



---

**Rapporto di minoranza della Commissione della gestione**

01 giugno 2023

## **MM N. 57 /2023**

# **Richiesta di un credito di costruzione di CHF 2'630'000.- per la progettazione definitiva, la realizzazione dell'area di svago e del posteggio di servizio per eventi straordinari riservato agli enti di pronto intervento, mappale n. 632 RFD Mendrisio**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Colleghe, egregi Colleghi,

### **PREMESSA**

La Commissione della gestione ha esaminato il Messaggio municipale 57/2023 "Richiesta di un credito di costruzione di CHF 2'630'000.- per la progettazione definitiva, la realizzazione dell'area di svago e del posteggio di servizio per eventi straordinari riservato agli enti di pronto intervento, mappale n. 632 RFD Mendrisio" in occasione delle riunioni svolte il 17 aprile 2023, 15 maggio 2023 e il 22 maggio 2023. Alla seduta commissionale del 17 aprile 2023 hanno preso parte il Capo Dicastero Costruzioni Daniele Caverzasio e Vice Direttore UTC Mitka Fontana.

Il progetto originale per la sistemazione dell'area "ex macello" (mapp. 632 RFD Mendrisio), autorizzato con licenza edilizia del 3 gennaio 2011, prevedeva l'esecuzione di un riempimento del fondo con il materiale di scavo proveniente dal cantiere del Centro di Pronto Intervento (CPI) e la successiva sistemazione a verde, con la formazione di un'area prativa fruibile, con un costo complessivo di CHF 350'000.-.

Con il messaggio municipale in questione il Municipio ha sottoposto al Consiglio comunale una richiesta di credito per una nuova sistemazione dell'area "ex macello", sul quale l'esecutivo comunale vorrebbe ora realizzare (1) un posteggio dotato di 21 stalli veicolari da utilizzare da parte dei militi del Corpo pompieri e/o degli agenti di Polizia in occasione di eventi eccezionali/straordinari, più 2 posteggi coperti (interrati) con accesso dal piazzale interno del Centro di Pronto Intervento (CPI) e (2) un'area di svago all'interno della quale è prevista la realizzazione di (a) uno Skate park, (b) uno spazio per la pratica del Parkour e (c) uno spazio Workout. Il tutto per un costo complessivo di ben CHF 2'630'000.-.

### **NEL MERITO**

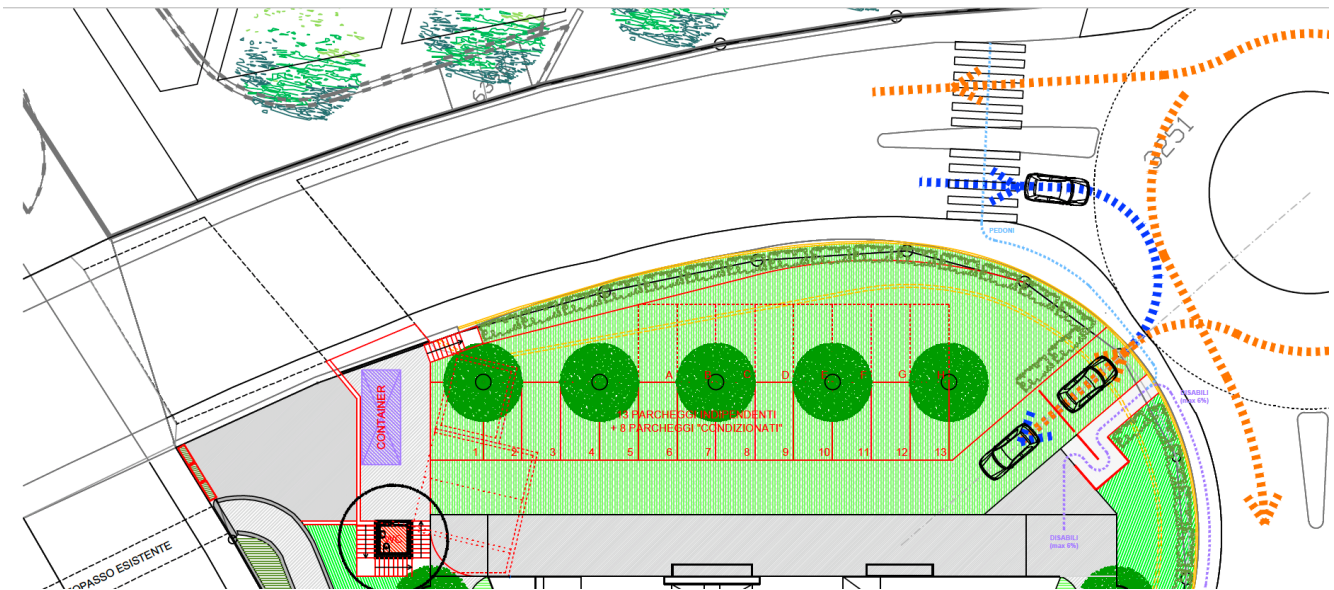
#### **A. Il contenuto del progetto**

Come si è avuto modo di indicare in ingresso, il progetto proposto dal Municipio prevede due tipologie di contenuti distinti che sono, da un lato, i posteggi di cui necessitano il Consorzio

