**Città di Mendrisio**

Via Municipio 13
6850 Mendrisio
058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch

**Ris. mun. 6085 del 10 novembre 2026**
16 novembre 2026

# MM N. 74 /2026

## Richiesta di un credito di CHF 3'800'000.-- per le opere di riqualifica di Piazza Baraini a Genestrerio

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di credito di CHF 3'800'000.-- necessario per le opere di riqualifica di Piazza Baraini nel Quartiere di Genestrerio.

**Premessa**

Il presente progetto è la prima tappa per concretizzare la nuova identità paesaggistica del quartiere di Genestrerio, che si inserisce in un concetto più ampio che prevede un diverso rapporto tra edificato, spazi aperti e territorio circostante, maggiormente orientato alla qualità degli spazi pubblici e alla valorizzazione del verde. Dopo diversi anni di riflessione, l'Esecutivo ha infatti deciso di rivedere in maniera sostanziale il precedente concetto pianificatorio, ponendo le basi per un nuovo approccio maggiormente orientato alla qualità degli spazi pubblici e alla valorizzazione del verde (v. MM N. 73 /2026).

Partendo da una visione paesaggistica che mira in particolare alla creazione di spazi aggregativi verdi, attrattivi e facilmente fruibili, capaci di favorire la socialità e di migliorare la qualità di vita degli abitanti, il nuovo assetto intende rispondere in modo più adeguato alle sfide climatiche attuali e future. In linea con le strategie della Città 2035, specialmente interpretando gli obiettivi relativi alla "qualità residenziale", alla "salvaguardia del paesaggio" e a "vivere lo spazio", viene promossa la presenza di vegetazione, di aree ombreggiate e di superfici permeabili, elementi sempre più importanti per garantire condizioni di comfort e resilienza.

Per Piazza Baraini, e in seconda tappa per i terreni adiacenti situati all'interno della curva della strada cantonale (mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio), è prevista la realizzazione di un bosco urbano. Questa proposta risponde a molteplici obiettivi: da un lato consente di ridefinire in modo unitario Piazza Baraini e lo spazio aperto racchiuso dalla curva stradale, rafforzandone la continuità spaziale e paesaggistica; dall'altro permette di creare un nuovo spazio pubblico a servizio del quartiere, capace di accogliere differenti modalità di fruizione: da attività che necessitano di spazio libero sul lato del nucleo, ad attività che necessitano di uno spazio più raccolto sull'altro lato della strada.

In particolare, il progetto permette di liberare le superfici da destinare, da una parte, alla messa a dimora di nuove alberature e alla realizzazione di opere per la gestione sostenibile delle acque meteoriche, con vasche di ritenzione e infiltrazione, adottando i principi della cosiddetta "città spugna", e dall'altra, dedicare ampio spazio alla mobilità lenta privilegiando la fruizione dello spazio pubblico da parte dei pedoni.

Per l'elaborazione della visione paesaggistica d'insieme, sulla quale si fonda il presente progetto, il Municipio ha coinvolto lo Studio Officina del Paesaggio, Lugano, che in seguito ha accompagnato tutto il processo progettuale.

La visione strategica, sulla quale è stato impostato il progetto di riqualifica di Piazza Baraini, è stata presentata alla Commissione di Quartiere il 12 giugno 2023 e il giorno successivo alla cittadinanza.




*Figura 1: Visione paesaggistica di Genestrerio, 6.12.2022 (Studio Officina del Paesaggio, Lugano)*

## 1. Progetto di massima degli spazi centrali di Genestrerio

La priorità d'intervento principale interessa il comparto di Piazza Baraini, in considerazione che su quest'ultima si rende necessario intervenire il prima possibile sul Piano generale di smaltimento delle acque (PGS), mentre per gli altri comparti, prima di procedere con gli approfondimenti progettuali, è necessario un adeguamento pianificatorio[1].

In particolare, nell'ambito dell'approfondimento progettuale, sono stati previsti dei "canali" liberi da alberature ad alto fusto per consentire il passaggio delle infrastrutture sotterranee, evitando interferenze con le nuove reti di sottostruttura.

