



# COMUNE DI COLDRERIO

Confederazione Svizzera – Cantone Ticino  
Via P.F. Mola 17 – Tel. 091 646 15 84 – Fax 091 646 81 03  
e-mail: [cancelleria@coldrerio.ch](mailto:cancelleria@coldrerio.ch)  
[www.coldrerio.ch](http://www.coldrerio.ch)

*Va alla Commissione della Gestione, delle Opere Pubbliche e delle Petizioni*

*Municipale di riferimento:*

- *Sindaco Corrado Solcà,*
- *Capo Dicastero Edilizia Pietro Brenni e*
- *Capo Dicastero Finanze Gianpiero Ceppi (oltre che Capo Tecnico Arch. Claudio Masciari e Arch. Stefano Tibiletti)*

## **Messaggio Municipale 23 / 2017 – Ris. Mun. 2797**

**Decisione di trasferimento da Bene Amministrativo a Bene Patrimoniale (art. 13 cpv. 2 lett. h LOC) dello stabile attuale della Cancelleria Comunale.**

## **Contenuto del MM 23/2017 – Ris. Mun. 2797 del 06.11.2017**

1.	Premessa.....	3
2.	Situazione attuale della Cancelleria Comunale.....	3
3.	Centro Polivalente a due piani (CP2), ristrutturazione Cancelleria Comunale e parco parziale.....	5
4.	Centro Polivalente a tre piani (CP3), sostituzione Cancelleria e parco completo.....	6
5.	Razionalizzazione degli spazi costruiti .....	6
6.	Aspetti Finanziari del progetto.....	7
6.1	<i>Conseguenze Finanziarie del progetto.....</i>	<i>7</i>
6.2	<i>Convenzione .....</i>	<i>9</i>
6.3	<i>Prestito .....</i>	<i>10</i>
6.4	<i>Aggiornamento Piano Finanziario e Piano delle Opere 2016 - 2024 .....</i>	<i>10</i>
7.	Conclusioni del Municipio di Coldrerio.....	11
8.	RISOLUZIONE .....	12
8.1	Come da articolo 13 cpv. 2 lett. h LOC, il Municipio di Coldrerio è autorizzato a trasferire il Bene Amministrativo “Cancelleria Comunale” in Bene Patrimoniale, affinché una volta edificato il nuovo centro polivalente comunale con i nuovi uffici amministrativi possa essere demolito come da progetto dell’Arch. Tibiletti.....	12



Lodevole  
Consiglio Comunale  
del Comune di Coldrerio  
6877 Coldrerio

Coldrerio, 06 novembre 2017

Gentile Signora Presidente,  
Gentili ed Egregi Consiglieri Comunali,

Il Municipio di Coldrerio presenta alla vostra attenzione il MM 23/2017 relativo alla richiesta di concedere l'autorizzazione al Municipio di Coldrerio di trasformare da bene amministrativo a bene patrimoniale (art. 13 cpv. 2 lett. h LOC – cambiamento di destinazione di beni comunali), l'attuale edificio della Cancelleria Comunale.

Al Messaggio Municipale si allega la relazione tecnica dello Studio di Architettura Tibiletti di Lugano a supporto per un discussione finale al progetto citato in precedenza.

Questo MM **annulla e sostituisce il MM 07/2017 Ris. Mun. 1719 del 20.03.2017**, il quale non era stato affrontato dalla Commissione della Gestione e dalla Commissione Opere Pubbliche in quanto si riteneva necessario disporre di un Pmax. +/- 15% prima di poter discutere o meno l'evolversi del progetto.

Le cifre evidenziate nel presente documento, sono pertanto confermate dalla consegna formale del progetto di massima (Pmax) da parte del team di progettazione al completo incaricato.

Il livello di precisione del progetto di massima è di +/- 15%.

Prima di entrare in merito al MM si sottolinea che al Consiglio Comunale, secondo le competenze delegate dall'articolo 13 cpv. 1 lett. h) LOC, si chiede di esprimersi sulla destinazione finale della Cancelleria Comunale.

