



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

Municipio, 6850 Mendrisio

Egregio Signor  
Consigliere comunale  
Tiziano Fontana  
Via al Dosso 7  
6850 **Mendrisio**

18 aprile 2019

## **Risposta del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 19 gennaio 2019

Titolo **Demolizione stabile ex Jelmoli e lavori previsti dalla licenza edilizia**

In risposta alla sua interrogazione con la quale chiede informazioni relative alla demolizione della soletta del piano terreno dell'edificio ex Jelmoli, lo scrivente Municipio si pregia qui di seguito rispondere ai suoi quesiti.

### **1. La licenza edilizia rinnovata nel 2018 prevedeva lavori diversi da quella rilasciata nel 2016? Si chiede la produzione della licenza edilizia rinnovata nel 2018 con il preavviso del Dipartimento del Territorio.**

In sintesi la licenza edilizia del 23 febbraio 2016 prevedeva la sistemazione a verde dell'area occupata dall'edificio ex Jelmoli e il mantenimento di alcuni elementi strutturali dell'edificio, mentre quella rilasciata in data 9 maggio 2018 prevede una più precisa definizione della sistemazione dell'area toccata dalla demolizione, una sua pavimentazione *in duro* e una proposta transitoria per l'intera area di Piazza del Ponte. Il progetto presentato è l'evoluzione del progetto precedente ritenuto che l'Ufficio natura e paesaggio del Dipartimento del Territorio nel suo preavviso n. 94604 del 5 febbraio 2016 indicava che *"nel caso in cui l'Autorità comunale non potesse aspettare l'esito del concorso a breve, viene ammessa la demolizione purché sia perlomeno presentato un piano di sistemazione temporanea che sia maggiormente adeguato all'importanza del contesto storico e urbanistico rispetto a quello presentato e che sia elaborato con il supporto di un architetto"*.

Il preavviso cantonale n. 104691 del 17.04.2018 preavvisa favorevolmente la soluzione presentata ma ne evidenzia le criticità. Di seguito un estratto dei passaggi più significativi del preavviso:

Ufficio natura e paesaggio

*"...L'edificio ex Jelmoli, sebbene non presenti un'architettura di pregio, delimita e definisce urbanisticamente parte della piazza del Ponte, si relaziona con le preesistenze storiche del comparto e funge da fondale per l'affaccio che si gode dalla Chiesa dei Santi Cosma e Damiano. La sua demolizione, senza un'immediata sostituzione con un nuovo edificio, avrà come conseguenza un assetto urbanistico modificato; in particolar modo il vuoto urbano assumerà una diversa forma e gli edifici esistenti, attualmente in secondo piano dietro l'ex Jelmoli, andranno ad affacciarsi generando quindi una situazione urbanisticamente debole (retri che diventano fronti).*

*A livello pianificatorio questo tema è stato correttamente affrontato individuando una soluzione che prevede la sostituzione dell'edificio, accompagnata da una riqualifica dell'intero comparto. La domanda di costruzione in esame affronta tuttavia un unico tema: quello della demolizione seguita da una proposta di sistemazione temporanea, datata 18.12.2017, degli spazi che ne derivano.*

*Quest'ultima propone a nostro avviso una soluzione sostenibile, ma unicamente in quanto temporanea: paesaggisticamente e urbanisticamente resta problematico l'effetto del nuovo fronte che si creerà con gli affacci degli edifici ubicati ai fondi 762 e 3149. Va tuttavia sottolineato che il Municipio ha manifestato l'intenzione di voler procedere in tempi relativamente brevi, per il tramite di un concorso, alla sistemazione dell'intera piazza, compresi dunque gli spazi ricavati dalla demolizione richiesta dalla presente domanda.*

*Dal profilo urbanistico e paesaggistico, si appoggia tale proposito, ribadendo che la demolizione dell'edificio ex Jelmoli vada accompagnata in tempi sostenibili da una riqualifica dell'intera Piazza del Ponte.*