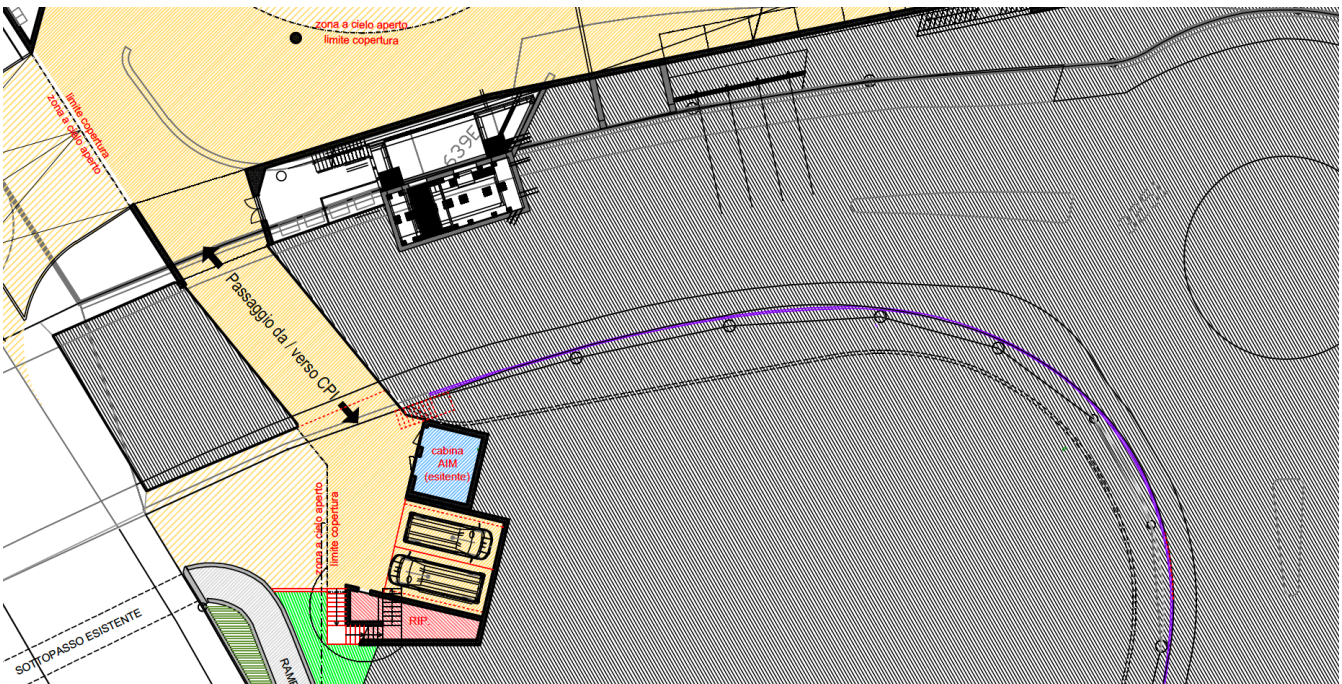
Centro Soccorso Cantonale Pompieri del Mendrisiotto (CSCPM) e la Polizia e, dall'altro la formazione di un'area di svago dedicata ai giovani.

**1. I posteggi di servizio per eventi straordinari e i posteggi coperti per i furgoni di servizio**

Per risolvere l'annoso problema relativo alla dotazione insufficiente di posteggi presenti presso il CPI, l'esecutivo comunale prevede di realizzare 21 posteggi in superficie e, meglio, 13 posteggi "indipendenti" (nr. da 1 a 13) e 8 posteggi "condizionati" (ossia con possibilità di accesso, in entrata e in uscita, possibile unicamente a condizione che non siano occupati i posteggi "indipendenti; lettere da A a H), tutti con accesso diretto dalla rotonda:



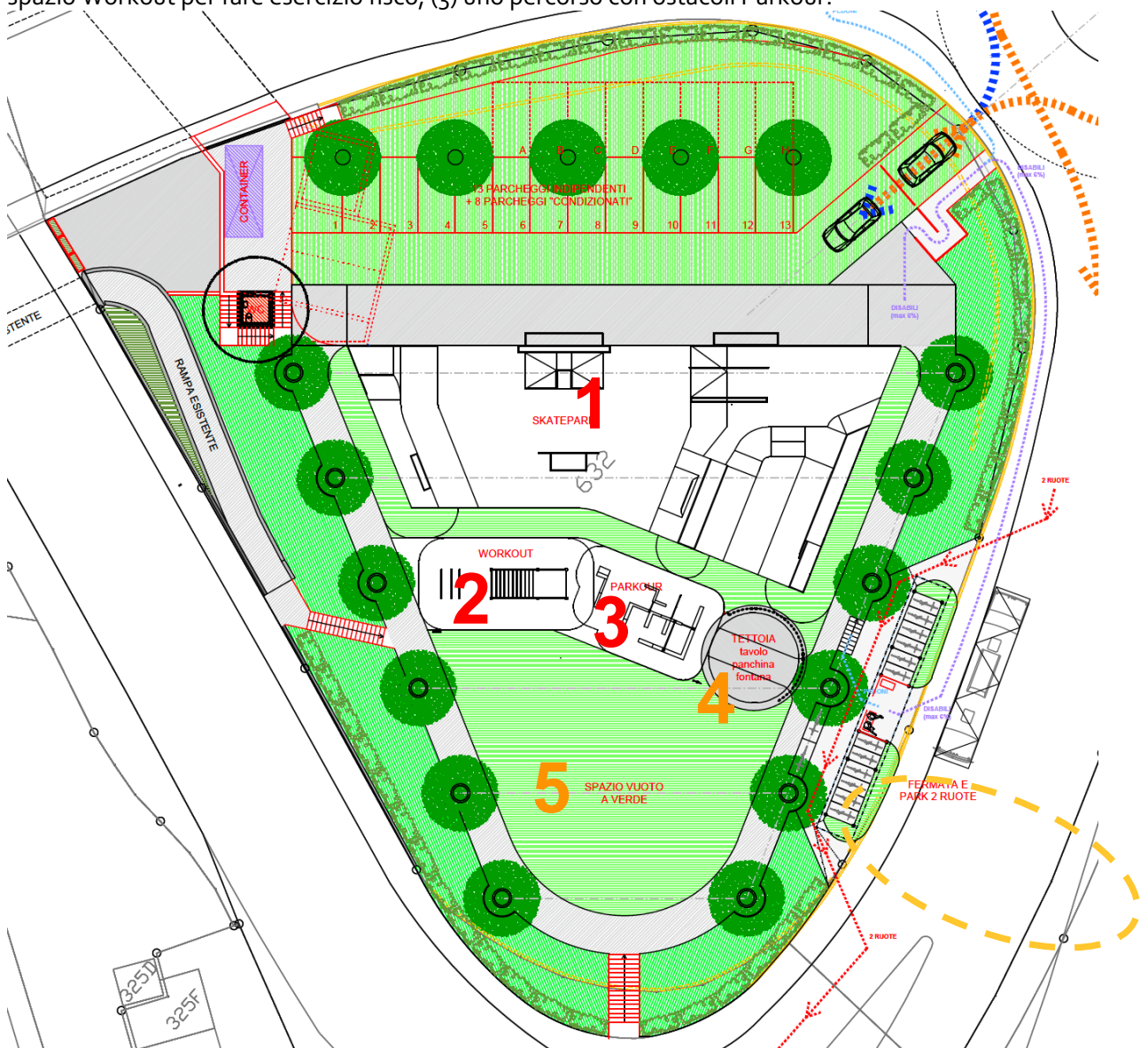
e 2 posteggi sotterranei coperti per i furgoni di servizio della Polizia, con accesso dal piazzale interno del CPI:



Le esigenze manifestate dal CSCPM sono assolutamente legittime e, anzi, è opportuno evidenziare che, così come concepito il progetto permette di fare fronte unicamente alle esigenze di servizio che si manifestano in occasione di eventi importanti o esercitazioni che coinvolgono un numero importanti di militi. Anche l'esigenza della Polizia di poter disporre di un posteggio per furgoni di servizio con altezza superiore ai due metri è oggettiva, ritenuto che attualmente i due veicoli di questo tipo vengono parcheggiati su una delle corsie di accesso alle autorimesse interrate del CPI, in una superficie che di per sé dovrebbe essere destinata alla circolazione.

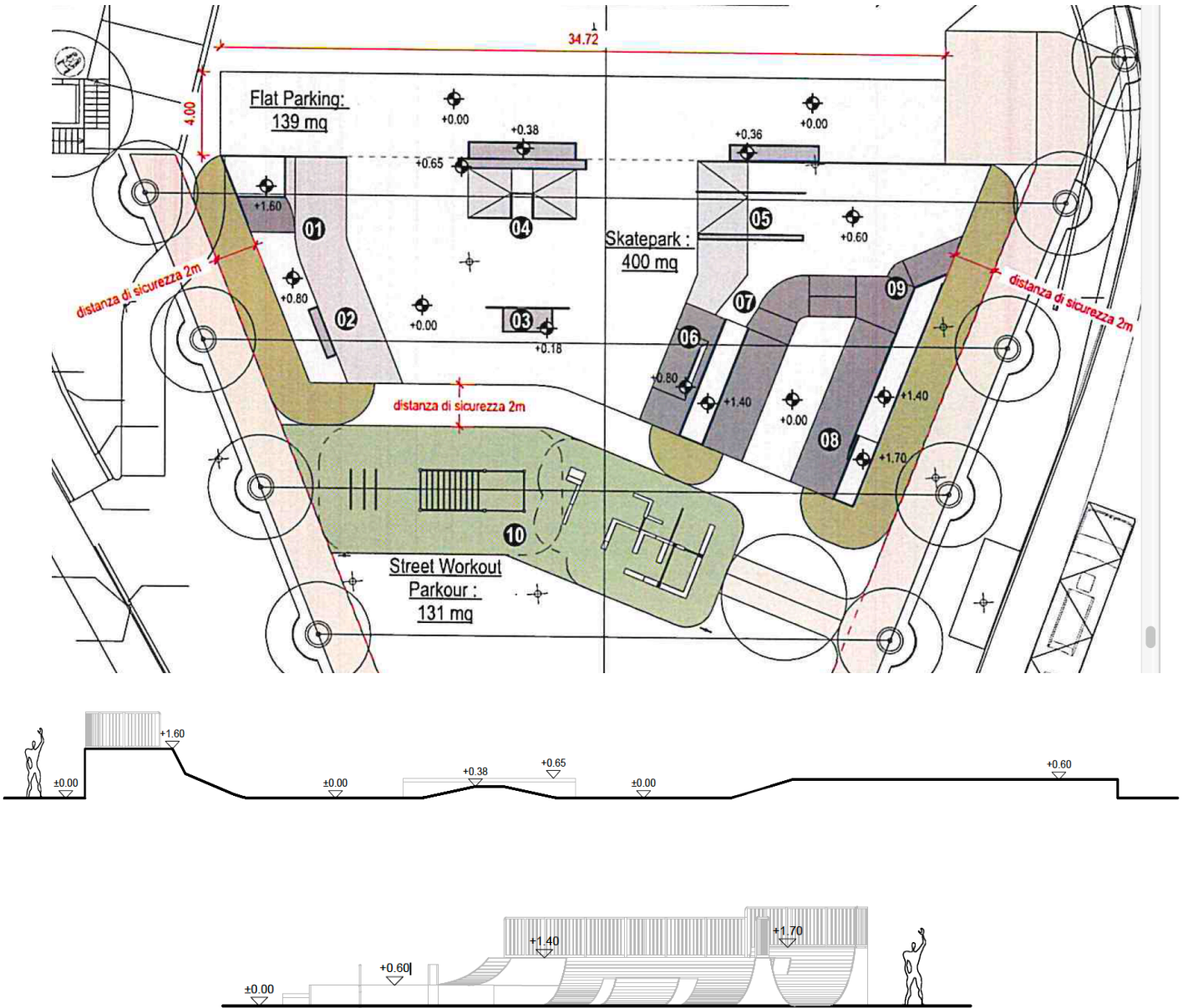
## 2. L'area di svago (skate park, parkour, workout e prato)

