



---

**Ris. mun. 14486 del 13 ottobre 2020**

20 ottobre 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

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,  
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Il presente Messaggio municipale riguarda la richiesta di un credito per i lavori di manutenzione straordinaria alla proprietà comunale a Piazzale alla Valle.

L'attuale centro di Piazzale alla Valle negli anni è diventato un importante luogo di aggregazione con attività commerciali, di ristorazione e vi si svolgono regolarmente manifestazioni ed eventi d'interesse comunale e regionale.

Il complesso edilizio, costruito ben 25 anni fa, denota in molti elementi costruttivi, importanti segni di degrado che non permettono più di procrastinare alcuni interventi di manutenzione e di risanamento.

### **1. Istoriato**

Il centro Piazzale alla Valle (PAV), progettato dall'architetto Mario Botta, è stato edificato tra gli anni 1994 e 1998; la Città di Mendrisio ha investito nell'acquisizione di circa il 50% dell'intero complesso, prevalentemente aree esterne e posteggi ad uso pubblico e superfici commerciali in locazione.

Recentemente sono stati consolidati contratti di locazione per ampie superfici a medio lungo termine come Migros, Activ Fitness, 3RSport e studio medico; altre superfici minori sono presenti da molti anni in modo consolidato (Snack Bar Cristal e Kiosk), altre invece presentano rotazioni più frequenti. Anche l'agenzia assicurativa La Mobiliare, pur non avendo sottoscritto un contratto di locazione a lungo termine, ha recentemente eseguito importanti investimenti e occupa da anni una ragguardevole superficie.

Le parti pubbliche di Piazzale alla Valle sono state molto sollecitate e lo sono tutt'ora da numerosi eventi, alcuni importanti e più invasivi come Estival Jazz, altri come ultimamente l'apprezzata pista di ghiaccio o semplicemente il regolare mercato del mercoledì, senza dimenticare gli eventi straordinari che si sono svolti come i Campionati mondiali di ciclismo, le partenze di eventi sportivi regionali o nazionali, così come le proiezioni per grandi eventi calcistici o la Sagra del Borgo.

Da non dimenticare l'autosilo pubblico che garantisce ben 74 stalli a rotazione a favore dei commerci del PAV e anche a supporto del nucleo storico.

È una struttura molto utilizzata e evidenti sono i segni di usura e/o piccoli vandalismi. Ma il tempo e la tecnica impiantistica utilizzata 25 anni fa sono le principali cause del degrado maggiore e forse anche meno appariscente: infiltrazioni in aumento, pavimentazioni rovinata, impiantistica e gestione della stessa obsoleta, verniciature o parti metalliche usurate, illuminazione poco performante e dispendiosa, ecc.

La quasi totalità degli elementi e dell'impiantistica è ancora originale e attualmente si interviene solo con le risorse della manutenzione ordinaria.

Dal punto di vista energetico, la produzione del calore dell'intero complesso (fatta eccezione per il mappale n. 3240) è garantita dalla centrale termica ubicata negli spazi di proprietà comunale; è pertanto fondamentale mantenere gli impianti aggiornati e affidabili ritenuto che eventuali problematiche andrebbero a causare disagi non solo agli affittuari ma anche a tutti gli aventi diritto che ci acquistano energia e/o calore.

L'approvvigionamento energetico e la produzione di calore, rispettivamente di acqua calda, è di pertinenza comunale ed è regolata da una precisa convenzione fra i diversi comproprietari delle varie proprietà per piani (PPP).

Alla luce dell'attuale e importante stato d'usura, negli ultimi anni si è proceduto ad alcune analisi sia dell'edificio che dell'impiantistica.

Di seguito alcune date cardine relative ai lavori preparatori già svolti:

- 21 luglio 2015            incarico studio d'architettura Sangiorgio di Mendrisio per l'analisi delle problematiche e proposte di risanamento relativa ai macroelementi esterni (pavimentazioni, ponte, scale, elementi di facciata).
- 23 dicembre 2015        incarico a SUPSI per analisi edificio su piattaforma "PETRA".
- 10 maggio 2016            SUPSI consegnato rapporto analisi "PETRA".
- 11 ottobre 2017          consegna perizia tecnica macroelementi.
- 17 gennaio 2018          incarico studio d'ingegneria Think Exergy di Mendrisio per l'analisi dell'impiantistica RVCS (produzione caldo, freddo, distribuzione e gestione impianti).
- 15 settembre 2019        consegna perizia tecnica finale firmata.