*La demolizione e la relativa sistemazione temporanea vengono quindi preavvisate favorevolmente."*

Ufficio dei beni culturali

*"...Tenuto conto dell'assenza di particolari vincoli e di pregi legati alla qualità dello stabile ex Jelmoli esprimiamo preavviso favorevole in merito alla demolizione dello stabile fino alla quota del terreno; in merito alla sistemazione temporanea prevista rimandiamo alle considerazioni dei colleghi dell'UNP che condividiamo; per quanto ci riguarda quanto previsto è in ogni modo sostenibile e non va a ledere il significato storico, spaziale e monumentale del comparto.*

*A titolo abbondanziale e in ordine a precedenti prese di posizione (v. varianti di PR) si ricorda che in quel punto non è mai esistito uno spazio vuoto bensì un edificio contiguo. Da parte nostra ribadiamo che tale comparto merita la massima attenzione e dal punto di vista storico occorrerebbe costruire, possibilmente in tempi brevi e in corretta relazione con i vari elementi esistenti."*

Come richiesto alleghiamo il preavviso cantonale n. 104691 del 17 aprile 2018.

## **La soletta è stata demolita completamente o parzialmente?**

La soletta del piano terreno è stata demolita fino al limite dei muri perimetrali (elevazioni livello -1° / piano interrato).

Sono invece stati mantenuti parzialmente i muri interni soprattutto in corrispondenza delle elevazioni perimetrali al fine di garantire la sicurezza statica delle pareti interrato e dei manufatti confinanti (edificio e ponte Via Lavizzari), mentre la platea è stata puntualmente perforata.

## **2. Il piano interrato è stato riempito di materiale? Se sì, si tratta di materiale proveniente dalla demolizione?**

Nelle fasi preliminari si era provveduto alla rimozione dei rifiuti non inerti, dagli impianti sanitari e elettrici ai controsoffitti in legno e cannelle di bambù, dai telai ai serramenti interni con regolare smaltimento presso un'impresa autorizzata.

Prima della demolizione tutto l'edificio ex Jelmoli, compreso il livello interrato, è stato interamente bonificato dall'amianto dalla ditta Sitaf SA secondo la perizia *Demolizione palazzo Jelmoli* del 28 giugno 2012. Lo studio d'ingegneria Consulenze geologiche e ambientali SA ne ha certificato l'avvenuta bonifica nel rispetto dei disposti di legge con un *Rapporto di controllo dopo bonifica da amianto* in data 9 luglio 2018.

La demolizione è stata eseguita con uno scavatore da 35 tonnellate con prolunga e pinza idraulica frantumatrice e uno scavatore da 23 tonnellate; ritenuta la complessità della demolizione, soprattutto per la vicinanza con edifici abitati e con la strada cantonale, si è provveduto ad una frantumazione minuziosa degli elementi in calcestruzzo e in laterizio con un'accurata separazione del metallo, del legno e degli altri elementi costruttivi di altro materiale (carta bituminosa, plastiche, cavi elettrici, ecc.).

In loco, nello spessore di circa 200/230 cm, è stato mantenuto materiale inerte di demolizione, quale calcestruzzo e laterizi finemente frantumati.

Il rimanente spessore (in media da 40 a 60 cm) fino al raggiungimento dell'attuale quota, è stato colmato con materiale frantumato (misto 0/45) abitualmente utilizzato per sottofondi stradali portato in loco dalla ditta incaricata della demolizione. Quest'ultimo permetterà la posa della pavimentazione in asfalto (programmata dopo le Processioni Storiche).

## **3. Se i lavori sopra indicati sono stati realmente effettuati potete spiegare i motivi – tecnici o finanziari o altro – che hanno condotto a una simile modifica rispetto alla domanda di costruzione/demolizione del 3 settembre 2015 e a quanto spiegato alla popolazione?**

Solo durante i lavori di bonifica e di smontaggio degli elementi costruttivi, sia il Committente che lo studio d'ingegneria Comal SA, responsabile dell'accompagnamento alla demolizione, hanno potuto verificare diverse criticità strutturali che si sarebbero verosimilmente riscontrare durante i lavori di demolizione.

