



Il progetto "Fuori porta" – fase 1



*"La città non è soltanto un insieme di edifici costruiti gli uni accanto agli altri.
La città è un luogo d'incontro e di scambio e, per essere vivibile,
deve essere organizzata anche sotto il profilo urbanistico."*

*tratto da:
"La nuova Città di Mendrisio – tappa intermedia 2012", pagina 79, Mendrisio 2011*

Rapporto sul MM 118 / 2012

concernente la "Richiesta di un credito di CHF 25'219'000.00 per la realizzazione del Centro di Pronto Intervento – prima fase del Progetto Fuori Porta, nonché la richiesta di un credito di CHF 780'000.00 per la progettazione della seconda fase del progetto"

**Egregio Signor Presidente,
Gentili colleghe, Egregi colleghi,**

Il progetto "Fuori porta" rappresenta una chiara esplicitazione del concetto di Città, riportato a pagina 79 della pubblicazione del 2011, " *La nuova Città di Mendrisio – tappa intermedia 2012* ".

Già per questo motivo l'intervento urbanistico proposto è senz'altro fra quelli importanti e significativi; esso caratterizzerà e valorizzerà ulteriormente il territorio cittadino, creando nello specifico una vera e propria "porta d'entrata" al centro città.

Nella struttura - fase 1 - si insedieranno tutti i servizi preposti alla protezione della popolazione nello spirito voluto dalla specifica Legge federale secondo cui essi sono chiamati a lavorare in sinergia, e meglio, sotto un unico tetto.

Da un punto di vista finanziario poi, la realizzazione del nuovo Centro di Pronto Intervento - **CPI** - costituisce la prova del nove della capacità progettuale e di investimento della città di Mendrisio; capacità costruita con gli anni grazie ad una azione oculata, ma sempre propositiva, da parte del Municipio, del "Magnifico Borgo" prima e della nuova Città dal 2009, con il sostegno del Consiglio Comunale.

Da un punto di vista funzionale, la realizzazione dell'intero complesso - Fasi 1 e 2 - garantirà a tutta la regione del Mendrisiotto un vero e proprio Centro servizi di qualità.

LE RIUNIONI DELLA COMMISSIONE

La Commissione della Gestione si è occupata del MM 118 / 212

- **il 16 luglio 2012,**

in riunione congiunta con le colleghe ed i colleghi della Commissione delle Opere pubbliche.

Questo primo incontro ha permesso agli ospiti,

- ✓ Il Capodicastero Sicurezza e Polizia, municipale Samuel Maffi,
- ✓ il Segretario Comunale, Signor Massimo Demenga,
- ✓ il Direttore dell'Ufficio tecnico, Signor Michele Raggi,
- ✓ il Comandante della Polizia comunale, Sig. Brenno Grisetti

di presentare nelle linee generali il progetto a complemento di quanto già fatto nel gremio di alcuni gruppi politici che, coscienti dell'importanza del progetto, avevano già ospitato alcuni funzionari dirigenti nell'ambito di riunioni di approfondimento per i rispettivi Municipali e Consiglieri comunali.

- **il 3 settembre 2012,**

sempre assistiti dal

- ✓ Capodicastero Sicurezza e Polizia, municipale Samuel Maffi,
- ✓ Direttore dell'Ufficio tecnico, Signor Michele Raggi,
- ✓ Comandante della Polizia comunale, Sig. Brenno Grisetti

per dar modo ai commissari di sottoporre agli ospiti ulteriori richieste e verificare se vi fossero stati sviluppi particolari rispetto all'incontro di inizio luglio.

Durante questo incontro:

- ✓ il Direttore UTC, Michele Raggi, ha avuto modo di illustrare ai presenti le procedure intraprese dai progettisti su precisa indicazione del Municipio per arrivare a determinare i costi della Fase 1 e garantirne l'attendibilità.
- ✓ Il Capodicastero ed il Comandante della Polizia, sollecitati in tal senso, hanno informato i commissari sui contatti e le procedure in atto ai vari livelli istituzionali al fine di regolare in modo chiaro e costruttivo tutti i rapporti e le sinergie fra gli Enti preposti alla Protezione della popolazione nonché fra la Città di Mendrisio le FFS, le autorità cantonali e quelle dei comuni del Mendrisiotto che faranno capo ai servizi insediati presso il nuovo CPI.

