

MESSAGGIO No. 118 /2012

RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 25'219'000.-- PER LA REALIZZAZIONE DEL CENTRO DI PRONTO INTERVENTO - PRIMA FASE DEL PROGETTO FUORI PORTA, NONCHÉ LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 780'000.-- PER LA PROGETTAZIONE DELLA SECONDA FASE DEL PROGETTO

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA

Con il presente Messaggio, il Municipio intende sottoporre al Consiglio comunale due richieste di credito per procedere alla realizzazione di uno dei progetti principali per la riqualifica urbanistica della spina di Mendrisio.

Nel 2004 il Consiglio Federale ha decretato l'entrata in vigore della Legge sulla protezione della popolazione e sulla protezione civile. Successivamente i Cantoni hanno adottato le ristrutturazioni delle organizzazioni di primo intervento a seguito delle quali sono stati avviati importanti processi per ottenere le necessarie sinergie fra i vari servizi interessati.

Nello spirito di queste riforme il Municipio aveva quindi avviato degli studi atti a concretizzare le sopraccitate sinergie fra i vari servizi di primo intervento. Gli studi avevano pure l'obiettivo di rispondere alle attuali carenze logistiche del Corpo Civici Pompieri di Mendrisio, della Polizia comunale e dell'Ente regionale di Protezione civile.

La Caserma del Corpo Civici Pompieri di Mendrisio, risalente al 1967, presenta oggi delle evidenti lacune strutturali, logistiche e funzionali. La struttura non è inoltre adatta per ospitare il futuro Centro di soccorso regionale Pompieri, che avrà la sua sede principale nella città di Mendrisio.

La sede della Polizia comunale, ubicata oggi all'interno di Palazzo comunale, denota delle importanti lacune logistiche e funzionali. Gli spazi oggi a disposizione del Corpo di Polizia sono nettamente insufficienti rispetto all'attuale organico. Negli ultimi anni l'Esecutivo ha cercato di rispondere alle esigenze della Polizia con delle soluzioni provvisorie, che mostrano però i propri limiti di capacità. Inoltre, il 1° gennaio 2013 dovrebbe entrare in vigore la nuova Legge cantonale sulla collaborazione fra la Polizia cantonale e le Polizie comunali (LCPol). Questa novità legislativa affida al Corpo di Polizia comunale di Mendrisio il coordinamento della polizia di prossimità del comprensorio dell'Alto Mendrisiotto.¹ La nuova missione comporta quindi un nuovo aumento dell'organico della Polizia comunale di Mendrisio, rendendo ancor più prioritario trovare una soluzione adeguata alle esigenze logistiche del Corpo di Polizia.

¹ La regione 2, di competenza della Polizia comunale di Mendrisio, comprende i Comuni di Arogno, Besazio, Bissone, Brusino Arsizio, Castel San Pietro, Coldrerio, Ligornetto, Maroggia, Melano, Meride, Riva San Vitale, Rovio e Stabio.



L'Ente regionale di Protezione civile del Mendrisiotto (PCi) è attualmente ubicato nella Palazzina adiacente il Palazzo comunale. Anche tale struttura mostra delle lacune logistiche che hanno spinto la Delegazione dell'Ente regionale a trovare una soluzione alternativa, che possa permettere di centralizzare il loro deposito veicoli e materiale, così da rendere più razionale e tempestiva la sua missione a favore della protezione della popolazione.

Per rispondere a queste nuove esigenze il Municipio aveva commissionato uno studio di fattibilità per definire le esigenze di spazio per integrare Polizia, Pompieri e Protezione civile in un'unica struttura. Il mandato era stato affidato ad uno studio specializzato nell'analisi di simili opere: Kplan AG – Suisse Projets (Kplan). Lo studio aveva pure l'obiettivo di evidenziare le possibili sinergie logistiche circa l'integrazione di questi tre servizi, nonché esaminare l'idoneità del fondo n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio per ospitare un simile Centro di protezione della popolazione. Lo studio, pubblicato nel novembre del 2005, aveva confermato tutti i sopraccitati obiettivi.

Con la pubblicazione del Messaggio No. 114 /2008 del 30 gennaio 2008, l'Esecutivo aveva richiesto al Consiglio comunale un credito di CHF 520'000.-- per procedere alla progettazione del Centro di Pronto Intervento (CPI). Durante l'esame del Messaggio, le Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche avevano formulato l'indirizzo per *"l'avvio di un'ulteriore verifica delle necessità di spazio e delle possibili sinergie operative fra i servizi che attualmente occupano il sedime, parte del quale destinato al futuro CPI"*. Seguendo tale indicazione il Municipio aveva suggerito di allestire uno studio plano volumetrico di tutto il sedime con lo scopo di ricavare utili indicazioni per il futuro assetto urbanistico del comparto, indipendentemente da quelle che saranno le possibili sinergie fra i servizi comunali che attualmente hanno sede sul sedime n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.²

Questa proposta è stata in seguito accolta dal Legislativo comunale durante la seduta del 26 maggio 2008. Esso ha, infatti, stanziato un credito supplementare di CHF 170'000.-- per l'allestimento di un concorso di progettazione per ottenere un plano volumetrico di massima circa l'edificazione del sopraccitato fondo.

L'Esecutivo, con l'intento di rispondere alla richiesta del Consiglio comunale, aveva organizzato un concorso di progettazione per:

- procedere alla riorganizzazione logistica della Polizia comunale, dell'Ente regionale di Protezione civile e del Corpo Civici Pompieri di Mendrisio, realizzando un nuovo CPI che riunisca i tre sopraccitati Corpi in un unico complesso;
- verificare le possibilità di messa in valore del fondo con altre destinazioni.

Dopo questa doverosa premessa, il Municipio, con il presente Messaggio, intende sottoporre all'attenzione del Legislativo i seguenti aspetti:

1	Coerenza del progetto Centro di Pronto Intervento nella visione strategica di sviluppo della città	3
1.1	Un Comune attento ai servizi	3
1.2	Un Comune da abitare	4
2	Necessità del Centro di Pronto Intervento	5
3	Concetto organizzativo del Centro di Pronto Intervento	8
4	L'iter del progetto CPI	9
5	Concetto urbanistico e organizzativo del progetto "Fuori porta"	11
5.1	L'intervento urbanistico – Nuova porta d'entrata di Mendrisio	12
5.2	La distribuzione dei volumi del progetto complessivo	12

² Vedi rapporto della Commissione della Gestione del 30 aprile 2008 sul MM No. 114 /2008 a pagina 2



6	Le fasi realizzative del progetto "Fuori porta"	13
6.1	Fase 1	13
6.2	Fase 2	14
7	CPI la distribuzione e organizzazione degli spazi	15
7.1	Programma degli spazi	15
7.2	Occupazione degli spazi Fase 1	16
7.3	I posteggi, gli accessi e la distribuzione veicolare	18
7.4	Concetto strutturale	19
7.5	Concetto esecutivo	19
7.6	Canalizzazioni esterne	20
7.7	Impiantistica dello stabile	20
8	Domande di costruzione e evoluzione del progetto	22
8.1	Le domande di costruzione approvate	22
8.2	Evoluzione del progetto	24
9	Sede provvisoria per il Centro di soccorso Pompieri	25
10	Fasi di lavoro e ipotesi di occupazione Fase 1 e Fase 2	26
11	Investimento necessario	27
11.1	Costruzione CPI Fase 1	27
11.2	Demolizione stabili per Fase 1	28
11.3	Sistemazione piazza ex-Macello	28
11.4	Fase 2	28
12	Richiesta di credito	29
13	Finanziamento prima fase del progetto "Fuori porta"- il Centro di Pronto Intervento	29
14	Conclusioni	32

Considerato l'ammontare dell'investimento prospettato, il Municipio ritiene importante illustrare a quali linee strategiche di sviluppo della città il presente progetto risponde. Il Municipio ricorda che tali linee sono contenute nel manifesto dei valori che il Comune si è dotato nell'ambito del progetto aggregativo.

1 COERENZA DEL PROGETTO CENTRO DI PRONTO INTERVENTO NELLA VISIONE STRATEGICA DI SVILUPPO DELLA CITTÀ

Un progetto di grande rilevanza territoriale e finanziario come il CPI, rientra in diverse linee strategiche di sviluppo della città. Le più vicine all'investimento oggetto del presente Messaggio sono: un Comune attento ai suoi servizi, un Comune da abitare.

1.1 Un Comune attento ai servizi

La prima linea strategica riguarda la missione della nostra Polizia comunale.

L'orientamento al cittadino, l'efficienza, la prossimità e la sicurezza sono le prerogative poste alla base dell'amministrazione e dei servizi della città di Mendrisio. Per quanto concerne la sicurezza del territorio il manifesto dei valori prevede l'introduzione di una polizia di prossimità, imperniata sul dialogo, sulla protezione e sui servizi polivalenti e di qualità.³

Per raggiungere tale obiettivo occorre dare alla nostra Polizia comunale gli strumenti idonei e fra questi vi è sicuramente la necessità di fornire ai nostri agenti una soluzione logistica confacente per raggiungere la loro missione.

³ Vedi studio "La nuova Città di Mendrisio – tappa intermedia 2012", pagina 55 e 56, Mendrisio 2011.



1.2 Un Comune da abitare

L'altra linea strategica nella quale è possibile inquadrare il progetto CPI è un Comune da abitare.

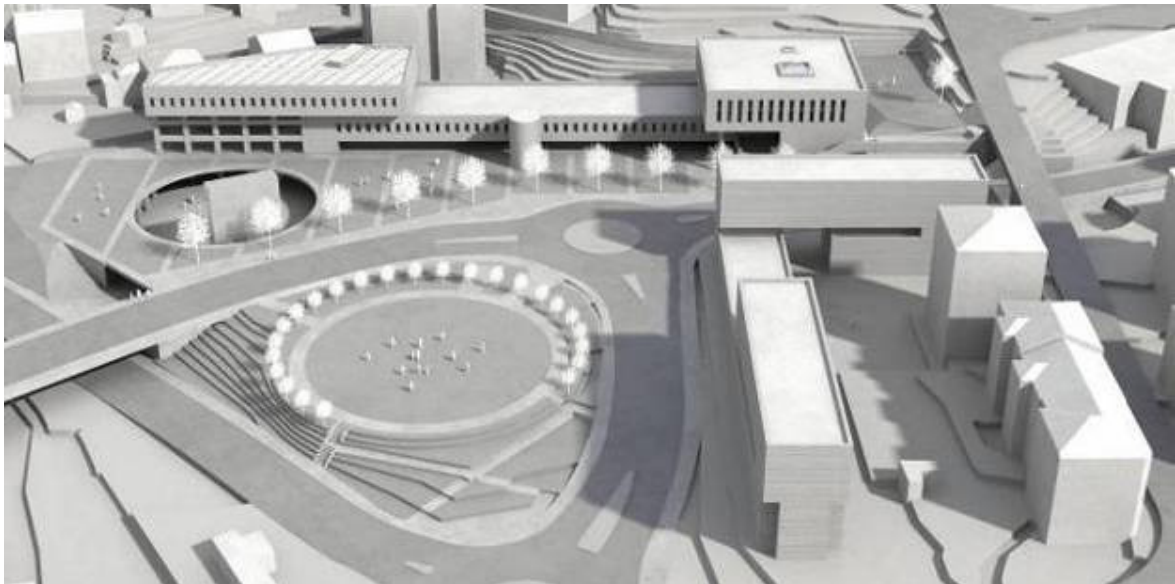
L'Alto Mendrisiotto deve restare una zona residenziale attrattiva. La cura del territorio e la difesa del paesaggio sono fra le condizioni ottimali per migliorare la qualità di vita dei residenti. Il nuovo Comune mira ad una riorganizzazione del territorio, salvaguardando le peculiarità delle sue singole zone. Ciò permette di privilegiare la creazione di nuovi spazi pubblici vivibili e sicuri, di armonizzare le infrastrutture sportive e di agevolare l'utilizzo delle infrastrutture pubbliche a beneficio di tutta la popolazione. Grazie a una rete di trasporto pubblico estesa e alla revisione della rete stradale, il nuovo Comune mira a facilitare la mobilità pubblica e privata e a garantire buoni collegamenti a tutti i quartieri.⁴

Fra le azioni che caratterizzano questa linea strategica, il CPI risponde in modo particolare a quelle relative al riqualificare il tessuto urbano e a progettare nuovi spazi urbani.

