

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

MESSAGGIO

Municipale N° 25-2025

- *Richiesta di credito lordo di CHF 1'560'000 (IVA 8.1% inclusa) per eseguire lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, di adeguamento alle normative, nonché lavori necessari all'utilizzo dei futuri locatari dello stabile al mappale 812 RFD Coldrerio di proprietà del Comune (ex Cooperativa di Consumo)*
- *Richiesta autorizzazione alla locazione dello stabile alla Sezione della Logistica per installare uffici cantonali che offrono servizi alla popolazione della Regione del Mendrisiotto (bene patrimoniale)*



Cancelleria Comunale di Coldrerio

6877 Coldrerio, 25 agosto 2025

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 25-2025

Richiesta

- **di credito lordo di CHF 1'560'000 (IVA 8.1% inclusa)** per eseguire lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, di adeguamento alle normative, nonché lavori necessari all'utilizzo dei futuri locatari dello stabile al mappale 812 RFD Coldrerio di proprietà del Comune (ex Cooperativa di Consumo)
 - **di autorizzazione alla locazione** dello stabile alla Sezione della Logistica per installare uffici cantonali che offrono servizi alla popolazione della Regione del Mendrisiotto (bene patrimoniale)
-

Lodevole
Consiglio Comunale
del Comune di
6877 Coldrerio

Contenuto del MM 25–2025

1.	Premessa	2
2.	Collaborazione con la Sezione della Logistica	3
3.	Investimenti necessari per adeguare i locali dell'attuale stabile al mappale 812 RFD Coldrerio	4
4.	Sostenibilità finanziaria	5
5.	Aspetti procedurali e formali.....	7
6.	Risoluzione	8
6.1	A norma dell'articolo 13 cpv. 1 lett. h, è autorizzata la locazione dello stabile al mappale 812 RFD Coldrerio (ex Cooperativa di Consumo) alla Sezione della Logistica con scopo l'installazione su territorio comunale di Coldrerio di alcuni Servizi cantonali regionali, alle condizioni indicate nel presente documento.....	8
6.2	È concesso il credito di CHF 1'560'000 (IVA 8.1% inclusa) per eseguire i lavori all'interno dello stabile al mappale 812 RFD Coldrerio, così come descritto ed in particolare quelli relativi ad interventi strutturali permanenti e quelli relativi a consentire la gestione e l'utilizzo degli spazi da parte dei Servizi interessati.	8
6.3	L'importo sarà registrato direttamente nel bilancio del Comune di Coldrerio in una voce specifica 1084.002 – Risanamento stabile mappale 812 RFD Coldrerio (ex Cooperativa di Consumo) secondo le disposizioni del Manuale della contabilità degli Enti Pubblici;.....	8
6.4	Ritenuta la caratteristica di Bene Patrimoniale del mappale in questione non viene definita la percentuale di ammortamento dell'investimento ritenute le disposizioni degli articoli 164 LOC cpv. 1 e 15 Rgfcc cpv. 2;	8
6.5	Il credito sarà attinto dalla liquidità presente sui conti correnti del Comune di Coldrerio oppure acceso alle migliori condizioni di mercato;	8
6.6	Il termine fissato per l'utilizzazione del presente credito ha scadenza il 31.12.2027.	8

Commissioni competenti:

- commissione delle Opere Pubbliche
- commissione della Gestione

Risoluzione Municipale N°. 1621 del 25.08.2025

Municipale di riferimento: Capo Dicastero Edilizia: Sindaca Tatiana Solcà Audrino
Capo Dicastero Finanze: Mun. Elena Cereghetti Zanini



Egregio Signor Presidente,

Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri Comunali,

il Municipio di Coldrerio vi presenta il **MM 25-2025** relativo alla **richiesta di credito di CHF 1'560'000.00** (IVA 8.1% inclusa), necessario ai lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, di adeguamento alle normative, nonché dei lavori necessari all'utilizzo dei locali da parte del futuro locatario del mappale 812 RFD Coldrerio di proprietà del Comune di Coldrerio (ex Cooperativa di Consumo – bene patrimoniale) e **la relativa autorizzazione di locazione ai sensi dell'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC** alla Sezione della Logistica del Cantone per ospitare, qualora il piano lavori stilato sarà rispettato, a partire dal settembre 2026 diversi servizi cantonali operativi nella Regione che per altre ragioni devono traslocare dalla loro sede attuale.