[1] La variante di Piano regolatore che interessa gli spazi centrali di Genestrerio è stata posta in consultazione per informazione e partecipazione della popolazione dal 22 giugno 2026 al 24 agosto 2026, mentre il relativo Messaggio municipale è stato licenziato parallelamente al presente.

Inoltre, è stata verificata la possibilità di riqualificare Piazza Baraini senza la necessità di modificare il tracciato della strada cantonale, che potrà essere demandata ad una fase successiva.



*Figura 2: Progetto di massima di Genestrerio, 16.12.2024 (Studio Officina del Paesaggio, Lugano)*

Al fine di non dover attendere la formazione dei nuovi posteggi previsti nel bosco urbano, prima di procedere con la progettazione definitiva della Piazza, che include l'eliminazione di buona parte degli stalli presenti, è stato verificato che il fabbisogno di posteggi a favore del nucleo fosse sempre garantito, anche durante la fase transitoria. Considerato l'attuale utilizzo dei parcheggi in Piazza e sull'autosilo, in attesa di realizzare la seconda fase, è stata ritenuta percorribile la proposta di sopprimere momentaneamente gli stalli non vincolati a Piano regolatore presenti in Piazza, facendo capo al posteggio della Sala Multiuso. Nell'ambito della riqualifica della Piazza verranno comunque mantenuti 6 parcheggi (di cui 1-2 per disabili) così come iscritto nel Piano regolatore. La riduzione dei posteggi prevista in questa fase ha pertanto carattere temporaneo: gli stalli verranno recuperati non appena l'adeguamento della pianificazione consentirà di procedere con la realizzazione del bosco urbano.




*Figura 3: Progetto di massima di Genestrerio, sezioni, 16.12.2024 (Studio Officina del Paesaggio, Lugano)*

## 2. Progetto definitivo per la riqualifica di Piazza Baraini

Il progetto prevede la riqualifica urbanistica e paesaggistica di Piazza Baraini, finalizzata alla valorizzazione dello spazio pubblico e al rafforzamento della sua funzione sociale e aggregativa. L'intervento consentirà di incrementare la qualità e l'accessibilità degli spazi pubblici, configurando un ambiente unitario e inclusivo, caratterizzato dalla prevalenza della mobilità pedonale e dalla riduzione della funzione di parcheggio attualmente dominante. L'area risulterà fruibile anche da persone con difficoltà motorie, carrozzine, passeggini, ecc.

La riqualifica si inserisce inoltre in una strategia di adattamento ai cambiamenti climatici, adottando i principi della cosiddetta "città spugna". In tale contesto, il progetto promuove il mantenimento e il ripristino della permeabilità dei suoli, favorendo la gestione sostenibile delle acque meteoriche attraverso processi naturali di infiltrazione e accumulo. Queste misure contribuiscono a ridurre il rischio di allagamenti, a mitigare il fenomeno delle isole di calore urbane e a migliorare il comfort microclimatico e la qualità ambientale dell'area, accrescendone al contempo la resilienza agli eventi climatici estremi.



*Figura 4: Progetto definitivo di riqualifica di Piazza Baraini, 31.03.2026 (Studio Officina del Paesaggio, Lugano)*

Alfine di ottimizzare gli interventi previsti e contenere i costi d'investimento, il progetto è stato condiviso e gestito con gli enti proprietari delle sottostrutture. Tale coordinamento ha consentito di razionalizzare i tracciati delle infrastrutture esistenti e di nuova realizzazione mediante la definizione di appositi "corridoi tecnici", all'interno dei quali verranno concentrate tutte le principali condotte di servizio. Questa impostazione progettuale permette di liberare le superfici da destinare alla messa a dimora di nuove alberature e alla realizzazione di opere per la gestione sostenibile delle acque meteoriche, in particolare vasche di ritenzione e infiltrazione. Nell'area della Piazza è prevista la creazione di due nuove isole pedonali, ottenuta attraverso la soppressione di una parte degli attuali posteggi e la riduzione della larghezza della strada di accesso dalla strada cantonale. La circolazione sarà organizzata secondo il regime di "Zona 20" (zona d'incontro), privilegiando la mobilità lenta e la fruizione dello spazio pubblico da parte dei pedoni.

