ticino
visto il messaggio 2 marzo 1972 n. 1810 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a :

Art. 1. — E' accordato il credito di Fr. 1.410.000,— per l'acquisto di un appezzamento di terreno al mappale R. T. 662, 663, 667 e 668 del Comune di Morbio Inferiore.

Art. 2. — L'importo di Fr. 1.410.000,— è iscritto alla parte straordinaria del bilancio del Dipartimento delle pubbliche costruzioni.

Art. 3. — Trascorsi i termini per l'esercizio del diritto di referendum, il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi e entra immediatamente in vigore.