1. Premessa

Il Municipio di Coldrerio desidera sottoporre all'attenzione del Lodevole Consiglio Comunale, il presente MM, inerente alla richiesta di un credito per poter effettuare puntuali lavori di manutenzione straordinaria allo stabile al mappale 812 RFD Coldrerio, acquistato a fine 2020 dalla locale Cooperativa di Consumo al prezzo di Chf. 1'050'000.00.

L'operazione, a suo tempo, era stata giustificata oltre che a garantirsi la proprietà di un immobile nei pressi del costruendo Quartiere Intergenerazionale con la possibilità di aprirsi ulteriori possibili sviluppi futuri, anche per dare ossigeno alla Cooperativa di Consumo, confrontata in quel periodo con difficoltà finanziarie, assicurando da un lato un utilizzo gratuito degli spazi, e dall'altro liberarla dagli oneri di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile ed avere un capitale da reinvestire nell'attività del negozio di paese.

Purtroppo, la Cooperativa di Consumo, nonostante queste misure strutturali importanti da parte del Comune ha dovuto alzare bandiera bianca nell'autunno del 2024.

Il Municipio di Coldrerio, ritenuta l'importante metratura a disposizione, si è chinato fin da subito sul trovare un possibile locatario che potesse offrire dei servizi destinati sia alla popolazione di Coldrerio che a quella della Regione nello spirito del Quartiere Intergenerazionale. Purtroppo, trattative con potenziali interessati a sviluppare l'attività di negozio di paese non sono andate in porto.

Sono state pertanto intavolate discussioni con il Cantone (Sezione della Logistica) che ha la necessità di spostare in un unico spazio importanti Servizi Cantonali dislocati nella Regione del Mendrisiotto e del Luganese.

La soluzione Coldrerio è da subito piaciuta al Cantone in quanto il nostro Comune, che si trova in una posizione centrale del Distretto del Mendrisiotto, è facilmente raggiungibile dall'utenza sia con mezzi privati che con mezzi pubblici.

Inoltre, il Centro civico comunale offre possibilità di parcheggio e ulteriori servizi che sono in connessione con quelli che saranno installati a partire dal settembre 2026.

Naturalmente lo stabile in questione, rinnovato nel 1997 e nel 2006 da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di Consumo, necessita oggi di importanti lavori di manutenzione straordinaria, come pure di adeguamenti strutturali necessari ai nuovi inquilini per installare le loro attività.



L'intervento, oltre che prevedere dei lavori per riconvertire i locali alle esigenze dei locatari, prevede degli importanti lavori che andrebbero comunque svolti vista la vetustà dell'immobile, e che sono stati scontati a suo tempo con la definizione del prezzo di acquisto dello stesso.

Per quanto riguarda i dettagli degli interventi, rimandiamo al punto 3 del Messaggio Municipale e alla relazione tecnica allegata al progetto che è a disposizione degli interessati in Cancelleria Comunale.

2. Collaborazione con la Sezione della Logistica

La Sezione della Logistica desidera locare il piano terra dello stabile al mappale 812 RFD per trasferire a Coldrerio diversi uffici dell'Amministrazione Cantonale (DI e DSS) che hanno la loro operatività su territorio regionale (Mendrisiotto e/o Luganese) e che offrono i loro servizi alla popolazione.

In particolare, si tratta:

- Ufficio Regionale dello Stato Civile;
- Ufficio LAFE (Legge Federale sull'acquisto di fondi in Svizzera per persone all'estero);
- Ufficio del Sostegno Sociale e dell'inserimento (sale riunioni);
- Ufficio Assistenza riabilitativa e Magistratura dei Minorenni.

Mentre la locazione del piano interrato (-1) permetterà di dotare gli uffici del piano superiore di ampi e moderni spazi archivio.

La collaborazione permetterà pertanto di locare tutti gli spazi dell'attuale mappale 812 RFD Coldrerio per ciò che riguarda il piano terra ed il piano interrato.

Lo stabile al 1° piano è completato da due appartamenti, uno sfitto di 2 ½ locali e l'altro affittato. L'odierna operazione non considera importanti lavori di ristrutturazione per questi due ultimi oggetti.

Si procederà unicamente con degli accorgimenti minimi, atti a rendere affittabile l'attuale appartamento sfitto, dopo di che il Municipio valuterà, se del caso, in occasione di futuri cambi di locazione, interventi puntuali di manutenzione straordinaria anche sul secondo oggetto locato.