Per la concretizzazione dell'intero progetto che ridefinirà radicalmente il nostro centro civico, come già più volte ribadito, il Municipio di Coldrerio ritiene indispensabile procedere a tappe con il coinvolgimento tutti gli attori in gioco.

Sul progetto definitivo e sul preventivo definitivo necessari ad accordare i crediti di costruzione, il Legislativo dovrà entrare nel merito in un secondo tempo, a seguito della presentazione del relativo Messaggio Municipale (indicativamente previsto per il prossimo mese di giugno).

Con la presentazione di questo documento, è data la possibilità al Committente di esprimersi sui contenuti del progetto di massima analizzando direttamente con il progettista il dettaglio ogni posta e chiarendo gli intendimenti definitivi dell'Esecutivo in merito all'opera complessiva.

In questa analisi l'Esecutivo sarà particolarmente attento affinché il progetto definitivo rappresenti un valore tecnicamente e politicamente sostenibile per il nostro Comune.



## 1. Premessa

Il MM 01/2016 relativo alla richiesta di credito di CHF 844'000 (IVA 8% incl.) riferito al credito di progettazione fino all'inoltro della domanda di costruzione per la realizzazione del Centro Polivalente e degli spazi in interessenza con la Casa per Anziani San Rocco, conteneva un ulteriore credito di progettazione, incluso nella cifra citata sopra e valutato in circa CHF 50'000, affinché si mettessero a confronto le due varianti proposte nel progetto di realizzazione, ovvero:

- Ristrutturazione globale dell'attuale Cancelleria Comunale (RC);
- Demolizione dell'attuale Cancelleria Comunale e sopraelevazione del Centro Polivalente di un piano quale ubicazione dei nuovi uffici amministrativi comunali (SCP).

Le componenti tecnico / finanziarie risultanti dal progetto di massima consentono ora di decidere sulla finale destinazione della Cancelleria Comunale.

Ricordiamo in primo luogo che l'idea di demolire la Cancelleria Comunale, nasceva dalla raccomandazione espressa dalla giuria del concorso, che nella seconda fase dello stesso aveva suggerito a tutti i partecipanti di ampliare la visione del progetto anche allo stabile comunale.

Soprattutto per questa visione prospettica, il Municipio di Coldrerio ritiene importante sottolineare che questo progetto si fonda:

- Su un orizzonte temporale di utilizzo dei beni per i prossimi 50 anni; e
- Sull'opportunità operativa e finanziaria che si crea edificando in tempi medesimi al progetto in corso d'opera generale.

Il presente Messaggio Municipale riassume il contenuto della relazione tecnica allestita dall'Architetto Tibiletti oltre che precisare alcuni aspetti di carattere organizzativo che non sono inclusi nel documento.

## 2. Situazione attuale della Cancelleria Comunale

Lo stabile della Cancelleria Comunale è stato costruito negli anni settanta.

Come precisato nella relazione tecnica, l'edificio ha delle deficienze a livello energetico, date da grandi volumi, muri non isolati correttamente e pareti termiche non adeguate.

Lo stabile, con 50 anni di onorato servizio, dovrà comunque essere oggetto di una profonda ristrutturazione nel giro di pochi anni.

Una ristrutturazione parziale o a tappe dell'immobile, comporterebbe il manifestarsi di ulteriori difetti allo stesso, che ne implicherebbero, successivi provvedimenti di carattere radicale.

A titolo d'esempio possiamo citare come un intervento di sola sostituzione dei serramenti non risulterebbe ottimale. L'implementazione di nuove finestre (le attuali concedono parecchi spifferi), garantirebbero una barriera stagna dall'esterno all'interno, ma comprometterebbero l'attuale circolazione d'aria, con la formazione di altre problematiche all'interno dello stabile. Questo implicherebbe l'installazione di un sistema interno di ventilazione e un rifacimento generale dell'isolazione di muri e tetto.



