



Ris.mun. 9151 del 15 marzo 2016

18 marzo 2016

MM N. 101 /2016

Richiesta di un credito di CHF 810'000.-- per la demolizione dello stabile ex-Jelmoli al mappale n. 767 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio e per la procedura di concorso per la sistemazione di Piazza del Ponte

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

Preambolo

Il Municipio di Mendrisio con risoluzione n. 7179 del 1° settembre 2015 ha trasmesso a codesto Onorando Consiglio comunale il Messaggio Municipale N. 75 /2015 inerente l'adozione della variante di Piano regolatore della Città di Mendrisio - Comparto speciale "e" - Piazza del Ponte.

Nel citato Messaggio, l'Esecutivo ha esplicitato in particolare la non accettazione della condizione, chiesta dal Dipartimento del territorio in fase di esame preliminare della variante, di vincolare la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli alla contemporanea edificazione di un nuovo edificio e contestualmente ha anticipato le sue future intenzioni:

1. inoltro della domanda di costruzione per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli parallelamente alla trasmissione del Messaggio Municipale N. 75 /2015;
2. trasmissione del presente Messaggio a codesto Onorando Consiglio comunale per la richiesta del credito necessario per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli al momento in cui la relativa licenza edilizia sarebbe cresciuta in giudicato;
3. trasmissione di un altro Messaggio per la richiesta del credito necessario per allestire un concorso di architettura per la sistemazione e l'arredo di Piazza del Ponte per il periodo durante il quale la Piazza resterebbe priva dell'edificazione indicata a PR.

In conformità con quanto anticipato nel Messaggio per l'adozione della variante pianificatoria, il Municipio ha inoltrato al Dipartimento del territorio la domanda di costruzione per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli il 12 ottobre 2015.

Il Dipartimento del territorio, in considerazione della volontà del Municipio di procedere per il tramite di un concorso alla sistemazione della Piazza, ha preavvisato favorevolmente la licenza, chiedendo tuttavia di attenderne l'esito, prima di procedere all'abbattimento dell'edificio.

Il Municipio ha quindi rilasciato la licenza edilizia il 23 febbraio 2016.

Con il presente Messaggio, il Municipio chiede il credito necessario per concretizzare l'abbattimento dell'edificio ex-Jelmoli situato sul mappale n. 767 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio e per la procedura di concorso relativa alla sistemazione di Piazza del Ponte. Quest'ultimo aspetto è stato anticipato ed è stato integrato nel presente Messaggio, rispetto a quanto annunciato nel MM N. 75 /2015 (punto 3), a seguito del preavviso della licenza rilasciato dal Cantone.



1. SITUAZIONE ESISTENTE

L'area oggetto di intervento è situata nel centro della Città di Mendrisio, all'incrocio tra via Luigi Lavizzari e Piazza del Ponte, che sfocia in via San Damiano, in corrispondenza della chiesa principale della Città.

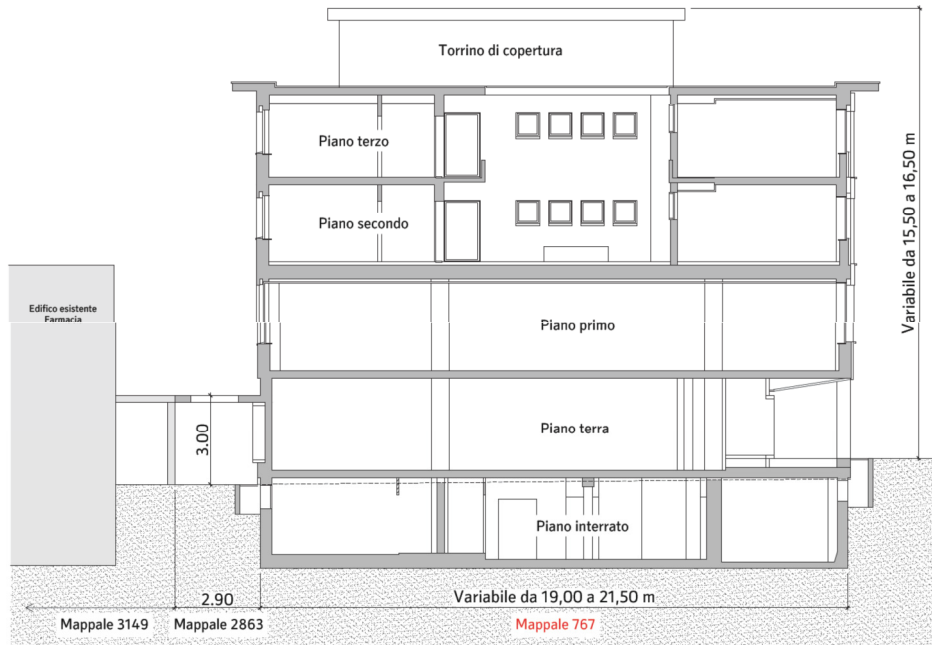
L'area risulta essere ubicata in una posizione centrale e in presenza di un elevato traffico veicolare. Sarà quindi necessario prevedere delle opere di protezione per eventuali cadute di materiale sulle strade adiacenti allo stabile, una nuova regolazione del traffico per evitare problemi alla circolazione, opere per contrastare lo sviluppo di polvere ed eseguire operazioni di demolizione non particolarmente rumorose.