- **Riqualificare il tessuto urbano**

Il nuovo Comune adotta degli indirizzi di salvaguardia e di riqualifica del territorio. Pertanto esso non deve, in linea di massima, sfruttare le zone non ancora edificabili per rispondere alla richiesta di nuove abitazioni. Deve invece prioritariamente rivedere l'utilizzazione dei terreni e degli stabili nei quartieri centrali situati soprattutto sul territorio attuale di Mendrisio. La riqualifica e l'addensamento dei quartieri cittadini sono le due soluzioni intraviste per la salvaguardia del paesaggio e dei quartieri periferici.⁵

Qui di seguito il Municipio propone una visione effettuata dallo studio di architettura di Mario Botta che permette al lettore di apprezzare l'aspetto della riqualifica architettonica del progetto, il quale rappresenta una nuova porta di entrata per il Borgo di Mendrisio.



- **Progettare nuovi spazi urbani**

La città non è soltanto un insieme di edifici costruiti gli uni accanto agli altri. La città è un luogo d'incontro e di scambio e, per essere vivibile, deve essere organizzata anche sotto il profilo urbanistico.⁶

⁴ Vedi studio "La nuova Città di Mendrisio – tappa intermedia 2012", pagina 78, Mendrisio 2011.

⁵ Vedi studio "La nuova Città di Mendrisio – tappa intermedia 2012", pagina 78, Mendrisio 2011.

⁶ Vedi studio "La nuova Città di Mendrisio – tappa intermedia 2012", pagina 79, Mendrisio 2011.



Anche in questo caso l'immagine permette di visionare e apprezzare il nuovo spazio pubblico che si verrebbe a creare con la realizzazione del CPI.

Dopo aver illustrato la coerenza del progetto con le linee strategiche di sviluppo della città, il Municipio intende ora presentare i motivi alla base della realizzazione di un nuovo CPI.

2 NECESSITÀ DEL CENTRO DI PRONTO INTERVENTO

Come già anticipato nella premessa, l'allora Comune di Mendrisio, riprendendo gli indirizzi strategici contenuti nel Piano delle Opere Prioritarie 2004-2008, aveva dato inizio ai lavori di pianificazione per la realizzazione di un Centro di Pronto Intervento, struttura in grado di ospitare la Caserma del Corpo Civici Pompieri, la Polizia e l'Ente regionale di Protezione civile. Le ragioni di una simile opera erano e sono ancora tuttora quelle di rimediare ad una precarietà infrastrutturale, nonché adeguare la struttura alle riforme in corso per quanto concerne gli Enti sopracitati. I motivi per realizzare il CPI possono quindi essere così sintetizzati:

- rimediare all'attuale stato di precarietà e insufficienze logistiche degli stabili che ospitano i Pompieri, la Polizia e la Protezione civile;
- garantire idonei presupposti logistici in conformità delle riforme e della conseguente riorganizzazione dei Pompieri, della Polizia e della Protezione civile;
- migliorare la sicurezza e la protezione della popolazione secondo i principi della Legge sulla protezione della popolazione e sulla protezione civile;
- ottimizzare l'impiego delle risorse riducendo gli oneri di finanziamento e di gestione per le infrastrutture chiamate ad ospitare i sopracitati servizi.

Malgrado le costanti e puntuali opere di manutenzione, l'odierna Caserma Pompieri di Via Castellaccio, risalente al 1967, versa in uno stato di oggettiva precarietà con evidenti insufficienze non solo infrastrutturali ma anche logistiche e funzionali. Le carenze di sufficienti superfici relative agli uffici, ai magazzini, ai depositi, ai box per autoveicoli e rimorchi, l'assenza di locali spogliatoi, le insufficienze tecniche del complesso, la mancanza di idonee aree d'istruzione rappresentano solo alcune delle problematiche riscontrate nello studio della Kplan del 2005.



In effetti, proprio a causa di queste primarie insufficienze, ogni teorica ipotesi di ristrutturazione, d'ampliamento e/o di completo risanamento del complesso si dimostrerebbe troppo onerosa e di fatto, dal punto di vista funzionale e logistico, non risolutiva.⁷

Anche l'attuale sede della Polizia comunale, situata all'interno di Palazzo comunale, non risponde più alle odierne esigenze del Corpo. Gli spazi oggi a disposizione della Polizia sono insufficienti e vi sono diverse lacune funzionali. Fra le maggiori inadeguatezze è opportuno ricordare la carenza di un locale interrogatori, gli spazi dedicati alla Polizia non sono completamente e perfettamente separati dai corridoi dell'amministrazione, alcuni uffici amministrativi del Corpo non sono adiacenti all'attuale sede di comando, diverse postazioni di lavoro sono ubicate in una struttura prefabbricata, l'insufficienza degli spogliatoi e dei posti auto per i veicoli di servizio. È inoltre impensabile procedere ad un ulteriore ampliamento degli spazi dedicati alla Polizia comunale all'interno di Palazzo comunale, perché la struttura è praticamente satura.

Pure la Palazzina ex scuola di disegno mostra degli evidenti segni di precarietà nel suo stato di manutenzione. L'immobile ospita oggi la sede dell'Ente regionale di Protezione civile, gli uffici del geometra ufficiale della città e alcuni spazi dedicati ad associazioni locali.

Per quanto concerne la PCi, l'attuale struttura non risponde alle loro esigenze. L'Ente regionale deve infatti trovare nuovi spazi per gli uffici, l'autorimessa e i magazzini per il materiale e l'equipaggiamento. L'apparato amministrativo dell'Ente regionale necessita di maggior spazio, tale aumento non è possibile ottenerlo all'interno dell'odierna struttura. L'autorimessa e il magazzino del materiale sono ubicati a tre chilometri dagli uffici, in un inadeguato capannone privato che presto dovrà essere abbandonato, poiché il fondo su cui è ubicato accoglierà un'altra edificazione. L'equipaggiamento dei militi è provvisoriamente depositato in un rifugio pubblico adiacente al sopraccitato capannone, anche tale struttura è inadeguata a fungere da magazzino. Questo uso provvisorio provoca pure la non fruibilità del rifugio per il suo scopo originario. Inoltre, l'Ente non dispone delle necessarie aule d'istruzione.⁸

Le carenze logistiche delle attuali tre sedi dimostrano ampiamente l'esigenza di dover realizzare un moderno CPI che risponda in modo efficiente e funzionale alle esigenze dei Pompieri, della Polizia e della PCi. Dopo aver illustrato i limiti logistici delle attuali tre sedi, il Municipio intende ora riassumere le riorganizzazioni in atto per i servizi chiamati a garantire la protezione della popolazione.

Oggi il Corpo Civici Pompieri di Mendrisio, con un effettivo di 79 militi, è costituito quasi esclusivamente da personale volontario. L'unica eccezione è rappresentata dal Comandante del Corpo, che a decorrere dal 1° agosto 2011 è un'unità professionale assunta dalla città di Mendrisio. Nei prossimi anni, oltre al grande patrimonio rappresentato dai volontari, il Corpo Pompieri dovrà assumere dei militi professionisti per garantire la sicurezza del territorio. Il sistema di milizia è, ad ogni modo, confermato anche nel prossimo futuro. Il concetto pompieri 2015, elaborato dalla Conferenza governativa della Coordinazione Svizzera dei Pompieri, prevede infatti il mantenimento di tale sistema. La grande forza del sistema di milizia consiste nel mettere a disposizione un grande numero di Pompieri, ben istruiti, con grande esperienza e pronti ad intervenire immediatamente. Il sistema di milizia, secondo il principio della complementarietà, sarà però accompagnato da unità professioniste.

⁷ Vedi pagina 3 Studio Kplan Centro di Pronto Intervento – Mendrisio – Studio di fattibilità, Mezzovico novembre 2005.

⁸ Vedi bozza Messaggio Ente regionale Protezione civile per la richiesta di preavviso ai Comuni circa l'investimento relativo alla nuova sede presso il CPI.



Questo concetto permette di evitare in primo luogo un sovraccarico del sistema di milizia, poiché i militi hanno sempre maggiori difficoltà a conciliare l'attività di pompieri con quella professionale. Inoltre, le forze professionistiche non possono sostituirsi completamente alla milizia. Per poter gestire dei grandi eventi o degli eventi simultanei, anche i Corpi Pompieri professionisti devono, di regola, poter contare sul sostegno della milizia.⁹

Questi concetti organizzativi sono pure ripresi nel progetto di nuova Legge sui pompieri, una revisione legislativa che è in corso da parecchi anni.

Su esplicita richiesta del Comune di Mendrisio e allo scopo di ottenere delle conferme che il CPI rientrasse nei principi della riforma cantonale in atto, circa la riorganizzazione dei Pompieri, il Consiglio di Stato, con risoluzione governativa no. 1546 del 27 febbraio 2008, ha confermato Mendrisio quale sede del futuro Centro di soccorso regionale del Mendrisiotto.

In seguito a tale risoluzione governativa, gli Esecutivi di Chiasso e Mendrisio hanno conferito un mandato congiunto ad un consulente esterno per procedere alla riorganizzazione dei propri Corpi Pompieri per integrarli nel nuovo Centro di soccorso. I due Municipi hanno concordato di adottare una variante che prevede il dislocamento di una sezione operativa anche nella città di confine. Ad ogni modo, il Comando e almeno due sezioni operative saranno dislocate nel futuro CPI.

Il 16 marzo 2011 il Gran Consiglio ha approvato la nuova Legge sulla collaborazione fra la Polizia cantonale e le Polizie comunali (LCPol), la sua entrata in vigore è prevista per il 1° gennaio 2013. Essa ha come scopo quello di coordinare l'attività tra la Polizia cantonale e quelle comunali. La Legge prevede l'istituzione di 8 regioni, al Corpo di Polizia comunale di Mendrisio è affidata la regione 2. Quest'ultima, secondo la pianificazione cantonale, è costituita anche dai Comuni di Arogno, Besazio, Bissone, Brusino Arsizio, Castel San Pietro, Coldrerio, Ligornetto, Maroggia, Melano, Meride, Riva San Vitale, Rovio e Stabio.

Alla regione e al Comune polo la LCPol affida i seguenti compiti:

- coordinare le Polizie nella regione;
- garantire la sicurezza di prossimità;
- assicurare la lotta contro la micro criminalità;
- fornire la consulenza al cittadino.

Per raggiungere i sopraccitati compiti il Comune polo deve:

- pianificare le attività della Polizia regionale;
- coordinare le azioni di polizia decise dalla Polizia cantonale e/o decise in comune;
- promuovere la formazione e le esercitazioni del Corpo;
- disporre degli agenti per emergenze;
- ordinare azioni nell'ambito giudiziario.

La LCPol vuole pure garantire un servizio di polizia di prossimità 24 ore su 24 su scala regionale. Per raggiungere il sopraccitato obiettivo, nei prossimi anni si prospetta quindi un aumento dell'organico della nostra Polizia. Inoltre, la LCPol prevede l'obbligo da parte di tutti i Comuni della regione di partecipare al finanziamento del servizio di polizia di prossimità, permettendo così al Comune polo di coprire i costi esterni del servizio di Polizia.

In occasione della votazione del 18 maggio 2003 il popolo svizzero ha approvato la riforma della Legge concernente la protezione della popolazione. Conseguentemente, dal 1° gennaio 2004, il Consiglio federale ha decretato l'entrata in vigore della nuova Legge federale sulla protezione della popolazione e sulla protezione civile (LPPC).

⁹ Vedi pag. 12 del Concetto pompieri 2015 - principio 3, CSP 2009



La LPPC disciplina la collaborazione e la ripartizione delle competenze tra le organizzazioni partner chiamate ad assicurare la protezione della popolazione. La Legge federale affida alla PCi il compito di far fronte a catastrofi ed altre situazioni di emergenza in appoggio agli Enti di primo intervento.

Il riassunto delle riforme in atto dimostra quindi l'esigenza di dotarsi di un moderno CPI, che possa raggruppare sotto un solo tetto almeno tre degli Enti chiamati a garantire la protezione della popolazione.

Il presente capitolo sintetizza le necessità alla base della costruzione di un moderno CPI. Il Municipio intende ora riassumere il concetto organizzativo del nuovo Centro.

3 CONCETTO ORGANIZZATIVO DEL CENTRO DI PRONTO INTERVENTO

L'art. 3 della LPPC definisce quali sono i partner chiamati a garantire la protezione della popolazione¹⁰.



Polizia

Responsabile del mantenimento dell'ordine e della sicurezza.

Pompieri

Responsabili del salvataggio e della lotta con i sinistri in generale.

Sanità pubblica

Compreso il servizio d'urgenza, incaricati di fornire le prestazioni mediche alla popolazione.

Servizi tecnici

Responsabili del funzionamento dell'infrastruttura tecnica, in particolare dell'approvvigionamento di elettricità, acqua e gas, dello smaltimento dei rifiuti e della disponibilità delle vie di comunicazione e della telematica.

