



Ris. mun. 3505 del 30 settembre 2025

6 ottobre 2025

MM N. 42 /2025

Richiesta di un credito suppletorio di CHF 2'000'000.--
per la partecipazione nella società Teleriscaldamento
del Mendrisiotto SA

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

il Municipio si pregia sottoporvi per approvazione la richiesta di un credito suppletorio di CHF 2'000'000.-- per la partecipazione della Città di Mendrisio alla costituenda società Teleriscaldamento del Mendrisiotto SA.

Premessa

Il Lodevole Consiglio Comunale con il MM N. 11 /2021 ha approvato la modifica del Regolamento dell'Azienda comunale includendo formalmente il teleriscaldamento tra i servizi pubblici di interesse comunale e la partecipazione alla costituenda "Teleriscaldamento del Mendrisiotto SA", unitamente a Teris SA (Teleriscaldamento del Bellinzonese SA), con una quota del 50% corrispondente a CHF 500'000.--.

A partire da quel momento si sono susseguiti numerosi incontri, durante i quali il progetto di teleriscaldamento è stato ulteriormente affinato sotto il profilo tecnico ed economico. Rispetto alla versione iniziale del 2018, l'investimento previsto è aumentato, principalmente a causa di tre fattori: l'ampliamento della potenza e dell'estensione della rete, l'incremento generale dei costi e l'evoluzione tecnologica che ha reso necessarie ulteriori integrazioni e aggiornamenti. Il nuovo soggetto avrà il compito di progettare, costruire e gestire, per conto del Comune di Mendrisio e per esso della sua Azienda comunale, il progetto in discussione e in una seconda fase altri progetti di reti di teleriscaldamento della Città di Mendrisio di interesse comune.

A seguito del rilascio della licenza edilizia per la centrale termica, avvenuto lo scorso mese di aprile, è ora possibile dare avvio concretamente alla realizzazione del progetto e alla costituzione della società.

Con il presente Messaggio Municipale si sottopone al Lodevole Consiglio Comunale il progetto nella sua versione più aggiornata, unitamente alla richiesta di adeguamento del credito per la partecipazione della Città alla futura società incaricata della realizzazione e della gestione della rete di teleriscaldamento a Mendrisio.

Progetto

Il progetto prevede la realizzazione di una centrale e di una rete di distribuzione che consentiranno a diversi edifici (cantionali, comunali e privati) di approvvigionarsi con un vettore energetico rinnovabile per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. La rete di teleriscaldamento sarà inizialmente sviluppata nel comparto di Casvegno, per poi estendersi lungo Via Maspoli, attraversare l'incrocio di Banchette e raggiungere Via Turconi. In una fase successiva, sono previste ulteriori diramazioni in funzione della domanda. La centrale termica a biomassa legnosa, che costituirà il cuore della rete di teleriscaldamento, sorgerà a Coldrerio su un terreno di proprietà dell'Azienda Cantonale dei Rifiuti (ACR).

A titolo puramente informativo riassumiamo i principali dettagli tecnici della centrale termica e della rete presentati nella domanda di costruzione.

Centrale termica

Potenza installata	
Biomassa legnosa	2 x 3'800 kW
Gas (backup e punte)	5'600 kW
Volume stoccaggio accumulatori	2 x 155 m ³
Temperatura mandate rete	95 °C

Rete termica

Estensione	3.5 km
Diametro condotte principali	DN 250

È importante tener presente che la realizzazione della rete di teleriscaldamento avverrà per fasi, dove nella prima, i clienti principali saranno stabili cantionali, la cui adesione è praticamente accertata. La prima fase con il comparto OSC rappresenta già il 51% del fabbisogno termico complessivo previsto dal progetto.

Nelle fasi successive verranno allacciati gli edifici delle scuole cantionali (Liceo, SPAI e Scuola media), l'Ospedale Regionale di Mendrisio (OBV), l'USI – Palazzo Turconi e Canavée, le Scuola dell'infanzia Mendrisio Sud, Casa Anziani Torriani (T1+T2+T3), il Centro scolastico Canavée e Villa Argentina. Nella fase successiva di estensione della rete sarà inoltre valutato l'allacciamento del Centro Manifestazioni Mercato Coperto.

Per quanto riguarda gli utenti privati, concentrati principalmente nelle fasi di estensione della rete, si ipotizza un tasso di adesione del 50%, considerato prudenziale, in fase di pianificazione.

Tuttavia, non si esclude a priori l'allacciamento di utenti privati sin da subito nel caso di un interesse immediato.

