



Ris. mun. 7848 del 30 gennaio 2024

2 febbraio 2024

MM N. 75 /2024

Casa comunale Salorino – nuova destinazione d’uso e richiesta di un credito di ristrutturazione di CHF 750’000.00

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di credito di CHF 750’000.00 (IVA compresa) per opere di ristrutturazione interna dello stabile esistente al mappale no. 256 RFD Mendrisio /Sezione Salorino di proprietà comunale, a valere quale primo passo verso un nuovo utilizzo, una nuova funzione delle Case comunali in disuso.

Casa comunale - un po’ di storia

“Salorino ...piccolo e splendido borgo adagiato sulle pendici del Generoso”

Le prime notizie nell’archivio della Città sulla Casa comunale di Salorino si hanno a partire dal 1907 e sono relative alla richiesta di un finanziamento che il Comune di Salorino fa al Cantone per creare due aule scolastiche (una a Salorino e una a Somazzo) in edifici di proprietà della Veneranda Confraternita del Santissimo Sacramento di Salorino.

Nel 1913 avviene il trapasso di proprietà dalla Confraternita al Comune.

I lavori per realizzare la sede scolastica iniziarono nel 1913, dopo che si era votato il credito in assemblea comunale nel 1912.

Si hanno inoltre notizie di una prima importante ristrutturazione nel 1973 con la creazione di un’ulteriore nuova aula scolastica.

Lo stabile ha quindi ospitato le scuole e l’Amministrazione comunale e a seguito dell’aggregazione è stata sede dell’Ufficio comunicazione.

Ubicazione e rete viaria

La Casa comunale di Salorino è ubicata in una posizione privilegiata con sguardo aperto e ampio verso ovest sulla piana del Laveggio, a valle del nucleo storico e al limite della valletta del fiume Morea. Malgrado la prossimità della strada cantonale che porta al Generoso, gode di pace e tranquillità ed è sicuramente in una posizione ottimale, anche facilmente raggiungibile con i mezzi di trasporto pubblico.

Vicina al centro di Mendrisio, ma fuori dal trambusto cittadino, può beneficiare all’occorrenza anche di due ampi parcheggi pubblici.

Il sedime e l'edificio esistente e vincoli di PR

La Casa comunale di Salorino interessa il fondo n. 256 RFD Mendrisio /Sezione Salorino per una superficie complessiva di 296 m2:

m2 154 edificio

m2 142 superficie non edificata.

La stessa è attribuita a Piano Regolatore alla zona Attrezzature Pubbliche Edifici Pubblici (AP EP).

L'edificio attualmente non è tutelato quale bene culturale d'interesse locale anche se è stato inserito nella lista dei beni suscettibili di tutela; si può comunque già indicare che il progetto edilizio proposto rientra negli interventi ammissibili per i beni tutelati.

Occupazione attuale degli spazi

Attualmente l'edificio è utilizzato per scopi pubblici e privati con la concessione di alcuni spazi ad associazioni/enti quali: il Patriziato di Salorino per le riunioni dell'Ufficio patriziale e a un'Associazione teatrale.

Anche i servizi dell'amministrazione comunale beneficiano della struttura, in particolar modo alcuni servizi delle nostre AIM.

Inoltre, si svolgono le riunioni della Commissione di Quartiere, le elezioni e la celebrazione di matrimoni.

In periodo di pandemia, questa struttura ha permesso anche di alleggerire altri servizi, che a causa della logistica, non potevano garantire il rispetto delle norme anti-covid.

Messaggi Municipali presentati, interventi negli ultimi anni

Nel recente passato sono stati sottoposti al Consiglio comunale alcuni Messaggi municipali o sono stati stanziati dei crediti in delega:

anno 2010 MM N. 36 CHF 250'000.00 (consuntivo CHF 188'275.70)
risanamento del muro perimetrale, sostituzione dei serramenti, messa a norma dell'impianto elettrico e rilevazione antincendio, risanamento servizi igienici, tinteggio locali, nuovi cilindri, lamatura e laccatura dei pavimenti in legno, revisione degli elementi riscaldanti

anno 2013 credito in delega CHF 95'000.00
interventi di risanamento del tetto e posa dell'isolamento termico
Inizialmente erano previsti gli interventi citati, ma susseguentemente si è rinunciato agli stessi, alla luce del progetto di alienazione dello stabile, poi sospeso.