Protezione civile

Incaricata di proteggere la popolazione, assistere le persone in cerca di protezione, proteggere i beni culturali, sostenere gli organi di condotta e le altre organizzazioni partner, nonché di svolgere lavori di ripristino e di pubblica utilità.

La Legge federale evidenzia come un sistema coordinato d'intervento tra le organizzazioni partner può garantire una migliore protezione della popolazione.

A Mendrisio, in pratica, tutti i cinque partner sono presenti nel comprensorio della città, anche se le loro giurisdizioni di competenza non sempre coincidono. Questa situazione di fatto, in particolare la vicinanza territoriale con i servizi sanitari, avvalorava ancor di più il progetto di unificare sotto un unico tetto tre dei cinque Enti chiamati a proteggere la popolazione: Polizia, Pompieri e Protezione civile. Nella seconda fase del progetto vi è inoltre l'opportunità di ulteriormente rafforzare questo concetto, grazie all'insediamento delle AIM e dell'UTC che di fatto rappresentano i servizi tecnici di una parte importante del territorio della nostra regione.

¹⁰ Schema "Concetto protezione della popolazione", fonte Dipartimento delle Istituzioni.



Il progetto di realizzare un CPI trova quindi una sua legittimazione non soltanto nell'ambito della risoluzione delle attuali carenze infrastrutturali, delle riforme in atto in relazione alla protezione della popolazione, ma anche nell'ambito del concetto di aggregazione della Polizia, dei Pompieri e della Protezione civile sotto un solo tetto. Questa strategia permette di attuare tutta una serie di sinergie che comportano una maggior efficienza e funzionalità nello svolgere la loro missione di protezione della popolazione, nonché ottimizzare la spesa d'investimento ed i costi di gestione della nuova infrastruttura.

In merito a quest'ultimo aspetto, lo studio commissionato alla Kplan nel 2005, aveva l'obiettivo di:

- evidenziare la complementarietà e le potenzialità sinergiche tra i diversi Enti coinvolti;
- determinare un programma di lavoro in grado di ottimizzare le potenziali sinergie, offrendo nel contempo i necessari presupposti pianificatori per la realizzazione di un complesso funzionale e innovativo.¹¹

Lo studio ha evidenziato i seguenti risultati, i quali scaturiscono da una prima analisi dei bisogni dichiarati da vari Enti e dalla quantificazione delle possibili collaborazioni fra loro.

Nuovo edificio	Superfici richieste in mq				Superficie ripartizioni in mq dopo sinergie			
	CCPM	POL	PCi	Totale	CCPM	POL	PCi	Totale
Superficie netta	2'980	1'745	2'325	7'050	2'345	1'288	1.697	5'330
Spazi tecnici	179	105	140	424	94	52	68	214
Circolazione	596	349	465	1'410	258	142	187	587
Componenti strutturali	298	174	233	705	188	103	136	427
Totale	4'053	2'373	3'163	9'589	2'885	1'585	2'088	6'558
					44,0%	24,2%	31,8%	100,0%

La tabella mostra in modo chiaro il beneficio di riunire sotto un solo tetto i tre Enti chiamati alla protezione della popolazione. Il programma ottimizzato permetteva di ridurre di 1'720 m² la superficie netta dichiarata dai Pompieri, dalla Polizia e dalla PCi, mentre la diminuzione complessiva della superficie ammonta ad oltre 3'000 m².

Questo programma è stato in seguito inserito nel bando di concorso per la progettazione del CPI. In fase di progettazione definitiva, alcuni Enti, in particolare la PCi, hanno rivisto il loro fabbisogno. Nei prossimi capitoli sono quindi illustrate le superfici richieste effettivamente da parte dei tre Enti interessati.

Prima di entrare nel merito della descrizione del progetto, il Municipio ritiene opportuno riassumere il laborioso iter del progetto CPI.

4 L'ITER DEL PROGETTO CPI

Alcune fasi del progetto sono già state anticipate nei capitoli precedenti. Il Municipio vuole però riassumere in modo schematico le tappe importanti di affinamento del progetto CPI fino ad oggi.

¹¹ Vedi pagina 11 Studio Kplan Centro di Pronto Intervento – Mendrisio – Studio di fattibilità, Mezzovico, novembre 2005.

**A. Autunno 2004**

Il Municipio avvia le prime analisi atte ad esaminare l'opportunità di realizzare a Mendrisio una nuova Caserma per i Pompieri, nonché una nuova sede per la Polizia comunale. In questa fase esplorativa l'Esecutivo ha pure coinvolto tutti gli Enti chiamati a proteggere la popolazione. Infatti, l'Ente regionale PCi ha confermato sin dall'inizio del progetto il suo interesse nell'edificazione di un nuovo CPI.

B. Primavera 2005

Il Municipio affida ad un consulente esterno di livello internazionale, la Kplan AG Suisse Projets, il mandato circa la quantificazione delle esigenze logistiche dei tre Enti. L'esperto ha pure il compito di allestire uno studio di fattibilità per: evidenziare la complementarità e le potenzialità sinergiche tra i diversi Enti coinvolti; determinare un programma di lavoro in grado di ottimizzare le potenziali sinergie, offrendo nel contempo i necessari presupposti pianificatori per la realizzazione di un complesso funzionale e innovativo.

C. 15 novembre 2005

La Kplan rassegna il suo rapporto finale. Il documento conferma l'idoneità del fondo n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio ad ospitare il futuro CPI. Lo studio evidenzia pure gli indubbi vantaggi per i tre Enti di poter operare in sinergia.

Il rapporto del consulente esterno è stato trasmesso direttamente al Cantone per ottenere il suo avallo sulla strategia perseguita dal Comune di Mendrisio.

D. Anni 2006-2007

Questi due anni sono stati impiegati dal Cantone per esaminare il progetto. In particolare il Municipio attendeva delle rassicurazioni da parte del Consiglio di Stato circa la futura ubicazione del Centro di soccorso regionale Pompieri del Mendrisiotto. Il 27 febbraio 2008 il Governo cantonale conferma Mendrisio quale sede del sopraccitato Centro.

E. 30 gennaio 2008

L'Esecutivo licenza il Messaggio No. 114 /2008, con il quale richiede la ratifica del credito di progettazione di CHF 520'000.--, necessario alla progettazione definitiva del CPI.

F. 26 maggio 2008

Il Consiglio comunale approva il Messaggio No. 114 /2008 stanziando un credito supplementare di CHF 170'000.--. Il Legislativo affida infatti al Municipio il compito di indire un concorso pubblico per ottenere un piano volumetrico di massima circa l'edificazione del fondo n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

G. Estate 2008

Il Municipio avvia il concorso di progettazione internazionale a due fasi. Alla gara partecipano 25 team, di cui 6 sono ammessi alla seconda fase.

H. Marzo 2009

La giuria decreta vincitore del concorso il progetto "Fuori porta", allestito dal team condotto dall'architetto Mario Botta. Il Municipio ricorda che tutte le fasi del concorso di progettazione erano rette dall'anonimato dei concorrenti. Il nominativo del vincitore è stato comunicato da un notaio incaricato di custodire appunto le generalità dei vari team.



I. Estate 2009

Il Municipio affida al team condotto dall'architetto Mario Botta il compito di allestire il progetto definitivo della Fase I del progetto "Fuori porta", ossia la realizzazione del CPI. L'Esecutivo, vista la grande forza di riqualifica architettonica del progetto, richiede all'architetto Mario Botta di allestire pure un progetto di massima per la Fase II, in pratica il completamento del progetto vincitore.

J. Estate 2009 – dicembre 2010

Il Municipio, in collaborazione con gli Enti partner, effettua diverse riunioni per giungere all'affinamento del progetto definitivo. In questa fase l'Ente regionale di PCi rivede, con l'obiettivo di contenere l'onere d'investimento, le esigenze logistiche annunciate durante lo studio Kplan. Il 10 dicembre 2010 il Municipio conferma alla PCi l'ammontare dell'investimento di loro pertinenza.

K. Gennaio 2010 – giugno 2011

Il Municipio, il 25 gennaio 2010, pubblica la domanda di costruzione per la demolizione di tutti gli stabili presenti sul mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, nonché l'edificazione del progetto "Fuori porta" nella sua totalità. L'Esecutivo rilascia la licenza di costruzione il 21 giugno 2011.

L. Anno 2011

L'Ente regionale di PCi avvia una campagna di consultazione fra tutti i Comuni della regione per sottoporre loro il principio della partecipazione alla realizzazione del CPI. Nell'autunno del 2011 l'Ente avvia pure la consultazione preliminare, prevista dall'art. 33 della Legge sul Consorziamento dei Comuni, presso i Legislativi dei Comuni della Regione.

Ad oggi, ben 16 Comuni (compreso Mendrisio) su un totale di 20 hanno preavvisato favorevolmente il credito necessario alla PCi per partecipare alla realizzazione del CPI. Questi 16 Comuni rappresentano in pratica il 91% delle quote di partecipazione all'Ente regionale, ciò che fa ben sperare per una ratifica del credito da parte del Legislativo della PCi. Le ultime adesioni dei vari Consigli comunali sono avvenute nel corso dei primi mesi del 2012.

Anche se in maniera sintetica, l'elenco delle varie tappe del progetto CPI dimostra la complessità del tema e le varie sensibilità trovate sul percorso. Ora il Municipio entra in un'altra fase cruciale del progetto, ossia la richiesta al Consiglio comunale del credito necessario per passare alla fase di realizzazione. Nei prossimi capitoli l'Esecutivo illustra quindi i dettagli del progetto e l'ammontare dell'investimento lordo richiesto.

5 CONCETTO URBANISTICO E ORGANIZZATIVO DEL PROGETTO "FUORI PORTA"

Prima di entrare nel merito dei dettagli relativi al progetto CPI, l'Esecutivo intende mostrare il concetto urbanistico del progetto "Fuori porta". La sua forza urbanistica ha spinto il Municipio a proporre al Consiglio comunale di anticipare il completamento dell'assetto definitivo del fondo n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, obiettivo concettuale sollecitato dal Legislativo con l'approvazione del Messaggio No. 114 /2008. Di fatto, il Municipio propone al Consiglio comunale un'opera che permette di ridisegnare la porta di entrata del Borgo e dargli una connotazione forte dal punto di vista architettonico.



5.1 L'intervento urbanistico – Nuova porta d'entrata di Mendrisio

Come già anticipato, il CPI riunisce sotto uno stesso tetto differenti servizi (Polizia, Pompieri, Protezione civile, uffici Amministrativi per la città) e diventa l'occasione per ridisegnare la "porta d'ingresso" al Borgo storico rispetto alla vasta pianura del piano di San Martino sottostante.

L'intento è quello di evidenziare il limite costruito del tessuto urbano dentro la collina rispetto all'urbanizzazione sparsa consolidatasi nei decenni scorsi sul piano, dove scorrono i tracciati della ferrovia, della strada cantonale e, poco oltre, dell'autostrada.

È questa un'occasione importante per un ridisegno urbano di un punto cruciale della città. Il progetto prevede fuori terra un'edificazione il più possibile arretrata rispetto alla strada antistante, in modo da porre il volume costruito contro la collina a nord e realizzare un ampio vuoto urbano adiacente all'attuale Via Zorzi.

La città acquista così un nuovo spazio verde (un roseto) che diviene anche un piano di appoggio per la nuova edificazione e, nel contempo, un'area per la collettività.

Si tratta di un intervento necessario per opporsi al recente sviluppo edilizio, nel quale gli spazi residui generati dall'agglomerazione continua ritrovano ancora ordine e immagine prima dell'ingresso al centro della città.

Le nuove edificazioni dovrebbero connotare con forza alcuni punti strategici del territorio in modo da fare chiarezza dopo "l'ubriacatura" edilizia dei decenni scorsi e riportare dentro lo spazio collettivo immagini in grado di comunicare nuove emozioni identitarie ai cittadini.



