



---

**Rapporto Commissione delle Opere pubbliche**

02 dicembre 2020

**MM N. 142 /2020**

**Richiesta di un credito di CHF 3'800'000.-- per  
interventi di manutenzione straordinaria al  
centro Piazzale alla Valle di Mendrisio**

Egregio Signor Presidente,  
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

la Commissione delle Opere pubbliche (COP) si è riunita in due occasioni per esaminare il Messaggio municipale N. 142 /2020, oggetto del presente Rapporto. In occasione del primo incontro, avvenuto il 28 ottobre 2020, sono stati invitati e sentiti il Municipale e Capo Dicastero Costruzioni Daniele Caverzasio, unitamente al Vice Direttore dell'Ufficio tecnico comunale Mitka Fontana. Il secondo incontro ha avuto luogo il 9 novembre 2020.

**NEL MERITO**

La richiesta di credito presentata con il Messaggio oggetto del presente Rapporto concerne lavori di manutenzione straordinaria alla proprietà comunale a Piazzale alla Valle.

Il complesso edilizio, costruito 25 anni fa, denota infatti importanti segni di degrado in molti elementi costruttivi, tali per cui si rendono necessari alcuni interventi di manutenzione e di risanamento che allo stato attuale risultano non più procrastinabili. Tra le principali criticità riscontrate citiamo infiltrazioni in aumento, pavimentazioni rovinate, impiantistica e gestione della stessa ormai obsoleta, verniciature o parti metalliche usurate, illuminazione poco conforme e dispendiosa.

L'analisi tecnica svolta per individuare gli interventi necessari è stata divisa in due fasi, così da poter scindere da un lato le opere prioritarie non procrastinabili e dall'altra gli interventi che potranno essere eseguiti anche a medio termine. Gli interventi previsti per la prima fase (contenuti nel Messaggio in parola) sono finalizzati a garantire l'affidabilità degli impianti tecnici e degli elementi costruttivi per evitare che oltrepassino uno stato di degrado tale per cui gli stessi risultino compromessi. In una seconda fase, prevista oltre il 2030, si dovranno pianificare nuovi interventi per elementi tecnici che giungeranno a fine vita con un investimento indicativo di 0.8/1 milione di franchi svizzeri; interventi che - lo ricordiamo - non precludono né la funzionalità né l'efficienza dello stabile.

Le conclusioni della citata analisi hanno indicato che nella prima fase risultano necessarie le seguenti opere:

- rifacimento dell'impermeabilizzazione e dei giunti della piazza, intervento per cui è necessaria la rimozione dell'intera pavimentazione in porfido che verrà sostituita con lastre di gneis ticinese (la riposa dell'attuale strato di porfido comporterebbe costi maggiori);
- rifacimento delle scale in pietra naturale con tecniche di impermeabilizzazione e drenaggio attuali;
- rifacimento della piattabanda del ponte carrabile in metallo, di alcuni giunti, nonché lavori che permettano il corretto mantenimento della struttura;
- interventi alla muratura e alle copertine;
- importante intervento all'impianto elettrico (molti elementi sono da sostituire, ammodernare o adeguare alle normative di sicurezza) e ai corpi illuminati i quali hanno raggiunto la fine del loro ciclo di vita e risultano obsoleti dal punto di vista energetico;
- diversi interventi alla centrale termica nel suo complesso.

Per i dettagli delle opere si rimanda al Messaggio oggetto del presente Rapporto.

L'intervento di manutenzione straordinaria è previsto in 6 tappe a rotazione per una durata stimata in un massimo di 31 settimane.

Per quanto concerne i costi, una parte degli stessi relativi al risanamento della centrale termica e dell'impianto elettrico verrà assunta dagli altri proprietari di immobili facenti parte del Centro Piazzale alla Valle per un importo stimato di ca. CHF 150'000.-, mentre si stima che il contributo del Fondo energie rinnovabili (FER) ammonterà a CHF 300'000.-.

### **CONSIDERAZIONI DELLA COMMISSIONE OPERE PUBBLICHE**

Da quando è stato costruito, il Centro di Piazzale alla valle ha subito solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o di piccoli interventi in concomitanza con l'avvicendamento di inquilini.

La principale causa del degrado per cui oggi è necessario questo importante credito di investimento è da ricercare da un lato nella tecnica impiantistica dell'epoca, dall'altro ad un uso improprio della superficie della piazza occorso in particolare nei primi anni della sua esistenza. In occasione dell'audizione, gli ospiti hanno infatti indicato che – a titolo d'esempio – in passato per posare strutture mobili quali palchi o gazebi è successo che venissero effettuati fori nel pavimento applicando viti e picchetti direttamente nella pavimentazione, compromettendo il manto d'impermeabilizzazione. Gli ospiti hanno in ogni caso assicurato che operazioni di questo tenore non avvengono più e che gli aspetti infrastrutturali e logistici in occasione di eventi vengono affrontati con la giusta attenzione.

Piazzale alla valle risulta in effetti un importante luogo di aggregazione, particolarmente sentito e frequentato dalla popolazione, oltre ad essere uno stabile realizzato da un

architetto di fama internazionale e che permette al Comune di incassare circa 800'00 CHF annui di affitti, quindi con un tasso di redditività superiore al 6%.

Tutti questi aspetti hanno dato avvio ad una riflessione in seno alla COP riguardo ad una possibile ulteriore valorizzazione di questo stabile, che ben si presterebbe a diventare una vetrina della Città, se attrattivo e ben valorizzato. In questo senso gli ospiti hanno illustrato alcuni interventi che già vanno in questo senso, siano essi permanenti (pavimentazione con cubi in LED che doneranno un'illuminazione suggestiva alla piazza) o provvisori (si veda l'attuale installazione *Morée renversé*). Tra le idee emerse a seguito della discussione tra i membri della presente Commissione e il Municipale vi è quella, in particolare, di valorizzare l'edificio dal lato Via Lavizzari in un contesto che prenda in considerazione l'intera via e quindi il tratto stradale compreso tra la rotonda di Piazzale alla Valle e lo stabile Filanda, integrando in detta riflessione anche Piazza del Ponte che – lo ricordiamo – si trova attualmente in uno stadio provvisorio e potrà subire degli interventi futuri. Consci che l'attuale situazione finanziaria del Comune necessiti un'attenta ponderazione delle priorità, le COP invita ad effettuare una riflessione e lungo termine in questo senso.

Al netto di queste considerazioni su un possibile ulteriore sviluppo dello stabile e dei suoi dintorni, poiché gli interventi proposti con il Messaggio oggetto del presente Rapporto, se non eseguiti nel breve periodo potrebbero generare problemi strutturali (e costi) ben maggiori in caso di mancato intervento, sentiti gli ospiti la COP ha preso atto della bontà della proposta formulata dal Municipio

## **CONCLUSIONI**

Visto e ritenuto quanto precede, all'unanimità la Commissione delle Opere pubbliche invita il Lodevole Consiglio comunale ad approvare il MM N. 142 /2020 così come presentato.

### **Per la Commissione delle Opere pubbliche**

Benjamin Albertalli