

**CITTÀ DI MENDRISIO**  
**COMMISSIONE DELLE OPERE PUBBLICHE**

**Rapporto sul MM 14/2009**

Richiesta di un credito suppletorio di Fr. 642'000.--  
per la ristrutturazione dello "Stabile Fofft"

---

*Egregio signor presidente,  
Gentili colleghe, egregi colleghi,*

**PREMESSA**

La Commissione delle Opere Pubbliche (COP) si è riunita in tre occasioni (7, 16 settembre e 5 ottobre) per discutere il MM 14/2009, durante le quali ha potuto contare per due volte sull'indispensabile apporto del rappresentante del Municipio e del direttore dell'UTC, e nell'ultima riunione anche del Segretario comunale.

**CONSIDERAZIONI GENERALI**

Il MM in oggetto, licenziato dal Municipio lo scorso mese d'agosto, è una richiesta di aggiornamento del precedente MM 92/2007, licenziato nell'ottobre del 2007 e già votato all'unanimità dal Consiglio Comunale nel marzo 2008. Il presente messaggio chiede infatti un credito suppletorio a complemento del credito già approvato, reso necessario essenzialmente per due motivi:

- l'adeguamento degli **standard energetici** richiesti per il risanamento degli edifici pubblici, non contemplati nel precedente MM 92/2007;
- il maggior costo dovuto all'**aggiornamento dei prezzi** (periodo 2005-2009).

La spesa complessiva lorda per la ristrutturazione dello stabile viene quindi superata di **Fr. 642'000** rispetto alla richiesta di credito originaria.

Per quel che concerne l'aspetto finanziario del presente messaggio, occorre specificare quanto segue:

- l'adeguamento degli standard energetici consiste nel raggiungimento dell'attuale standard Minergie, per il quale il Cantone concede un sussidio pari al 50% della spesa sussidiabile, spesa quantificata a Fr. 814'000.--. Tale importo è stato calcolato comprendendo anche una parte degli interventi già previsti nel MM 92/2007.
- L'aggiornamento dei prezzi del MM 92/2007 (periodo 2005-2009) comporta, da solo, un maggior costo di ca. Fr. 150'000.--.

Quindi, l'aumento effettivo dovuto all'adeguamento dello standard Minergie, al netto del sussidio di 407'000.--, risulta essere di ca. **Fr. 85'000.--**.

Per avere un quadro generale della situazione finanziaria, di seguito vengono illustrate tre tabelle riassuntive che riprendono i dati salienti contenuti nei MM 92/2007 e MM 14/2009:

**MM 92/2007**

acquisto stabile dal cantone	300'000.00	
acquisto terreno dalle FFS	440'000.00	740'000.00 totale acquisti
spese per ristrutturazione	1'260'000.00	
<b>totale MM 92/07</b>	<b>2'000'000.00</b>	

**MM 14/2009**

spesa lorda suppletoria per ristrutturazione con rincaro + Minergie	642'000.00	
promessa sussidio Minergie	-407'000.00	
<b>importo al netto del sussidio</b>	<b>235'000.00</b>	150'000 per maggior costo

**Totale costi lavori di ristrutturazione lordi**

MM 92/2007	1'260'000.00	
MM 14/2009	642'000.00	1'902'000 totale lordo
sussidio Minergie	-407'000.00	
<b>tot. dei costi al netto del sussidio</b>	<b>1'495'000.00</b>	

Occorre precisare che già alcune voci contabili presenti nel MM 92/2007 e risalenti al 2007 hanno tenuto conto di alcuni aspetti energetici innovativi che, però, non hanno potuto essere regolati da una certificazione energetica precisa in merito. Lo standard Minergie è, infatti, in continua evoluzione grazie allo sviluppo della tecnologia edilizia.

Ma, soprattutto, sono recenti le **misure di sostegno all'occupazione e all'economia** stanziare dal Consiglio di Stato (periodo 2009-2011), che comprendono anche la promozione del risparmio energetico e delle energie rinnovabili, di cui la Città di Mendrisio ha già beneficiato per la ristrutturazione dell'asilo comunale da pochi mesi portata a termine. Queste misure sono infatti un incentivo a dar seguito ai nuovi provvedimenti, presenti nel **Piano di risanamento dell'aria** (PRA 2007-2016), che obbligano di fatto lo standard Minergie per il risanamento e la nuova costruzione degli edifici pubblici. Provvedimenti, d'altronde, che Mendrisio ha già fatto suoi al momento dell'acquisizione del Label "Città dell'energia".

**NEL MERITO**

- **Lunedì 7 settembre:** erano presenti, in qualità di ospiti, il Municipale Giancarlo Cortesi, Capo Dicastero delle Politiche sociali, e l'Ing. Michele Raggi, Direttore UTC. Il rappresentante del Municipio, sottolineata la volontà di informare nel modo più trasparente e completo possibile anche i nuovi Consiglieri comunali, grazie ai vari allegati che sono stati messi a disposizione, ha chiarito il contenuto del messaggio. L'Ing. Raggi ha precisato ulteriormente la ripartizione dei costi. In particolare ha specificato che l'adeguamento allo standard Minergie attuale consiste nel rifacimento del tetto, in interventi sull'isolazione, sugli impianti di riscaldamento e di ventilazione, come pure di modifiche dell'impianto antincendio. La COP, dopo una prima discussione e nonostante le rassicurazioni in merito avute dall'Ing. Raggi, ha però ritenuto di dover verificare più in dettaglio l'aspetto della

sicurezza e dell'impianto antincendio e ha così deciso di rinviare il messaggio alla riunione successiva.