In tutte queste fasi è stato coinvolto lo studio d'architettura Mario Botta in qualità di progettista dell'opera.

## **2. Obiettivi**

Come evidenziato in introduzione, recentemente gli spazi di proprietà comunale sono stati occupati da nuove realtà commerciali che garantiscono attrattività all'intero complesso a medio lungo termine.

L'intero complesso è ormai uno spazio di aggregazione, di incontro e di vita sociale dell'intera comunità e ha raggiunto una sua riconoscibilità che si è consolidata nel tempo. Oltre alla vita quotidiana altri eventi ne ritmano l'utilizzo con cadenza settimanale, mensile o stagionale, molte infatti le manifestazioni che hanno in PAV il proprio epicentro.

PAV denota però il segno del tempo e alcune parti ed elementi si sono degradati anche a causa di un uso talvolta poco attento.

Con questo importante credito d'investimento si intende intervenire sulla parte aperta al pubblico riportando alcuni elementi allo stato originale e adeguandoli allo stato dell'arte attuale con un intervento radicale e deciso al fine di evitare che un ulteriore degrado possa incidere su altri elementi costruttivi.

Le analisi evidenziano una situazione globalmente buona, vi sono però diversi elementi giunti a fine ciclo e bisognosi di essere sostituiti o di una manutenzione straordinaria.

In sintesi i macroelementi principali sui quali si è scelto di intervenire sono:

- la piazza, i percorsi d'accesso e le scale con la sostituzione dell'intera pavimentazione in pietra naturale, l'impermeabilizzazione e i rispettivi giunti;
- il ponte carrabile con un risanamento globale sia della struttura che della stratigrafia della piattabanda;
- la facciata in paramano facciavista con interventi puntuali e soprattutto sulle copertine dei parapetti e i rispettivi giunti;
- l'impianto elettrico con una nuova illuminazione dello spazio centrale e dei percorsi orizzontali / verticali con un adeguamento generale dell'intero impianto;
- gli elementi di produzione di calore, di ventilazione e di raffrescamento con adeguamenti e/o sostituzione dei componenti principali.

In generale un'attenzione particolare sarà dedicata al contenimento del fabbisogno energetico.

### **3. Descrizione dell'intervento**

È importante precisare che l'analisi è stata ponderata e sviluppata prendendo in considerazione gli elementi e l'impiantistica nella loro globalità.

Da queste analisi sono emersi alcuni elementi che presentano ancora una buona durata di vita e che si presentano in buono stato; in base a queste considerazioni si è pertanto suddivisa l'analisi tecnica in due fasi, una per le opere prioritarie non procrastinabili e l'altra per quegli interventi che potranno essere eseguiti a medio termine.

Questi scenari valgono principalmente per gli impianti tecnici, elettrici, termoclimatici e per quegli elementi che hanno subito un degrado che ne compromette completamente la funzionalità.

Nella prima fase si deve intervenire per garantire un buon funzionamento e riportare l'affidabilità degli impianti tecnici e degli elementi costruttivi al fine di evitare che oltrepassino uno stato di degrado che potrebbe comprometterne l'affidabilità, la funzionalità o intaccare e accrescere lo stato di altri elementi.

Questa prima fase oltre a prolungare la vita degli elementi e garantirne una buona affidabilità, permetterà di ridurre i costi di manutenzione e dei consumi.

Si ritiene che fra una decina di anni bisognerà intervenire con la sostituzione, l'adeguamento o una manutenzione accresciuta di altri elementi tecnici che saranno giunti a fine vita; oltre il 2030 si dovranno pertanto pianificare nuovi interventi che attualmente non si ritengono necessari e la cui proroga non ne preclude né la funzionalità né l'efficienza. Attualmente si stima che l'intervento richiederà un investimento indicativo di 0.8 / 1 milione di franchi.

Con più precisione si elencano gli interventi pianificati e oggetto della presente richiesta di credito:

### **3.1. Piazza (impermeabilizzazione e giunti)**

La piazza interna è stata realizzata sulla soletta in calcestruzzo armato di copertura dell'autorimessa che, per ragioni strutturali ha necessitato di diversi giunti di dilatazione. Il disegno geometrico è basato su un *raster* di 6 m x 6 m definito da contorni in lastre di granito con un riempimento in dadi di porfido posati a cerchi concentrici.