Per la parte restante del sedime, il Municipio propone la realizzazione di un'area di svago, all'interno della quale è prevista la realizzazione di (1) uno Skate park per principianti, (2) uno spazio Workout per fare esercizio fisico, (3) uno percorso con ostacoli Parkour:



Si noti che vi è un problema oggettivo per quanto attiene alle possibilità di accesso pedonale al sedime, che è stato aggravato dal fatto che un passaggio pedonale è stato recentemente soppresso dal Cantone, in corrispondenza dell'area cerchiata in colore arancione.

Per quanto riguarda lo Skate park è opportuno evidenziare, che lo stesso è pensato per principianti con rampe, rail e ostacoli di dimensioni estremamente ridotte e dovrebbe poter essere praticato con skateboards, monopattini, pattini a rotelle e biciclette bmx.



### 3. Le sistemazioni esterne

Il progetto prevede infine la formazione di (4) una tettoia con panchine e una fontana, (5) un'importante superficie prativa, la posa di filari alberati ai lati, la realizzazione di una nuova fermata del trasporto pubblico e un gabinetto pubblico. Una scala aperta, ma coperta, fungerà da collegamento con il CPI.

## B. Il preventivo di spesa

Rispetto alla sistemazione originaria, i costi per la realizzazione del nuovo progetto passerebbero da CHF 350'000.- a CHF 2'630'000.- (!), con il seguente preventivo di spesa per le tre aree di intervento descritte nel capitolo precedente:

<b>2. Area di svago</b>		<b>723'000.00</b>
Skate park	510'000.00	
Parkour	141'000.00	
Workout	72'000.00	
<b>1. Parcheggi di servizio</b>		<b>586'000.00</b>
<b>3. Area esterna</b>		<b>1'126'000.00</b>
Area verde e circolazioni	671'000.00	
Fermata trasporto pubblico e posteggi 2 ruote	161'000.00	
Infrastrutture e sottostrutture	169'000.00	
AIM	125'000.00	
<b>IVA (7.7%)</b>		<b>187'495.00</b>
<b>Totale</b>		<b>2'622'495.00</b>
<b>TETTO MASSIMO DI SPESA</b>		<b>2'630'000.00</b>

## C. Un progetto sbagliato nel posto sbagliato?

### 1. Il sedime

Il primo e più immediato quesito sollevato dal progetto qui in discussione è ovviamente quello a sapere se il sedime "ex macello" sia il posto giusto per accogliere un'area di svago dedicata ai giovani. Al di là delle numerose opinioni apparse sulla stampa, discutendo del progetto con la cittadinanza i relatori del presente rapporto di minoranza hanno avuto modo di cogliere reazioni univoche che possono essere sintetizzate dicendo: è una buona cosa fare qualcosa per i giovani ma il posto non è assolutamente quello giusto. *Vox populi, vox dei*<sup>1</sup> viene da dire, ritenuto che alcuni semplici approfondimenti permettono di chiarire, senza possibilità di dubbio alcuno, che l'ubicazione sia da ritenere del tutto insensata.

Il mapp. 632 RFD Mendrisio ha una superficie di 2'783 mq e secondo il vigente Piano regolatore comunale risulta inserito in Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AEP). Concretamente, secondo quanto stabilito dall'art. 51 NAPR, a livello pianificatorio il fondo dovrebbe avere la seguente destinazione:

52.4	mapp. 632		
	destinazione:	servizi tecnici e amministrativi comunali e regionali	
	edificabilità:	come zona R5, is:	1,5

