



Municipio, 6850 Mendrisio

Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
MF

Gentili Signore
Egregi Signori
Consiglieri comunali
Andrea Croci
Flavio Foletti
Renzo Fossati
Alessandro Polo
Monica Meroni
Gianluca Romanini
Vera Bosshard

13 settembre 2019

**Risposta
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 2 luglio 2019

Titolo **Piazza del Ponte**

Con attenzione abbiamo letto la vostra interrogazione e di seguito rispondiamo ai vostri quesiti.

1. A quanto ammontano

- **le spese totali per l'abbattimento dello stabile ex Jelmoli?**
- **e quelle di realizzazione della sistemazione provvisoria della Piazza del Ponte?**

Le spese per l'abbattimento dell'edificio ammontano a CHF 544'763.35.
Considerando anche il costo di acquisto dello stabile, pari a CHF 2'514'471.00,
l'investimento globale è pari a CHF 3'059'234.35 (IVA inclusa).

| | | |
|---------------------------------------------|-----|--------------|
| Acquisto (MM n. 52 /2010) | CHF | 2'514'471.00 |
| Opere di bonifica / amianto | CHF | 88'334.00 |
| Opere di demolizione | CHF | 323'100.00 |
| Sicurezza e gestione traffico | CHF | 9'693.00 |
| Tasse di discarica (escl. inerti) e diversi | CHF | 2'788.75 |
| Opere da capomastro e artigiani | CHF | 4'766.55 |
| Onorari (ingegnere e ingegnere ambientale) | CHF | 91'190.05 |
| Costi accessori, tasse e assicurazioni | CHF | 24'891.00 |

Per la realizzazione della sistemazione transitoria di Piazza del Ponte in data 20.08.2019 è stato definito un presunto di spesa a consuntivo pari CHF 907'085.00 (IVA inclusa).

Con Risoluzione Municipale del 29.01.2019 (RM n. 8955), presentata in data 25.02.2019 alla Commissione della Gestione e alla Commissione delle Opere Pubbliche riunite in seduta congiunta, il Municipio aveva autorizzato il finanziamento della sistemazione transitoria con CHF 920'700.00 secondo le seguenti modalità:

- CHF 652'380.00 dal MM n. 101 /2016,
- CHF 170'000.00 dal Credito Quadro 2019 /2022 per la manutenzione straordinaria della rete stradale (MM n. 83 /2018),
- CHF 100'000.00 con un credito in delega.

Con Risoluzione municipale del 02.07.2019 (RM n. 10358) il Municipio ha inoltre autorizzato le sue Aziende Industriali (AIM) a finanziare le opere di pertinenza della rete elettrica (CHF 78'000.00), dell'illuminazione pubblica (CHF 17'000.00) e della rete acqua potabile (CHF 19'000.00) pari a CHF 114'000.00 con i rispettivi Crediti Quadro AIM e meglio: CHF 95'000.00 dal CQ 2018-2021 della Sezione Elettricità e CHF 19'000.00 dal CQ 2016-2020 della Sezione Acqua Potabile.

2. Rispetto al MM n. 101/2016 vi è stato un superamento di spesa? Se sì,

- **per quale tipo di intervento?**
- **per quali importi e come sono stati o verranno liquidati?**

Con il MM n. 101 /2016 è stato concesso un credito d'investimento di CHF 650'000.00 esclusivamente per la demolizione dell'edificio ex Jelmoli.

Al capitolo 4.1 Demolizione (pagina 6) si riportava:

"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 di 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 è così suddivisa:

| | | |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------|
| <i>Opere di bonifica</i> | <i>CHF</i> | <i>100'000.00</i> |
| <i>Opere di demolizione</i> | <i>CHF</i> | <i>320'000.00</i> |
| <i>Opere in cemento armato</i> | <i>CHF</i> | <i>60'000.00</i> |
| <i>Conto tecnico bonifica</i> | <i>CHF</i> | <i>22'000.00</i> |
| <i>Conto tecnico demolizione</i> | <i>CHF</i> | <i>60'000.00</i> |
| <i>Costo totale (IVA esclusa)</i> | <i>CHF</i> | <i>562'000.00</i> |
| <i>Costo totale (IVA inclusa)</i> | <i>CHF</i> | <i>607'000.00</i> |
| <i>Totale credito di demolizione con imprevisti</i> | <i>CHF</i> | <i>650'000.00</i> |

Ritenuto il contenuto del MM n. 101 /2016 dettagliatamente specificato nel preventivo al capitolo 4.1, si può affermare che non ci sono stati superamenti di spesa e, come evidenziato con le cifre esposte alla risposta 1, i singoli importi sono stati rispettati.