Visione case comunali, prossimità

La Casa comunale di Salorino era fra gli oggetti sottoposti all'attenzione del Consiglio comunale per valutare la sua vendita (MM N. 82 /2015).

L'Esecutivo aveva allora suggerito al Legislativo di ritardare momentaneamente l'alienazione del bene amministrativo in attesa di una verifica approfondita sulla possibile destinazione dell'edificio sia ad uso dell'amministrazione, che di interessi collettivi (associazioni o enti pubblici attivi nel Quartiere di Salorino).

I Servizi competenti hanno quindi avviato delle valutazioni per poter dare una destinazione alternativa all'edificio.

La strategia del Municipio consiste nel trovare una nuova vita per le case comunali, senza per forza procedere con la loro alienazione, con l'obiettivo di salvaguardare spazi comuni a favore della comunità del quartiere e valorizzare il carattere aggregativo dello stabile, e nel contempo trovare delle utilizzazioni per poter garantire un certo reddito a favore della Città.

Si vuole quindi ripensare il ruolo delle case comunali affinché diventino anche spazi dedicati alle relazioni sociali nei quartieri, a luoghi d'incontro, di scambio, di lavoro, di condivisione e socializzazione, in quanto la vicinanza alla cittadinanza è un obiettivo prioritario per l'Esecutivo.

Questa visione moderna e condivisa del riutilizzo delle case comunali è contenuta nelle linee strategiche Mendrisio 2035, con cui il Municipio vuole reinterpretare il ruolo di questi edifici e trasformarli quindi anche in spazi dedicati alle relazioni sociali nei quartieri e donare loro un ammodernamento anche dal punto di vista dell'efficienza energetica.

L'obiettivo della proposta è ristrutturare, valorizzare e trasformare lo stabile in uno spazio vivo, vivace, aperto in cui tempo libero, socialità e lavoro si intreccino costantemente.

Uno spazio dove realtà diverse possano contaminarsi e crescere insieme per periodi brevi o lunghi.

E il nome dato al progetto - firmato dallo Studio di architettura Atelier PeR - fa intuire chiaramente come il desiderio sia di dare una funzione comunitaria e di ritrovo all'ex Casa comunale.

Il disegno si chiama infatti «Salorino - Salottino».

Proposta per una nuova destinazione, contenuti

Lo stabile oggetto del presente messaggio, come per altri edifici di proprietà della Città, ha perso la sua funzione primaria e originaria in seguito all'aggregazione e ai cambiamenti nell'organizzazione delle istituzioni che ospitava.

Il risanamento completo dell'edificio non è l'obiettivo di questo intervento. Si vuole piuttosto garantire la fruibilità dell'edificio e testare la possibilità di conferirgli un nuovo contenuto.

Il progetto è stato strutturato con queste premesse. Gli interventi previsti hanno quale obiettivo di preservare il valore dell'immobile ed evitarne il deperimento.

Nel mese di dicembre 2018 il Municipio ha incaricato lo Studio d'architettura Atelier PeR di approfondire possibili soluzioni per dare nuova destinazione allo stabile che ospitava la Casa comunale di Salorino.

Si è optato per un intervento nell'ordine della manutenzione atto a permettere la fruibilità degli spazi con un investimento ponderato e con l'obiettivo di poter successivamente permettere la locazione degli spazi con pigioni moderate.

Scopo dell'intervento è quello di configurare spazi destinati al coworking, al telelavoro e a una sala polivalente.

Inizialmente solo alcuni spazi saranno messi a disposizione, fintanto che permarranno le necessità dell'Amministrazione e delle AIM.

La nuova destinazione d'uso della Casa comunale di Salorino è sperimentale, in quanto si cerca di trovare una nuova funzione agli stabili comunali in disuso.

Questa soluzione permette di meglio rispondere agli obiettivi di dar una migliore vita comunitaria alla Casa comunale e nel contempo permette di contenere l'investimento a carico della Città e quindi ridurre il suo possibile rischio.