## 3. Cronoprogramma

A seguito dell'approvazione del presente Messaggio da parte dell'On.do Consiglio Comunale, il progetto sarà pubblicato ai sensi della Legge sulle strade, dopodiché verrà organizzato il concorso per le prestazioni da ingegnere civile (SIA fasi 41-53), per poi procedere con le procedure d'appalto ai sensi della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) del 20 febbraio 2001 e del relativo regolamento di applicazione. Infine, saranno deliberati gli incarichi. L'inizio lavori è previsto nel corso del 2028.

## 4. Investimento

In base al progetto definitivo (31.03.2026), il preventivo di spesa è stato allestito suddividendo il progetto in 9 principali parti d'opera di competenza della Città di Mendrisio e di AIM. Secondo la SIA 103, il preventivo di spesa complessivo ±10% prevede un importo totale pari a CHF 3'430'000.-- (IVA, imprevisti e onorari inclusi). L'investimento totale è da considerarsi quale tetto massimo di spesa.

| | |
|---|---|
| • Modifica e rinnovo della rete acqua potabile AIM-AP | CHF 315'000.-- |
| • Modifica e rinnovo della rete elettrica AIM-ELE | CHF 255'000.-- |
| • Modifica e rinnovo della rete di illuminazione pubblica AIM-IP | CHF 70'000.-- |
| • Nuove canalizzazioni acque miste sussidiabili AIM-CAN-MI: | CHF 205'000.-- |
| • Nuove canalizzazioni acque meteoriche sussidiabili AIM-CAN-ME | CHF 725'000.-- |
| • Nuove canalizzazioni non sussidiabili AIM-CAN-NS | CHF 480'000.-- |
| • Opere di competenza del Cantone-Centro di Manutenzione Mendrisio | CHF 105'000.-- |
| • Opere di pavimentazione della Città di Mendrisio (PAV) | CHF 355'000.-- |
| • Opere di sistemazione esterna della Città di Mendrisio (SE) | CHF 755'000.-- |
| • Imprevisti 5% | CHF 165'000.-- |

Ricapitolazione dei costi per ente:

| | |
|---|---|
| • AIM-AP+ELE+IP | CHF 640'000.-- |
| • AIM-CAN | CHF 1'410'000.-- |
| • Cantone | CHF 105'000.-- |
| • Città di Mendrisio | CHF 1'110'000.-- |
| • Imprevisti 5% | CHF 165'000.-- |
| ***Totale*** | ***CHF 3'430'000.--*** |
| Riserva 10% precisione preventivo e arrotondamento | CHF 370'000.-- |
| **TOTALE** | **CHF 3'800'000.--** |

Limitatamente alla parte di riqualifica, nel Piano delle Opere Prioritarie figura una spesa di CHF 850'000.-- (grado di priorità 2), ripartita prevalentemente fra il 2028 e il 2030.

Tutte le canalizzazioni previste nel presente progetto, ad eccezione delle tratte acque luride 74-94 e 70-89, potrebbero beneficiare del sussidio cantonale ai sensi della LGA (Legge sulla gestione delle acque). Il progetto delle canalizzazioni è stato approvato dall'Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico (UPAAI) con decisione del 2 luglio 2026 (rif. 632-GEN-26-01), che riconosce un importo sussidiabile di CHF 930'000.-- (IVA inclusa) per le parti d'opera CAN-MI (canalizzazione acque miste) e CAN-ME (canalizzazione acque meteoriche). Con un'aliquota indicativa del 20%, da stabilire in via definitiva in base all'indice di forza finanziaria al momento della decisione di sussidio, il contributo cantonale è stimato in CHF 186'000.--. La decisione del Consiglio comunale sarà trasmessa all'UPAAI.

In virtù dei temi sviluppati dal progetto, conformemente al MM N. 69 /2026 "Richiesta di un credito quadro di CHF 855'000.-- per interventi di rigenerazione della biodiversità e di «Città spugna» sul territorio comunale, approvazione dell'Accordo di collaborazione con Argor-Heraeus SA e accettazione della relativa donazione", licenziato il 29 settembre 2026, la riqualifica di Piazza Baraini potrà beneficiare, riservato che tale Messaggio venga accolto favorevolmente, di un ulteriore contributo di CHF 7'950.--.