Tutti questi aspetti verranno regolati da specifiche convenzioni che, se di sua competenza, verranno sottoposte al nostro Consiglio comunale dopo essere passate al vaglio della Commissione delle Petizioni.

- **il 10 settembre 2012**

per l'esame della bozza di rapporto, le osservazioni dei gruppi politici e la votazione finale.

Per i dettagli sulle singole riunioni si invitano le colleghe ed i colleghi a fare riferimento ai verbali in possesso dei commissari

IL MESSAGGIO MUNICIPALE

Il documento, licenziato lo scorso 22 maggio 2012, presenta in modo chiaro ed esaustivo tutti gli elementi che portano alla cospicua richiesta di credito per realizzare una struttura che, con la sua Fase 2, andrà a ridisegnare e riqualificare l'entrata a Mendrisio per chi proviene dalla Strada nazionale 2; in particolare vi si presentano:

- **le premesse** che stanno alla base di una realizzazione che ha avuto un iter articolato e per certi versi anche sofferto (vedere pp. 1- 3 del MM);
- **le linee strategiche** che hanno ispirato la realizzazione del "Progetto Fuori Porta" (vedere pp. 3 - 8 del MM);
- **le singole fasi** del suo sviluppo (vedere pp. 9 - 11 del MM);
- **le caratteristiche tecniche** dei vari settori che contraddistinguono la struttura e la ripartizione degli spazi riservati ai vari Enti e Uffici che andranno ad occuparla (vedere rapporto della Commissione delle Opere pubbliche);
- **le implicazioni finanziarie**
 - a) gli oneri di investimento
 - b) gli oneri di investimento netto a carico della Città di Mendrisio
 - c) la ripartizione degli oneri di investimento fra tre Enti interessati alla fase 1
 - d) gli oneri finanziari

(vedere capitolo 11 - pp. 27 – 31 del MM)

Nel presente rapporto sono presi in considerazione questi quattro aspetti del MM, lasciando ai colleghi della Commissione delle Opere pubbliche il compito di entrare nello specifico delle caratteristiche tecniche del progetto.

a) Gli oneri di investimento

Nella tabella di pagina 27 del MM sono presentati a confronto i dati, e le relative differenze fra la situazione 2010 (licenza edilizia) e la realtà 2012 (progetto ottimizzato);

	Licenza edilizia 2010	Progetto ottimizzato 2012
Volume totale	36'328 m³	31'350 m³
Volume fuori terra	15'482 m ³	15'554 m ³
Volume interrato	20'846 m ³	15'796 m ³
CPN	Costo [CHF]	Costo [CHF]
1 Lavori preparatori	500'000	500'000
2 Edificio	21'264'000	19'700'000
3 Attrezzature d'esercizio	1'545'000	1'935'000
4 Lavori esterni	1'641'000	940'000
5 Costi secondari	291'000	276'000
9 Arredamento	215'000	*)
Costo /IVA esclusa	25'456'000	23'351'000
IVA 7.6 % (2010) e 8% (2012)	1'935'000	1'868'000
Totale /IVA compresa	27'391'000	25'219'000

*) da considerare separatamente, perché verrà allestito un Messaggio separato quando saranno determinati i vari bisogni.

È importante attirare l'attenzione delle colleghe e dei colleghi sui seguenti aspetti esposti in modo dettagliato nel MM.

- il minor investimento di 2 MIO di CHF necessario, rispetto a quanto indicato nella domanda di costruzione del 2010, è dovuto ai ridimensionamenti del progetto, con in particolare, la rinuncia alla costruzione del piano -2 (possibile anche grazie al ridimensionamento degli spazi necessari da mettere a disposizione dell'Ente regionale Protezione civile) e una serie di razionalizzazioni apportate al progetto (vedere rapporto della Commissione delle Opere pubbliche).
- Su incarico del Municipio, l'Ufficio Tecnico cittadino ha confrontato i costi previsti per il CPI costruito con standard Minergie-P con una trentina di opere pubbliche e private realizzate sulla base delle medesime caratteristiche energetiche in Svizzera durante gli ultimi 5 anni.