2. FASI DI ESECUZIONE

2.1 Introduzione

L'intervento prevede la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli situato sul mappale n. 767 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio e realizzato nei primi anni '60. L'area d'intervento è di circa 476 mq (ca. 19,00 m x ca. 24,50 m).

L'edificio è formato da un piano interrato e da 4 piani fuori terra, e raggiunge un'altezza massima pari a circa 16,50 m, compreso il torrino di copertura.



In particolare si rileva che l'edificio ex-Jelmoli confina ad ovest con un altro edificio (mappale n. 3149), al quale risulta essere solidale grazie alla presenza di un passaggio coperto (mappale n. 2863), che non è oggetto di demolizione. Il muro esistente di confine tra l'edificio ex-Jelmoli ed il passaggio stesso verrà lasciato.

2.2 Prima fase: area di cantiere

La prima fase consiste nella preparazione dell'area di cantiere (linea tratteggiata rossa). L'area adiacente alla facciata est dello stabile e parte di Piazza del Ponte verranno occupate come area di stoccaggio del materiale demolito (area rosa).

L'attuale passaggio pedonale per l'accesso al posteggio pubblico situato al di sotto di via Lavizzari non sarà consentito per motivi di sicurezza.



Il traffico pedonale verrà deviato sul lato opposto di via Luigi Lavizzari e di Piazza del Ponte (linee verdi tratteggiate).

Il tratto di strada a nord dello stabile verrà chiuso al traffico, sia veicolare, sia pedonale per motivi di sicurezza e protezione dello stabile adiacente, l'accesso pedonale all'edificio del mappale n. 2860 sarà comunque garantito. I pedoni e i motocicli potranno accedere all'abitazione del mappale n. 2860 e agli edifici presenti ai mappali n.ri 3149 e 762 sfruttando la strada presente sul lato ovest del fabbricato presente sul mappale n. 762.

I ponteggi saranno disposti lungo tutto il perimetro della struttura e saranno dotati di mantovane per proteggere il traffico ed i pedoni da pericoli provenienti dalla caduta di materiale di demolizione.

2.3 Seconda fase: separazione edifici

La seconda fase consiste nel rendere indipendente lo stabile oggetto della demolizione dalle zone adiacenti.

Il piano interrato dello stabile è staticamente separato dal posteggio pubblico sotterraneo e dalla strada cantonale, ma in collegamento con lo stesso grazie alla presenza di un portone e una serie di finestre.

Queste aperture dovranno essere chiuse tramite la realizzazione di pareti in calcestruzzo per isolare l'edificio dall'ambiente circostante. Rimarrà solo il portone esistente quale collegamento con il parcheggio, necessario per poter posizionare i puntelli per il sostegno della soletta di copertura dell'interrato.

Il parcheggio pubblico potrà continuare ad essere utilizzato regolarmente durante le fasi di demolizione.

Al piano terra l'edificio è collegato al passaggio pedonale coperto (mappale n. 2863), che non potrà essere sfruttato dai pedoni durante le operazioni di cantiere. La parete di confine tra l'ex-Jelmoli ed il passaggio coperto non verrà demolita.