Il contratto d'affitto avrà una durata iniziale di 10 anni a partire dal 01.10.2026, con possibilità delle parti di procedere ad un prolungo dello stesso in base alle necessità. Considerata l'importanza dell'operazione, senza pur dare una garanzia di continuità, è ipotizzabile un'estensione della collaborazione anche in futuro.

Alla scadenza del contratto di locazione, le condizioni potranno essere ridiscusse tra le parti.

Gli accordi intercorsi tra Municipio di Coldrerio e Sezione della Logistica definiscono un affitto annuo al metro quadro per gli spazi amministrativi (piano terra) di Chf. 200.00, mentre per gli spazi affittati al piano interrato (-1) e prevalentemente utilizzati quali archivi è stato concordato un affitto annuo al metro quadro di Chf. 100.00.

Importi che sono in linea con i parametri commerciali in vigore nella nostra Regione.



Le spese accessorie (quali riscaldamento, elettricità, pulizia, ecc.) saranno poste a carico del conduttore come da accordi predisposti.

Nel dettaglio possiamo determinare le superfici messe in locazione come segue:

	Superficie abitabile netta - mq
Piano Terreno mappale 812 RFD Coldrerio (ex spazio negozio)	266.20
Piano Interrato mappale 812 RFD Coldrerio (ex locali deposito)	98.10
Totale	364.30

L'operazione porterebbe alle Casse comunali un importo di **CHF. 63'050.00 all'anno di affitti attivi**, senza considerare la possibilità di affitto di alcuni posteggi presenti sul sedime e l'indotto che verosimilmente l'attività di questi uffici cantonali potranno portare ai servizi già oggi presenti nel Comune.

Gli oneri aggiuntivi derivanti dall'opera sono invece dettagliatamente esplicitati nel successivo punto 4.

3. Investimenti necessari per adeguare i locali dell'attuale stabile al mappale 812 RFD Coldrerio

Durante la fase di rilievo dell'edificio e di acquisizione di tutte le informazioni necessarie per la fase progettuale sono state effettuate indagini sugli impianti esistenti, l'ispezione delle sostanze nocive (amianto) e la misurazione orientativa sulla presenza di radon.

Questo ha permesso di ottenere una visione dettagliata di tutti gli interventi indispensabili per mettere a norma l'edificio e quindi necessari a prescindere dal contenuto che si andrà ad inserire.

- Risanamento amianto;
- Risanamento condotte sanitarie e di scarico;
- Impianto elettrico da mettere completamente a norma;
- Impianto lift da mettere a norma;
- Impianto di riscaldamento e di raffrescamento da sostituire;
- Umidità piano seminterrato;
- Serramenti non conformi da mettere a norma.

Il preventivo di spesa per la realizzazione delle opere del presente progetto è stato allestito in forma dettagliata secondo le posizioni normalizzate CCC, sono stati adottati prezzi di valore medio adeguati al genere d'opera computato, non influenzati dalle forti speculazioni al ribasso del mercato attuale.

Nel preventivo per le opere a carico del Comune di Coldrerio, stimato con una **precisione secondo norma SIA 103 pari a $\pm 10\%$** sono compresi:

- i costi di costruzione incrementati di una quota per imprevisti;
- gli onorari comprensivi di spese;
- l'IVA al 8.1%.



0	Fondo	600.00 CHF
1	Lavori preliminari	82'100.00 CHF
21	Costruzione grezza 1	65'600.00 CHF
22	Costruzione grezza 2	128'600.00 CHF
23	Impianti elettrici	138'000.00 CHF
24	Impianti di riscaldamento e ventilazione	159'000.00 CHF
25	Impianti sanitari	52'300.00 CHF
26	Impianti di trasporto	48'500.00 CHF
27	Finiture 1	298'200.00 CHF
28	Finiture 2	114'700.00 CHF
3	Installazioni d'esercizio	11'300.00 CHF
34	Impianti di regolazione	26'200.00 CHF
4	Opere esterne	28'300.00 CHF
5	Onorari e costi secondari (*)	220'900.00 CHF
		<hr/>
		1'374'300.00 CHF
	Imprevisti 5%	68'715.00 CHF
		<hr/>
		1'443'015.00 CHF
	IVA 8.1%	116'884.20 CHF
		<hr/>
	TOTALE 1	1'559'899.20 CHF
	Arrotondamento	100.80 CHF
		<hr/>
	TOTALE	1'560'000.00 CHF

(*) I costi di progettazione e di analisi deliberati dal Municipio di Coldrerio sino al raggiungimento del Pdef +/- 10% (situazione al presente MM), sono contenuti nella posizione indicata di preventivo, e sono stati effettuati in base ai limiti di delega municipale prevista dall'articolo 5.a RaLoc, dal Regolamento Comunale (art. 8) e nel rispetto dei limiti imposti dalla LCPubb (incarico diretto).