3. Corrisponde al vero che nella progettazione non sono stati considerati tutti gli interventi necessari?

La soluzione progettuale transitoria proposta e realizzata corrisponde al progetto presentato in domanda di costruzione del 23.02.2017 e rispettiva licenza edilizia del 09.05.2018.

In fase di demolizione si sono rese necessarie delle puntuali modifiche progettuali susseguenti alla scelta tecnica di demolire la soletta del PT per ragioni di sicurezza esecutiva (licenza edilizia a posteriori del 05.06.2019 e risposta del 18.04.2019 all'interrogazione del gruppo I Verdi).

Tutti gli interventi necessari sono stati considerati e affinati durante le rispettive fasi di progettazione e di esecuzione.

4. Sono previsti degli ulteriori progetti per la piazza? Se sì, quali? In quali tempi si pensa di arrivare a una soluzione definitiva? Il Municipio ha già deciso se lasciare lo spazio vuoto oppure riedificare un edificio?

È utile ricordare il quadro giuridico attuale relativo al comparto di Piazza del Ponte.

Il Piano Regolatore in vigore ammette l'edificabilità della Piazza.

Inoltre, a più riprese, nell'ambito del rilascio dei preavvisi cantonali per la demolizione dell'edificio ex Jelmoli e per la sistemazione transitoria, il Dipartimento del Territorio ha imposto al Municipio di procedere con un concorso di architettura per la sistemazione finale della Piazza, che ne consideri la riedificazione.

Il concorso avrebbe dovuto essere organizzato prima dell'abbattimento, ma il credito relativo per la procedura non è stato approvato dal Consiglio Comunale (MM n. 101 /2016).

In questo momento però non sussiste un'esigenza di contenuti d'interesse pubblico che possa figurare tra i contenuti del concorso. Pur rimanendo attuale la previsione a lungo termine di una ricucitura delle due parti del nucleo, tramite la realizzazione di un'edificazione di elevato valore urbanistico e architettonico sul sedime dello stabile ex Jelmoli, previo concorso d'architettura nei termini richiesti dal Dipartimento del Territorio, fino a quando non saranno identificati dei veri contenuti / delle necessità questa non potrà essere studiata e presa in considerazione.

Nel frattempo il Municipio ha deciso di estendere la riflessione su una scala più ampia del comparto (prendendo in considerazione l'area che va dal Centro di Pronto Intervento fino a LaFilanda) per meglio capire le future esigenze del nucleo e le possibilità di riqualifica urbana sugli spazi pubblici presenti.

Fatte queste premesse, è quindi prematuro esprimersi, sia sulla futura edificabilità di Piazza del Ponte (che per il momento comunque giuridicamente rimane), sia sui relativi tempi realizzativi.

5. Durante la riunione di Commissione congiunta (Gestione e Opere Pubbliche) dello scorso 25 febbraio era stato precisato dall'Ufficio tecnico comunale che la pavimentazione della "vecchia" piazza e quella del sedime su cui si trovava lo stabile ex Jelmoli sarebbero state differenti. Questa affermazione è ancora valida o nel frattempo si è deciso diversamente?

Come indicato durante la riunione, le due pavimentazioni sono differenti e non è mai stata modificata la decisione comunicata.

L'esecuzione ha imposto un brevissimo periodo durante il quale la finitura è rimasta la stessa perché la levigatura della superficie poteva essere eseguita solo a posteriori della stesura del manto d'asfalto.

6. Una volta terminata l'opera quanti saranno i posteggi a disposizione della cittadinanza?

La sistemazione transitoria di Piazza del Ponte considera 6 stalli per autoveicoli lungo Via Torriani (situazione esistente) e 8 stalli per autoveicoli direttamente nell'area della Piazza, oltre ai posteggi per motoveicoli e biciclette.

Sperando di avere evaso esaurientemente la vostra richiesta, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. Rer. Pol.
Segretario

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 4 ore lavorative.

Copia

Dicastero Costruzioni /UTC
Dicastero Pianificazione /UTC