Al centro una canaletta longitudinale sempre in granito per la raccolta delle acque meteoriche.

Attualmente le diverse stratigrafie che compongono la copertura piana dell'autorimessa (piazza) presentano gravi segni di degrado; l'impermeabilità non è più garantita e in molte occasioni neppure la sicurezza dei pedoni con continui stacchi e rotture degli elementi in pietra naturale.

Le problematiche della piazza si riconducono essenzialmente a tre punti deboli: l'impermeabilizzazione, i giunti di dilatazione e il drenaggio.

L'impermeabilizzazione non garantisce più la sua funzione, è forata in molti punti e si è deteriorata.

I giunti di dilatazione realizzati con la tecnica ed i materiali in uso al tempo dell'edificazione, non svolgono più la loro funzione e al piano autorimessa, lungo buona parte dei giunti vi sono importanti infiltrazioni.

Pure l'assenza di un corretto e funzionale drenaggio delle acque di infiltrazione causa la saturazione del sottofondo, il deterioramento dei materiali e nei momenti di gelo, lo stacco di lastre o parti più ampie di pavimentazione.

La mancanza di aderenza con il sottofondo saturo d'umidità provoca facili e continue rotture delle lastre, sia a causa della dilatazione stessa dei materiali, sia a causa del carico veicolare. Altra concausa rilevante è il continuo e progressivo aumento di attività e manifestazioni che vengono svolte all'interno della piazza, che non era stata concepita e costruita per sopportare simili sollecitazioni ritenuta sia la tipologia dei materiali scelti che dei dettagli costruttivi (formati e dimensioni dei materiali) come pure per la composizione della stratigrafia degli elementi.

Per sostituire gli elementi deteriorati e risanare la piazza, occorre inevitabilmente procedere ad un rifacimento totale dell'intera pavimentazione e dell'impermeabilizzazione.

Idealmente l'intervento dovrebbe essere eseguito in un'unica tappa, ma l'ipotesi sviluppata prevede un intervento in 6 fasi con il mantenimento in funzione dello spazio a settori.

La pietra di rivestimento non potrà essere recuperata a causa del suo stato, dei formati delle lastre e del loro spessore ridotto; pure i dadi in porfido non potranno essere recuperati direttamente in opera.

Dopo attenta e ponderata analisi, si è scelto di mantenere il medesimo disegno geometrico (*raster* a campiture regolari 6 x 6 metri) in lastre di granito (gneis) ticinese di maggior spessore ma di dimensioni leggermente ridotte e di eseguire i campi centrali sempre in dadi di pietra posati a cerchi concentrici ma non più in porfido ma in granito (gneis) ticinese.

### **3.2. Pavimentazioni in pietra naturale**

Le pavimentazioni in pietra naturale (gneis Iragna fiammato) sui passaggi pedonali sono state incollate su un sottofondo cementizio senza un drenaggio.

Con il passare degli anni e il degradarsi dei materiali e delle diverse stratigrafie, l'acqua che si è infiltrata attraverso le fughe tra una lastra e l'altra ha trasportato parecchi sali andando a compromettere completamente l'evacuazione delle acque che raggiungono il manto impermeabile. Questa problematica, durante le continue e ripetute piogge, causa la saturazione del sottofondo cementizio con conseguente degrado e/o rigonfiamenti durante i periodi di gelo. La problematica è particolarmente presente nelle zone a "cielo aperto" e causa continui distacchi, rotture e spostamenti di lastre che provocano anche disagi ai pedoni.

Per queste superfici si propone un rifacimento completo solo delle aree più esposte non coperte sempre in granito (gneis) con nuovi dettagli costruttivi.

### **3.3. Scale in pietra naturale**

Per le scale in pietra naturale la situazione è molto simile alle pavimentazioni orizzontali. Anche in questo caso la mancanza di un drenaggio adeguato ha gradualmente deteriorato gli elementi, in particolare il sottofondo.

Dopo le piogge il sottofondo ormai saturo continua ad espellere acqua in superficie attraverso le fughe delle lastre e in inverno il gelo provoca continui distacchi di lastre.

Per le scale è necessario un rifacimento totale con tecniche di impermeabilizzazione e drenaggio attuali; il materiale di rivestimento sarà sempre in pietra naturale (gneis).