5.2 La distribuzione dei volumi del progetto complessivo

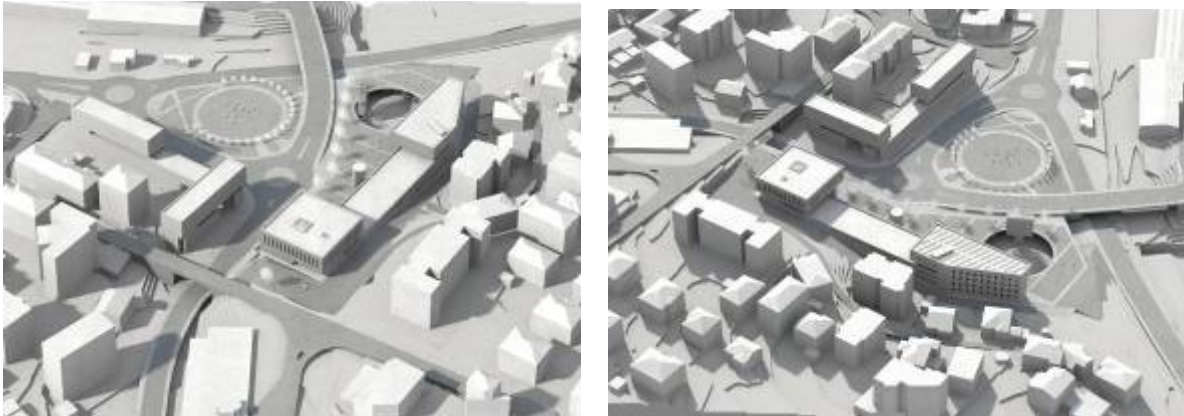
L'edificio del progetto "Fuori porta" (Fase 1 e Fase 2 complete) si presenta come un corpo basso e allungato con due testate alle estremità, diverse fra di loro.

Alla vista, lo stabile è lungo 128 m, ha una larghezza massima di 28 m e un'altezza che sporge poco più di 16 m da Via Zorzi (corpo ovest) e poco meno di 10 m da Via Vela (corpo est).

Tra il volume di quattro livelli fuori terra rivolto verso la ferrovia (corpo ovest) e l'edificio-torre con un piano in più verso Via Vela (corpo est), si trova un corpo centrale alto due piani.



Il piano su cui poggia la costruzione fuori terra diventa, nella parte antistante all'edificio, un generoso giardino/roseto di pubblico utilizzo.



Complessivamente il volume lordo fuori terra del manufatto risulta di ca. **31'200 m³** (ripartiti tra Fase 1: 15'796 m³ e Fase 2: 15'420 m³).

Sotto a questo parco si trova un grande volume di autorimesse, magazzini e depositi per complessivi ca. 18'600 m³ interrati a servizio dell'edificio soprastante (ripartiti tra Fase 1: 15'554 m³ e Fase 2: 3'060 m³).

L'edificazione complessiva (Fase 1 + Fase 2) presenta quindi un volume lordo totale di poco inferiore a **50'000 m³**, di cui ca. 31'200 m³ fuori terra.

Il concetto appena illustrato mostra la forza urbanistica del progetto "Fuori porta", il quale ha convinto la giuria della sua bontà, ma ha pure persuaso il Municipio a portare in avanti lo studio in modo unitario, anticipando di fatto il desiderio espresso dal Consiglio comunale di ridisegnare la porta di entrata del Borgo.

Il progetto, se pure concepito in modo unitario, prevede almeno due tappe di costruzione, i dettagli di queste due fasi sono illustrati nel prossimo capitolo.

6 LE FASI REALIZZATIVE DEL PROGETTO "FUORI PORTA"

Il complesso sarà realizzato in due fasi consecutive. L'intento consiste nel realizzare in tempi brevi l'edificazione complessiva che permetta di raggiungere appieno l'obiettivo di riqualifica urbanistica e messa in valore dell'entrata di Mendrisio.

6.1 Fase 1

La prima fase prevede l'edificazione della parte di edificio dedicata al CPI vero e proprio con un volume lordo complessivo di ca. **31'350 m³** e una superficie lorda di **6'895 m²** (netta 6'135 m²). Si tratta del blocco ovest con 4 piani fuori terra e di parte del corpo centrale di due piani.

Questa nuova edificazione presuppone la demolizione dell'attuale sede dei Pompieri e di alcuni magazzini comunali delle AIM (mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, sub. B, C, D, F).

Chiave di volta per l'organizzazione funzionale è la distinzione netta fra il piano verde del parco urbano con tutti gli accessi pubblici pedonali, servizi (sportelli), roseto, piazzale - alla quota 332.30 - che estende verso nord l'attuale quota di Via Zorzi fino all'estremità della proprietà pubblica.



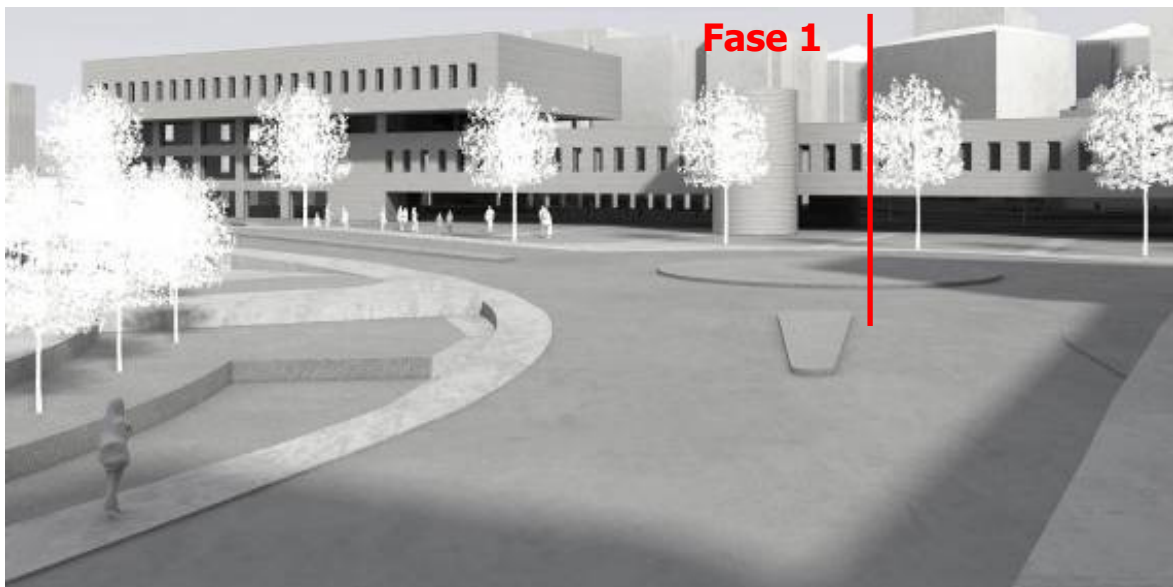
Al di sotto di questa piattaforma, a quota 327.10, in diretta relazione con Via Vignalonga, vengono organizzate tutte le attività veicolari (autorimessa veicoli di servizio e veicoli pesanti), quelle dei Pompieri, della Protezione civile e della Polizia, ognuna distribuita autonomamente nei propri comparti.

Alla quota veicolare un leggero innalzamento dell'autorimessa (quota 328.60) permette un'altezza utile per le autovetture e nel contempo il collegamento con i magazzini e autorimessa della PCi nonché i depositi previsti nella Fase 2 del progetto.

L'ampio piazzale d'istruzione alla quota 327.10 per le attività dei Pompieri si configura come un'ampia piazza definita idealmente dall'apertura circolare di diametro 30 metri realizzata nella soletta di sostegno dell'area verde.

Direttamente sulla piazza è prevista la parete di esercitazione che sporge oltre il livello di Via Zorzi (h 15 m da terra)¹².

Sopra la parte interrata delle autorimesse e magazzini, si trovano tutte le superfici "abitabili" delle attività richieste da Pompieri, Polizia e Protezione civile, organizzate su due e rispettivamente quattro piani fuori terra.



6.2 Fase 2

La seconda fase prevede la demolizione delle edificazioni restanti delle AIM, dell'Ufficio Tecnico comunale (UTC), degli appartamenti soprastanti e dei due box verso Via Vela (fondo 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio sub. F, G) e la successiva ricostruzione di una nuova edificazione, che costituisce, insieme all'edificazione di Fase 1 sul fondo n. 1863 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, la nuova "porta d'accesso" a Mendrisio.

Questa seconda fase conta una superficie utile lorda di ca. **5'180 m²** (netta 4'590 m²).

Con questa seconda fase il corpo centrale di 2 piani della Fase 1 del CPI viene completato e termina all'estremità est verso il Borgo in un volume di cinque piani.

Il progetto è studiato in modo da mantenere sia il grande muro di sostegno lungo Via Zorzi che almeno una parte dei due muri perimetrali contro terra (verso Via Castellaccio) dell'attuale stabile AIM/UTC.

¹² Questa ubicazione corrisponde a quella indicata in fase di concorso ed a quanto concordato in sede di evasione delle opposizioni alla domanda di costruzione.



L'ampliamento del giardino antistante completa il disegno di questo generoso spazio urbano che assume così la sua configurazione finale.

Grazie ad una nuova scala lungo la facciata di Via Zorzi, il parco verde/roseto è facilmente raggiungibile anche da Via Vela.

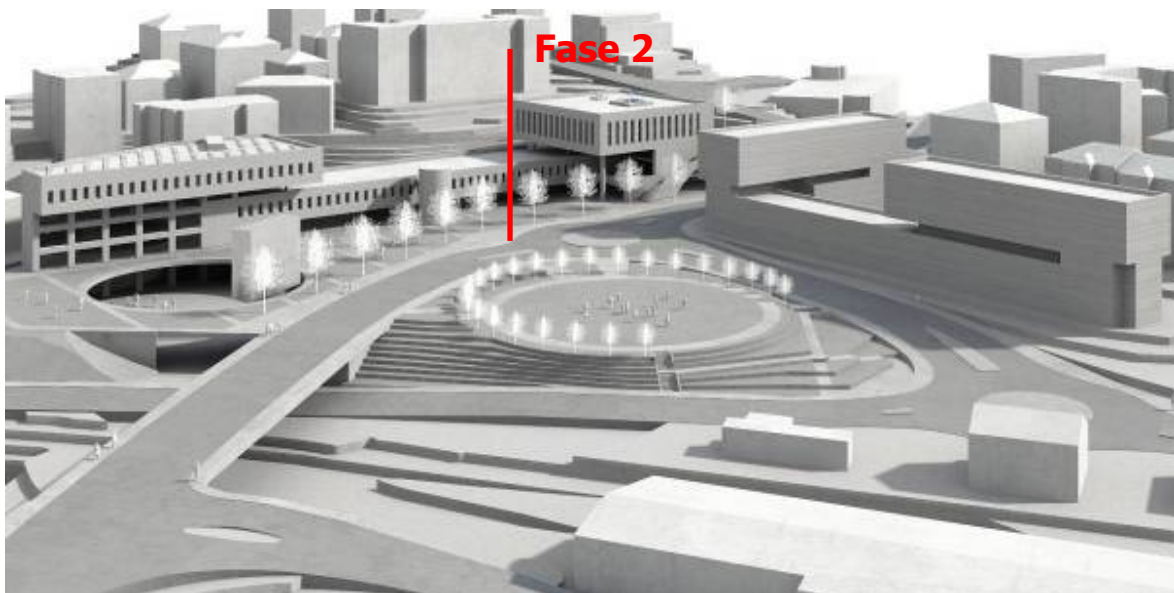
Gli spazi interrati e 3 livelli fuori terra verrebbero occupati da AIM e da UTC (uffici), mentre l'ultimo piano resta a disposizione del Comune per uffici o altre destinazioni (P+4).

Al pianterreno, in una zona privilegiata, dovrebbe trovarsi anche un piccolo bar in grado di animare un minimo il parco verde/roseto antistante.

Il secondo livello è un piano di snodo che permette l'accesso anche da Via Vela agli uffici AIM e UTC.

Da rilevare che il terzo e quarto piano di questo blocco sporgono da Via Vela analogamente alla situazione attuale (la quota della gronda del progetto risulta leggermente inferiore).

Con la realizzazione della seconda fase ed il conseguente completamento dell'edificio, si rendono accessibili definitivamente i parcheggi posti sulla copertura del corpo centrale.



7 CPI LA DISTRIBUZIONE E ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI

Dopo aver illustrato le due fasi del progetto "Fuori porta", il Municipio intende mostrare i dettagli della prima tappa, ossia la realizzazione del CPI chiamato ad ospitare la direzione del Centro di soccorso regionale dei Pompieri, la sede della Polizia comunale e la PCi.

7.1 Programma degli spazi

Lo studio KPlan e i successivi aggiornamenti hanno portato a definire i programmi di spazio tra i vari utilizzatori del CPI.

Da rilevare che dallo studio KPlan (vedi § 3 del presente Messaggio) era emerso, grazie alle sinergie tra i tre Enti, una possibile riduzione delle superfici nette necessarie da 7'050 m² a ca. 5'300 m².

Successivamente, a seguito dei diversi incontri tra il Municipio e la Delegazione della PCi, la superficie complessiva richiesta dall'Ente regionale è stata ridotta da 1'697 m² a ca. 1'390 m² (superficie netta senza quota parte spazi impiantistica).



Considerando tutti i livelli del progetto "Fuori porta" (Fase 1 – CPI e Fase 2), la superficie utile lorda complessiva risulta di 12'075 m², mentre quella netta è circa 10'725 m².