Come evidenziato, pertanto, una ristrutturazione parziale o a tappe della Cancelleria Comunale porterebbe giocoforza ad un intervento radicale, che con le leggi attualmente in vigore (RUEN) obbligatoriamente applicabili agli stabili pubblici, farebbe scattare le misure d'intervento per l'ottenimento di una certificazione Minergie.

Esperienze fatte in passato, hanno evidenziato come la ristrutturazione di stabili datati con l'obbligo di ottenere la certificazione Minergie, sono state operazioni complesse ed onerose con risultati finali non sempre a soddisfazione dell'utenza.

Inoltre la concezione attuale dei locali interni della Cancelleria Comunale, non permette un razionale utilizzo degli stessi; a titolo d'esempio evidenziamo come l'importante volume della Sala del Consiglio Comunale, utilizzata molto di rado nel corso di un anno, pregiudica l'espansione di altri locali.

I bagni presenti nella struttura non sono più funzionali e a norma secondo le direttive attuali, pertanto richiedono un intervento radicale, con conseguente rifacimento pure dei pavimenti.

L'ipotesi di una variante senza considerare interventi di ristrutturazione in tempi brevi, lascerebbe un'eredità scomoda alle future amministrazioni comunali.



### 3. Centro Polivalente a due piani (CP2), ristrutturazione Cancelleria Comunale e parco parziale

La citata relazione redatta dall'Architetto Tibiletti valuta il costo di ristrutturazione globale della Cancelleria Comunale pari ad **un importo totale di CHF 3,576 mio (IVA 7.7% inclusa - stima dei costi di costruzione Pmax. +/- 15%)**.

In funzione di un miglioramento funzionale dello stabile, lo studio propone una riorganizzazione degli spazi interni, con un necessario potenziamento e una nuova ubicazione dei servizi igienici, realizzati secondo le norme in vigore; tutto ciò implica lo spostamento della sala del Municipio, la riconversione dell'Ufficio Tecnico e degli altri uffici.

Un aspetto importante da sottolineare, non considerato nella relazione, risulta essere quello di **dover garantire l'esercizio** delle funzioni della Cancelleria Comunale durante la ristrutturazione.

Si renderebbe pertanto necessario dislocare in una struttura provvisoria, gli uffici dell'amministrazione comunale durante tutto il periodo del cantiere, poiché risulta impensabile conciliare il lavoro giornaliero di una Cancelleria Comunale con un cantiere così importante in loco.

Indicativamente possiamo ipotizzare costi di dislocamento della Cancelleria Comunale per **CHF 200'000.00** (affitto locali previsto CHF 200.00/m<sup>2</sup>, informatica, telefono, fax, linee interne, trasloco, ecc).

Dal punto di vista architettonico l'edificio pubblico Centro Polivalente da due piani risulta sbilanciato, in relazione all'altezza dei quattro piani della Casa per anziani (vedi plastico architetto).

Da considerare anche che il mantenimento della Cancelleria Comunale comporterebbe la realizzazione incompleta del parco, non permettendo una continuità visiva e di quota tra via Mola e gli accessi al Centro Polivalente e alla Casa per Anziani.

Tutti i dettagli del progetto di massima sono esposti in documenti di chiara lettura che saranno messi a disposizione delle commissioni in occasione dell'analisi del Messaggio Municipale.



#### **4. Centro Polivalente a tre piani (CP3), sostituzione Cancelleria e parco completo**

La relazione allegata evidenzia l'investimento finanziario necessario per la costruzione di un piano supplementare del Centro Polivalente Comunale per realizzare i nuovi uffici della Cancelleria Comunale.

L'edificio si presenta con tre piani fuori terra, con proporzioni più adeguate rispetto alla contigua Casa per Anziani ed all'edificio delle scuole comunali.

Il parco si esprime nella sua configurazione completa, creando uno spazio pubblico in continuità e sullo stesso piano con via Mola. Favorendo il luogo d'incontro intergenerazionale cancellando ogni barriera architettonica.

La nuova Cancelleria Comunale, sulla base delle esigenze dell'Amministrazione Comunale, come descritto dai piani allegati, è progettata razionalizzando gli spazi per ottenere metrature globali paragonabili agli attuali (circa 505 m<sup>2</sup> compresi i depositi piano interrato).