Già in fase di affinamento dell'offerta, il Committente e lo studio d'ingegneria hanno quindi confermato la possibilità di demolire anche la soletta del piano terreno ritenute le criticità evidenziate e soprattutto alla luce dell'organizzazione della ridotta area di cantiere (un lato in contiguità con un edificio, un lato direttamente a confine (1.5 ml) con la strada cantonale Mendrisio - Castel San Pietro - Valle di Muggio, un lato con edificio la cui facciata è tutelata a livello comunale) e il vincolo di mantenere sempre transitabile l'arteria cantonale.

Inoltre l'utilizzo contemporaneo di macchinari particolarmente pesanti (35 T e 23 T), nonché l'accumulo di un importante volume di macerie per permettere ai macchinari di raggiungere con maggiore sicurezza le solette superiori, hanno portato alla scelta di non puntellare la soletta ma di procedere alla sua demolizione e al relativo mantenimento in loco di materiale di demolizione inerte, vagliato e bonificato.

La riflessione progettuale si è poi confermata in fase iniziale di demolizione, fase durante la quale a più riprese sono state modificate le modalità e gli approcci alla demolizione sempre finalizzati a garantire la sicurezza degli operatori, degli edifici limitrofi e soprattutto il regolare transito lungo la strada cantonale.

La preparazione ai lavori di demolizione è iniziata ad inizio ottobre 2018 e la demolizione si è conclusa alla fine di gennaio 2019 senza alcun incidente e danno ai manufatti confinanti.

I lavori di demolizione sono stati consuntivati nel rispetto degli importi di delibera e del credito di costruzione (demolizione) oggetto del MM n. 101 /2016.

**4. Se i lavori sopra indicati sono stati realmente effettuati e non fossero stati previsti nella licenza edilizia del 2016 rinnovata nel 2018, non avrebbero dovuto essere oggetto di una variante in corso d'opera?**

Attualmente i lavori sono sospesi fino a dopo le ferie pasquali. L'area di cantiere è inaccessibile e il fondo si presenta con una superficie (ca. 250 mq) di materiale frantumato (misto 0/45) di sottofondo in attesa della stesura del rivestimento in asfalto, la cui posa è prevista dopo Pasqua 2019.

La sistemazione finale provvisoria planimetrica di Piazza del Ponte, con o senza la soletta del piano terreno dell'edificio ex Jelmoli, non si differenzia dalla proposta progettuale oggetto delle domande di costruzione.

La soluzione attuale *post-demolizione* presenta delle minime differenze di quota rispetto alla soluzione licenziata e le fasi successive alla demolizione saranno eseguite come da licenza edilizia con l'adeguamento delle quote altimetriche della piazza ai manufatti esistenti.

L'Ufficio tecnico comunale ha interpellato i servizi cantonali:

- dell'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati (Concetto di smaltimento dei rifiuti di cantiere) e quest'ultimo ritiene che non sia necessaria una nuova licenza per il mantenimento in loco, limitatamente al volume interrato, del materiale di demolizione inerte, vagliato e bonificato che sarà a breve asfaltato;
- dell'Ufficio delle domande di costruzione che suggerisce all'UTC di attivare almeno una procedura di notifica senza specificare se con o senza pubblicazione.

Il Municipio in data 2 aprile 2019 ha deciso di procedere alla pubblicazione di una notifica a posteriori, decisione ratificata in data 9 aprile 2019.

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

### **Per il Municipio**

Samuele Cavadini  
*Economista aziendale SUP*  
Sindaco

Massimo Demenga  
*Lic. rer. pol.*  
Segretario

*Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 2.5 ore lavorative.*

### Allegato

Rinnovo licenza edilizia comunale "Demolizione Stabile ex Jelmoli al mappale n. 767 RFD Mendrisio" del 9 maggio 2018.

### Copia

Dicastero Costruzioni /UTC