Con la successiva realizzazione della Fase 2 del CPI verrebbero insediati anche l'UTC e le AIM, il cui programma degli spazi verrà ulteriormente definito in fase di progettazione definitiva della rispettiva Fase 2. Le ipotesi di occupazione degli spazi di Fase 2 sono quindi da considerare preliminari.

7.2 Occupazione degli spazi Fase 1

Piano interrato

Il primo piano interrato è caratterizzato dalle autorimesse, magazzini e depositi dei tre Enti e presenta un grande piazzale di manovra e istruzione a cielo aperto per i Pompieri.

La copertura di questi spazi si estende anche oltre l'ingombro dell'edificazione soprastante e costituisce il sostegno del giardino/roseto del piano terra (a livello di Via Zorzi).

Pompieri

La corte è delimitata su tre lati dalle autorimesse dei grandi mezzi dei Pompieri e dalla torre d'esercitazione sull'altro.

Oltre a 4 parcheggi, nell'ala verso Via Vignalunga trovano spazio anche la zona lavaggio veicoli (esterna ed interna), alcuni depositi e il lungo lavello lavatubi (22 m). Il pozzo motopompe ed un idrante sono invece previsti all'esterno, contro la facciata.

Sotto l'edificio triangolare del PT possono essere parcheggiati 3 veicoli un po' più bassi, visto che la strada soprastante consente una luce netta massima variabile tra 3.40 e 3.60 m. Accanto a questi mezzi, verso il blocco scale, si trova un altro parcheggio e l'officina.

Quest'ala è accessibile dal piano superiore da una pertica, da una scala riservata ai Pompieri e, volendo, anche dal blocco dei collegamenti verticali comuni.

Il locale del generatore d'emergenza fa da snodo tra queste due ali.

L'autorimessa centrale è comunicante con il garage degli 8 mezzi leggeri, situati in un angolo del piazzale.

Da questo spazio si raggiunge la terza ala con altri 5 veicoli, per un totale di 13 stalli generosi.

Nella parte più interna sono previsti anche la lavanderia e gli essiccatoi (Polizia e Pompieri).

L'altezza utile di tutte le autorimesse dei Pompieri è di 4.50 m.

L'ampio piazzale d'istruzione alla quota 327.10 per le attività dei Pompieri consente il mantenimento del canale sotterraneo del Moree senza importanti modifiche strutturali. Il sottostante torrente è accessibile in tre punti per eventuali esercitazioni dei Pompieri, ma soprattutto in caso di necessità di manutenzione straordinaria del canale (possibile inserimento di piccoli mezzi meccanici dal pozzo di ca. 2.50 x 2.50 m).

Polizia

Per accedere alle autorimesse della Polizia occorre percorrere il passaggio tra la torre di esercitazione dei Pompieri e il muro di sostegno di Via Zorzi.

Alla fine di questa strada inclinata esiste una scala di emergenza fredda che porta al giardino.

Oltre ai 10 parcheggi per gli autoveicoli di servizio, nella parte più interna sono previsti 9 stalli per i motoveicoli ed un locale per il deposito dei veicoli a due ruote sequestrati o trovati.

Una parte dei magazzini della segnaletica trova posto accanto al portone d'ingresso al garage. Come detto, il locale essiccatoio è condiviso con i Pompieri.

La Polizia possiede un blocco scale proprio per ragioni di sicurezza.



Protezione civile

Dalla stessa rampa si accede anche all'autorimessa degli 11 veicoli e rimorchi della PCi. L'ampio accesso di questi parcheggi è utilizzato anche dagli altri Enti per raggiungere i magazzini della Fase 2. Nell'area riservata a questo Ente si trovano pure una zona deposito e un locale equipaggiamento.

All'estremità meridionale è stata inserita una scala di sicurezza utilizzabile dalle due parti.

Solo a questo livello, il limite Fase 1 / Fase 2 invade di 13.70 m i magazzini attuali delle AIM (demolizione di tre moduli della struttura esistente).

Piano terreno

Il piano terreno è il piano degli sportelli e del grande giardino/roseto pubblici.

Da questa quota emerge l'edificio vero e proprio e "sprofonda" invece il piazzale d'istruzione situato al piano inferiore (affaccio circolare).

Per collegare i parcheggi della copertura del corpo basso al giardino è stata inserita una scala fredda di forma circolare per i pedoni.

Pompieri

I Pompieri occupano la metà del piano rivolta verso la ferrovia e sono quindi posti sopra le loro autorimesse.

I militi chiamati al servizio raggiungono il parcheggio a loro riservato, situato nella parte più settentrionale del mappale. I 16 stalli si trovano in altre parole sopra ad un'ala delle loro autorimesse.

L'ingresso è collocato nella punta dell'edificio triangolare: qui si entra direttamente nello spogliatoio/guardaroba atto ad ospitare 100 militi (92 uomini e 8 donne, separati). Uscendo da questo grande locale, lungo il corridoio, troviamo il guardaroba dei 20 giovani Pompieri.

Da qui si accede ai 4 dormitori per un totale di 8 posti letto (6 uomini, 2 donne).

Il corridoio serve anche un locale tempo libero ed una caffetteria munita di cucina rivolti verso il giardino (utilizzo in comune Pompieri e Polizia).

Muovendosi sempre all'interno dell'edificio verso il Borgo si raggiungono tutti gli uffici direzionali, amministrativi e tecnici di competenza dei Pompieri. Oltre alla centrale operativa (CEOP adiacente alla Polizia) è possibile un collegamento con gli spazi della Polizia, se necessario.

Polizia

La zona riservata alla Polizia si trova nell'estremità settentrionale del corpo basso.

Oltre all'atrio degli utenti dove si trovano gli sportelli con gli uffici del servizio contravvenzioni e autorizzazioni è organizzata una parte di spazi comuni necessari ai Pompieri e alla Polizia (amministrazione, centralino,...). Come già citato si trova la centrale operativa dove saranno inglobati tutti i sistemi di gestione centralizzati degli autosili, della videosorveglianza, dei dissuasori automatici, dei semafori e, in futuro, della gestione avanzata della segnaletica relativa ai vari parcheggi.

L'utente che necessita di alcuni servizi del piano superiore viene accompagnato dagli agenti.

I poliziotti in servizio hanno un accesso separato che conduce ai generosi spogliatoi/guardaroba dei 44 agenti (38 uomini e 6 donne, separati).

La Polizia può attraversare il corridoio dei Pompieri per servirsi della sopraccitata cucina (comune ai due Enti).

Primo piano

Questo livello è occupato sia dalla Polizia che dalla PCi, gli spazi sono però separati.



Polizia

Gli uffici della Polizia interessano anche il primo livello. Oltre ai normali uffici e sale riunioni qui si collocano anche il commissariato, i locali interrogatori, il locale armi e quello di sicurezza (cella).

Per raggiungere la cucina/caffetteria da questo piano, gli agenti devono scendere al piano terreno dal blocco scale a loro riservato.

Protezione civile

Gli spazi consistono in aree "open space" che verranno organizzate direttamente dall'Ente regionale.

Secondo piano

Il secondo piano è il piano di snodo tra il corpo basso e quello alto.

La superficie interna triangolare di poco inferiore ai 300 m² risulta ora disponibile a seguito della riduzione del programma della PCi e non ha ancora una destinazione specifica.

A questa quota si trovano i ca. 50 parcheggi esterni ricavati sul tetto del corpo centrale.

Terzo piano

Questo livello offre spazi comuni ai tre Enti chiamati a proteggere la popolazione e, da un punto di vista strutturale, presenta una sporgenza sia sul giardino che sui posteggi del corpo centrale.

Sopra al parcheggio, esso presenta tre sale che possono essere unite in modo da formarne una grande. Uno di questi locali può essere utilizzato anche come sala stampa/radio/TV. Queste aule sono precedute da un foyer/guardaroba di discrete dimensioni.

Nella punta dello stabile invece è previsto un generoso locale adibito a palestra/simulazione/posto comando, secondo le necessità del CPI.

Tra questo locale e il blocco scale si trovano pure gli spogliatoi con docce (uomini e donne, separati), l'infermeria e la mensa per 50 persone (per distribuzione di pasti cucinati fuori dalla struttura).

Copertura

Sul tetto dell'edificio sono collocati pannelli fotovoltaici, rivolti a pieno sud. Un volume relativamente basso contiene inoltre alcuni impianti RVCS.

In un angolo del fronte di Via Zorzi viene installata la sirena, mentre l'antenna radio trova posto nella parte posteriore.

7.3 I posteggi, gli accessi e la distribuzione veicolare

L'accessibilità veicolare al CPI è garantita da Via Vignalunga e da Via Vela.

L'accesso dei dipendenti e di tutta l'utenza agli oltre 60 posteggi disponibili è assicurata su Via Vela con il primo tratto di Via Castellaccio. Da rilevare che anche i militi dei Pompieri ed i proprietari dei fondi privati retrostanti il CPI utilizzano questo percorso per accedere ai posteggi a loro riservati, rispettivamente di loro proprietà.

L'accesso da Via Vignalunga è invece riservato a tutti i veicoli di servizio (Pompieri, Polizia, PCi) ed ai veicoli di soccorso.



L'ingresso e l'uscita di emergenza dei veicoli di Polizia e Pompieri su Via Vignalunga può beneficiare, se necessario, di una specifica segnaletica luminosa (predisposizione semaforo e ricezione segnali).

Per contro verso l'asse di Via Zorzi è da considerarsi giardino urbano attraverso il quale si accede pedonalmente. Il CPI non ha quindi nessun contatto veicolare con Via Zorzi ad eccezione di un modesto spazio di sosta di brevissima durata presso il blocco est.

La Via Castellaccio non subisce alcuna modifica.

Le zone adibite a parcheggio per gli addetti e per il pubblico sono tre:

- a quota 339.10 si trovano i ca. 52 parcheggi esterni ricavati sul tetto del corpo centrale (con anche posti coperti per biciclette e moto);
- a quota 332.30 sopra le autorimesse Pompieri (a ridosso del blocco ovest) si trovano 16 posteggi riservati all'intervento dei militi dei Pompieri;
- all'imbocco di Via Vela anche a quota ca. 339.00 vengono mantenuti i posteggi attualmente esistenti utilizzati dagli utenti UTC e AIM.

Da rilevare che i posteggi sul tetto del corpo centrale possono essere utilizzati completamente solo a complesso ultimato (Fase 1 + Fase 2).

Per la Fase 1 si ritiene di poter rinunciare alla realizzazione di accessi provvisori al tetto e quindi ai parcheggi, in quanto potranno essere mantenuti quasi tutti i posteggi esistenti, oltre ai 16 posti auto riservati ai Pompieri.

7.4 Concetto strutturale

La struttura portante degli edifici e della copertura del piazzale è concepita in cemento armato in modo da garantire la durata di vita e la riduzione al minimo dei lavori di manutenzione.

La tipologia strutturale segue un modulo ripetitivo con campi di 5.40 m o multipli di essi. L'ossatura è composta da pilastri, pareti e impalcati (solai) agenti a telaio.

Le fondazioni sono superficiali a platea con rinforzo al di sotto dei pilastri, così come le caratteristiche del terreno lo permettono. In due luoghi l'interferenza della platea sulla volta del Moree coperto è minima e risolvibile senza modificare la sezione idraulica.

I pilastri sono per la maggior parte prefabbricati, dalla sezione costante diametro 40 cm, costruiti per l'altezza di due piani quando possibile e muniti di teste antipunzonamento annegate nel getto dei solai. Le pareti sono a getto in opera.

7.5 Concetto esecutivo

Per quanto riguarda le fasi di cantiere e le opere di scavo, si specifica che il sedime è caratterizzato da terreni sciolti di natura alluvionale ed è esclusa la presenza di roccia.

Gli spazi dei piazzali esistenti permettono un'ottima gestione del cantiere, pur garantendo l'esercizio dei magazzini delle AIM.

La strada posteriore è parzialmente messa fuori uso per permettere i lavori di scavo, ma è garantito l'accesso veicolare ai privati.

A dipendenza del tipo di compattazione del terreno di scavo, è eventualmente necessaria parzialmente l'esecuzione di una parete ancorata a sostegno del fronte di scavo.



Nella fase di costruzione occorre prestare particolare attenzione allo smaltimento e recupero del materiale derivante dalle demolizioni e alla riduzione delle emissioni nell'aria secondo le vigenti normative cantonali.

7.6 Canalizzazioni esterne

La nuova struttura del CPI, così come progettata, comporta l'esigenza dello spostamento del tracciato della canalizzazione comunale, a nord dell'edificio (verso Via Castellaccio) e del collettore consortile del CDAM, sotto il piazzale lungo Via Zorzi.