Così come nel caso della ristrutturazione, le riunioni del Consiglio Comunale si svolgerebbero nella sala al piano terreno della nuova CPA.

Il progetto di demolizione della Cancelleria Comunale, prevede infine di completare lo zoccolo del palazzo scolastico, elemento tipico delle costruzioni di allora.

Questo intervento permetterà di creare un locale tecnico dove troveranno posto gli impianti di riscaldamento della SE e un locale deposito, recuperando in parte il volume dell'attuale rampa di accesso ai box.

#### **5. Razionalizzazione degli spazi costruiti**

Si richiama il preambolo presente nel Regolamento Comunale:

*"Il Comune di Coldrerio promuove le attività per soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza pregiudicare i bisogni di quelle future. Il Comune si impegna al miglioramento della qualità della vita degli abitanti attraverso uno sviluppo che consideri la compatibilità tra l'equità sociale, la protezione ambientale e l'efficienza economica.*

*Il Comune promuove una vita socioeconomica di qualità, un'amministrazione del territorio che tenga conto del suo patrimonio storico, politico, culturale e naturalistico".*

La progettazione del "vuoto" presente nel progetto che stiamo analizzando, è un concetto che ben si sposa con i dettami evidenziati qui sopra nel preambolo inserito nel nostro Regolamento Comunale.

La realizzazione del Centro Polivalente a 3 piani, con la sostituzione della Cancelleria comunale e la completa realizzazione del parco permette la creazione di un corridoio naturale che collega la zona alta del paese di Villa Coldrerio, al quartiere Mercole, al centro sportivo, al nuovo quartiere intergenerazionale, al Parco del Paù, alla zona di Campagnola e al centro paese.



Un concetto di collegamento pedonale con fulcro una piazza nella quale verrebbero raggruppati servizi sia pubblici che privati e che diverrà il nuovo centro del paese di Coldrerio.

Concentrare i servizi in un unico stabile amministrativo, si concilia inoltre con quanto viene promosso oggi giorno a livello federale dal Consiglio Federale e dall'ARE (Ufficio Federale dello Sviluppo Territoriale) che spingono per una concezione centripeta delle costruzioni, sviluppandole in senso verticale, con lo scopo la razionalizzazione e la salvaguardia del territorio.

Infine, ma non da ultimo, bisogna considerare che questa variante si inserisce pure in una valutazione a lungo termine in relazione all'aspetto aggregazioni comunali ed al futuro Comune del Mendrisiotto.

La creazione di un nuovo quartiere, con all'interno servizi pubblici e privati, garantirebbe quello spirito aggregativo che uno stabile come l'attuale Cancelleria Comunale, seppur ristrutturata, non riuscirebbe a perseguire.

L'immobile seppur ristrutturato risulterebbe di difficile ricollocazione. Qualora poi lo stesso rimanesse nello stato attuale è facile pensare che un eventuale suo riutilizzo non rientrerà nelle priorità del futuro comune, rimanendo pertanto un volume costruito nel mezzo del centro civico del nostro paese senza precisa destinazione!

Situazioni simili già generatesi con aggregazioni concretizzatesi negli ultimi anni nel nostro cantone ne sono una conferma

Il Municipio è convinto che il nuovo quartiere intergenerazionale permetterà di mantenere quell'antenna importante al centro del paese, che potrà fornire servizi efficienti alla popolazione di Coldrerio.