I lavori inseriti nella parte d'opera cantonale di competenza del Centro Manutenzione strade cantonali di Mendrisio riguardano sostanzialmente il sistema di evacuazione delle acque stradali (caditoie e relativi allacciamenti) e le rispettive quote di pavimentazione. Si propone pertanto di inserire anche tale importo nella richiesta di credito generale e di concordare con la Divisone delle Costruzioni delega finanziaria e delega per l'esecuzione delle opere.

Gli interventi descritti generano un investimento netto a carico della Città di Mendrisio per un importo quantificato in CHF 2'770'000.--, così strutturato:

| | | |
|---|---|---|
| spesa investimento lordo progetto stradale | CHF | 3'800'000.-- |
| contributi di costruzione | CHF | -730'000.-- |
| sussidi cantonali SPAAS | CHF | -186'000.-- |
| contributo Argor-Heraeus SA | CHF | -7'950.-- |
| quota manutenzione strada cantonale | CHF | -105'000.-- |
| **Investimento netto arrotondato** | **CHF** | **2'770'000.--** |

## 5. Oneri finanziari

Con il Preventivo 2020 la Città di Mendrisio ha introdotto il modello contabile armonizzato di seconda generazione.

Il nuovo sistema contabile introduce il principio degli ammortamenti lineari per i beni amministrativi. I massimi ed i minimi delle aliquote sono sempre fissati nel Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC). Per quanto concerne le opere stradali, il regolamento cantonale prevede un ammortamento lineare di 33 – 40 anni (aliquota minima 2.5%, aliquota massima 3%).

L'Esecutivo, in linea con i principi adottati nella presentazione del Preventivo 2020, suggerisce di ammortizzare le opere relative alla riqualifica di Piazza Baraini in un periodo massimo di 33 anni (tasso d'ammortamento lineare del 3%).

Pertanto, gli oneri finanziari generati dall'investimento oggetto del presente Messaggio, dedotti i contributi cantonali e privati, ammontano a CHF 139'400.00 così ripartiti:
- l'ammortamento amministrativo lineare annuo su CHF 2'770'000.00 è pari a CHF 84'000.00 (33 anni);
- interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 55'400.00 (tasso 4%).

## 6. Conclusioni

L'intervento proposto si rende necessario per:
- riqualificare paesaggisticamente, urbanisticamente e ambientalmente Piazza Baraini;
- rafforzare l'offerta di spazi pubblici inclusivi e configurare un ambiente unitario a prevalenza pedonale, trasformando la Piazza da area di posteggio a luogo aggregativo;
- affrontare in modo concreto le sfide climatiche secondo il concetto della "città spugna", integrando la conservazione o il ripristino della permeabilità del suolo, riducendo l'effetto delle isole di calore e migliorando il microclima urbano;
- intervenire il prima possibile sul Piano generale di smaltimento delle acque (PGS).

Il presente messaggio consente al Municipio di assicurare il regolare funzionamento del sistema di smaltimento delle acque a fianco della riqualifica ambientale di Piazza Baraini nel quartiere di Genestrerio, interpretando in primis e al meglio i punti 5, 6 e 15 degli obiettivi strategici Mendrisio 2035: "Qualità residenziale", "Salvaguardia del paesaggio" e "Vivere lo spazio".
Visto quanto esposto, si confida nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria comunale e il Dicastero Pianificazione e spazi pubblici sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Gentile Signora Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

**risolvere**

1. **È approvato il progetto per la realizzazione di Piazza Baraini a Genestrerio.**

2. **Al Municipio è concesso un credito di CHF 3'800'000.--. La spesa sarà registrata a consuntivo nel Conto investimenti - Voce n. 5010.063 (310) "Riqualifica di Piazza Baraini".**

3. **I contributi riversati dal Cantone e dai privati andranno in deduzione al costo dell'opera.**

4. **I crediti (indice dei costi 03.2026) potranno essere adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice di costi di costruzione.**

5. **I crediti sono da attivare entro il 31 dicembre 2029.**

Il Messaggio è demandato all'esame della Commissione della Gestione e alla Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

**Per il Municipio**

| | |
|---|---|
| Il Sindaco | Il Segretario comunale |
| Samuele Cavadini<br>*Economista aziendale SUP* | Massimo Demenga<br>*Lic. rer. pol.* |

Allegati
Planimetria di progetto
Rendering