La nuova destinazione dovrà generare nel contempo dei ricavi che possano garantire la manutenzione e la salvaguardia del patrimonio immobiliare.

Il progetto vuole anche rivolgersi alle nuove forme di lavoro con la creazione di tre uffici e una sala riunioni da affittare con la formula di spazi coworking destinati a giovani imprenditori e professionisti che necessitano di una scrivania per un lavoro saltuario. Sono previste 16 postazioni per il coworking con un utilizzo simultaneo stimato attorno alle 10 persone.

Sempre più liberi professionisti, freelance, start-up o aziende gestiscono i loro affari in spazi di coworking. Non si tratta di una semplice scelta economica, ma di una visione che concepisce lo spazio lavorativo come un modo per entrare in contatto con realtà e luoghi dove far convergere competenze e talenti.

Il coworking è uno stile lavorativo che implica la condivisione con altre persone di un ambiente di lavoro, spesso un ufficio, pur mantenendo un'attività indipendente.

Coloro che sono in coworking solitamente non sono impiegati nella stessa organizzazione. La realtà dell'economia della condivisione è una vera e propria filosofia, che tende anche a ridurre gli effetti negativi di un eccessivo consumismo e del rischio di isolamento a cui ci espongono le tecnologie.

Il progetto prevede un intervento di manutenzione ordinaria degli spazi amministrativi ai piani e la ristrutturazione completa del piano seminterrato, che presenta oggi un importante deterioramento degli elementi costruttivi dovuto ad infiltrazioni d'acqua che stanno causando importanti danni all'immobile.

La struttura della soletta dell'entrata del portico è ormai compromessa. In questi spazi è previsto anche un intervento volto a rinforzare la struttura dell'edificio tramite la realizzazione di una parete di controventamento e un rinforzo delle travi. Questo rinforzo strutturale è dimensionato considerando la possibilità futura di risanamento degli spazi amministrativi e permettendo di limitare eventuali interventi successivi e invasivi negli spazi ristrutturati.

Al piano seminterrato il progetto propone la formazione di una sala polivalente a uso pubblico (sala di quartiere) che possa ospitare associazioni, riunioni di quartiere, piccoli eventi ed essere utilizzata quale seggio elettorale. La nuova sala di quartiere sarà collegata a un cucinino equipaggiato per piccoli eventi e un servizio igienico indipendente. Per questo spazio è prevista la formazione di un accesso indipendente tramite una scala esterna che collega la strada al piazzale sottostante. Questo ingresso permette di semplificare la gestione degli accessi per l'affitto della sala polivalente, risolve i conflitti tra i diversi utenti dello stabile e permette la formazione di un accesso per motulesi tramite l'aggiunta di un montascale.

Al piano terreno e al primo piano il progetto prevede una manutenzione ordinaria degli spazi per renderli fruibili e attrattivi. Oltre alla messa a norma dei parapetti e al tinteggio dei locali, in ogni spazio amministrativo è prevista la posa della rete informatica.

Al primo piano per garantire la sicurezza strutturale minima, è prevista la demolizione di un tavolato divisorio che grava sulla struttura della soletta.

In questa fase non sono previsti interventi all'involucro dell'edificio e nelle adiacenze dello stabile. Il piazzale, il tetto e le facciate sono elementi costruttivi che possono essere risanati successivamente senza compromettere la fruibilità interna degli spazi.

I serramenti sono stati posati recentemente e presentano un ottimo stato di conservazione e non necessitano una sostituzione a medio termine.

Quale misura di risparmio energetico aggiuntiva, si opta per la sostituzione del vettore energetico a gasolio con una termopompa e la coibentazione della soletta del sottotetto.

Questo intervento, non indispensabile per rendere fruibile gli spazi, è coerente con la politica energetica della Città e, non da ultimo, la sostituzione della caldaia permette di guadagnare spazi al piano seminterrato al posto dei contenitori di olio combustibile.

Gestione degli spazi

Il Municipio non ha ancora valutato una strategia per la gestione degli spazi e sta esaminando diverse possibilità.