### **3.4. Ponte carrabile in metallo**

Il ponte ha una struttura portante in carpenteria metallica e una piattabanda in calcestruzzo armato. Le parti metalliche a contatto con la piattabanda presentano nella parte bassa grandi segni di ossidazione, questo soprattutto dovuto alla corrosione causata dallo spargimento di sale contro il gelo. Diverse parti accusano anche segni di urti di veicoli, inoltre la verniciatura di copertura non è più coesa allo strato antiruggine rendendo il manufatto poco estetico. Alle due estremità vi sono i giunti di dilatazione con le relative canaline di raccolta dell'acqua completamente obsoleti.

Attualmente la struttura portante è ancora in buono stato e non denota problemi statici che ne potrebbero compromettere la funzionalità e la sicurezza.

Un radicale e completo intervento di risanamento di tutte le sue parti è però indispensabile.

Il ponte è l'unica via d'accesso ad alcune proprietà confinanti e all'autorimessa sotto il manufatto di Via Lavizzari. La sua chiusura per un periodo prolungato è improponibile.

Per il risanamento della struttura si è pertanto sviluppata e approfondita un'esecuzione con il mantenimento in esercizio del ponte che potrà essere eseguita alternando le lavorazioni da sotto e dall'esterno dei due lati e smontando alcune parti in metallo.

Interruzioni puntuali e limitate nel tempo (eventualmente in fasce notturne) saranno probabilmente necessarie per il rifacimento della piattabanda, il tutto sempre nel rispetto della sicurezza degli utenti, dei confinanti e dell'accesso dei mezzi di soccorso.

### **3.5. Muratura e copertine**

I parapetti in muratura sono un elemento molto presente e riconoscibile in tutto il complesso di PAV. La parte finale dei parapetti è formata da un elemento prefabbricato di cemento, solitamente di 1 metro di lunghezza. Tra un elemento e l'altro vi è una sigillatura che con gli anni ha perso la propria elasticità e pertanto anche la propria funzione.

Tutti i giunti dovranno essere rimossi e rifatti, le porzioni di copertine particolarmente rovinate dovranno essere rifatte.

In molte aree si procederà inoltre a interventi puntuali di risanamento del calcestruzzo dove si presentano segni di degrado per carbonatazione.

### **3.6. Illuminazione e impianto elettrico**

Le analisi preliminari sono state estese a tutto l'impianto elettrico e alle sue componenti.

Diversi elementi sono da sostituire o ammodernare, come i quadri elettrici e le linee di distribuzione, oppure da adeguare alle normative di sicurezza, quali gli impianti di sicurezza e di emergenza.

L'illuminazione è vetusta e non più allineata con gli attuali indirizzi della Città di Mendrisio, insignita recentemente del label GOLD di Città dell'energia.

Inoltre il consumo d'energia elettrica è uno dei fattori economici negativi nella gestione di PAV.

Tutti i corpi illuminanti hanno raggiunto la fine del loro ciclo di vita e presentano una tecnologia obsoleta dal punto di vista energetico.

Tutti i corpi illuminanti e rispettivi aggregati saranno sostituiti adeguandoli ai migliori standard energetici attualmente presenti sul mercato

Particolare attenzione sarà pure dedicata alla progettazione e all'esecuzione di una nuova illuminazione per gli eventi in sostituzione dell'attuale, affinché possa facilmente essere integrata a supporto della singola e specifica illuminazione della manifestazione.

L'analisi ha pure evidenziato che alcuni elementi hanno ancora una durata di vita di almeno 10 anni e richiederanno quindi un investimento futuro oggi stimato in circa CHF 120'000.00.

### **3.7. Centrale termica (produzione caldo e freddo)**

Anche in questo caso, ad eccezione delle regolari manutenzioni e dell'aggiornamento del liquido raffreddante in base alle nuove normative, il complesso non ha subito ammodernamenti termotecnici. Lo studio ha analizzato tutti i vari campi: impianto di riscaldamento, raffrescamento, di ventilazione, sanitario e di gestione.

Gli interventi riguardano principalmente tre campi:

- Impianto di riscaldamento: sostituzione di un generatore di calore e relativi ammodernamenti alle canne fumarie e collettori di distribuzione;
- Impianto di climatizzazione - raffrescamento: sostituzione e ammodernamento dell'unità interna per soddisfare il fabbisogno degli inquilini, modifiche al locale tecnico esterno per alloggiare un nuovo dissipatore esterno così da poter smantellare l'attuale dissipatore posizionato sul tetto del blocco A-B;
- Regolazione e contabilizzazione: ammodernamento di tutti i quadri, centrali e periferiche, attualizzazione del sistema di contabilizzazione per la ripartizione delle spese.