Fasi del progetto

	Consumo utenze [MWh/a]	Potenza utenze [MW]	Rete [km]
Fase 1 Valle della Motta - OSC	8'600	5.1	1.5
Fase 2 OSC - Scuole medie	5'100	4.2	1.3
Fase 3 Comparto Liceo - OBV	3'000	1.1	0.7
Fase 4 Estensione rete (Torriani)			
Totale	16'700	10.4	3.5

Tempistica

La pianificazione temporale delle attività relative alla progettazione, esecuzione della centrale termica e prima tratta della rete di teleriscaldamento, unitamente al cronoprogramma indicativo delle successive fasi di cantiere per il completamento della rete sono presentate qui sotto.

Pianificazione centrale e rete prima tratta

- Progettazione settembre 2025 - novembre 2025
- Verifica interna dicembre 2025
- Pubblicazione concorsi gennaio 2026 - febbraio 2026
- Delibere marzo 2026
- Inizio cantiere aprile 2026

Tempistiche indicative esecuzione cantieri

- Fase 1
 - Tratta 1 (fino a OSC) 2026-2027
 - Tratta 2 (OSC - Scuole medie) 2027-2028
- Fase 2
 - Tratta 3 (liceo-OBV) 2028-2029
 - Estensioni rete 2030-2031

Dati finanziari

L'investimento complessivo lordo previsto per la realizzazione dell'intero progetto ammonta a CHF 22'912'000. I principali dati economici e le deduzioni stimate, derivanti da incentivi pubblici e contributi di allacciamento, sono riepilogate di seguito.

Dati economici

Investimento complessivo [CHF]	22'912'000
Incentivi cantonali [CHF]	5'895'000
Contributi d'allacciamento [CHF]	2'020'000
Investimento netto [CHF]	15'000'000
Produzione a pieno regime [MWh/a]	20'400
Tasso d'Interesse	2%
Prezzo di vendita medio [cts/kWh]	15 ± 10%
Riduzione emissioni CO2 [ton/a]	2'750
Fabbisogno biomassa [ton/a]	5'700
IRR	4.61%

L'ipotesi di struttura finanziaria a copertura dell'investimento netto, concordata con Teris SA, è la seguente ed è definita con l'obiettivo di garantire un equilibrio economico sostenibile per l'intero progetto, distribuendo i costi e i rischi tra i partner coinvolti. La struttura proposta consente inoltre di ottimizzare le fonti di finanziamento, favorendo un'adeguata leva tra capitale proprio e capitale di terzi e assicurando così la solidità finanziaria della futura società in fase di avviamento.

Capitale proprio	CHF 5 mio
Capitale di terzi	CHF 10 mio

Il Capitale proprio di CHF 5 Mio è da suddividere equamente tra i due azionisti come specificato nella lettera d'intenti. Nella determinazione del fabbisogno finanziario, al momento opportuno, verranno considerati anche gli apporti "in natura" da parte degli azionisti, in particolare i lavori già anticipati da entrambe le parti, quali la progettazione e la posa di alcune condotte. Al momento della stesura del presente Messaggio municipale, per le AIM questo importo ammonta a ca. CHF 300'000.-- (IVA esclusa). Il finanziamento della parte di terzi potrà avvenire attraverso un prestito degli azionisti, i quali potrebbero anche indebitarsi a loro volta per avere le risorse necessarie, oppure tramite un prestito bancario diretto alla nuova società.

Il *business plan* prevede il raggiungimento del pareggio e la generazione di utile già a partire dal quarto anno di esercizio, grazie alla presenza, sin dalla prima fase, di numerosi allacciamenti rilevanti alla rete di teleriscaldamento. I consumi stimati a pieno regime, superiori a 16'000 MWh/anno, assicureranno ricavi sufficienti a coprire sia i costi operativi, sia quelli finanziari dell'intero progetto.

Le spese relative agli investimenti (CAPEX) e a quelle operative (OPEX) sono presentate nelle tabelle seguenti:

Investimenti

CAPEX	[CHF]
Centrale termia (genio civile)	2'990'000
Centrale termica EM	10'692'000
Rete dorsale	6'960'000
Rete allacciamenti	1'302'000
Sottostazioni	518'000
Costi generali	200'000
Imprevisti	250'000
Totale	22'912'000

Spese operative

OPEX	[CHF]
Acquisto energia	1'000'000
Costi di manutenzione	245'000
Costi d'esercizio	220'000
Totale	1'465'000

La biomassa destinata alla centrale termica sarà reperita a livello locale, privilegiando forniture da operatori del territorio, in linea con l'impegno a promuovere una gestione sostenibile delle risorse e a ridurre l'impatto ambientale legato al trasporto nonché le variazioni nei costi. Il combustibile dell'impianto sarà costituito da biomassa legnosa, proveniente sia dalla raccolta differenziata nella regione, sia da cippato naturale ricavato dai boschi locali.

Il costo al kWh per il cliente finale sarà competitivo. Il prezzo di vendita previsto è di 15 cts/kWh, con una tolleranza del $\pm 10\%$. Questo prezzo comprende tutti i costi, inclusi quelli finanziari, calcolati con un tasso d'interesse ipotetico del 2%.