Entrambe le canalizzazioni sono già in fase di progettazione e approvazione e sono realizzate prima (CDAM) o contemporaneamente (canalizzazione comunale) ai lavori del CPI.

Da rilevare in particolare che il progetto e l'investimento necessario per lo spostamento del collettore consortile CDAM è già stato approvato dall'Assemblea Consortile ed è programmato per il 2012. Per quelle di competenza comunale, il Municipio redigerà invece un Messaggio separato per richiedere il relativo credito.

Il piazzale del nuovo Centro, oltre che essere area di sosta e di transito di autoveicoli e di mezzi pesanti è anche adibito all'istruzione del Corpo Pompieri. Pertanto, ipotizzando un potenziale utilizzo di prodotti particolari, le acque di superficie dello stesso e dei parcheggi interni sono convogliate in un dissabbiatore ed in un separatore d'olii per poi essere immesse nel collettore consortile.

Per le aree verdi del parco/roseto sopra la soletta del primo piano interrato il progetto prevede l'evacuazione delle acque in eccesso che non vengono assorbite dal terreno attraverso la loro raccolta in canalizzazione ed immissione nel fiume Moree.

7.7 Impiantistica dello stabile

Standard Minergie-P

La nuova costruzione CPI è stata progettata, coerentemente con gli obiettivi di Città dell'Energia ed i disposti di legge, per rispettare i criteri energetici dello Standard Minergie-P. Tale impostazione è stata decisa e indicata sin dalla prima fase del concorso, favorendo quindi caratteristiche termo-fisiche dell'involucro che permettono un utilizzo efficiente dell'energia e agevolano quindi il raggiungimento dello standard Minergie-P.

In fase di progettazione definitiva e di presentazione della domanda di costruzione è stata eseguita una verifica energetica che ha permesso di confermare la fattibilità della certificazione summenzionata.

L'ipotesi progettuale concernente gli impianti tecnici è il frutto della formulazione di un concetto energetico globale sviluppato con l'obiettivo di ottenere la certificazione dell'intervento secondo gli standard previsti dal marchio MINERGIE – P.

I punti fondanti del concetto impiantistico sono volti al soddisfacimento delle seguenti esigenze principali:

- Alto grado di benessere degli occupanti da ottenersi attraverso il controllo delle temperature superficiali degli elementi costruttivi e la riduzione dei movimenti d'aria all'interno degli spazi, limitandoli a quelli necessari per garantirne un ricambio adeguato.
- Ridotti consumi energetici attraverso l'adozione di un elevato grado di coibentazione dell'involucro, l'utilizzo di apparecchiature ad alta efficienza energetica con recupero del calore e l'impiego di sistemi di resa a bassa temperatura.
- Riduzione dell'impatto sull'ambiente attraverso la riduzione dei consumi d'energia con conseguente diminuzione di emissioni di gas clima-alteranti in atmosfera.



Gli elementi dell'involucro sono stati studiati in maniera tale da poter garantire coeff. U molto contenuti. Trattandosi principalmente di tecnologie con isolamento esterno e mattoni faccia a vista (tipo facciata ventilata) è possibile un ottimo controllo dei ponti termici.

L'isolamento termico dell'involucro unito a soffitti radianti ad attivazione della massa garantiscono un'uniformità di temperature adatta a garantire un benessere ottimale per l'utenza.

I ricambi d'aria sono assicurati dal sistema di ventilazione meccanica con recupero di calore.

Per quanto riguarda il periodo estivo, il progetto prevede di climatizzare gli uffici attraverso i soffitti radianti ad attivazione della massa (utilizzati anche per il riscaldamento). Questi sistemi risultano energeticamente molto efficienti in quanto si sposano bene con un sistema di distribuzione del freddo ad alta temperatura compatibile con il raffreddamento dell'acqua attraverso la semplice circolazione nel terreno (anche senza l'impiego di pompe di calore).

L'inerzia dell'edificio garantita dalla presenza di solette e pareti massive risulta ottimale per il controllo dei carichi termici: solette e pareti in calcestruzzo sono dunque utili sia dal punto di vista del controllo climatico che come base di partenza per raggiungere un adeguato livello di fonoisolamento tra i vari ambienti.

La schermatura esterna a lamelle, inoltre, consente l'allontanamento del carico solare e una gestione ottimale della luce naturale.

Impianti elettrici

È prevista una distribuzione realizzata sulla rete dell'azienda elettrica AIM ed una rete di distribuzione basata sul generatore di soccorso. Di principio tutto lo stabile è alimentato dalla rete normale e dalla rete generatore ed ogni utente sarà conteggiato separatamente. Per l'impianto parafulmine è prevista la protezione completa di tutto lo stabile.

Sul tetto della Fase 1 è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica (previsti preliminarmente circa 20 kWPICCO).

Di principio ogni ambiente di lavoro è con doppia alimentazione, una proveniente dalla rete normale e soccorso e l'altra dalla rete di continuità. L'illuminazione di soccorso e l'illuminazione di emergenza hanno centrali autonome e controllate. Il comando e la regolazione dell'impianto avviene attraverso sistema BMS (Building Management System) generale dello stabile. I corpi illuminanti in linea generale sono di tipo fluorescente.

La distribuzione verticale del cablaggio strutturato viene realizzata con un anello in fibra ottica multimodale. L'anello collega gli armadi racks distribuiti nello stabile collegati tra loro pure in fibra ottica.

Per rispettare le esigenze dello standard Minergie-P sui consumi elettrici per l'illuminazione è previsto:

- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza e basso consumo;
- la disposizione dei corpi illuminanti in modo tale da poter garantire una gestione della luce in maniera efficace;
- rilevatori di presenza nei locali tecnici e possibilmente nei bagni, i corridoi potrebbero essere dotati di sistemi di spegnimento automatico.



Gli impianti a corrente debole previsti sono:

- impianto rilevazione incendi a copertura totale su tutto lo stabile con l'installazione di sensori a doppia tecnologia, pannelli ottico acustici di piano, tasti di allarme e sirena esterna;
- impianto testi d'evacuazione che permette di guidare l'esodo delle persone verso i posti sicuri evitando le vie di fuga eventualmente impedito;
- impianto videosorveglianza con telecamere posizionate in punti strategici dello stabile;
- impianto controllo accessi con lettori a prossimità e tastiera per l'immissione del codice di accesso;
- impianto videocitofonico agli ingressi realizzato con apparecchi di tipo tradizionale.

Produzione di energia termica e frigorifera

La produzione di energia è stata sviluppata considerando la possibilità di ampliare razionalmente l'impianto anche per la seconda tappa.

Inizialmente viene proposto un impianto a pompa di calore abbinata a sonde geotermiche. La pompa di calore è dimensionata per la produzione di calore della Fase 1, mentre le sonde geotermiche considerano già la potenza totale del progetto (Fase 1 e 2). Per la Fase 2 è aggiunta una pompa di calore supplementare.

Il concetto impiantistico prevede la possibilità di poter riscaldare in inverno e raffrescare in estate tutti gli spazi secondo i livelli di comfort previsti dallo standard Minergie-P. Con un apposito sistema di ventilazione è inoltre possibile garantire un adeguato rinnovo dell'aria e il recupero dell'umidità per mezzo di rigeneratori igroscopici.

Per i locali riscaldati, è prevista l'installazione di pannelli radianti a soffitto. Questi elementi sono dei sistemi di condizionamento termoattivo degli ambienti che offrono funzioni di riscaldamento, raffrescamento, ventilazione, assorbimento acustico e volendo anche d'illuminazione dei locali, tutto in uno.

Essi rappresentano una delle soluzioni tecnologiche più avanzate disponibili sul mercato grazie al benessere che sono in grado di fornire, al basso consumo energetico, all'assenza di manutenzione e all'alto grado di reattività.

Essendo posizionato a soffitto, il sistema a pannelli radianti permette l'installazione di un pavimento tecnico (nel caso specifico ipotizzato nei corridoi centrali e lungo le pareti) che, specialmente per gli uffici, è sinonimo di grande flessibilità nella disposizione degli spazi, anche in futuro.

8 DOMANDE DI COSTRUZIONE E EVOLUZIONE DEL PROGETTO

Il presente capitolo sintetizza tutte le fasi della procedura edilizia che hanno portato all'ottenimento della licenza di costruzione per procedere alla realizzazione del progetto "Fuori porta".

8.1 Le domande di costruzione approvate

Demolizione edifici esistenti

La demolizione al mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio dei subalterni B (Pompieri), C e D (AIM), che presentano un volume complessivo fuori terra di ca. **8'900 m³**, è necessaria per la costruzione della Fase 1 del nuovo CPI.



A questa va aggiunta la demolizione parziale di 3 campate del magazzino elettrico AIM. Tale intervento è legato ad esigenze di spazio al primo piano interrato (vedi anche § 7.2 del presente Messaggio).

Per la successiva Fase 2 sono quindi demoliti anche gli edifici del subalterno F, attualmente occupati dalle AIM (magazzini e uffici), dall'UTC (uffici) e appartamenti. Questo edificio ha una volumetria stimata di ca. **16'200 m³**.

In data 25 gennaio 2010 è stata pubblicata la domanda di costruzione per la demolizione di tutti gli stabili presenti sul mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, che assicura la possibile edificazione del progetto "Fuori porta" (Fase 1 + Fase 2), senza dover rifare ex-novo una procedura di domanda di costruzione.

In data **21 giugno 2011** il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia per la demolizione dei subalterni B, C, D, F al mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

Costruzione Progetto "Fuori porta" – Fase 1 + Fase 2

Il Municipio ha ritenuto opportuno procedere ad un'unica domanda di costruzione per la realizzazione complessiva del progetto "Fuori porta", il quale prevede due fasi di realizzazione Fase 1 (CPI) e Fase 2.

Tale opportunità ha permesso di assicurare una corretta valutazione del progetto da parte degli uffici cantonali preposti all'esame delle domande di costruzione, ma soprattutto per permettere ai proprietari confinanti di potersi esprimere sull'edificio nel suo insieme, con i rispettivi impatti fisici, estetici, ecc.

Non da ultimo tutte le valutazioni energetiche, gli impatti sull'ambiente (rumore, aria, traffico, ecc.) hanno potuto essere trattate in modo unitario e completo.

Il gruppo di progettazione ha quindi provveduto all'elaborazione dell'incarto necessario per la presentazione della domanda di costruzione per Fase 1 + Fase 2, mentre l'approfondimento tecnico per l'allestimento di un preventivo definitivo (precisione +/- 10%) come richiesto dalla LOC, è stato effettuato solo per la Fase 1 (vedi anche § 11.1 del presente Messaggio).

Durante la pubblicazione sono state inoltrate alcune opposizioni, che vertevano essenzialmente sul disturbo delle fasi di cantiere, sulla preclusione della vista, sul presunto non rispetto delle NAPR e sulle possibili ripercussioni agli accessi veicolari esistenti attraverso il mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

In data 8 luglio 2010 è pervenuto l'avviso favorevole da parte del Cantone, contenente le diverse disposizioni e raccomandazioni relative essenzialmente alla fase di cantiere.

Attraverso una convenzione firmata dal Municipio e da tutti gli oppositori sono state definite alcune condizioni per le fasi di cantiere, concordate le sistemazioni di dettaglio per il ripristino degli accessi esistenti ed infine l'Esecutivo ha convenuto lo spostamento della torre d'esercitazione.

In particolare il Municipio ha deciso di riposizionare la stessa sul piazzale dei Pompieri (come era già prevista nel progetto di concorso).

Da rilevare che il piano delle diverse sistemazioni esterne ed accessi e della torre d'esercitazione saranno oggetto di una pubblicazione di una variante.



In data **21 giugno 2011** il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia per l'edificazione del progetto "Fuori porta", ossia la realizzazione del CPI (Fase 1) e la Fase 2 atta a completare il concetto urbanistico del fondo n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

Sistemazione parco Ex-Macello

Durante le fasi di affinamento del progetto definitivo, il Municipio ha provveduto a verificare la fattibilità di deposito parziale del materiale di scavo (il materiale di demolizione è escluso da tale ipotesi), sul mappale n. 632 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio racchiuso tra Via Zorzi e Via Vignalunga (presso la rotonda ex-Macello).

Data la fattibilità tecnica e confermata la possibilità di deposito di un massimo di ca. 7'000 m³, l'Esecutivo ha provveduto ad una progettazione preliminare di una sistemazione a parco del sopraccitato sedime, che ha portato in data 29 ottobre 2010 alla pubblicazione di una domanda di costruzione.