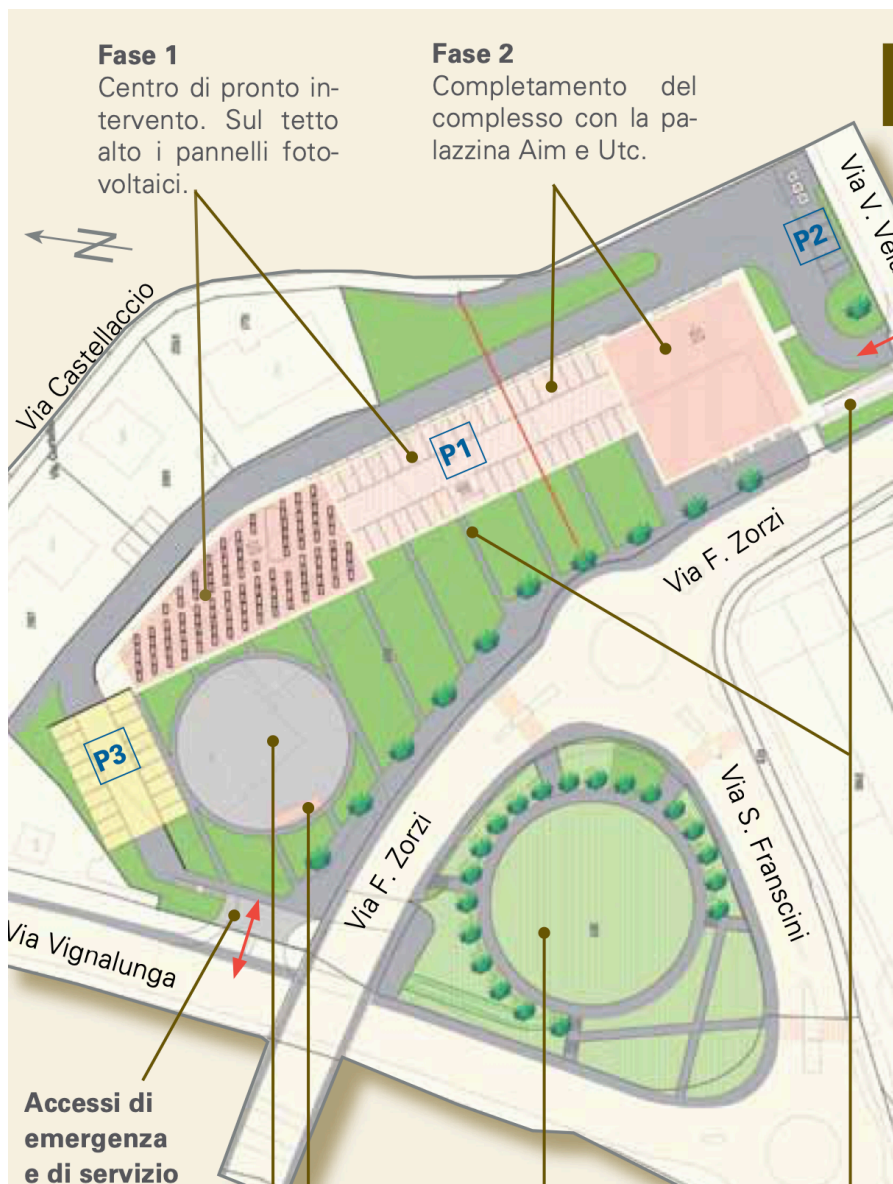
<sup>1</sup> Locuzione latina, che nella sua accezione odierna -a significare che opinioni e giudizi popolari, o comunemente accettati, devono o posso ritenersi veri e giusti- risulta essere stata utilizzata per la prima volta da Alcuino da York (Capitulare Admonitionis ad Carolum, § IX, pag. 376, Parigi 1678).

Con tuttavia la precisazione per cui, fosse possibile una progettazione con il mapp. 639 RFD Mendrisio:

52.5 mapp. 639  
destinazione: servizi tecnici e amministrativi comunali e regionali  
edificabilità: come zona R5, is: 1,5

osservazione: in caso di progettazione unitaria sui mapp. 632 e 639 valgono le normative relative ai Piani di Quartiere.

Come ben sappiamo, la progettazione unitaria si è poi concretizzata nel Centro di Pronto Intervento (CPI), realizzato al mapp. 639 RFD Mendrisio, in base al progetto del nostro illustre concittadino Arch. Mario Botta. Per il mapp. 632 RFD Mendrisio il progetto originale prevedeva la formazione di un giardino alberato:



Estratto "Memore" nr. 2/2011, pag. 13

Con una sistemazione finale (parzialmente) raffigurata nel seguente render:



Estratto Rapporto della Commissione della gestione sul MM 118/2012 del 13 settembre 2012

Per quanto qui di interesse, è in ogni caso importante rilevare che per il mapp. 632 RFD Mendrisio, il Piano regolatore prevede i medesimi parametri della Zona R2 e, quindi pure un Grado di sensibilità al rumore GS II (art. 51 cifra 52.4 NAPR in lettura combinata con art. 32 cpv. 1 NAPR).

Il Grado di sensibilità al rumore GS di una zona è definito in base alla sua utilizzazione. L'utilizzo delle zone determina la vulnerabilità dei contenuti ammissibili nei riguardi dell'inquinamento fonico: più essi possono, per loro natura, sopportare rumore, tanto meno sono vulnerabili ad esso. Di conseguenza, alle zone più vulnerabili (più sensibili) viene assegnato un GS che comporta limiti di rumore più severi. A quelle meno vulnerabili (meno sensibili) viene attribuito un GS che impone limiti meno severi, per poter tollerare un rumore maggiore.

All'interno dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF; RS 814.41), segnatamente all'art. 43 OIF sono definiti quattro GS al rumore:

- a. il GS I è attribuito alle zone con elevato bisogno di protezione dal rumore (p.es. le aree destinate allo svago, al riposo, come i parchi e gli spazi verdi, cfr. Scheda di Piano direttore V4 Rumori, pag. 8);
- b. il GS II è attribuito alle zone residenziali;
- c. il GS III è attribuito alle zone miste ove i contenuti residenziali non sono prevalenti, alle zone artigianali e a quelle agricole;
- d. il GS IV è attribuito alle zone meno sensibili in assoluto, ad esempio alle zone industriali.