Da tale confronto si evince che il costo unitario

- secondo CPN 2 di 628.00 CHF/m³ – IVA esclusa (costi per il solo edificio, parametro usualmente utilizzato per confrontare i costi unitari di una edificazione)

riportato al quarto cpv. di pagina 28 del MM risulta inferiore di ca. 36.00 CHF/m³ rispetto alla media dei medesimi costi per le opere di cui sopra realizzate in Svizzera.

b) Gli oneri di investimento netto a carico della Città di Mendrisio

L'ammontare degli investimenti netti a carico della Città di Mendrisio è presentato nella tabella di pagina 31 del MM.

In due cpv. sottostanti alla stessa - che riportiamo di seguito - il Municipio fornisce le indicazioni per il posizionamento dei relativi importi nell'ambito del POP (piano delle opere prioritarie) e del PF (piano finanziario).

- ✓ L'investimento prospettato è in linea con l'ultimo aggiornamento del Piano delle Opere Prioritarie, il quale prevede un investimento netto di CHF 17.8. Per contro, l'investimento è superiore

rispetto a quanto pronosticato in sede di allestimento del Piano finanziario 2009/2016, in tale documento l'investimento netto del CPI ammontava a CHF 11.8 mio. La maggior spesa assomma quindi a CHF 5 mio.

- ✓ L'Esecutivo rassicura il Legislativo che l'aggiornamento del Piano finanziario della città di Mendrisio sarà presentato nel corso dei prossimi mesi.

La tabella sottostante,

Partecipazione città Mendrisio	%	CHF
Pompieri	43.69 %	4'185'000
Polizia	100.00 %	8'408'000
Protezione civile	21.62 %	846'000
Disponibile	100.00 %	1'470'000
Maggior costo città spazi PCI	100.00 %	1'853'000
Investimento netto Fase I a carico della città		16'762'000

come correttamente commentato nel MM, dovrà essere aggiornata a seguito della conclusione del processo aggregativo che nel 2013 vedrà gli attuali comuni di Besazio, Ligornetto e Meride integrati nel territorio cittadino; le rispettive quote parte di spettanza dei tre comuni che andranno a carico della Città di Mendrisio ammontano a:

- 4.951 MIO di CHF per i Pompieri (51.69 %)
- 1.042 MIO di CHF per la PCI (26.62 %)

Per quanto riguarda i costi relativi alla nuova caserma dei pompieri non vi saranno modifiche in quanto i tre comuni sono già oggi facenti parte del comprensorio di competenza della città di Mendrisio.

c) La ripartizione dei costi di investimento fra i tre Enti che occuperanno la Fase 1

A questo riguardo sono importanti la tabella e le due osservazioni sottostanti ad essa riportate a pagina 30 del MM.

Ripartizione investimento Enti	%	CHF	CHF
Pompieri	37.98%	9'578'000	
Polizia	33.34%	8'408'000	
Disponibile	5.83%	1'470'000	
Protezione civile	22.85%	5'763'000	5'763'000
Investimento lordo Fase I - CPI	100.00%	25'219'000	
Offerta novembre 2010 PCI			3'910'000
Maggior costo città spazi PCI			1'853'000

- ✓ **Il Municipio suggerisce** quindi che la città si assuma parte degli oneri finanziari imputabili alla PCI. Con l'obiettivo di favorire un largo consenso fra i Comuni della regione, l'Esecutivo propone che Mendrisio si accoli le opere legate al maggior pregio architettonico del progetto.
- ✓ **Inoltre, la città riconferma** la sua volontà di mettere a disposizione gratuitamente il terreno per la realizzazione del CPI. Questa iniziativa permette a tutti gli Enti interessati di poter beneficiare di un'importante riduzione sull'investimento complessivo. Il valore del terreno in oggetto può essere stimato (a titolo prudenziale) in CHF 2.41 mio.¹

¹ La superficie del fondo n. 639 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio ammonta a mq 4027, valore stimato a 600.-- CHF/mq.