- **Mercoledì 16 settembre:** A seguito alle verifiche effettuate dal commissario Fumagalli, incaricato dell'approfondimento sulla sicurezza e l'antincendio, la COP ha preso atto che tutto era in regola e idoneo ai parametri attuali.

A questo punto un'animata discussione ha evidenziato divergenze di opinioni relative, in particolare, alla proporzionalità o meno dei costi per rapporto a quello che dovrà essere il contenuto dello stabile. Infine, dopo aver ribadito che il progetto del centro giovanile non sia mai stato in discussione, parte dei commissari hanno voluto chiedere un ulteriore rinvio per i seguenti due motivi (qui riassunti):

- avere la garanzia del Municipio che lo stabile sia effettivamente adibito a centro giovanile;
- avere la garanzia da esperti del settore che lo stabile, una volta ristrutturato, possa effettivamente essere idoneo ad ospitare un centro giovanile.

Altri commissari hanno invece voluto sottolineare come tali garanzie siano già contenute e ampiamente articolate nel MM 92/2007, e come esperti del settore siano già intervenuti in sede di realizzazione del progetto del Centro giovanile nell'ambito del lavoro portato avanti dalla Commissione Giovani.

Con tre contrari si è deciso l'ulteriore rinvio alla seduta successiva, alla quale verrà invitato anche Marco Galli, Capo-Ufficio sostegno a enti e attività per famiglie e giovani.

- **Lunedì 5 ottobre:** erano presenti, in qualità di ospiti, il Municipale Giancarlo Cortesi, Capo Dicastero delle Politiche sociali, l'Ing. Michele Raggi, Direttore UTC e il Segretario comunale. Assente per malattia Marco Galli.

Il rappresentante del Municipio ha esternato la propria delusione in merito al lavoro della COP. In particolare:

- non ha condiviso lo spostamento della discussione sul contenuto della Foff rispetto a quella tecnica relativa allo stabile (contenitore), prerogativa della COP.
- Ha ribadito la trasparenza del Municipio che ha voluto informare tutti i Consiglieri comunali, tramite i vari documenti allegati al MM 14/2009, in merito al progetto del Centro giovanile. Ha quindi rimarcato che nel MM 92/2007 sono esaustivamente descritti i contenuti del progetto ed è garantito l'utilizzo di almeno due piani interi (seminterrato e pianterreno) quale centro giovanile. Per quanto riguarda l'utilizzo del primo piano, alcuni spazi saranno destinati all'attività teatrale della Compagnia Comica Dialettale di Mendrisio, con l'impegno a collaborare con altri gruppi o società e in sinergia con il centro giovanile. La gestione dell'intero stabile, comunque, sarà assunta in modo diretto da parte del Municipio (per mezzo degli animatori e del futuro Ufficio Giovani).<sup>1</sup>
- Ha confermato che lo stabile riattato sarà idoneo alla funzione di Centro giovani, in quanto la ristrutturazione ha coinvolto specialisti della sicurezza,

---

<sup>1</sup> A questo proposito si rimanda alle raccomandazioni della Commissione della Gestione esposte nel rapporto del 10 febbraio 2008 redatto da Flavio Foletti.

prevede l'uso di materiali adatti ad un centro giovanile e lascia la possibilità di arredare gli spazi secondo quello che saranno le future esigenze. Ha trovato perciò inutile l'invito fatto a Marco Galli, in quanto già interpellato (assieme ad altri esperti del settore) nell'ambito dei lavori della Commissione Giovani degli scorsi anni.

Inoltre il municipale ha informato la COP che, a causa della mancata discussione di questo messaggio al Consiglio comunale (del 12 ottobre, ndr.), i lavori di ristrutturazione potranno partire solo nel gennaio 2010, con evidente ritardo sulla tabella di marcia prevista.

L'ing. Raggi e il Segretario comunale hanno infine ulteriormente chiarito gli aspetti tecnici e finanziari del messaggio.

In sede di discussione il commissario Robbiani (Lega, UDC e Indipendenti) ha annunciato la sua astensione, poiché ritiene sufficiente quanto già stabilito nel MM 92/2007 e inopportune le richieste del presente messaggio.

#### **CONCLUSIONE**

I commissari della COP, quindi, preso atto dei chiarimenti e delle considerazioni sopra esposte, con un astenuto (Robbiani) invitano le colleghe e i colleghi Consiglieri comunali ad **approvare il MM 14/2009 così come presentato.**

**Per la Commissione delle Opere Pubbliche  
Paolo Danielli, relatore**

Mendrisio, 19 ottobre 2009