Da rilevare che questo possibile deposito parziale a ridosso del cantiere oltre che un innegabile contenimento delle spese di investimento, permette una riduzione dell'impatto sull'ambiente (riduzione dei km percorsi dai veicoli pesanti per il trasporto del materiale in discarica).

Durante la pubblicazione non sono state inoltrate opposizioni. In data 10 dicembre 2010 è pervenuto l'avviso favorevole da parte del Cantone, contenente le diverse disposizioni e raccomandazioni relative alla fase di cantiere.

In data **3 gennaio 2011** il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia per la sistemazione e formazione terrapieno al mappale n. 632 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.



8.2 Evoluzione del progetto

Oltre alle già citate modifiche della sistemazione esterna conseguenti all'accordo con i privati confinanti, il progetto della domanda di costruzione ha subito alcuni adattamenti successivi.



Ritenuto che descrizione, piani allegati e preventivi oggetto del presente Messaggio sono già tutti aggiornati di conseguenza, l'Esecutivo riporta quindi qui di seguito la motivazione e la descrizione dei cambiamenti.

In fase di discussione della bozza di preventivo (+/- 10%) il Municipio ha chiesto al gruppo di progettazione di verificare possibili margini di manovra tecnici che permettessero un contenimento delle spese di investimento.

Parimenti le varie discussioni e trattative con la PCi hanno portato la stessa a formulare precise richieste in relazione alle difficoltà di accesso al secondo piano interrato, a spazi di manovra e di posteggio rimorchi troppo ristretto, all'unitarietà degli spazi amministrativi, ecc. Non da ultimo il programma degli spazi della PCi è stato ridotto in modo importante (parte amministrativa fuori terra).

Le principali conseguenze e modifiche rispetto al progetto presentato nell'incarto della domanda di costruzione, possono così essere riassunte:

- rinuncia alla realizzazione del secondo piano interrato;
- estensione a livello P-1 oltre il limite della Fase 1, corrispondente a 3 moduli del magazzino elettrico AIM (demolizione parziale);
- abbassamento di 10 cm dell'altezza grezza dei piani amministrativi (parte fuori terra);
- nuova scala fredda tra il posteggio sul tetto del corpo centrale e il livello dell'entrata principale e del parco/roseto (scala esterna con struttura cilindrica).

Queste modifiche saranno oggetto di pubblicazione di una variante in corso d'opera, assieme alla sistemazione esterna e all'ubicazione della torre d'esercitazione.

Per contro la riduzione degli spazi della PCi comporta unicamente una diminuzione della quota d'investimento a loro carico ma non una modifica essenziale del progetto.

Il Municipio osserva comunque che in fase di progettazione esecutiva verranno inevitabilmente decise altre piccole modifiche, soprattutto interne, che necessiteranno di procedura di notifica o di variante alla domanda di costruzione originale.

Dopo aver illustrato l'iter relativo all'ottenimento della licenza edilizia, il Municipio intende aggiornare il Consiglio comunale sulle misure adottate per consentire la continuità dell'attività del Corpo Civici Pompieri durante le fasi di cantiere necessarie alla realizzazione del CPI.

9 SEDE PROVVISORIA PER IL CENTRO DI SOCCORSO POMPIERI

Durante la fase di cantiere per la demolizione dei subalterni B, C, D al mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio e per l'edificazione del nuovo CPI – Fase 1, la Caserma dei Pompieri, i magazzini delle AIM, il magazzino segnaletica della Polizia e l'archivio storico dovranno essere temporaneamente spostati in altra sede per una durata approssimativa di almeno 18-20 mesi.

Le AIM hanno già provveduto allo spostamento parziale di materiale in spazi affittati in zona industriale e procederanno ad uno spostamento completo entro l'inizio dei lavori. Alcuni uffici sono accorpati agli spazi amministrativi esistenti al subalterno F dello stesso mappale.

Il Centro di soccorso dei Pompieri con Centro comando, autorimessa e magazzini (compreso il magazzino segnaletica Polizia) è invece integralmente spostato negli edifici dismessi della ex-RiRi in Via Catenazzi.



Anche l'archivio storico trova posto al primo piano (sopra il posto Comando dei Pompieri) sempre degli stabili ex-RiRi. Purtroppo si tratta ancora di un trasloco provvisorio in attesa di collocare definitivamente l'archivio presso il futuro Centro Culturale Filanda.

Il Consiglio comunale in data 5 settembre 2011 ha approvato il MM No. 81 /2011 con il quale ha accettato il principio dell'acquisto del mappale n. 3156 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio (intero sedime dell'Ex-RiRi) e ratificato il diritto di compera finalizzato a permettere l'edificazione di un edificio della SUPSI per l'insediamento del proprio Dipartimento Ambiente Costruzioni e Design (DACD), come pure di un P+R di 400 posteggi.

Questo sedime è pure oggetto di una procedura di Piano particolareggiato (PP3). L'esame preliminare si è concluso positivamente con l'avviso dipartimentale dell'11 ottobre 2010, mentre il Messaggio per la sua adozione da parte del Consiglio comunale è stato licenziato dall'Esecutivo in data 5 aprile 2012.

La SUPSI, con il coinvolgimento diretto del Municipio, ha deciso la pubblicazione di un concorso internazionale di progettazione, che dovrebbe concludersi nel corso del gennaio 2013.

La futura edificazione del DACD dovrebbe iniziare entro fine 2014 (riservata la disponibilità finanziaria del Cantone) e concludersi entro il 2016.

L'insediamento provvisorio del Centro di soccorso dei Pompieri negli stabili ex-RiRi deve quindi essere agibile entro l'inizio dei lavori di demolizione al mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio (fine 2012, riservata l'approvazione del credito da parte del Consiglio comunale) e sarà disponibile per una durata di ca. 2 anni (tempo massimo di costruzione del CPI).

Per assicurare la massima tempestività dell'inizio dei lavori di adattamento degli spazi della ex-RiRi (attualmente in corso), che dovranno essere conclusi indicativamente per ottobre-novembre 2012, il Municipio ha deciso, su proposta del Dicastero Costruzioni, di stanziare un credito in delega di CHF 150'000.--.

Come già annunciato il progetto deve essere realizzato almeno in due tappe. Con il prossimo capitolo il Municipio intende presentare le fasi di lavoro e le occupazioni provvisorie durante il cantiere.

10 FASI DI LAVORO E IPOTESI DI OCCUPAZIONE FASE 1 E FASE 2

La descrizione del progetto riportata al capitolo § 7.2 illustra l'occupazione degli spazi così come definita dopo le già citate trattative con la PCi, rispettivamente dopo l'ottimizzazione del progetto rispetto alla domanda di costruzione. Si tratta dell'occupazione definitiva degli spazi edificati con la **Fase 1** (CPI).

La strutturazione e occupazione degli spazi della Fase 2 sono pure indicati sui piani, ma sono da considerare a titolo indicativo.

Solo con la progettazione definitiva, anche per la Fase 2 (credito richiesto con il presente Messaggio) potranno essere meglio precisate le destinazioni e sistemazioni.

In relazione alla Fase 1, il Municipio rileva che lo spazio destinato alla PCi per autorimessa e deposito, situato al primo piano interrato (livello Via Vignalunga), è occupata temporaneamente dalla Polizia in attesa della realizzazione della Fase 2.

Con la realizzazione della Fase 2 la Polizia potrà infatti occupare, unitamente alle AIM, il corrispondente ampliamento del piano P-1 e liberare definitivamente lo spazio per la PCi.

In questo caso potrà anche essere allestito il locale deposito segnaletica della Polizia.



A conclusione della Fase 1, l'inizio dei lavori della **Fase 2** necessita la demolizione dell'edificio (sub. F) che ospita gli uffici dell'UTC e delle AIM, che presuppone a sua volta l'allontanamento dei rispettivi contenuti.

Durante la fase di cantiere della Fase 2 l'Esecutivo ipotizza l'occupazione temporanea del secondo e terzo piano del blocco ovest.

Il secondo piano risulta già disponibile (a seguito riduzione programma spazi PCi), mentre al terzo piano resterebbero temporaneamente occupati gli spazi destinati alle 3 sale riunioni, palestra simunition e mensa.

I precedenti capitoli hanno presentato il progetto e le sue fasi realizzative nel dettaglio, il Municipio intende ora riassumere l'ammontare della spesa d'investimento lorda prevista.

11 INVESTIMENTO NECESSARIO

11.1 Costruzione CPI Fase 1

Il progetto ha subito un'evoluzione dovuta all'esigenza di ridurre i costi come pure a seguito delle diverse disposizioni degli spazi richieste dalla PCi e di riflesso dalla Polizia/Pompieri (delle AIM per la Fase 2), come illustrato al precedente § 8.2.

In termini generali i parametri di riferimento e le spese d'investimento tra il progetto iniziale (come da licenza edilizia) ed il progetto ottimizzato (aggiornamento al 30 gennaio 2012) possono così essere riassunti (arrotondamento a CHF 1'000.--):

	Licenza edilizia 2010	Progetto ottimizzato febbraio 2012
Volume totale	36'328 m ³	31'350 m ³
<i>Volume fuori terra</i>	15'482 m ³	15'554 m ³
<i>Volume interrato</i>	20'846 m ³	15'796 m ³
CPN	Costo [CHF]	Costo [CHF]
1 Lavori preparatori	500'000	500'000
2 Edificio	21'264'000	19'700'000
3 Attrezzature d'esercizio	1'545'000	1'935'000
4 Lavori esterni	1'641'000	940'000
5 Costi secondari	291'000	276'000
9 Arredamento	215'000	*)
Costo /IVA esclusa	25'456'000	23'351'000
IVA 7.6 % (2010) e 8% (2012)	1'935'000	1'868'000
Totale /IVA compresa	27'391'000	25'219'000

*) da considerare separatamente, perché verrà allestito un Messaggio separato quando saranno determinati i vari bisogni.

Il preventivo dettagliato sulla base delle posizioni normalizzate CPN è stato calcolato per la Fase 1 del CPI sul progetto della domanda di costruzione.

Come descritto più sopra, il progetto è però stato ottimizzato e differisce quindi leggermente da quello pubblicato con la domanda di costruzione.



Il costo del progetto ottimizzato è quindi stato ricalcolato per la parte edificio (CPN 2) tenendo conto della riduzione proporzionale del volume (costo unitario della parte interrata), mentre per le restanti voci si è proceduto a ricalcolare il costo.

In ogni caso il grado di attendibilità del costo d'investimento complessivo indicato è confermato dal gruppo di progettazione al +/- 10%.

Da rilevare che l'importo relativo all'edificio (CPN 2) contiene anche l'onorario di progettazione, spese comprese) dell'architetto e di tutti gli specialisti facenti parte il gruppo di progettazione, per un totale di CHF 2'983'120.-- (IVA esclusa).

Il costo unitario dell'edificazione del CPI Fase 1 con lo standard Minergie-P risulta complessivamente (CPN 1-9) di ca. 804.-- CHF/m³ (IVA compresa).

Se si considera il solo costo dell'edificio (capitolo CPN 2, onorari compresi), parametro usualmente utilizzato per confrontare i costi unitari delle edificazioni, si ottiene un costo di ca. **628.-- CHF/m³** (IVA esclusa).

11.2 Demolizione stabili per Fase 1

La demolizione al mappale n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio dei subalterni B (Pompieri), C e D (AIM), che presentano un volume complessivo fuori terra di ca. 8'900 m³ (vedi § 8.1) ha fatto oggetto di una progettazione e relativa domanda di costruzione separate.

Il preventivo per le opere di demolizione, carico e trasporto in discarica, tasse di deposito, compresi oneri di progettazione e direzione lavori per una spesa complessiva di ca. CHF 500'000.-- è già compresa nei costi dell'edificio al capitolo CPN 1 – Lavori preparatori.

11.3 Sistemazione piazza ex-Macello

Il deposito di materiale sul sedime ex-Macello (mappale n. 632 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio) come descritto al § 8.1, comporta un risparmio rispetto ai costi di trasporto e messa in discarica del materiale di scavo.

Il costo di sistemazione del materiale è già compreso nel costo di costruzione della Fase 1 del CPI al capitolo CPN 4 – Edificio.

Da rilevare invece che l'arredo definitivo della superficie (giardino/parco, aiuole, viali, arredo, ecc.) devono essere oggetto di una progettazione dettagliata. La spesa d'investimento può essere quindi definita solo in un secondo tempo.

11.4 Fase 2

Indicativamente la Fase 2 del CPI dovrebbe presentare un costo di costruzione (CPN 2) di ca. CHF 15 mio (onorari compresi).

Si tratta di una valutazione attendibile in quanto basata sul costo unitario al m³ dell'edificazione della Fase 1 (di cui si dispone del PDef), riportato in proporzione al volume interrato e fuori terra della Fase 2.