Il prossimo 26 settembre, l'Assemblea straordinaria dell'Ente di Protezione civile discuterà e voterà il Messaggio N° 2 / 2012 che chiude con il seguente dispositivo di risoluzione:

1. **È approvato l'acquisto in proprietà per piani degli spazi da adibire a nuova sede dell'Ente regionale di PCi del Mendrisiotto nel Centro di pronto intervento di proprietà del Comune di Mendrisio, la cui costruzione è prevista sul mappale numero 639 di Mendrisio borgo.**
2. **Alla Delegazione amministratrice è concesso un credito di CHF 3'910'000.00 più spese accessorie per l'acquisizione della quota di proprietà per piani.**
3. La spesa sarà registrata nel conto investimenti, voce numero 503, "Costruzioni edili".
4. Contributi o partecipazioni saranno registrati in diminuzione dell'investimento previsto.
5. La quota parte d'investimento di ogni singolo comune sarà calcolata sulla base dell'ultimo dato ufficiale della popolazione residente permanente al momento della stipulazione dell'atto d'acquisto.
6. Ai Comuni è data facoltà di ammortizzare tutta o parte della rispettiva quota d'investimento con uno o più versamenti da concordare con la Delegazione amministratrice.
7. La Delegazione amministratrice è autorizzata a finanziare l'investimento tramite un prestito bancario da stipularsi alle migliori condizioni di mercato.
Gli oneri di finanziamento saranno addebitati ai singoli Comuni in base alla rispettiva quota residua da ammortizzare.
8. **La Delegazione amministratrice è autorizzata a perfezionare gli atti necessari all'intavolazione della proprietà per piani.**
9. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2015.

d) Gli oneri finanziari

Le indicazioni relative agli oneri finanziari sono presentate negli ultimi due cpv. di pagina 31 del MM. Nell'ultimo, il Municipio sottolinea che:

- ✓ *l'aumento degli oneri finanziari medi, rispetto a quanto pronosticato nel Piano finanziario, è di quasi CHF 250'000.--. Un maggior costo che il Municipio giudica sopportabile alla luce della grande riqualifica architettonica del comparto grazie alla realizzazione del progetto "Fuori porta", che disegna una nuova porta di entrata al Borgo di Mendrisio.*

LA RICHIESTA DI CREDITO

Con il MM 118 /2012 il Consiglio Comunale è chiamato a concedere un credito globale di 26'000'000.00 CHF, IVA e arrotondamento compresi, così suddiviso:

- **25'190'000.00 CHF**
per la demolizione degli stabili esistenti per realizzare la Fase 1 e il costo di costruzione del **CPI Fase 1** compresi onorari,
- **780'000.00 CHF**
per gli oneri di progettazione del **CPI Fase 2** (fino al Pdef +/- 10%) compresa la demolizione per la Fase 2

In materia di oneri di progettazione il Municipio attira l'attenzione dei membri del Legislativo con la considerazione al quarto cpv. di pagina 29 del MM ovvero:

- ✓ *È inoltre doveroso ricordare che l'investimento previsto per la costruzione del CPI comprende l'ammontare complessivo degli onorari di progettazione. Alcune di queste spese sono però state finanziate con il Messaggio No. 114 /2008. Gli onorari già registrati nel credito appena citato ammontano a ca. CHF 500'000.--.*

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di quanto contenuto nel MM e dei considerandi del presente rapporto, i commissari della Gestione, unanimi, condividono:

- l'impostazione generale data dal Municipio alla realizzazione del Progetto Fuori porta fasi 1 e 2,
- le motivazioni e la disponibilità della Città a mettere a disposizione dell'Ente di Protezione Civile del Mendrisiotto gli spazi necessari al suo funzionamento, nella forma della PPP e alle condizioni indicate nel MM.

Per tanto:

invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali ad approvare il dispositivo di risoluzione del MM 118 /2012 così come presentato.

*Per la Commissione della Gestione:
Flavio FOLETTI, relatore*

Mendrisio, xx settembre 2012