L'analisi ha pure evidenziato che alcuni elementi hanno ancora una durata di vita di almeno 10 anni e richiederanno allora un investimento futuro indicativo di 0.8 / 1 milione di franchi.

#### **4. Progettisti**

In questi anni sono stati eseguiti puntuali interventi di manutenzione e di adeguamento alle nuove esigenze, legate soprattutto agli accresciuti fabbisogni di alcuni inquilini.

Tutti questi interventi sono stati eseguiti nel tempo attingendo alle conoscenze di progettisti locali e che principalmente avevano già seguito le diverse fasi di progettazione ed esecuzione di PAV.

Il Municipio ha pertanto deciso di affidare l'analisi della situazione agli studi che hanno accompagnato l'Ufficio tecnico comunale nelle diverse fasi di vita di PAV ritenendo l'esperienza maturata nella progettazione iniziale e approfondita nel tempo durante gli interventi di miglioria o di manutenzione un elemento da salvaguardare e da valorizzare.

Il rapporto e perizia tecnica consegnata all'inizio del 2019 è il frutto di questo lavoro.

Nel rispetto dei vincoli della Legge sulle commesse pubbliche, per altro vincolante anche per tutte le fasi relative agli appalti delle singole opere, le diverse fasi di progettazione e di conduzione dell'esecuzione saranno affidate agli studi:

- Progettazione e direzione architettonica:  
studio d'architettura Mario Botta SA, Mendrisio
- Direzione lavori:  
studio d'architettura Sangiorgio, Mendrisio
- Elettrotecnica:  
studio d'ingegneria Elettroconsulenze Solcà, Mendrisio
- Impiantistica RVCS:  
studio d'ingegneria Tink Exergy SA, Mendrisio.

## 5. Investimento

I costi d'investimento, frutto dell'analisi dei progettisti e condivisa con l'UTC, porta alla seguente proposta d'investimento i cui costi sono così riassunti per singola opera:

<u>Opere</u>	CHF	<i>Totale</i>
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
<hr/>		

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

## 6. Aspetti temporali e procedurali

In sintesi tutti gli elementi potranno essere risanati a tappe e con le dovute precauzioni. Si potranno mantenere sempre in esercizio gli spazi commerciali e gli accessi privati che si affacciano sulla piazza limitando l'inagibilità temporanea ad alcuni settori.

Le criticità esecutive si concentrano su due strutture: il ponte e la pavimentazione della piazza.

Per la piazza è previsto un intervento in 6 tappe a rotazione per una durata stimata in un massimo di 31 settimane.



Il risanamento del ponte verrà eseguito smontando parecchie parti, ma gli elementi strutturali saranno risanati sul posto; una modalità d'intervento che prolungherà i tempi ma che garantirà il regolare transito veicolare con pur sempre puntuali e brevi interruzioni del passaggio soprattutto per il rifacimento del manto in asfalto.  
La durata dei lavori è stimata in 12 settimane.

Dopo l'approvazione del presente Messaggio municipale si dovranno affrontare le fasi di preparazione all'esecuzione con le procedure di notifica per tutti i lavori di manutenzione straordinaria, di domanda di costruzione per il risanamento termoclimatico e a seguire per le procedure d'appalto e le rispettive aggiudicazioni.

La fase di consolidamento del progetto esecutivo, gli appalti e le aggiudicazioni impegneranno i progettisti e il Committente per circa 6 mesi.

Come anticipato l'obiettivo è l'esecuzione con il mantenimento in esercizio di PAV, coscienti che però molti eventi che utilizzano interamente l'area della piazza non potranno svolgersi sia in fase di rifacimento della pavimentazione che degli accessi (sicurezza e vie di fuga). Un'attenzione accresciuta sarà dedicata ai fruitori e alle diverse attività commerciali, professionali e private che si affacciano sulla piazza.

## 7. Finanziamento e oneri finanziari

L'investimento è inserito nell'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie con un importo di CHF 3'000'000.00 con priorità di grado 2.

Con questo intervento di manutenzione straordinaria si evita che l'edificio si degradi migliorando notevolmente la durata nel tempo ed i costi di manutenzione e di gestione.

Piazzale alla Valle genera al netto degli oneri finanziari (interessi e ammortamenti) un'entrata annuale di oltre CHF 500'000.00.