La prima è quella di eseguirla tramite le risorse interne con il rischio di andare però a ulteriormente gravare l'amministrazione comunale.

La seconda è quella di affidare la coordinazione degli spazi a una gestione esterna - tramite outsourcing - garantendosi con le entrate il fabbisogno necessario a coprire i costi di manutenzione dello stabile.

Gli spazi possono inoltre ben dialogare con le iniziative gestite dagli Istituti accademici, in particolare la SUPSI, di sostegno alla giovane imprenditorialità e per favorire la collaborazione tra studenti e realtà imprenditoriali del territorio e costruire un solido network con gli stakeholder locali impegnati sulle attività di promozione e sostegno.

Tempi

In data 30 giugno 2021 è stata inoltrata la domanda di costruzione per gli interventi proposti nel presente Messaggio municipale e la rispettiva licenza edilizia è stata rilasciata il 24 novembre 2021 e successivamente rinnovata.

Per l'esecuzione delle opere indicate, si ritiene plausibile che dal momento della concessione del credito si possano portare a termine i lavori entro un massimo di 16 mesi nel rispetto della LCPubb.

Investimento

L'onere per l'opera di cui al presente messaggio, quantificato dai progettisti e ponderato dai collaboratori dell'Ufficio tecnico comunale, è pari a CHF 750'000.00 (IVA compresa).

I costi d'investimento sono così riassunti per singola opera:

- Lavori preliminari, smontaggi, demolizioni	CHF	15'000.00
Bonifica materiali pericolosi	CHF	15'000.00
Impianto di cantiere	CHF	5'000.00
Opere da impresario costruttore	CHF	79'000.00
- Impianti elettrici	CHF	23'000.00
- Impianti sanitari e riscaldamento	CHF	140'000.00
- Opere da gessatore e pittore	CHF	70'000.00
Opere da falegname	CHF	46'000.00
Opere da metalcostruttore	CHF	45'000.00
Opere da piastrellista e pavimenti in genere	CHF	24'000.00
Misure antincendio	CHF	11'000.00
Montascale per disabili	CHF	24'000.00
- Onorari Architetto e ing. RVCS e ing.	CHF	56'000.00
- Opere esterne, giardino	CHF	2'000.00
Attrezzature tecniche, mobilio, arredo	CHF	93'000.00
- Diversi, imprevisi e arrotondamento	CHF	30'000.00
Totale (IVA esclusa)		CHF 678'000.00
IVA (8.1%)		CHF 54'918.00
TOTALE (IVA inclusa)		CHF 732'918.00

L'investimento totale quale tetto massimo di spesa è fissato a CHF 750'000.00

In quanto già oggetto di decisioni del Municipio, l'investimento per la trasformazione della Casa comunale di Salorino è già indicato nel Piano delle Opere Prioritarie (POP – n. 130.170), con priorità 2.

Proiezione redditività immobile/Oneri finanziari

Il Municipio ha posto particolare attenzione anche alla redditività dell'immobile (copertura spese) e ha eseguito la sua proiezione con i seguenti dati:

- Interesse figurativo del 2.5% sul valore venale ridotto dell'immobile.
- Interesse del 3% sul capitale medio investito nella ristrutturazione.
- Bene amministrativo: ammortamento calcolato su 40 anni.

Il totale degli oneri finanziari previsti nella valutazione economica sono pure messi in relazione con le superfici ricavate dalla ristrutturazione.

Tale calcolo permette di ottenere un possibile ricavo da locazione per poter garantire l'autofinanziamento di tutta l'operazione.

Investimento		CHF	CHF
Valore venale proprietà			1'087'000
Riduzione valore venale proprietà	45.0%		489'150
Investimento lordo previsto		750'000	
<i>Formazione sala polivalente e spazi cooworking</i>		<i>500'000</i>	
<i>Sostituzione vettore energetico</i>		<i>150'000</i>	
<i>Attrezzature d'esercizio e mobilio</i>		<i>90'000</i>	
<i>Attrezzature multimediali non previste Pdeg</i>		<i>10'000</i>	
Contributo FER		.i. 150'000	
Investimento netto			600'000
Valutazione oneri finanziari			
Ammortamento investimento nuovo anni:	40		15'000
Interesse figurativo valore proprietà	2.5%		12'229
Interesse sul capitale medio investito	3.0%		9'000
Totale oneri finanziari			36'229
Locazione al mq	206		176
Spazi comuni mq	50		8'800
Spazi commerciali mq	156		27'456

L'intervento di ristrutturazione è di CHF 750'000.00.