I GS sono assegnati al fine di proteggere i contenuti delle zone sia dal rumore proveniente dall'esterno delle stesse, sia da quello generato all'interno (cfr. Scheda di Piano direttore V4 Rumori, pag. 8).

Nell'allegato 3 dell'OIF, i valori limite d'esposizione al rumore del traffico stradale sono definiti come segue:


**- 2 Valori limite d'esposizione al rumore**

Grado di sensibilità (art. 43)	Valore di pianificazione Lr in dB (A)		Valore limite d'immissione Lr in dB (A)		Valore d'allarme Lr in dB (A)	
	Giorno	Notte	Giorno	Notte	Giorno	Notte
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Assodato che, a livello pianificatorio, per il fondo "ex macello" è previsto un GS II (ancorché per le aree di svago dovrebbe valere un GS I), concretamente si pone la questione a sapere quale sia il carico fonico che grava il fondo e, di riflesso, a quale rumore dovrebbero essere esposti gli utenti dell'area di svago qui in discussione.

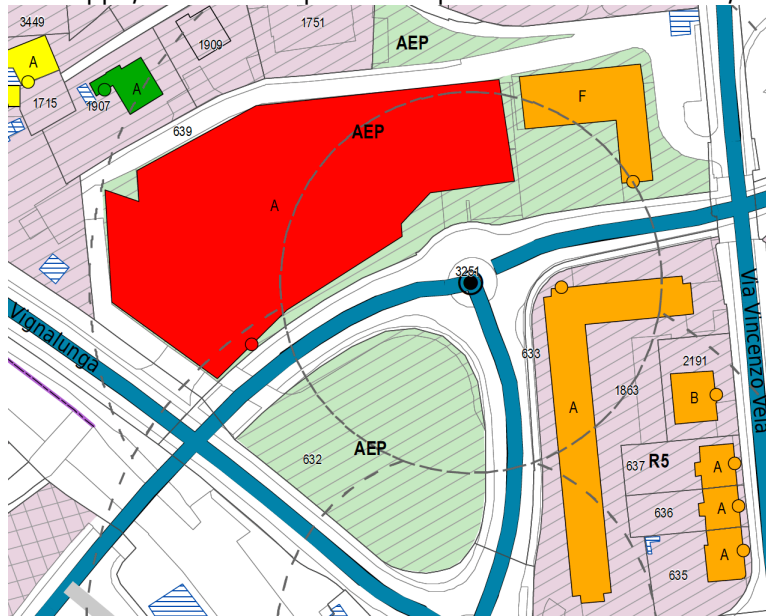
A non averne dubbio alcuno, il tema avrebbe dovuto essere adeguatamente approfondito, per lo meno nell'ambito della procedura della domanda di costruzione, sfociata nella licenza edilizia 20 luglio 2020, che il Municipio ha (già) provveduto a rilasciare al progetto. Sorprendentemente, dall'esame dell'incarto della domanda di costruzione, operato in sede commissionale, è emerso che la questione non è stata in alcun modo esaminata (!). Circostanza che è stata confermata dall'esecutivo comunale, rispondendo ad un quesito che gli è stato rivolto durante l'esame commissionale del messaggio municipale qui in discussione.

Il carico fonico che grava sul comparto risulta tuttavia essere stato esaminato dal Cantone nell'ambito dell'allestimento del progetto di risanamento fonico delle strade cantonali e comunali del Mendrisiotto e Basso Ceresio<sup>2</sup>. Nella documentazione disponibile è possibile reperire, tra le altre cose, anche il Piano 2.3b, relativo al carico fonico diurno che graverà il Comune di Mendrisio, dopo gli interventi di risanamento (posa di pavimentazione fonoassorbente):





 Repubblica e Cantone Ticino Dipartimento del territorio Divisione dell'ambiente Sezione della protezione dell'aria dell'acqua e del suolo	<b>COMUNE DI MENDRISIO</b> Sezione di MENDRISIO	
	<b>CARICO FONICO DIURNO</b> <b>SITUAZIONE 2036</b> dopo il risanamento <b>Piano 2.3b</b>	
<b>RISANAMENTO FONICO</b> <b>MENDRISIOTTO E BASSO CERESIO</b> <b>FASE PRIORITARIA</b>	Data: 19 febbraio 2018 Scala: 1:1500 Dim.: 1470 x 914 mm Operatore: UPR	<b>UFFICIO DELLA PREVENZIONE DEI RUMORI</b> Via Franco Zorzi 13 6601 BELLINZONA tel.: 091 / 814 29 51 fax: 091 / 814 29 79 e-mail: dt-upr@ti.ch
Progetto di risanamento fonico degli assi stradali cantonali e comunali del		

<sup>2</sup> Consultabile sul sito del Cantone: <https://www4.ti.ch/dt/da/spaas/upr/temi/rumore/rumore/rumore-stradale/consultazione-progetti-di-risanamento/mendrisiotto-e-basso-ceresio>

Purtroppo, la situazione prevista dopo il risanamento fonico, sarà questa:



#### Edifici e punti di calcolo

-  Carico fonico uguale o superiore ai valori d'allarme ( $> = VA$ )
-  Carico fonico superiore ai valori limite d'immissione ( $> VLI < VA$ )
-  Carico fonico inferiore ai valori limite d'immissione ( $> = VP < = VLI$ )
-  Carico fonico inferiore ai valori di pianificazione ( $< VP$ )




Con riferimento all'estratto del piano riprodotto qui sopra, si osserva che al mapp. 632 RFD Mendrisio non risulta attualmente presente alcun edificio ma, in tutta evidenza, è chiaro che il carico fonico che grava sul fondo sarà del tutto analogo a quello che grava i mapp. 639 RFD Mendrisio (CPI) e 1863 RFD Mendrisio.