2.4 Terza fase: bonifica

I sopralluoghi e le indagini sui materiali svolte, hanno dimostrato che la costruzione presenta elementi importanti contenenti fibre di amianto. Sono necessari i seguenti interventi:

- Pavimenti: la colla ed i pavimenti devono essere rimossi da una ditta specializzata sotto confinamento in quanto la rimozione libererà nell'aria quantità elevate di amianto;
- Mastice delle finestre: valutare se bonificare direttamente in loco oppure rimuovere interamente le finestre e smaltirle attraverso l'intervento di una ditta specializzata;
- Lastra di supporto del quadro elettrico (tetto) e lastra in fibrocemento (cantina): rimozione di entrambi gli elementi senza spaccarli e con le protezioni corrette per i lavori a contatto diretto con amianto;
- Materiali di demolizione: i materiali quali il vetro ed il ferro provenienti dalle opere di demolizione dovranno essere separati e smaltiti secondo norma;
- Elettrodomestici e impianti: dovranno essere asportati e smaltiti a norma di legge.

2.5 Quarta fase: pulizia interna

Sarà necessario asportare e smaltire nelle apposite discariche tamponamenti interni, pavimentazioni, linoleum, controsoffitti, piastrelle, infissi, porte, vetri e arredo bagno.

2.6 Quinta fase: demolizione

Saranno utilizzate principalmente delle pinze idrauliche demolitrici, sostenute da bracci meccanici, che effettueranno il carico del materiale demolito sugli autocarri o nell'apposita area di stoccaggio. Saranno utilizzati dei getti d'acqua che eviteranno che la polvere possa creare disturbi alle aree adiacenti all'intervento.

Le parti di edificio che non verranno demolite saranno la parete lato passaggio pedonale coperto, la soletta di copertura del piano interrato, gli elementi in calcestruzzo del piano cantina e le fondamenta.

2.7 Sesta fase: sistemazioni finali

Nel caso in cui, al momento della fine dei lavori di demolizione non si sarà ancora in possesso dell'esito del concorso o del credito per eseguirlo, l'area sarà sistemata nel modo seguente:

- Puntellazione della soletta di copertura dell'interrato per il sostegno dei nuovi carichi di progetto;
- Realizzazione dei cordoli di contenimento per il sostegno del riempimento;
- Impermeabilizzazione dell'estradosso della soletta di copertura dell'interrato;
- Riempimento con materiale inerte permeabile fornito dall'impresa non proveniente dalla demolizione e non contenente sostanze inquinanti;
- Posa di una stuoia geotessile;
- Riempimento con terreno vegetale per almeno 50 cm;
- Semina a prato dell'area in oggetto.

Per garantire una superficie verde orizzontale i cordoli di contenimento sono caratterizzati da un'altezza variabile da 20 cm a 140 cm. Per questo motivo e per motivi di sicurezza l'area sarà dotata di un parapetto perimetrale.

L'accesso pedonale all'area verde avverrà in corrispondenza della zona con cordolo basso.

2.8 Tempistica

L'intervento di demolizione e le sistemazioni finali sono quantificate in circa quattro mesi lavorativi. La data di inizio dei lavori sarà determinata dal Municipio in funzione del programma delle manifestazioni come pure dello stato di avanzamento del concorso.

3. CONCORSO PER LA SISTEMAZIONE DI PIAZZA DEL PONTE

Con l'abbattimento dell'edificio ex-Jelmoli si pone il problema, più volte evidenziato nella procedura di adozione del PR, della sistemazione del vuoto urbano che viene a crearsi. Tale aspetto è stato ulteriormente sottolineato dal Cantone in occasione del preavviso della licenza di costruzione per la demolizione, ciò che ha portato il Municipio a voler anticipare la procedura di concorso per la sistemazione e l'arredo di Piazza del Ponte.

Il Municipio si impegna a promuovere una procedura di concorso che non superi la somma di CHF 160'000.-- (IVA compresa).

4. PREVENTIVO DI SPESA

4.1 Demolizione

L'edificio ex-Jelmoli è caratterizzato da un piano interrato, quattro piani fuori terra e un torrino per garantire l'accesso della copertura.

La volumetria dello stabile risulta essere la seguente:

- Piano interrato:	1'566 mc
- Piano terreno:	1'334 mc
- Piano primo:	1'602 mc
- Piano secondo:	1'227 mc
- Piano terzo:	1'332 mc
- Torrino:	130 mc
Volumetria totale:	7'191 mc

Il preventivo di spesa include l'allestimento dell'area di cantiere, le opere di demolizione, il carico, il trasporto in discarica autorizzata di tutto il materiale di risulta, compreso le tasse per il deposito.

