



Ris. mun. 3245 del 26 agosto 2025

29 agosto 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

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

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di credito di CHF 3'520'000.00 (IVA compresa) concernente la sostituzione dei serramenti, il risanamento dei lucernari, l'adeguamento dell'impianto antincendi, l'introduzione di un vettore energetico transitorio e l'organizzazione di un concorso d'architettura presso il comparto di Palazzo comunale di Mendrisio e la rispettiva progettazione di massima, mappali n. 656 e 1665 RFD Mendrisio.

1. Introduzione

Il Palazzo comunale è stato costruito nel 1906 e, dalla sua inaugurazione, l'immobile ha ospitato e ospita diverse attività dell'Amministrazione comunale e cantonale oltre alle sale dedicate all'Esecutivo e Legislativo: la scuola elementare (fino al 1979), la polizia comunale (dal 1979 al 2014), la sede amministrativa delle Aziende Industriali (dal 2014), i servizi cantonali dello Stato civile del circondario di Mendrisio (dal 2004) e la Giudicatura di Pace. Attualmente, l'edificio è stato inserito nella variante di Piano Regolatore concernente la tutela dei beni culturali come "bene culturale d'importanza locale".

L'edificio è stato negli anni oggetto di regolari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Oggi la vita utile di diversi elementi costruttivi giunge a fine ciclo richiedendo lavori di rinnovo o sostituzione.

Tra gli interventi più rilevanti si possono elencare:

1955 - 1963	manutenzione copertura e tapparelle / nuova centrale termica a olio
1979	creazione spazi polizia comunale (attuali spazi AIM)
1985 - 1989	sistemazione della copertura, tapparelle, lucernari, sistemazione uffici
2003	sostituzione della centrale termica a gasolio con una a gas
2003 - 2005	ristrutturazione uffici
2016 - 2017	adeguamenti puntuali sale riunioni A e B

Anche l'area esterna del comparto ha subito nel corso degli anni delle importanti modifiche. Composta inizialmente da "isole verdi" e vialetti in calcestruzzo che fungevano da piazzale d'ingresso all'edificio, da spazio dedicato alla ricreazione dei bambini delle scuole e da rappresentanza e identità collettiva. Attualmente gli spazi esterni sono dedicati quasi esclusivamente ad area di sosta per i veicoli dell'utenza, dell'Amministrazione e delle sue collaboratrici e collaboratori.



Figura 1: vista del Palazzo comunale dall'attuale Piazza Linda Brenni, inizio Novecento

2. Indagini e sviluppi del progetto

2.1 Indagine conoscitiva

In considerazione della vetustà dell'edificio e dei limiti che attualmente pone, è stato allestito già nel 2014 uno studio di fattibilità con l'obiettivo di valutare lo stato generale dell'immobile, le criticità funzionali ed infrastrutturali nonché le possibili potenzialità e sinergie sviluppabili con la palazzina situata a lato di Casa Croci (mappale n. 1665 RFD Mendrisio, ex-scuola di disegno oggi sede del Conservatorio della Svizzera italiana).

Nel 2022 si è provveduto ad un suo aggiornamento ed approfondimento. Dal documento sono emerse delle problematiche principalmente legate alla protezione antincendio, allo stato delle impiantistiche informatiche in relazione agli standard odierni ed alla gestione dei flussi interni (permeabilità all'accessibilità pubblica di spazi interni destinati all'Amministrazione). Anche l'involucro dell'edificio è stato oggetto d'indagini da parte di specialisti della tecnica e del restauro.

2.1.1 Protezione antincendio

La struttura portante dell'edificio, fatta di muratura in pietra e di pavimenti composti da solette "preco" (tegole di calcestruzzo), garantiscono la resistenza $E_i 60$ della struttura portante.

Finora, ad eccezione della posa del parafulmine e della compartimentazione dei locali informatici ("rack"), non sono stati eseguiti altri interventi a livello di provvedimenti di protezione antincendio.

Con l'ausilio di un esperto antincendio sono stati valutati diversi scenari riassunti in seguito:

Variante 1: il concetto standard prevede una compartimentazione di tutte le vie di fuga (corridoi e scale).

Variante 2: compartimentazione dell'edificio in diverse zone: l'ala sud, la sala del consiglio comunale, l'atrio centrale, le sale riunioni al primo piano attorno all'atrio centrale, l'ala nord e il piano seminterrato.

Variante 3: protezione tramite rilevazione dei fumi di tutta la superficie ed un'unica compartimentazione della via di fuga per il piano seminterrato (dalla centrale termica).

Quest'ultima soluzione, più consona alle caratteristiche, alla tipologia, alla funzionalità e alla fruibilità dell'edificio è quella scelta e sarà specificata nei paragrafi successivi.

Per tutte le proposte sono da prevedere: la posa di posti fissi di spegnimento ad ogni piano, l'illuminazione di sicurezza in tutte le vie di fuga e nelle sale riunioni con un numero importante di persone ed il cambiamento del senso di apertura per i locali occupati da oltre 6 persone.

2.1.2 Risanamento dell'involucro

L'ultimo intervento indirizzato ad ottimizzare la copertura dell'edificio, sia da un punto di vista energetico che d'impermeabilità, risale al 1985. La situazione generale della copertura, comunque migliorabile dal punto di vista energetico, è considerata buona anche per quanto concerne la carpenteria e l'impermeabilizzazione della copertura.

Attualmente invece i serramenti ed i lucernari non garantiscono l'ermeticità richiesta né uno standard energetico conforme ai dettami di legge. In tale senso sono stati eseguiti degli approfondimenti con specialisti del settore.

Lucernari

Allo scopo di valutarne la reale situazione, è stato allestito un rapporto specialistico tramite sondaggi e parziali smontaggi e rimontaggi degli stessi. Il documento ha evidenziato il buono stato della struttura in acciaio portante con puntuale presenza di ruggine, alcune infiltrazioni d'acqua e delle anomalie in alcuni vetri all'interno dei quali si manifesta della condensa di vapore acqueo.

Serramenti e protezioni solari

Le attuali finestre sono state sostituite durante la ristrutturazione complessiva del 1985-1989. I serramenti, eseguiti in legno e laccati in colore grigio, presentano evidenti lacune sull'ermeticità, problemi riguardanti l'integrità del legno nella parte inferiore degli stessi ed uno scarso coefficiente termico.

Nel corso del 2023, in considerazione della necessità di adeguare alcuni spazi, sono state eseguite delle sostituzioni puntuali che sono servite anche da campione. Ciò ha permesso di affinare i dettagli esecutivi, le scelte tecniche e di messa in opera precisando i raccordi con la muratura e le protezioni solari.

2.1.3 Impianto elettrico e d'illuminazione

Nel novembre 2021 è stato elaborato uno studio specialistico atto ad individuare gli interventi che per deperimento o per opportunità andavano attuati.

Il rapporto ha evidenziato, tramite uno screening completo degli impianti elettrici, una valutazione del loro stato attuale ed ha fornito una visione per la pianificazione della loro sostituzione e/o manutenzione, indicando prioritarie le seguenti opere:

- piano d'intervento per la sicurezza antincendio quali illuminazione di soccorso e vie di fuga, rilevazione incendio totale;
- sostituzione ed integrazione nuovi oscuramenti con eventuale gestione centralizzata.

2.2 Approfondimenti e relativi adeguamenti

Nel maggio 2024 è stato attribuito un mandato all'Istituto Scienze della Terra (SUPSI/IST) per l'allestimento di uno studio conoscitivo riguardante le cromie storiche presenti sui serramenti e la loro relazione con il resto dell'involucro.

Il rapporto allestito dall'IST, che si basa su ricerche presso l'archivio comunale e sull'esecuzione di saggi stratigrafici, condotti sugli infissi della sala del consiglio comunale (unici serramenti originari), ha individuato due strati sotto il colore attuale, che coprono il supporto ligneo originale: **1)** un primo strato pittorico di colore ceruleo-grigio appena più scuro e caldo e **2)** l'ultimo di colore grigio molto chiaro, corrispondente all'attuale colore degli infissi.

Nelle conclusioni del rapporto si legge, (...) *l'ipotesi più probabile è che nel loro aspetto originario le finestre fossero di legno, rifinito con una vernice ad olio e che poi siano state verniciate diverse volte successivamente durante le fasi di restauro dell'edificio.*

La scelta della tipologia di finestre per sostituire le attuali non ben funzionanti, dovrebbe tener conto delle caratteristiche delle unità stratigrafiche emerse nel corso del presente studio. Si suggerisce, però di mantenere le finestre originali nella sala comunale affidandosi ad uno specialista in restauro ligneo che ne garantisca la salvaguardia.



Figura 2: vista del Palazzo comunale e dettaglio della finestra (anno 1914)

2.3 Licenza edilizia

Nel dicembre 2022, in considerazione del fatto che l'impianto di riscaldamento si avvicinava alla fine del proprio ciclo, la Città di Mendrisio ha ottenuto la licenza edilizia per la sostituzione dei serramenti, delle protezioni solari e dell'attuale caldaia a gas con una nuova caldaia a pellets.

3. Progetto

In funzione dei diversi studi ed approfondimenti intrapresi (punto 2), tenuto conto della sicurezza dello stabile, dei suoi utenti e del comfort richiesto dal profilo energetico, compatibilmente con la necessità di mantenere in funzione l'edificio durante l'esecuzione dei lavori, sono stati individuati i seguenti interventi oggetto del presente Messaggio municipale:

3.1 Lavori previsti

3.1.1 Protezione antincendio

In relazione a quanto riportato al punto 2.1.1, la variante privilegiata è stata la n. 3 (protezione tramite rilevazione dei fumi di tutta la superficie e un'unica compartimentazione della via di fuga per il piano seminterrato) in quanto prevede una gestione del rischio tramite la posa di rivelatori di fumi in tutti i locali e vie di fuga e la creazione di due nuove uscite di sicurezza al PT (una per la sala del Consiglio comunale ed una per l'atrio principale verso la corte su Via Municipio).

Questi interventi permettono di lasciare immutate le porte sulla facciata principale, lasciando inalterato l'aspetto del prospetto storico e nessuna modifica delle pareti vetrate interne caratteristiche delle sale dell'Esecutivo e del Legislativo.

Le due prime varianti sono state scartate in quanto oltre alla modifica di tutte le porte, comporterebbero la compartimentazione dei corridoi e dei vani scale tramite delle vetrate EI30, la modifica di tutti gli sportelli esistenti e la sostituzione delle pareti vetrate verso l'atrio delle sale di Consiglio comunale e Municipio.

3.1.2 Risanamento dei lucernari

La proposta di risanamento consiste nella sostituzione dei vetri e delle sigillature nonché la posa di profilati appositi da sovrapporre alla struttura portante esistente al fine di garantire e migliorare l'ermeticità.

3.1.3 Sostituzione dei serramenti e protezioni solari

Gli attuali serramenti saranno sostituiti con finestre a doppio taglio termico e coefficiente Ug secondo le prescrizioni attuali.

Le protezioni solari saranno sostituite con un prodotto analogo e motorizzate.

3.1.4 Sostituzione dell'impianto di produzione di calore

In virtù di quanto prescritto dall'art. 15 del Regolamento sull'utilizzo dell'energia (RUEn), per gli edifici pubblici, la sostituzione di sistemi alimentati con combustibili fossili per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria deve essere coperta da una quota minima di sfruttamento di energia rinnovabile pari ad almeno il 40% del fabbisogno complessivo di energia per il riscaldamento presente prima della sostituzione dell'impianto, come pure il 50% del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria.

Per tale motivo la soluzione scelta è ricaduta sulla sostituzione l'attuale caldaia a gas con un sistema di produzione del calore a pellet. Altri sistemi come l'introduzione di pompe di calore, sono stati valutati e ritenuti, allo stato attuale, non idonei a coprire il fabbisogno energetico dell'edificio.

3.2 Procedure attribuzioni mandati

Tutti i mandati saranno attribuiti nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e del relativo Regolamento di applicazione (RLCPubb).

3.3 Cronoprogramma

Per gli spazi di lavoro la sostituzione dei serramenti e le relative opere collaterali saranno eseguite a tappe in accordo con i servizi presenti a Palazzo comunale, organizzando delle rotazioni all'interno degli spazi, sfruttando le sale riunioni ed eventualmente il telelavoro, mentre gli interventi negli spazi comuni (corridoi, disimpegni, scale, ecc.) saranno organizzati garantendo sempre la fruibilità.

Indicativamente per gli spazi lavoro si stimano un minimo di 10 ad un massimo di 20 settimane lavorative; per gli altri spazi saranno pure necessarie circa 10 settimane lavorative. L'esecuzione delle opere, compresi i lucernari e gli interventi di messa in sicurezza antincendio, non saranno eseguiti in sequenza, ma sovrapposti per garantire tempi ridotti e organizzati nel rispetto della continua fruibilità in sicurezza dell'intero Palazzo comunale.

4. Interventi collegati

Tra i diversi interventi attinenti alla riqualifica del Palazzo comunale e del suo comparto si possono individuare delle operazioni che, come anticipato nell'ultimo aggiornamento del Piano delle opere prioritarie (POP), andranno rispettivamente affrontate in maniera scaglionata con messaggi municipali separati – successivamente alle opere di manutenzione sopra descritte che risultano urgenti e che, in considerazione del loro costo globale determinante, del contesto architettonico e dalla necessità di garantire un risultato di qualità, saranno oggetto di un concorso d'architettura.

Si osserva che l'esecuzione delle opere oggetto del presente messaggio (sostituzione serramenti, risanamento lucernari, adeguamenti tecnici dell'impianto elettrico/antincendio e sostituzione del vettore energetico) non compromettono gli interventi pianificati per le fasi successive.

4.1 Ridistribuzione dei servizi amministrativi (flussi pubblico/privato)

Nel corso degli anni il fabbisogno di nuovi e diversi spazi di lavoro e la necessità di consentire l'accesso al pubblico ad alcuni servizi, hanno modificato il modo di vivere e lavorare nell'edificio, evidenziandone le carenze.

Le criticità possono essere riassunte in due grandi temi: un'assenza di distinzione fra spazi di pubblica fruizione e spazi riservati ai soli servizi amministrativi con la conseguente necessità di concentrare le zone accessibili al pubblico migliorando la sicurezza dei servizi e la carenza di spazi comuni di lavoro.

4.2 Ristrutturazione palazzina/ex-scuola di disegno (mappale n. 1665 RFD Mendrisio)

Nell'insieme degli interventi previsti per il comparto, secondo quanto emerso dai diversi approfondimenti, è stata presa in considerazione la possibilità di ristrutturare lo stabile della palazzina ex-scuola di disegno allo scopo di insediare la nuova sede amministrativa delle AIM. A questo scopo l'intervento prevede il risanamento e la riqualifica globale dell'edificio senza modifiche nella sua volumetria. Tenuto conto della logistica di cantiere ipotizzata, la nuova sede amministrativa di AIM sarebbe il secondo tassello da affrontare, così da poter liberare un'importante superficie all'interno del Palazzo comunale, utile a gestire con maggiore agio la rotazione degli spazi durante il cantiere concernente la redistribuzione dei servizi amministrativi.

4.3 Riqualifica degli spazi esterni

Nell'ottica di una riqualifica generale del comparto, le future tappe prevedono una rivisitazione degli spazi esterni finalizzata a ridare qualità e vivibilità ad uno spazio pubblico di particolare pregio fra il complesso di edifici storici quali Casa Croci, Palazzo comunale e Palazzina /ex-scuola di disegno.

Nell'area verrà mantenuto un numero ridotto di posteggi, mentre i posteggi principalmente per i veicoli di servizio verranno integrati nel progetto d'ampliamento dell'autosilo comunale in Via F. Zorzi. Con lo scopo di garantire un nesso funzionale tra il Palazzo comunale e gli stalli ad esso destinati, verrà introdotto un collegamento pedonale diretto tra la Piazza Linda Brenni e la Via Praella.

4.4 Risanamento e ampliamento dell'autosilo in Via F. Zorzi (mappale n. 654 RFD Mendrisio)
Come anticipato al punto 3.3, la riqualifica delle aree esterne del Palazzo comunale comporteranno l'eliminazione dei posteggi destinati attualmente alle auto di servizio e alle collaboratrici ed ai collaboratori dell'Amministrazione. Le verifiche realizzate hanno evidenziato che l'ampliamento dell'edificio risulta fattibile sia dal profilo statico, sia dal punto di vista del rispetto dei parametri edificatori (AEP 70.3).

4.5 Centrale e mini-rete di teleriscaldamento

La sostituzione del sistema di riscaldamento prevista nel presente messaggio (soluzione transitoria caldaia a pellets, punto 3.1.4) si rende necessaria in quanto l'attuale caldaia a gas, introdotta nel 2003, è ormai arrivata alla fine del suo ciclo di vita.

In questa fase d'analisi si è pure approfondita la possibilità di collegare il comparto ad una più ampia rete di teleriscaldamento o di creare in quest'area un hub energetico a favore dell'intero quartiere.

Un approfondimento in merito alla possibilità indicata verrà affrontato e precisato nell'ambito della preparazione del concorso di progetto previsto.

5. Concorso e progettazione di massima

5.1 Concorso

In considerazione dell'estensione del progetto, dell'opportunità di riqualifica di un comparto pregiato e l'ammontare dell'investimento globale, nel rispetto della LCPubb/CIAP si rende indispensabile indire un concorso di progettazione a procedura libera; ciò permetterà inoltre di garantire una visione globale del progetto e l'accompagnamento nei diversi interventi da parte di un team di progettisti interdisciplinari.

Vista l'affinità tematica si approfitta quindi del presente messaggio per chiedere al lodevole Consiglio comunale il credito per l'organizzazione di un concorso di progettazione per team interdisciplinare concernente quanto indicato nel punto 4.

Le tempistiche previste per la preparazione, avviamento e conclusione del concorso di progettazione sono le seguenti:

Preparazione regolamento e programma di concorso	8 mesi
Pubblicazione e svolgimento concorso compresa giuria	10 mesi
<hr/> Totale	<hr/> 18 mesi

5.2 Progetto di massima

Per quanto concerne la progettazione di massima richiesta, si osserva che riguarda soltanto l'affinamento del progetto vincitore del concorso con la rispettiva stima dei costi (+/- 20%), concernente gli spazi interni di Palazzo comunale (punto 4.1) e della Palazzina ex-scuola di disegno (punto 4.2). Tale operazione permetterebbe di elaborare i successivi messaggi con delle informazioni più accurate rispetto a quanto proposto all'interno di un progetto di concorso.

6. Investimento

6.1 Preventivo

Il preventivo per il risanamento è stato aggiornato a febbraio 2024; nel presente preventivo sono state inserite anche le posizioni per dei miglioramenti alla sicurezza e protezione antincendio (SPA).

I precedenti studi di fattibilità quantificavano già gli investimenti proposti e sono stati attualizzati. Di seguito le posizioni principali dei crediti richiesti con il presente Messaggio municipale:

Risanamento involucro, adeguamento impianto di rilevazione incendi, introduzione vettore energetico transitorio

Sostituzione lucernari	CHF	150'000.00
Sostituzione serramenti e protezioni solari	CHF	1'070'000.00
Interventi sicurezza antincendio	CHF	360'000.00
Sostituzione vettore energetico	CHF	250'000.00
Adeguamento produzione freddo	CHF	70'000.00
Finiture	CHF	100'000.00
Diversi e imprevisti	CHF	350'000.00
Onorari progettisti e consulenti	CHF	290'000.00
	CHF	2'640'000.00
IVA (8,1%)	CHF	213'840.00
TOTALE (arrotondato)	CHF	2'855'000.00

Concorso di progettazione comparto Palazzo comunale

Studio d'approfondimento, coordinamento concorso, rilievi, sondaggi, modelli, ecc.	CHF	125'000.00
Montepremi	CHF	220'000.00
Spese giuria	CHF	55'000.00
Esposizione, materiali, pubblicazioni, ecc.	CHF	15'000.00
	CHF	415'000.00
IVA (8,1%)	CHF	33'615.00
TOTALE (arrotondato)	CHF	450'000.00

Progettazione di massima e preventivo (+/- 20%) (Palazzo Comunale e Palazzina/ex-scuola di disegno)

Onorari progettisti, consulenti, approfondimenti tecnici	CHF	200'000.00
IVA (8,1%)	CHF	16'200.00
TOTALE (arrotondato)	CHF	215'000.00

Il totale complessivo dell'investimento richiesto con il presente Messaggio municipale è così riassunto (IVA inclusa):

Risanamento involucro, adeguamento impianto di rilevazione incendi, introduzione vettore energetico transitorio	CHF	2'855'000.00
Concorso di progettazione comparto Palazzo comunale	CHF	450'000.00
Progettazione di massima e preventivo (+/- 20%) (Palazzo Comunale e Palazzina/ex-scuola di disegno)	CHF	215'000.00
TOTALE	CHF	3'520'000.00

6.2 Finanziamento e oneri finanziari

Nell'ultimo aggiornamento del POP con grado di priorità 2 sono riservate le seguenti posizioni:

- "Palazzo Comunale – serramenti, lucernari, rilevazione incendi, tetto e vettore energetico" con un importo di CHF 2'250'000.00;
- "Palazzo Comunale/Autosilo Zorzi – Aree esterne, concorso comparto e realizzazione spazi esterni" con un importo di CHF 1'700'000.00.

La prima voce concerne la realizzazione delle opere previste nel presente messaggio per Palazzo comunale, mentre CHF 450'000.00 della seconda voce, sono allocati al costo dell'organizzazione del concorso di progetto.

È inoltre previsto il finanziamento di una parte delle opere di risanamento tramite il Fondo energie rinnovabili (FER) pari a CHF 360'000.00.

La realizzazione degli interventi elencati nella presente richiesta di credito genera un investimento netto a carico della Città di Mendrisio per un importo quantificato in CHF 3'160'000.00 così strutturato:

IL ED	Risanamento dell'involucro, adeguamento dell'impianto di rilevazione incendi, introduzione di un vettore energetico transitorio	+	CHF	2'855'000.00
IL AE/ED	Organizzazione del concorso d'architettura	+	CHF	450'000.00
IL ED	Progettazione di massima e preventivo	+	CHF	215'000.00
C ED	Contributo FER	-	CHF	360'000.00
	Investimento netto		CHF	3'160'000.00

IL: Investimento Lordo / C: Contributo / ED: Edificio / AE: Aree esterne

La Città di Mendrisio ha introdotto il modello contabile armonizzato di seconda generazione.

Il sistema contabile introduce il principio degli ammortamenti lineari per i beni amministrativi. I massimi e i minimi delle aliquote sono sempre fissati nel Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.

Per quanto concerne le spese relative agli edifici e alla loro progettazione, 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 2025, suggerisce di ammortizzare le opere relative all'edificio oggetto del presente messaggio in un periodo massimo di 35 anni (tasso d'ammortamento lineare 2.86%).

Pertanto, gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento relativo all'edificio oggetto del presente Messaggio (investimento netto: CHF 3'160'000.00) in un periodo massimo di 35 anni ammontano a CHF 153'576.--:

- L'ammortamento amministrativo lineare annuo ammonta a CHF 90'376.00;
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 63'200.00 (tasso 4%).

6.3 Investimenti e tempistica previste per gli interventi a medio/lungo termine

Per gli interventi proposti sono previsti i seguenti investimenti e tempistiche (POP):

Fase 1

- Ristrutturazione palazzina / ex-scuola di disegno
Investimento: CHF 4'520'000.00 (priorità 2) periodo previsto: 2027/2030

Fase 2

- Ridistribuzione dei servizi amministrativi (flussi pubblico/privato)
Investimento: CHF 2'530'000.00 (priorità 2) periodo previsto: 2029/2032

Fase 3

- Risanamento e ampliamento dell'autosilo Zorzi (priorità 2)
Investimento: CHF 850'000 (risanamento) periodo previsto: 2026/2027
Investimento: CHF 2'400'000 (ampliamento) periodo previsto: dal 2031

Fase 4

- Centrale termica e mini-rete di teleriscaldamento (priorità 3)
Investimento: CHF 6'840'000 periodo previsto: dal 2032
- Riqualifica degli spazi esterni
Investimento: CHF 1'700'000 (priorità 2) periodo previsto: dal 2032

7. Conclusioni

Il risanamento energetico e di sicurezza di Palazzo comunale, unito al concorso per la progettazione della Palazzina/ex scuola di disegno, degli spazi interni di Palazzo comunale e dell'area esterna pubblica, costituiscono il primo passo di una visione rispettosa e lungimirante di un comparto che oggi non può più essere trascurato.

Con il presente messaggio il Municipio contribuisce a consolidare alcuni punti delle strategie di Mendrisio 2035 risanando energeticamente gli edifici dell'Amministrazione (punto 5), migliorando la qualità dello spazio urbano (punto 4 / riqualificare il paesaggio naturale e urbano) e ottimizzando l'approvvigionamento energetico sostenibile (punto 10).

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria 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, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. Sono approvati i principi progettuali proposti per il risanamento dell'involucro, l'adeguamento dell'impianto di rilevazione incendi, l'introduzione di un nuovo vettore energetico per il Palazzo comunale di Mendrisio, mappale n. 656 RFD Mendrisio.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 2'855'000.00.
La spesa sarà registrata a consuntivo nel gruppo conto investimenti – voce n. 5040.018 (130) "Amministrazione generale".**
- 3. È approvato il principio per un concorso di progettazione per il comparto pubblico di Palazzo comunale - Palazzina/ex scuola di disegno – autosilo Praella.**
- 4. Al Municipio è concesso un credito di CHF 450'000.00.
La spesa sarà registrata a consuntivo nel gruppo conto investimenti – voce n. 5290.098 (130) "Amministrazione generale".**
- 5. È approvato il principio della progettazione di massima e preventivo (+/- 20%) relativamente alla ristrutturazione e riorganizzazione interna di Palazzo Comunale e Palazzina/ex-scuola di disegno.**
- 6. Al Municipio è concesso un credito di CHF 215'000.00.
La spesa sarà registrata a consuntivo nel gruppo conto investimenti – voce n. 5290.099 (130) "Amministrazione generale".**

- 7. I crediti (indice dei costi 01.01.2025) potranno essere adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice di costi di costruzione.**
- 8. Sussidi e altre entrate andranno in deduzione del credito d'investimento.**
- 9. I crediti sono da utilizzare entro il 1° gennaio 2027.**

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Il Sindaco

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP

Il Segretario comunale

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.