Situazione confermata dal catasto del rumore, allestito nel 2016 da parte dell'Ufficio della prevenzione dei rumori, da cui risultava la seguente situazione (pre risanamento fonico):

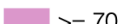
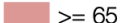
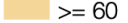
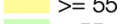

## Segmenti stradali ed immissioni foniche

(vedi anche Tabella delle emissioni)

### Legenda

-  Segmenti strade nazionali
-  Segmenti strade cantonali
-  Segmenti strade comunali

### Immissioni foniche diurne dB(A)

-   $\geq 70$
-   $\geq 65 - < 70$
-   $\geq 60 - < 65$
-   $\geq 55 - < 60$
-   $< 55 - \geq 50$



Quanto sopra va ulteriormente compendiato, richiamando il fatto che il fondo "ex macello" risulta pure direttamente esposto al rumore generato dalla ferrovia, rientrando nella fascia all'interno della quale il superamento dei valori limite d'immissione ai sensi dell'OIF è presunto (cfr. art. 31 ter NAPR e Piano zone)

**art 31 ter** Fasce entro le quali possono verificarsi superamenti dei valori limite d'immissione

Il piano delle zone indica le fasce entro le quali risultano probabilmente superati i valori d'immissione ai sensi dell'OIF. Le domande di costruzione all'interno di queste fasce devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.

Le considerazioni che precedono portano i sottoscritti Commissari alla conclusione per cui il fondo "ex macello" non possa essere ritenuto un luogo adatto per accogliere un'area di svago come quella proposta dal Municipio.

## 2. I contenuti proposti

Al di là dell'inidoneità del fondo, di cui si è detto al punto precedente, anche la scelta dei contenuti proposti suscita più di un interrogativo. Come si è avuto modo di indicare al capitolo C 2 del presente rapporto, oltre ai posteggi di cui necessita il CPI, il progetto prevede di realizzare sul fondo (1) uno Skate park per principianti, (2) uno spazio Workout per fare esercizio fisico, (3) un percorso con ostacoli Parkour, (4) una tettoia con panchine e, infine, ancora (5) un'importante superficie prativa. La scelta di affiancare allo Skate park anche lo spazio Workout e il percorso Parkour appare poco sensata. A fronte di uno spazio già limitato, piuttosto che inserire tre contenuti diversi, sarebbe stato decisamente più logico proporre unicamente uno Skate park con una dimensione adeguata per una Città che va verso i 16'000 abitanti e, eventualmente, ricercare ubicazioni alternative per gli altri due contenuti<sup>3</sup>.

A lasciare perplessi è poi in particolare il fatto di aver previsto rampe di dimensioni così ridotte (1,40 m di altezza) e di non aver previsto la realizzazione di alcuna fossa. A titolo di raffronto, si segnala che, nelle scorse settimane, all'interno di un centro commerciale della regione è stata montata e messa a disposizione una rampa di 1,70 m di altezza, sulla quale si sono cimentati bambini e ragazzi:



<sup>3</sup> Invero ci si può legittimamente chiedere se, prima, incentivare la pratica del Parkour, il Comune non debba pensare a realizzare un campo da basket, ritenuto che l'esigenza è decisamente più sentita.

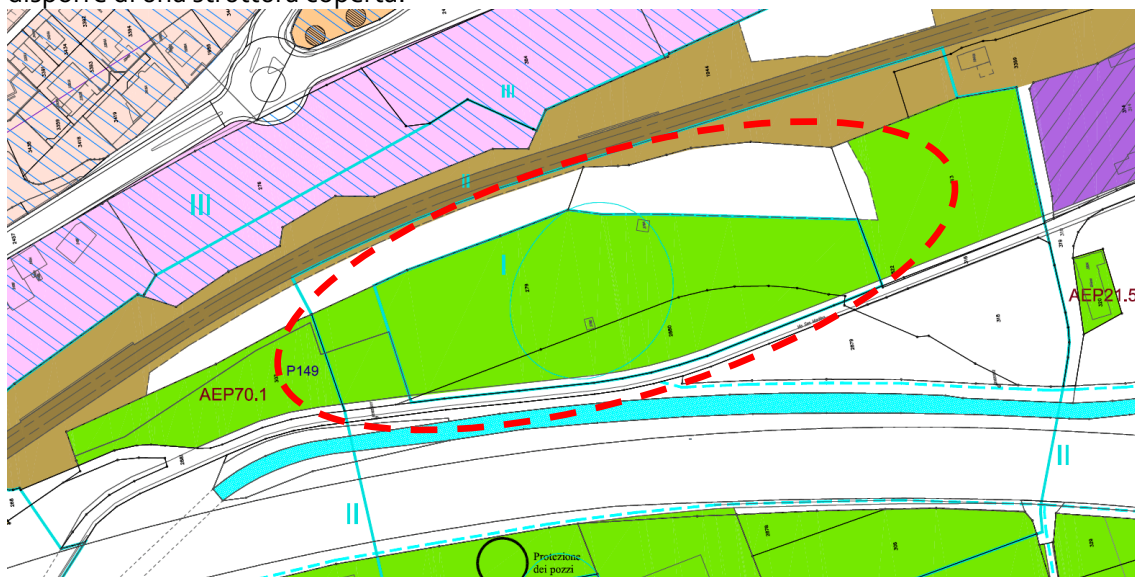
L'impressione è purtroppo quella per cui, piuttosto che realizzare un'area di svago tematica, con un contenuto interessante, si sia optato per proporre tre, malamente assortiti, che in breve tempo rischiano di diventare poco attrattivi. Preoccupa in questo senso il fatto che la "condivisione" del progetto con i ragazzi sia stata più di facciata, che di sostanza, ritenuto che le condizioni quadro, ossia la scelta del luogo, e il fatto di dover prevedere l'inserimento di tre contenuti diversi, sono stati imposti dall'autorità comunale. Il tutto senza voler aprire in questa sede il capitolo relativo all'effettiva rappresentatività dei giovani effettivamente coinvolti nei lavori (inizialmente 18, che si sono dapprima ridotti a 7, per poi finire a soli 5).