Una parte dei costi complessivi di risanamento della centrale termica e dell'impianto elettrico, per un importo stimato in ca. CHF 150'000.00, verrà assunta dagli altri proprietari di immobili facenti parte del Centro Piazzale alla Valle, sulla base di una convenzione sottoscritta nel 2014 che ha regolamentato una chiave di riparto finanziaria. La convenzione è stata iscritta a Registro Fondiario.

Al riguardo ai proprietari interessati, durante un incontro tenutosi nel corso del mese di giugno 2020, sono stati illustrati i vari interventi di manutenzione straordinaria rispettivamente sono stati qualificati i risanamenti per i quali saranno chiamati a partecipare in base appunto alla convenzione sottoscritta nel 2014.

La realizzazione della manutenzione straordinaria di Piazzale alla Valle, oggetto della presente richiesta di credito, genera un investimento netto a carico della Città di Mendrisio per un importo quantificato in CHF 3'350'000.00, così strutturato:

investimento lordo	CHF	3'800'000.00
./. contributo FER	CHF	300'000.00
./. quota proprietari privati	CHF	<u>150'000.00</u>
Investimento netto	CHF	3'350'000.00

Con il Preventivo 2020 la Città di Mendrisio introduce il modello contabile armonizzato di seconda generazione.

L'immobile di Piazzale alla Valle è considerato come un bene patrimoniale e in linea di principio il nuovo modello contabile non prevede degli ammortamenti regolari. Per contro occorre prevedere delle correzioni di valore, quando l'importo allibrato nel conto patrimoniale è superiore al valore venale dell'immobile.

Il Municipio richiama pure i principi sanciti dall'art. 15 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC) in merito alla valutazione dei beni patrimoniali: i beni patrimoniali materiali sono rivalutati ogni 4 anni secondo il valore venale. È ammesso avvalersi del valore di stima ufficiale moltiplicato per il fattore 1,5.

Il valore contabile di Piazzale alla Valle, allibrato nel conto patrimoniale 1° gennaio 2020, ammonta a CHF 13'589'088.00 (c.to 1084.002) e rappresenta il suo attuale valore di stima. Capitalizzando l'investimento netto previsto con il presente Messaggio (CHF 3,35 mio), il nuovo valore di Piazzale alla Valle assomma a quasi CHF 16'940'000.00, un valore quindi inferiore rispetto al possibile criterio di valutazione previsto dal sopraccitato articolo (CHF 13.59 mio x 1.5 = CHF 20.285 mio). Pertanto non vi sono ammortamenti o correzioni di valore da pianificare a medio termine legati all'investimento illustrato nel presente messaggio.

Gli unici oneri finanziari generati dall'investimento riguardano solo il finanziamento dell'operazione. Gli interessi passivi, calcolati su un capitale medio investito, assommano a CHF 67'000.00 (tasso 4%).

## **9. Conclusioni**

Con questo intervento di manutenzione straordinaria si evita che l'edificio subisca ulteriori degni migliorando notevolmente la durata nel tempo, stabilizzando i costi di manutenzione e apportando benefici al comfort degli utenti con un'ottimizzazione del fabbisogno energetico.

Con il presente messaggio il Municipio favorisce e mantiene viva la qualità di uno spazio urbano di riconosciuto valore da parte della propria cittadinanza e di particolare pregio allineandosi con il punto 12 degli obiettivi strategici Mendrisio 2030: "Vivere lo spazio".

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto onorando Consiglio.

Il Municipio, la Cancelleria comunale e l'Ufficio tecnico comunale sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede d'esame e di discussione.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

### **risolvere**

- 1. Sono approvati gli interventi di manutenzione straordinaria al centro Piazzale alla Valle di Mendrisio.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 3'800'000.00 per la manutenzione straordinaria di Piazzale alla Valle a Mendrisio.**
- 3. Il prelevamento del fondo FER di CHF 300'000.00 è registrato in diminuzione della spesa d'investimento.**
- 4. La quota parte a carico dei proprietari privati, valutata in ca. CHF 150'000.00, è registrata in diminuzione della spesa d'investimento.**
- 5. La spesa è registrata nel Conto patrimoniale – voce n. 1084.002.**
- 6. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2021.**

Il Messaggio è demandato all'esame delle Commissioni della Gestione e delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

### **Per il Municipio**

Samuele Cavadini  
*Economista aziendale SUP*  
Sindaco

Massimo Demenga  
*Lic. rer. pol.*  
Segretario