## 6. Aspetti Finanziari del progetto

### 6.1 Conseguenze Finanziarie del progetto

L'evoluzione del progetto, ha permesso di quantificare i seguenti oneri d'investimento a carico del Comune di Coldrerio:

- Realizzazione del nuovo Centro Polivalente **a due piani, senza ristrutturazione** della Cancelleria Comunale (stima Pmax +/- 15% - IVA 7.7% incl. - 06.10.2017) CHF 12'248'851
- Realizzazione del nuovo Centro Polivalente **a due piani, con ristrutturazione** della Cancelleria Comunale (stima Pmax +/- 15% - IVA 7.7% incl. - 06.10.2017) CHF 15'825'681
- Realizzazione del nuovo Centro Polivalente **a tre piani** (stima Pmax +/- 15% - IVA 7.7% incl. - 06.10.2017) CHF 14'368'122

Il Municipio di Coldrerio ha optato per la realizzazione del nuovo Centro Polivalente a tre piani,

In dettaglio il progetto scelto dal Municipio di Coldrerio prevede (Pmax +/- 15% - IVA 7.7% inclusa):



<b>Posizione</b>	<b>CHF (IVA 7.7% inclusa)</b>
Lavori preliminari (demolizioni)	818'702
Edificio	7'057'067
Lavori esterni	2'652'304
	<hr/>
	10'528'073
Parcheggi interrati e ampliamento posteggi al Paü	3'355'399
Estensione Teleriscaldamento	398'490
Estensione Condotta Acque Chiare in Via Campo Sportivo	86'160
	<hr/>
<b>Totale</b>	<b>14'368'122</b>

Gli importi sopra esposti, contemplano, allo stato attuale del progetto gli oneri finanziari diretti a carico del Municipio di Coldrerio.

Come già detto in precedenza, sta ora al Municipio procedere con il progettista alla valutazione di dettaglio del progetto, mediante l'affinamento del Progetto Definitivo quale base per la stesura del preventivo necessario alla richiesta di credito di costruzione.

Le cifre oggi a disposizione sono l'evoluzione del primo messaggio datato 05.09.2016.

In particolare è necessario considerare:

- Un affinamento dei preventivi in base al CCC con un margine di tolleranza relativo al progetto di massima +/- 15%;
- Un affinamento del volume del progetto (h di 10.50 m in luogo dei 9.30 m – volume del piano tetto e volume del semi-interrato);
- I costi di demolizione quantificati in funzione dei materiali presenti e la suddivisione degli oneri concordata con la FsR;
- Un supplemento per l'estensione sia dell'autorimessa interrata che del parcheggio al Paü (da 23 posteggi a 40 posteggi e successivamente a 59+25 posteggi);
- I costi per l'evacuazione delle acque chiare;
- I costi per l'estensione del teleriscaldamento.

Un aspetto importante da sottolineare riguarda la questione relativa ai parcheggi.

Il Municipio ha sempre affermato che l'investimento per un posteggio pubblico (autorimessa interrata e parcheggio esterno) avrebbe dovuto autofinanziarsi.

Il dimensionamento dell'autorimessa interrata è stato valutato anche in base alle esigenze giustificate dall'ultimo aggiornamento del fabbisogno dei posteggi (Studio d'Ingegneria Brugnoli & Gottardi - Massagno):

- Casa Per Anziani - circa CHF 2'140'000;
- Servizi Amministrativi - circa CHF 235'000;
- Nucleo di Coldrerio - circa CHF 1'125'000.

L'Esecutivo ha pertanto previsto di diventare proprietario dell'autorimessa interrata e del parcheggio esterno, prendendosi a carico l'intero investimento necessario. Questo anche per soddisfare i bisogni di posteggi del nucleo di Coldrerio e poter implementare una coerente politica di utilizzo in tutto il comparto.





La realizzazione dell'autorimessa interrata è demandata alla Fondazione Casa San Rocco, mediante la costruzione della struttura della nuova CPA.

A lavori terminati, la Fondazione cederà la proprietà dell'autorimessa interrata al Comune di Coldrerio.