Nel complesso, a determinare la posizione contraria a questo progetto è il convincimento che si trattati effettivamente di un progetto sbagliato nel posto sbagliato, che non giustifichi assolutamente un investimento di oltre 700'000.- CHF.

### **E. Skate park: un'esigenza legittima per la quale va individuata un'ubicazione idonea**

Dire no ad un progetto sbagliato non significa evidentemente che quella che si voleva affrontare non fosse un'esigenza legittima. A mancare è stata una visione più ampia e strategica che, necessariamente, avrebbe dovuto passare da una vera riflessione a livello pianificatorio finalizzata all'individuazione di un comparto adatto ad accogliere uno skate park degno di una Città come Mendrisio, con una popolazione studentesca in crescita.

In questo senso, un comparto idoneo potrebbe essere quello del pozzo di San Martino, in prossimità dei posteggi della piscina comunale (AEP 70.1). Un'area che, a seguito della dismissione della captazione, potrebbe trovare una nuova destinazione. Magari prevedendo, oltre allo skate park, di trovare in quel luogo una nuova e migliore ubicazione anche per la pista di inline hockey di Capolago. Struttura quest'ultima che, trasferendosi, potrebbe permettere la realizzazione di un piccolo parco al servizio del quartiere di Capolago, superando le situazioni di conflitto con i contenuti residenziali e, magari, prevedendo la possibilità di giungere a disporre di una struttura coperta.



Un'altra possibilità da valutare potrebbe essere quella di un inserimento nel comparto studi, dove è già presente la pista di Pumptrack e al quale il Cantone si appresta a mettere mano.

Scenari come questi meritano di essere approfonditi e di sospendere il progetto oggetto del messaggio qui in discussione. Alla legittima esigenza dei posteggi per il CPI può essere data soddisfazione con una sistemazione decisamente più semplice del fondo "ex macello" e, soprattutto, molto più economica, permettendo di liberare risorse importanti che potrebbero essere investite in un progetto di area di svago di ampio respiro. Magari anche da poter realizzare a tappe e magari facendo in modo che la prima tappa sia proprio uno skate park degno di questo nome.

## **F. Esito dei lavori commissionali**

In data 22 maggio 2023 ha avuto luogo l'ultima seduta della Commissione della gestione dedicata all'esame del messaggio municipale 57/2023 "Richiesta di un credito di costruzione di CHF 2'630'000.- per la progettazione definitiva, la realizzazione dell'area di svago e del posteggio di servizio per eventi straordinari riservato agli enti di pronto intervento, mappale n. 632 RFD Mendrisio". Nella votazione finale, alla presenza di 8 Commissari, 6 si sono espressi a favore del messaggio municipale 57/2023 e 2 hanno votato contro.

In esito a tutti gli approfondimenti esperiti i Commissari che sottoscrivono il presente rapporto di minoranza ritengono che, così come presentato il progetto preveda la realizzazione di un'area di svago su di un sedime manifestamente non adatto ad accogliere un contenuto di questo tipo. Il fondo, un fazzoletto di terra attorniato su tutti i lati da assi di transito tra i più trafficati del Mendrisiotto, è gravato da una carico fonico che, anche dopo i lavori di risanamento (posa asfalto fonoassorbente), rimarrà ampiamente oltre i valori limite, addirittura oltre a quelli di allarme. Al di là dei costi oltremodo elevati, a dover portare alla conclusione che sia meglio recedere dalla realizzazione di questo progetto dovrebbe essere, prima di tutto, il buon senso.

## **CONCLUSIONI**

Alla luce del contenuto del Messaggio municipale 57/2023 "Richiesta di un credito di costruzione di CHF 2'630'000.- per la progettazione definitiva, la realizzazione dell'area di svago e del posteggio di servizio per eventi straordinari riservato agli enti di pronto intervento, mappale n. 632 RFD Mendrisio" e delle considerazioni che precedono,

**la minoranza dei commissari della Commissione della Gestione invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali a respingere il Messaggio municipale 57/2023.**

Per la minoranza della Commissione della gestione:

Avv. Gianluca Padlina, relatore del rapporto di minoranza

Roberto Pellegrini  
Davide Rossi