



---

**Rapporto Commissione della Gestione e Commissione delle Opere Pubbliche**

1 novembre 2025

## **MM N. 36/2025**

# **Palazzo comunale Mendrisio – Richiesta di un credito di CHF 3'520'000.00 per il risanamento dell'involucro, l'adeguamento dell'impianto di rilevazione incendi, l'introduzione di un vettore energetico transitorio e l'organizzazione del concorso d'architettura e progettazione di massima delle fasi 1 e 2**

Egregio Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

di seguito il summenzionato rapporto.

### **Premessa**

Il 15 settembre 2025 si è tenuta la riunione congiunta delle Commissioni delle Opere pubbliche e della Gestione, alla presenza della Vicesindaca Francesca Luisoni (Capo Dicastero Pianificazione e spazi pubblici), dell'architetto Mitka Fontana (Direttore della Divisione Pianificazione) e dell'architetto Martín Muntaner (Direttore della Divisione Spazi pubblici). Successivamente, il 29 settembre 2025, la Commissione della Gestione ha approvato all'unanimità il Messaggio municipale n. 36/2025. In data 30 ottobre 2025 la Commissione delle Opere Pubbliche ha approvato all'unanimità il Messaggio Municipale 36/25.

### **Nel merito**

Il Palazzo comunale di Mendrisio, costruito nel 1906, ospita tuttora diverse attività comunali e cantonali. L'edificio è inserito nella variante di Piano regolatore concernente la tutela dei beni culturali come bene culturale d'importanza locale. Oggi la vita utile di diversi elementi costruttivi giunge a fine ciclo richiedendo lavori di rinnovo o sostituzione. Gli aspetti principali oggetto d'intervento riguardano:

- l'impianto di rilevazione incendi, da adeguare agli standard attuali secondo la Variante 3 del concetto antincendio presentato nel messaggio, che prevede una rivelazione dei fumi in tutto l'edificio e nuove uscite di sicurezza al piano terreno;
- la sostituzione dei serramenti e delle protezioni solari con nuovi elementi a doppio taglio termico e motorizzati;
- il risanamento dei lucernari mediante sostituzione dei vetri e sigillature con profilati sovrapposti per garantirne l'ermeticità;

- la sostituzione dell'attuale caldaia a gas con un impianto a pellet, in conformità all'art. 15 del Regolamento sull'utilizzo dell'energia (RUEn), che impone l'impiego di fonti rinnovabili per almeno il 40% del fabbisogno energetico negli edifici pubblici;
- la pianificazione del concorso d'architettura e la progettazione di massima per le fasi 1 e 2 (descritte nel messaggio), necessarie a definire una visione complessiva del comparto Palazzo comunale – Palazzina (palazzina situata a lato di Casa Croci - mappale n. 1665 RFD).

La Vicesindaca Francesca Luisoni ha sottolineato che, pur operando in condizioni di sicurezza, l'edificio necessita di un intervento strutturale e funzionale complessivo. Gli interventi previsti ammontano a CHF 3'520'000.00 e comprendono il risanamento dell'involucro e degli impianti (CHF 2'855'000.00), il concorso di progettazione (CHF 450'000.00) e la progettazione di massima (CHF 215'000.00). Il concorso avrà una durata stimata di 18 mesi e un montepremi di CHF 220'000.

Il Municipio ha inoltre evidenziato che, grazie allo studio condotto dall'Istituto Scienze della Terra (SUPSI), sono state analizzate le cromie storiche dei serramenti originali della sala del Consiglio comunale e fornite indicazioni per il loro restauro, al fine di preservare la coerenza cromatica e il valore architettonico del Palazzo.

La discussione ha permesso di chiarire che la scelta del pellet è una soluzione temporanea ma obbligata, in attesa di un futuro collegamento o alla rete di teleriscaldamento prevista per l'area o all'hub energetico che andrebbe a favore dell'intero quartiere.

Il Messaggio municipale illustra inoltre alcune prospettive di sviluppo futuro per il comparto Palazzo comunale – Palazzina, che includono la riorganizzazione dei servizi amministrativi e dei flussi pubblico-privato, la ristrutturazione della Palazzina per accogliere le sedi amministrative AIM, la riqualifica degli spazi esterni e il collegamento pedonale con l'autosilo comunale di via Zorzi (passerella).

Come riferito in commissione è inoltre in corso uno studio di fattibilità volto a migliorare l'accessibilità per persone con disabilità: la soluzione di maggior interesse prevede l'installazione di un elevatore accanto allo scalone principale, nell'attuale locale del custode, così da restituire dignità all'accesso per persone con mobilità ridotta, oggi posto sul retro e non conforme ai vincoli di tutela.

## **Finanziamento**

Sintesi:

- Investimento lordo complessivo: CHF 3'520'000.00 (IVA inclusa).
- Contributo dal Fondo energie rinnovabili (FER): CHF 360'000.00.
- Investimento netto a carico della Città: CHF 3'160'000.00.
- Quote già previste nel Piano delle opere prioritarie (POP):
  - CHF 2'250'000.00 per interventi su serramenti, lucernari, antincendio e vettore energetico.
  - CHF 450'000.00 per il concorso di progettazione.
- Ammortamento amministrativo previsto: 35 anni (tasso d'ammortamento lineare 2.86%).

- Oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento di CHF 3'160'000.00: CHF 153'576.00, di cui CHF 90'376.00 per ammortamento amministrativo lineare annuo e CHF 63'200.00 per interessi passivi sul capitale medio investito (tasso 4%).

Il progetto, infine, è coerente con la strategia energetica e ambientale della Città e non preclude gli interventi futuri.

## **Conclusioni**

Visti il contenuto del MM 36/2025 e le considerazioni di cui sopra,

**i commissari della Commissione della Gestione e delle Opere Pubbliche, all'unanimità dei presenti, invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali ad approvare il Messaggio municipale così come presentato.**

## **Per la Commissione della gestione**

Roberto Pellegrini, relatore

Maurizio Agustoni, Martina Arizanov, Giampaolo Baragiola, Lucio Lorenzon, Filippo Pfister, Luca Pestelacci, Daniele Raffa, Massimiliano Robbiani, Davide Rossi, Jacopo Scacchi

## **Per la Commissione delle opere pubbliche**

Elia Agostinetti, Andrea Carrara, Vincenzo Crimaldi, Dario Engeler, Cristina Marazzi Savoldelli, Fabrizio Molteni, Tiziano Pasta, Corinna Pons, Gianluca Romanini, Lorenzo Rusconi, Soldini Emma