Per ritornare all'aspetto finanziario dell'autorimessa interrata ed in particolar modo al suo autofinanziamento, qui di seguito ne esponiamo i dettagli:

<u>Autorimessa interrata al piano -1</u>	Costo di realizzazione ipotizzato	3'300'000.00
Stalli realizzati	59 di cui 19 per esigenze comunali di cui 36 per esigenze della CPA di cui 4 per esigenze della Fond. Croci	
<u>Ampliamento posteggio al Paù</u>	Costo di realizzazione ipotizzato	90'000.00
Stalli realizzati	25 di cui 7 per esigenze comunali di cui 18 per esigenze della CPA	
<u>Costo degli oneri derivanti dalla costruzione e dalla gestione</u>		
Ammortamento economico (durata di vita 50 anni)	67'800.00	
Onere finanziario (interesse 2%)	67'800.00	
Onere manutenzione (valutazione)	5'000.00	140'600.00
<u>Calcolo dei ricavi della gestione dei posteggi</u>		
Ricavo affitti posteggi al Paù (25 stalli a CHF 80.00 mese)	24'000.00	
Ricavi posteggi interrati per richieste nucleo (10 a CHF 130.00 mese)	15'600.00	
Ricavi posteggi interrati per passanti Comune (9 a 6 ore x 1 CHF / ora)	19'710.00	
Ricavi posteggi interrati per richiesti CPA (10 a CHF 130.00)	15'600.00	
Ricavi posteggi interrati per passanti CPA (26 a 6 ore x 1 CHF / ora)	56'940.00	
Ricavi posteggi esterni Fond. Croci (4 a 6 ore x 1 CHF / ora)	8'760.00	140'610.00
Differenza tra costi di gestione e ricavi di gestione		<u>10.00</u>

- (1) Valutato un utilizzo giornaliero per posteggio di 6 ore su 24, per 365 giorni all'anno, al costo orario di CHF 1.00 / ora.
- (2) I valori indicati per l'affitto dei posteggi sono indicativi e rispecchiano i canoni di mercato in vigore oggi.

Come si può notare dai dati sopra esposti l'operazione sarà neutra per le casse comunali, ritenuto che i costi finanziari e di gestione dell'autorimessa si compensano con i ricavi da posteggi.

## 6.2 Convenzione

Come già di vostra conoscenza (vedasi comunicazioni in occasione dell'analisi del MM 01/2016 alle commissioni e al Consiglio Comunale), il Municipio ha modificato sostanzialmente, in accordo con la Fondazione Casa San Rocco di Morbio Inferiore, i parametri relativi alla proprietà e rispettivamente alla gestione delle interessenze nella CPA di competenza del Comune di Coldrerio. Questi parametri sono oggetto di una "Convenzione" tra Comune e FsR. Convenzione che è in fase di allestimento con l'obiettivo di formulare una versione definitiva congiuntamente al Progetto Definitivo.



Per ulteriore chiarezza, ricordiamo che il Municipio ha definito che costruttore e pertanto proprietario dei locali utilizzati in comune con la Fondazione San Rocco nella Casa per Anziani sarà la stessa Fondazione. L'utilizzo da parte del Comune verrà regolato mediante contratti d'affitto e costo dei pasti.

### 6.3 *Prestito*

Il Comune di Coldrerio, sulla base di un contratto di prestito, qualora vi sia disponibilità di liquidità e naturalmente dopo avallo del Consiglio Comunale, potrebbe mettere a disposizione della Fondazione, se richiesto, la liquidità mancante, per la copertura dell'investimento, al netto del contributo cantonale (CHF 19.2 mio – CHF 300'000 a posto letto) e del capitale proprio della stessa Fondazione.

**Il contratto di prestito, come da direttive LOC (art. 13 cpv. 2 lett i), sarà comunque oggetto di un Messaggio Municipale separato al lodevole Consiglio Comunale.**

Quale garanzia dell'eventuale prestito, ricordiamo che alla scadenza del diritto di superficie (50 anni), se non rinnovato all'attuale Fondazione, l'immobile ospitante la CPA passerà di proprietà al Comune.

### 6.4 *Aggiornamento Piano Finanziario e Piano delle Opere 2016 - 2024*

I dati evidenziati nel paragrafo precedente e scaturiti dall'aggiornamento del progetto, hanno permesso di proporre un adeguamento del Piano Finanziario 2016 – 2024 e del Piano delle Opere 2016 – 2024.

L'aggiornamento del Piano Finanziario e del Piano delle Opere 2016 – 2024 vi sarà presentato in occasione delle riunioni Commissionali e in sede di Consiglio Comunale.