La centrale ha una vita utile prevista di 20 anni, mentre la durata stimata delle condotte è di 40 anni. Il *business plan*, così elaborato, considera la realizzazione del progetto, gli ammortamenti e le manutenzioni necessarie, garantendo una pianificazione finanziaria in linea con la durata di vita delle singole componenti, equilibrata e sostenibile.

La partecipazione della Città alla costituzione della società Teleriscaldamento del Mendrisiotto SA con una quota azionaria del 50% implica complessivamente un investimento di CHF 2'500'000.-- che verrà registrato negli attivi della Città.

A partire dal quarto anno, la nuova società si autofinzierà attraverso la vendita di calore agli utenti allacciati alla rete.

Accordo

Per la realizzazione del progetto, è necessario autorizzare la società Teleriscaldamento del Mendrisiotto SA (TDM) alla posa della rete termica sul suolo pubblico comunale. A tale scopo è allegato l'Accordo che definisce le condizioni concordate per la realizzazione delle infrastrutture necessarie, in particolare delle condotte interrato destinate al trasporto dell'energia termica.

L'Accordo ha una durata iniziale di 20 anni ed è rinnovabile tacitamente per ulteriori periodi di 5 anni, salvo disdetta da una delle parti con preavviso minimo di sei mesi.

TDM si assume l'onere della costruzione, manutenzione e rinnovo degli impianti di distribuzione, in conformità alle normative vigenti. In base all'Accordo, TDM è autorizzata a richiedere, a proprie spese, l'iscrizione di una servitù personale a proprio favore presso l'Ufficio dei registri, gravante sul sedime interessato dalla posa delle condotte e delle sottostazioni. Il Comune si impegna a sottoscrivere ogni relativa richiesta.

L'Accordo è cedibile, con tutti i relativi diritti e obblighi, alla società Teleriscaldamento del Mendrisiotto SA (denominazione provvisoria), partecipata da Teris SA e dal Comune di Mendrisio.

Conclusione

Il progetto della centrale di riscaldamento a biomassa legnosa e la rete di teleriscaldamento, si inseriscono in modo coerente e strategico nel contesto attuale, caratterizzato dalla crescente necessità di promuovere soluzioni energetiche sostenibili, autonome e a basso impatto ambientale. L'iniziativa risponde pienamente agli obiettivi di transizione ecologica, decarbonizzazione e valorizzazione delle risorse locali, allineandosi alle priorità definite a livello nazionale ed europeo.

L'utilizzo di biomassa legnosa proveniente dal territorio consente non solo di ridurre le emissioni, ma anche di incentivare l'economia locale attraverso il coinvolgimento di fornitori e operatori del settore. Una rete di teleriscaldamento permette una distribuzione efficiente e stabile dell'energia, garantendo un costo competitivo per l'utenza finale.

In questo contesto, il ricorso al finanziamento pubblico risulta pienamente giustificato: l'investimento non solo contribuisce al raggiungimento di importanti obiettivi ambientali e sociali, ma genera benefici collettivi di lungo periodo, difficilmente ottenibili senza un adeguato supporto iniziale.

Il progetto si allinea con le linee guida della Strategia Mendrisio 2035, rafforzandone diversi assi strategici:

- l'impiego di energie pulite, con la riduzione dei consumi fossili, la promozione di fonti rinnovabili e l'uso efficiente delle risorse;
- la salvaguardia del paesaggio: i boschi locali diventano una risorsa per la fornitura di combustibile alla centrale termica;
- l'economia circolare: l'impiego di risorse del territorio contribuisce a generare un valore economico locale;
- e infine un miglioramento della qualità di vita: la riduzione delle emissioni inquinanti contribuisce a migliorare la qualità dell'aria, riducendo l'inquinamento atmosferico.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio e le AIM sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. È concesso il credito suppletorio di CHF 2'000'000.-- per la partecipazione della Città nella Teleriscaldamento del Mendrisiotto SA.**
- 2. Il credito è da allibrare nel bilancio dell'Azienda comunale (AIM) alla voce "Partecipazioni, capitali sociali" (conto 145).**
- 3. È approvato l'Accordo fra Teris SA e il Comune di Mendrisio per l'occupazione gratuita dell'area pubblica per la distribuzione di energia termica, e meglio come da testo allegato al presente Messaggio municipale.**
- 4. È concesso a Teris SA ed ai suoi successori in diritto l'occupazione gratuita dell'area pubblica per la distribuzione di energia termica.**
- 5. Il credito è da utilizzarsi entro il 31 dicembre 2026.**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione della Gestione.

Con osservanza.

Per il Municipio

Il Sindaco

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP

Il Segretario comunale

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.

Allegato

Accordo per l'occupazione gratuita dell'area pubblica per la distribuzione di energia termica