Il preventivo di costo con attendibilità +/- 10% potrà comunque essere definito solo a conclusione della progettazione definitiva della Fase 2.



Sulla base di questa valutazione di costo viene calcolato l'onorario per la progettazione definitiva della Fase 2¹³ (con preventivo +/- 10%), necessaria per poter elaborare il successivo Messaggio per la richiesta del credito di costruzione della Fase 2.

Sulla base delle discussioni d'onorario con il gruppo di progettazione e della valutazione degli oneri di progettazione per la demolizione, questo importo ammonta complessivamente a **CHF 780'000.--** (IVA compresa).

12 RICHIESTA DI CREDITO

Como illustrato nel capitolo precedente, la richiesta di credito complessiva, oggetto del presente Messaggio, comprende in sintesi:

- il costo di demolizione degli stabili esistenti per realizzare la Fase 1
e il costo di costruzione del CPI Fase 1 compresi onorari CHF 25'219'000.--
- l'onere di progettazione della Fase 2 CPI (fino a PDef +/- 10%)
compresa demolizione per la Fase 2 CHF 780'000.--

Totale IVA compresa (e arrotondamento) CHF 26'000'000.--

Da rilevare che l'onorario indicato per la progettazione della Fase 1 è stato calcolato considerando un mandato unico per la progettazione di Fase 1 e Fase 2.

Qualora si dovesse rinunciare per il momento alla progettazione della Fase 2, l'onere di progettazione della Fase 1 risulterebbe più oneroso di ca. CHF 250'000.--.

In tal caso dovrebbero anche essere remunerati gli onorari per l'allestimento della domanda di costruzione della Fase 2 corrispondenti a ca. CHF 300'000.--.

È inoltre doveroso ricordare che l'investimento previsto per la costruzione del CPI comprende l'ammontare complessivo degli onorari di progettazione. Alcune di queste spese sono però state finanziate con il Messaggio No. 114 /2008. Gli onorari già registrati nel credito appena citato ammontano a ca. CHF 500'000.--.

13 FINANZIAMENTO PRIMA FASE DEL PROGETTO "FUORI PORTA"- IL CENTRO DI PRONTO INTERVENTO

Come illustrato nel capitolo precedente, l'investimento lordo per la realizzazione del CPI (prima fase del progetto "Fuori porta") ammonta a CHF 25.219 mio.

L'Esecutivo ha suddiviso l'investimento lordo, fra i tre Enti, in funzione della superficie netta loro attribuita, ad eccezione della partecipazione dell'Ente regionale PCi.

La prossima tabella mostra nel dettaglio la suddivisione dell'investimento fra i diversi Enti.

¹³ Compresa la progettazione definitiva e preventivo della demolizione degli stabili.



Ripartizione investimento Enti	%	CHF	CHF
Pompieri	37.98%	9'578'000	
Polizia	33.34%	8'408'000	
Disponibile	5.83%	1'470'000	
Protezione civile	22.85%	5'763'000	5'763'000
Investimento lordo Fase I - CPI	100.00%	25'219'000	
Offerta novembre 2010 PCi			3'910'000
Maggior costo città spazi PCi			1'853'000

Il Municipio suggerisce quindi che la città si assuma parte degli oneri finanziari imputabili alla PCi. Con l'obiettivo di favorire un largo consenso fra i Comuni della regione, l'Esecutivo propone che Mendrisio si accoli le opere legate al maggior pregio architettonico del progetto.

Inoltre, la città riconferma la sua volontà di mettere a disposizione gratuitamente il terreno per la realizzazione del CPI. Questa iniziativa permette a tutti gli Enti interessati di poter beneficiare di un'importante riduzione sull'investimento complessivo. Il valore del terreno in oggetto può essere stimato (a titolo prudenziale) in CHF 2.41 mio.¹⁴

Sulla scorta di quanto appena enunciato, il Municipio ha quantificato la partecipazione della PCi in CHF 3.91 mio. Questo indirizzo è stato confermato con lettera del 10 dicembre 2010 all'Ente regionale. Sulla base di questa proposta la delegazione dell'Ente ha avviato dapprima una consultazione presso i Municipi della regione e in seconda battuta ha richiesto ai Comuni il preavviso dei loro Consigli comunali, ai sensi dell'art. 33 della Legge sul consorzio dei Comuni.

La sopraccitata proposta, oltre che a trovare il consenso della Delegazione dell'Ente PCi, ha riscontrato un'ottima adesione dei vari Legislativi. Come già anticipato nei capitoli precedenti, ad oggi, ben 16 Comuni (compreso Mendrisio) su un totale di 20 hanno preavvisato favorevolmente il credito necessario alla PCi per partecipare alla realizzazione del CPI. Questi 16 Comuni rappresentano in pratica il 91% delle quote di partecipazione all'Ente regionale, ciò che fa ben sperare per una ratifica del credito da parte del Legislativo della PCi. La Delegazione dell'Ente PCi prevede di licenziare a breve il Messaggio per la richiesta del credito di CHF 3.91 mio per finanziare la loro partecipazione presso il CPI.

Il Municipio rileva altresì che l'Ente regionale intende acquistare gli spazi ad esso attribuiti. Pertanto sarà costituita una proprietà per piani di tutto il progetto "Fuori porta" con due proprietari: la città di Mendrisio e l'Ente regionale PCi del Mendrisiotto. L'Esecutivo ha già affidato ad un notaio il compito di allestire la sopraccitata proprietà per piani, la quale verrà però intavolata solo dopo aver ottenuto la ratifica del credito necessario alla realizzazione del CPI. Allo scopo di allestire questo documento e consentire alla PCi di redigere il suo Messaggio, il Municipio ha chiesto al notaio di allestire alcune planimetrie che permettono di stabilire i principi della proprietà per piani. Nel dispositivo del presente Messaggio, il Municipio richiede al Consiglio comunale anche la facoltà di poter perfezionare e intavolare la necessaria proprietà per piani, allo scopo di consentire l'acquisto degli spazi da parte della PCi.

¹⁴ La superficie del fondo n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio ammonta a mq 4027, valore stimato a 600.-- CHF/mq.



La città di Mendrisio cofinanzia le spese di gestione corrente del Corpo Civici Pompieri e dell'Ente regionale PCi. Pertanto una quota parte degli investimenti di pertinenza di questi due Enti ricadono ancora nei costi di gestione corrente del nostro Comune.

Per contro la quota della Polizia comunale è completamente attribuita alla città, anche se con l'entrata in vigore della LCPol sarà possibile recuperare da parte dei Comuni convenzionati anche una parte dei costi logistici del Corpo di Polizia.

Il recupero degli oneri finanziari degli investimenti imputabili al Corpo Civici Pompieri e alla Polizia comunale sarà garantito grazie ad un affitto che assicura il finanziamento delle opere.

La prossima tabella illustra pertanto l'ammontare dell'investimento netto a carico della città, il quale ammonta a ca. CHF 16.8 mio.

Partecipazione città Mendrisio	%	CHF
Pompieri	43.69%	4'185'000
Polizia	100.00%	8'408'000
Protezione civile	21.6243%	846'000
Disponibile	100.00%	1'470'000
Maggior costo città spazi PCi	100.00%	1'853'000
Investimento netto Fase I a carico della città		16'762'000

La tabella evidenzia le attuali quote di partecipazione della città, quelle relative ai Comuni di Besazio, Ligornetto e Meride non sono state considerate. Esse ammontano però a quasi il 5% della quota a carico della PCi e all'8% per i Pompieri.

L'investimento prospettato è in linea con l'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie, il quale prevede un investimento netto di CHF 17.8. Per contro, l'investimento è superiore rispetto a quanto pronosticato in sede di allestimento del Piano finanziario 2009/2016, in tale documento l'investimento netto del CPI ammontava a CHF 11.8 mio. La maggior spesa assomma quindi a CHF 5 mio.

L'Esecutivo rassicura il Legislativo che l'aggiornamento del Piano finanziario della città di Mendrisio sarà presentato nel corso dei prossimi mesi.

Le costruzioni edili, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e dell'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 6%.

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento relativo alla ristrutturazione del CPI ammontano a CHF 838'000.-- così ripartiti:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a ca. CHF 1'006'000.--, l'ammortamento medio annuo assomma quindi a CHF 503'000.-- (tasso 3%);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a CHF 335'000.-- (tasso d'interesse 4%).

L'aumento degli oneri finanziari medi, rispetto a quanto pronosticato nel Piano finanziario, è di quasi CHF 250'000.--. Un maggior costo che il Municipio giudica sopportabile alla luce della grande riqualifica architettonica del comparto grazie alla realizzazione del progetto "Fuori porta", che disegna una nuova porta di entrata al Borgo di Mendrisio.



14 CONCLUSIONI

Il Municipio spera di aver illustrato in modo compiuto il progetto "Fuori porta" nel suo complesso ed in particolare la sua prima fase, ossia la realizzazione del CPI.

Come già espresso, il progetto "Fuori porta" permette una forte azione per la riqualifica urbanistica del comparto. Con la realizzazione di tale progetto, il Municipio pensa di dare l'avvio alle importanti opere previste per la riqualifica della spina della nuova città. Con l'edificazione dell'opera illustrata nel presente Messaggio, la città può costruire una nuova porta di accesso al centro storico del Borgo. Una porta che permette di relazionare direttamente Piazzale alla Valle, Piazza del Ponte ed il Centro Culturale Filanda, con l'asse del comparto stazione. In pratica la città potrà realizzare uno spazio pubblico che lega, di fatto, tutto il territorio della nuova città. Un'opera che rappresenta una sorta di piazza o spazio pubblico qualificato al centro del territorio cittadino.

Con la realizzazione della prima fase del progetto, ossia l'edificazione del CPI, il Municipio concretizza tutta una serie di studi e approfondimenti effettuati in questi ultimi 8 anni per rispondere alle attuali carenze logistiche della Caserma Pompieri, della Polizia comunale e della sede della PCi.

La struttura proposta è un'opera adeguata per i prossimi 30-40 anni alle esigenze degli Enti chiamati a garantire la protezione della popolazione che la occuperanno. Il nuovo Centro risponde ai concetti espressi nella riforma della Legge sulla protezione della popolazione, dove l'attività degli Enti devono essere sempre più coordinati per assicurare un efficace ed efficiente servizio di protezione della popolazione.

Il fatto di aver riunito sotto un unico tetto i Pompieri, la Polizia e la PCi, oltre a permettere loro di avere una sede logistica condivisa, ha permesso un significativo risparmio dal punto di vista finanziario ed in termini di territorio. Come evidenziato nello studio Kplan, la sinergia fra i tre Enti ha permesso di contenere ad oltre 1'700 m² la superficie netta necessaria.

L'investimento proposto è significativo, l'onere complessivo ammonta a oltre CHF 40 mio, di cui CHF 25.2 per la Fase 1 (CPI) e CHF 15 mio per la Fase 2. Tale spesa è sicuramente una delle più rilevanti di Mendrisio e della breve storia della nostra nuova città, ma il valore urbanistico e funzionale del progetto giustifica l'investimento proposto.





Un'opera che permette di dare un chiaro segnale di riordino urbanistico alla nostra città, un investimento che consente di avviare la riqualifica di uno dei quartieri centrali della nuova Mendrisio, creando così una porta di entrata al centro storico e di relazionare la stessa con il comparto stazione.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

RISOLVERE

- 1. È approvato il progetto per la realizzazione della prima fase del progetto "Fuori porta", il quale permette la realizzazione di un Centro di Pronto Intervento atto ad ospitare la sede del Centro di soccorso Pompieri, la Polizia comunale e l'Ente regionale PCi.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 25'219'000.-- per la realizzazione del Centro di Pronto Intervento.**
- 3. La spesa sarà registrata nel Conto investimenti - Voce n. 503 "Costruzioni edili".**
- 4. Eventuali contributi o partecipazioni sono da registrare in diminuzione dell'investimento lordo previsto.**
- 5. Al Municipio è concesso un credito di CHF 780'000.-- per procedere alla progettazione definitiva della seconda fase del progetto "Fuori porta".**
- 6. La spesa sarà registrata nel Conto investimenti - Voce n. 503 "Costruzione edili".**
- 7. È approvato il principio della costituzione della proprietà per piani atta a permettere all'Ente regionale PCi di acquistare gli spazi del CPI ad esso attribuiti.**
- 8. Il Municipio è autorizzato a perfezionare gli atti necessari all'intavolazione della proprietà per piani.**
- 9. Il Municipio è autorizzato a procedere alla vendita degli spazi CPI attribuiti alla PCi, per un importo di CHF 3'910'000.--.**
- 10. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2013.**



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

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:
Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati: Piani CPI