Le cifre sopra esposte non vanno comunque a stravolgere il documento in vostro possesso e già presentato in sede di riunione di Consiglio Comunale del 17.10.2016.

## 7. Conclusioni del Municipio di Coldrerio

Il Municipio di Coldrerio supportato tecnicamente al suo interno dall'UTC, è convinto che l'opportunità oggi data al nostro comune di programmare la "Demolizione dell'attuale Cancelleria Comunale e la costruzione dei nuovi uffici in un piano sopraelevato del centro polivalente" comporti maggiori vantaggi sia finanziari, che ambientali, sociali, urbanistici ed architettonici rispetto a quella della ristrutturazione dell'attuale Cancelleria Comunale, oltre che dotare il nostro comune di un centro civico moderno, integrabile anche in eventuali futuri scenari aggregativi.

Rimandiamo in ogni caso alle conclusioni, dell'Arch. Tibiletti a pagina 27, 28 e 29, che confrontano lo stato attuale dello stabile, la variante ristrutturazione e la variante demolizione e costruzione su un piano supplementare del centro polivalente dei nuovi uffici amministrativi.

### **Benefici dal profilo tecnico:**

- Razionalizzazione degli spazi, migliore luminosità interna, efficienza ed ergonomia degli uffici;
- Benefici dal punto di vista energetico, efficienza acustica e flessibilità d'uso;
- Migliore accessibilità del cittadino e dei disabili;

### **Benefici dal profilo politico:**

- La creazione di uno spazio pubblico da adibire a piazza in coesione con le strutture presenti in loco (CPA, Centro Polivalente, Appartamenti a misura d'anziano, Istituto Scolastico) e in ottica di creazione di quel quartiere intergenerazionale pulsante che farà vivere la Coldrerio del futuro;
- La creazione di un corridoio di collegamento, che grazie alla futura Z20 e Z30 su Via Mola - Via San Giorgio, permetterà una maggior vivibilità del centro civico dalla zona del Parco del Paü, alla zona del campo sportivo;
- Miglior fruibilità degli edifici in caso di processi aggregativi a lungo termine, con la possibilità di mantenere in paese servizi all'avanguardia per la popolazione di Coldrerio;
- Possibilità di progettare il "vuoto" per i prossimi 50 anni, che grazie alle politiche di pianificazione centripeta degli stabili promosse dall'ARE (Ufficio Federale dello Sviluppo Territoriale), garantiscono la protezione del territorio.

### **Benefici dal profilo finanziario:**

- La costruzione della nuova Cancelleria Comunale su un piano supplementare del Centro Polivalente, in concomitanza al Quartiere Intergenerazionale permetterebbe di approfittare di sinergie costruttive maggiori rispetto allo sviluppo dello stesso in una fase successiva;
- La sopraelevazione di un piano del Centro Polivalente per far posto ai nuovi uffici dell'Amministrazione Comunale, risulta essere più vantaggiosa rispetto al risanamento integrale dell'attuale Cancelleria Comunale;
- Il Piano delle Opere 2016 – 2024, conferma la cifra già indicata a suo tempo in sede di presentazione del documento al Consiglio Comunale. La tempistica viene pertanto riconfermata anche per tutti gli altri investimenti inseriti nel documento di programmazione.

## 8. RISOLUZIONE

Visto quanto sopra proposto restiamo a vostra completa disposizione qualora vi occorressero eventuali ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

### RISOLVERE

- 8.1 Come da articolo 13 cpv. 2 lett. h LOC, il Municipio di Coldrerio è autorizzato a trasferire il Bene Amministrativo "Cancelleria Comunale" in Bene Patrimoniale, affinché una volta edificato il nuovo centro polivalente comunale con i nuovi uffici amministrativi possa essere demolito come da progetto dell'Arch. Tibiletti.

### PER IL MUNICIPIO DI COLDRERIO

Il Sindaco:

Corrado Solcà



Il Segretario:

Andrea Laisani

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andrea Laisani", written over the printed name.

### Allegati

- Relazione Tecnica