

Mendrisio, 23 agosto 2012

RAPPORTO SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 119/2012

**Ristrutturazione stabile La Filanda – I.a tappa – Mappale N. 948 RFD Mendrisio –
Richiesta di un credito di Fr. 6'031'000.—e approvazione della convenzione con il
DECS**

Egregio Signor Presidente

Gentili e Egregi Consiglieri comunali

La Commissione delle opere pubbliche (COP) si è riunita il 4 giugno 2012 e il 3 luglio 2012 per discutere e approvare il messaggio in oggetto. Sono stati approfonditi diversi aspetti con il capo dicastero Museo e Cultura vice sindaco Sig. Rolando Peternier, con il direttore del Museo sig. Simone Soldini e con la responsabile del progetto di ristrutturazione arch. Anne-France Aguet.

Osservazioni generali sul messaggio:

È doveroso premettere che la Commissione delle Opere Pubbliche ha analizzato il costo e le modalità di ristrutturazione globale da un punto di vista tecnico/edile; non ha approfondito gli aspetti finanziari, seppur di grande rilevanza, in quanto di competenza della Commissione della gestione.

Il presente messaggio segue quello del 30 aprile 2010 che chiedeva in credito di Fr. 4'000'000.—per l'acquisto dello stabile ex Filanda, avallato dal lodevole Consiglio Comunale il 12 luglio 2010.

L'obiettivo del Municipio e in particolare del Dicastero Museo e Cultura è stato di identificare un progetto innovativo per quanto riguarda i contenuti, oltre alla necessità di trovare un'adeguata e definitiva sede della Biblioteca Cantonale.

In questo senso l'obbiettivo è stato raggiunto in quanto l'intervento dovrebbe effettivamente offrire all'utenza spazi e servizi polifunzionali innovativi (si rimanda alle numerose illustrazioni e alla proiezioni).

La ristrutturazione completa si suddivide in tre tappe per un totale di Fr. 9'645'000.— (acquisto dello stabile escluso); la prima tappa, oggetto del presente messaggio, costituisce la parte più importante con oltre Fr. 6'000'000.—di spesa e tocca in maniera marcata il piano -1, il piano terreno e il primo piano.

Da un punto di vista esecutivo la spesa risulta essere molto maggiore a quanto ipotizzato al momento dell'acquisto dello stabile (ca Fr. 2'000'000.--). I motivi sono da identificare nell'impiantistica (ad esempio la climatizzazione dell'archivio) più complessa del previsto (Fr. 1'510'000.--) e nelle finiture (Fr. 1'100'000.--), oltre agli onorari che ammontano a Fr. 654'000.--. Inoltre anche i lavori di preparazione e di costruzione grezza (strutturali) sono cospicui (Fr. 927'000.--). Infine l'adattamento dell'intero edificio alle norme in vigore a livello di sicurezza e di energia (minergie) incide molto sul costo dell'intera operazione.

Il risultato è che il costo di ristrutturazione è di ca. Fr. 2'200/mq (che sale a ca. Fr. 4'000.--/mq se consideriamo l'acquisto dello stabile).

Un altro fattore importante è la dimensione dello stabile. L'abbondante volumetria e le ampie superfici interne incidono in maniera importante sul preventivo di spesa.

A proposito della dimensione e delle superfici, le stesse sono ritenute adeguate (e non sovradimensionate) dal direttore sig. Soldini e dall'arch. Aguet. Identico giudizio è stato espresso da altri direttori di centri culturali simili che sono stati invitati a visitare l'ex-Filanda.

Da un punto di vista strutturale, lo stabile presenta alcuni ostacoli – in seguito superati - per l'utilizzo quale centro culturale. Pensato originariamente come supermercato, lo spazio interno gode di poca luce naturale, per cui è stato previsto di creare un lucernario nella parte a Nord dell'edificio.

Per portare luce all'interno è invece stata abbandonata l'idea di demolire le solette principali (o parte di esse) in quanto i costi sarebbero stata insostenibili. Le solette sono infatti state costruite secondo un concetto progettuale particolare che ne rende laboriosa e costosa la demolizione.

La direzione lavori non sarà seguita dalla progettista ed è stata attribuita ad uno studio d'ingegneria che ne curerà l'esecuzione. I tempi di realizzazione per la prima tappa prevedono il termine dei lavori a fine 2013.

Per quanto attiene alla disposizione interna (layout), la Commissione ritiene valido il concetto di modularità degli spazi. Questo consente maggiore flessibilità nella gestione delle superfici in base alle esigenze particolari dei fruitori del futuro centro culturale.

Proposte della COP:

Si chiede al lodevole Municipio di definire nel dettaglio anche i tempi di realizzazione delle altre tappe.

Inoltre si auspica di invertire l'ordine della realizzazione della tappa 2 e 3. La Commissione ritiene più idoneo realizzare prima la tappa 3 (Open Space e sale riunioni al secondo piano) e in un secondo tempo la tappa 2 (sala conferenze/auditorium al primo e secondo piano).

Conclusione:

La commissione delle opere pubbliche, all'unanimità dei membri presenti, esprime il suo appoggio al MM 119/2012 e raccomanda al lodevole Consiglio Comunale di concedere il credito di Fr. 6'031'000.—e di approvare la convenzione con il DECS secondo il dispositivo proposto dal lodevole Municipio.

Con stima

Nicola Rezzonico (relatore)