Sono comprese nel prezzo le opere di messa in sicurezza dell'edificio, la realizzazione dei cordoli di contenimento del riempimento e la realizzazione delle pareti in calcestruzzo di chiusura delle aperture in corrispondenza del posteggio pubblico sotterraneo, così come le opere di pulizia. La stima dei costi risulta essere:

- Opere di bonifica:	CHF 100'000.--
- Opere di demolizione:	CHF 320'000.--
- Opere in c.a.:	CHF 60'000.--
- Conto tecnico bonifica:	CHF 22'000.--
- Conto tecnico demolizione:	CHF 60'000.--
Costo totale (IVA esclusa):	CHF 562'000.--

Costo totale (IVA compresa): CHF 607'000.--

Totale credito di demolizione con imprevisti: CHF 650'000.--

4.2 Concorso per la sistemazione di Piazza del Ponte

La procedura di concorso prevede le seguenti spese:

- monte premi	CHF 90'000.--
- coordinamento	CHF 35'000.--
- giuria	CHF 20'000.--
- documentazione	CHF 3'000.--
Costo totale (IVA esclusa):	CHF 148'000.--

Totale credito per il concorso (IVA compresa): CHF 160'000.--

4.3 Totale credito richiesto:

Credito per la demolizione:	CHF 650'000.--
<u>Concorso per la sistemazione della Piazza:</u>	<u>CHF 160'000.--</u>

Totale credito richiesto (IVA compresa): **CHF 810'000.--**

5. CONGRUENZA CON PIANO FINANZIARIO E VALUTAZIONE ONERI FINANZIARI

L'ultimo aggiornamento del Piano delle opere prioritarie e il Piano finanziario indicano, sotto il Dicastero Costruzioni, una spesa di CHF 970'000.-- per la demolizione dello stabile ex-Jelmoli e relativa sistemazione del terreno.
La spesa è pianificata nell'anno 2017.

Il Messaggio Municipale N. 52 /2010 inerente la richiesta di credito di CHF 2'514'471.-- per l'acquisto dello stabile ex-Jelmoli era stato approvato dal Consiglio comunale il 19 agosto 2010.

Secondo la scheda contabile del 3 marzo 2016, risulta che il saldo contabile (valore residuo a bilancio al 31 dicembre 2015) ammonta a CHF 2'155'122.70.

Dopo la demolizione il valore del terreno del mappale n. 767 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio (superficie di 476 m2) verrà registrato a bilancio sotto la voce "terreni" di proprietà comunale, con un importo di CHF 500'000.-- (valore di ca. 1'000.--/m2).

Il valore residuo dell'immobile di CHF 1'655'122.70 verrà invece ammortizzato completamente entro 5 anni dal suo abbattimento.

Valore residuo a bilancio stabile ex-Jelmoli (31.12.2015)		CHF 2'155'122.70
Valore terreno dopo demolizione (CHF/m2 1000.00)	-	CHF 500'000.00
Totale valore residuo immobile		CHF 1'655'122.70
Credito per la demolizione	+	CHF 650'000.00
Credito per il concorso	+	CHF 160'000.00
Totale valore residuo e costi demolizione / concorso		CHF 2'465'122.70

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati della demolizione dell'edificio ex-Jelmoli (costo demolizione e valore residuo per un totale di CHF 2'465'122.70) e del concorso di progettazione ammontano a CHF 505'300.-- così ripartiti:

- ammortamento annuo (su 5 anni) ammonta a CHF 493'000.--;
- interessi passivi sul capitale medio ammontano a CHF 12'300.-- (tasso 1%).

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

Risolvere

- 1. È approvato un credito di CHF 650'000.-- (IVA compresa) per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli.**
- 2. È approvato un credito di CHF 160'000.-- (IVA compresa) relativo al concorso per la sistemazione di Piazza del Ponte.**
- 3. La spesa di CHF 650'000.-- sarà registrata a consuntivo nel Conto investimenti - Voce no. 503.160 con la dicitura "Demolizione stabile ex-Jelmoli".**
- 4. La spesa di CHF 160'000.-- sarà registrata a consuntivo nel Conto investimenti - Voce no. 589.072 "Concorso per la sistemazione di Piazza del Ponte".**
- 5. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2017.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario