



Rapporto Commissione della Gestione

2 dicembre 2020

MM N. 142 /2020 – Richiesta di un credito di CHF 3'800'000.00 per interventi di manutenzione straordinaria al centro Piazzale alla Valle di Mendrisio

Egregio Signor Presidente,
Signore Consiglieri comunali, Signori Consiglieri comunali,

In data 2 dicembre 2020 la Commissione della Gestione si è riunita per esaminare il messaggio sopracitato con gli ospiti Michele Raggi, Capo Ufficio Tecnico e Daniele Caverzasio Capo Dicastero Costruzione.

Di fatto

Piazzale alla Valle è uno dei punti di riferimento per tutta la popolazione di Mendrisio e non solo, sia per le sue attività commerciali come pure per le manifestazioni culturali/musicali/sportive, ed è soprattutto un luogo d'incontro e di vita sociale.

Complesso edificato ben 25 anni fa, progettato dall'architetto Mario Botta durante gli anni 1994-1998.

Piazzale alla Valle è una delle uniche piazze in Ticino con un importante introito economico, con commerci, autosilo ed altre entrate che genera un gettito annuale al netto di oneri finanziari interessi/ammortamenti di circa 500'000 franchi; i ricavi negli ultimi anni sono circa di 855'000 franchi di cui i proventi autosilo sono di circa 255'000 franchi.

L'utilizzo, durante tutti questi anni, porta alla luce questo Messaggio di interventi di manutenzione straordinaria. Un sedime, piazza e camminamenti esterni sono stati frequentemente sollecitati sia come Estival Jazz, Pista del Ghiaccio, Campionati del Mondo di Ciclismo, eventi sportivi e non solo (nazionali e regionali), il mercato settimanale, come pure dalla Sagra del Borgo.

Piazzale Alla Valle è stato acquistato da parte del Comune di Mendrisio nell'anno 2005 per un importo di circa 7'000'000 franchi.

Nel merito

Il 21 luglio 2015 si è incaricato lo studio Sangiorgio di Mendrisio per analizzare le problematiche e proposte di risanamento, abilitazione piazza e altri esterni, infiltrazioni, ponte, scale, elementi di facciata. Nell'incarico si è pure coinvolta la SUPSI per analisi edificio su piattaforma PETRA come pure lo Studio di Ingegneria Think Exergy SA (produzione caldo/freddo, distribuzione e gestione impianti), come pure l'architetto Mario Botta: Progettista.

La perizia tecnica finale consegnata il 15 settembre 2019 ha portato alla conclusione dei seguenti punti di manutenzione straordinaria.

- ✓ Piazza, percorsi d'accesso e scale con sostituzione dell'intera pavimentazione in pietra naturale. (GNEIS Iragna Fiammato);
- ✓ Ponte carrabile;
- ✓ Facciata in paramano;
- ✓ Impianto elettrico con nuova illuminazione;
- ✓ Elementi di produzione calore (ventilazione - raffrescamento);

Per il dettaglio e tempistica dei seguenti interventi mi riallaccio al Messaggio Municipale.

Le opere di progettazione e conduzione lavori saranno affidate a degli studi professionali di Mendrisio già in parte coinvolte a suo tempo all'edificazione di Piazzale Alla Valle: Studio Architetto Mario Botta per la direzione architettonica e la preparazione dei capitolati e degli esecutivi, direzione lavori Studio Architetto Sangiorgio, elettro consulenze Solcà, impiantistica Think Exergy SA.

La commissione invita per la delibera, per tutti gli altri interventi, ad appoggiarsi (tenendo conto delle migliore offerte e non solo) a ditte locali del comune di Mendrisio, quando possibile.

Investimento

Frutto dell'analisi dei progettisti e condivisa con l'UTC.

<u>Opere</u>	CHF	Totale
Pavimentazione in pietra naturale		159'000.00
Scale in pietra naturale		327'500.00
Ponte carrabile in metallo		163'000.00
Murature e copertine		83'500.00
Piazza in pietra naturale		1'045'000.00
Zoccolature e tinteggio		95'000.00
Risanamento impianto elettrico		535'000.00
Risanamento impianto termoclimatico		355'000.00
Costi secondari sicurezza, segnaletica		20'000.00
Onorari ing. RVCS		54'000.00
Onorario ing. elettrotecnico		107'000.00
Onorario architetto e direzione architettonica		205'000.00
Onorario direzione dei lavori		78'000.00
Diversi e imprevisti		297'000.00
<hr/>		
TOTALE (IVA esclusa)	CHF	3'524'000.00
IVA (7.7%)	CHF	271'348.00
TOTALE (IVA inclusa)	CHF	3'795'348.00

L'investimento totale e meglio il tetto massimo di spesa è fissato a CHF 3'800'000.00.

Da questo investimento dobbiamo dedurre i seguenti importi:

Investimento lordo	CHF	3'800'000
Contributo FER	CHF	300'000
Quota proprietari privati	<u>CHF</u>	<u>150'000</u>
Investimento netto	CHF	3'350'000

L'investimento è inserito nell'ultimo aggiornamento del piano delle opere prioritarie con un importo di 3'000'000 franchi con priorità di grado 2.

Ad opera compiuta, il valore a nuovo di Piazzale Alla Valle sarà di 16'940'000 franchi (CHF 13'589'088+ CHF 3'350'000) che riportato al nuovo sistema di valutazione secondo Art. 15 cpv. 2 (ca. CHF 13'589'000 x 1.5 = CHF 20'285'000) porta ad un valore inferiore e quindi non si dovranno applicare ammortamenti o correzioni a medio termine legati all'investimento.

Gli interessi passivi calcolati sul capitale medio investito, saranno di 67'000 franchi tasso 4%.

Conclusioni

Il messaggio è inserito negli obiettivi strategici Mendrisio 2030 "Vivere lo spazio" riconosciuto a valore della propria cittadinanza.

Tutta la Commissione della Gestione, invita il Lodevole Municipio nelle future delibere delle risoluzioni municipali il tempo necessario di un'analisi più accurata e non accelerata come successo per questo messaggio.

Questa risoluzione municipale è stata deliberata solo il 13 ottobre 2020 e datata 20 ottobre 2020, dopo un anno da quando fu consegnata la perizia finale con data 15 settembre 2019.

La Commissione della Gestione, invita il Lodevole Consiglio comunale nell'approvare il seguente messaggio nel suo dettaglio, come specificato nello stesso, con risoluzione Municipale numero 14486 del 13 ottobre 2020.

Favorevoli all'unanimità dei presenti

Per la Commissione della Gestione

Il relatore
Massimo Cerutti