Per questa operazione, la Città farà capo ai contributi FER per un importo di CHF 150'000.00. L'investimento netto ammonterà quindi a CHF 600'000.00

Nel calcolo, si è tenuto conto del valore venale della proprietà, che sulla base della perizia effettuata dall'Ufficio tecnico nell'ambito delle sue valutazioni per l'alienazione degli immobili comunali, si situa in CHF 1'087'000.00. Per definire l'eventuale reddito figurativo (copertura spese manutenzione edificio, eventuale utile), il calcolo si basa sul 45% del valore venale (CHF 489'150.00). La riduzione tiene pure in debita considerazione gli scopi pubblici e la vetustà dello stabile. Infatti, l'investimento previsto non prevede il risanamento completo dell'edificio.

Il totale degli oneri finanziari assomma a circa CHF 36'200.00, che corrisponde all'ipotetica cifra degli affitti da incassare.

La superficie totale è di mq 206 che va a definire l'affitto medio in CHF 176.-- al mq.

Gli spazi comuni sono calcolati in mq 50.

Ne deriva quindi un ipotetico costo a carico della Città di CHF 8'800.00.

Ritenuti i dati di cui sopra, gli spazi commerciali corrispondono a una superficie di mq 156, con un affitto annuo di circa CHF 27'450.00.

Conclusioni

Questo progetto è fondamentale per capire come utilizzare e valorizzare questa e altre Case comunali. Decisivo sarà il riscontro dei fruitori e della popolazione.

Si auspica che l'esperimento ottenga il risultato sperato e un bilancio positivo, e che il "Salottino di Salorino" possa confermarsi quale realtà del momento, introducendo un concetto di scambio e crescita per un luogo che continua ad essere uno spazio lavorativo, ma moderno e di condivisione.

Nel caso in cui quanto proposto non trovi il giusto ruolo in un contesto dinamico come quello della Città di Mendrisio, gli spazi ai piani superiori potranno essere facilmente riconvertiti, magari anche in spazi abitativi.

La Casa comunale è parte integrante del patrimonio storico, culturale e architettonico del quartiere di Salorino ed è indubbio che meriti di essere utilizzata e valorizzata.

Con la rivalutazione di questo e degli altri edifici istituzionali, tramite il conferimento di nuovi contenuti, il Municipio attua la sua politica di visione a lungo termine nel rispetto del manifesto dei valori della Città.

Viene dato seguito al piano degli indirizzi, orizzonte 2035, calibrato in funzione dei contesti e delle qualità presenti nei singoli quartieri e integrato in un disegno di sviluppo rispettoso dell'identità, dei valori e della missione della Città di Mendrisio.

Una Città orientata verso il futuro con dialogo, energia e passione.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Il Municipio e i Dicasteri Istituzioni e risorse e Pianificazione e spazi pubblici sono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

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

risolvere

- 1. È approvato il progetto per la ristrutturazione della Casa comunale di Salorino al mappale n. 256 RFD Mendrisio /Sezione Salorino e la nuova destinazione d'uso.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di CHF 750'000.00.**
- 3. Il credito (indice dei costi 10.2021) potrà essere adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.**
- 4. La spesa sarà registrata a consuntivo nel Gruppo conto investimenti – Voce n. 5030 "Amministrazione generale".**
- 5. Sussidi ed altre entrate andranno in deduzione del credito d'investimento.**
- 6. Il credito è da utilizzare entro il 30 giugno 2025.**

Il Messaggio viene 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

Allegati

Rapporto "Nuovo spazio di co-working, Casa comunale di Salorino" – studio d'architettura Atelier PeR – Mendrisio – 24.10.2020 – aggiornamento 05.07.2022