4. Sostenibilità finanziaria

Base legale in vigore – LOC e Rgfcc

Credito di investimento (LOC)

Art. 174 ¹Il credito di investimento autorizza il municipio ad effettuare spese per la costituzione di importanti beni amministrativi o patrimoniali con una durata di utilizzo di più anni. Sono richiamate le competenze dell'art. 13.

²Il credito di investimento è approvato sulla base della spesa lorda. Il messaggio municipale deve dare indicazione sulle entrate previste o presumibili. Esso può prevedere una clausola di adeguamento del credito al livello dei prezzi.

³Il credito di investimento può essere impiegato solo per l'oggetto per il quale è stato stanziato e fino a concorrenza del credito lordo concesso.

⁴I messaggi con proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del comune

Messaggi relativi a investimenti rilevanti (Rgfcc)
(art. 174 cpv. 4 LOC)

Art. 23 Sono rilevanti ai sensi dell'art. 174 cpv. 4 LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito di imposta cantonale del comune o a 1'000'000 franchi.

Visto quanto indicato dagli specifici articoli di legge sopra citati, il Municipio ha approfondito qui di seguito con un'analisi della sostenibilità finanziaria l'impatto del presente Messaggio Municipale all'interno della gestione corrente comunale.

Occorre innanzi tutto ricordare che l'immobile ed il terreno al mappale 812 RFD Coldrerio sono classificati quali Beni Patrimoniali del Comune di Coldrerio, ovvero beni che non servono necessariamente all'attività principale del Comune.

Visto quanto sopra indicato e ritenuto i disposti del Regolamento concernente la Gestione Finanziaria e la Contabilità dei Comuni, come pure le direttive del MCA2, le conseguenze finanziarie del presente Messaggio Municipale sono limitate.

Oneri Finanziari – interessi

L'investimento dovrà essere finanziato mediante l'accesso al mercato dei capitali. Per praticità possiamo stimare un tasso d'interesse di riferimento per gli Enti Pubblici sul mercato dei capitali del 1.50%, di conseguenza un'incidenza annuale nei conti della gestione corrente di un importo stimato in Chf. 22'500.00.

Oneri finanziari – ammortamenti

Come indicato il mappale 812 RFD Coldrerio è classificato quale Bene Patrimoniale del Comune di Coldrerio. Ciò significa che lo stesso non ha incidenze dirette annuali nella gestione corrente per quel che riguarda gli ammortamenti.

Valutazione dei beni comunali (LOC)

Art. 164¹ I beni patrimoniali sono allibrati a bilancio la prima volta al valore di acquisizione o costruzione netto. In seguito, essi sono rivalutati periodicamente secondo quanto stabilito dal regolamento.

²I beni amministrativi sono allibrati a bilancio al valore di acquisizione o costruzione netto, dedotti i relativi ammortamenti. Fanno eccezione le partecipazioni, da valutare tenuto conto dei criteri stabiliti dal regolamento. ³Il trapasso di beni patrimoniali nei beni amministrativi e viceversa avviene ai valori del cpv. 1.

Valutazione periodica dei beni patrimoniali (Rgfcc - art. 164 cpv. 1 LOC)

Art. 15¹ I beni patrimoniali finanziari sono rivalutati ogni anno al valore venale, secondo quanto indicato dal manuale.

²I beni patrimoniali materiali sono rivalutati almeno ogni quattro anni secondo il valore venale. È ammesso avvalersi del valore di stima ufficiale moltiplicato per il fattore 1,5.4

³Le rivalutazioni dei capoversi precedenti sono registrate in contropartita del conto economico.

Attualmente il Municipio di Coldrerio è in possesso di una perizia, sull'immobile iscritto a bilancio al valore Chf. 1'650'000.00, allestita da un perito indipendente che certifica un valore commerciale di Chf. 2'320'000.00, perizia realizzata alcuni anni orsono allo stato attuale del bene immobile di proprietà del Comune di Coldrerio.

In occasione della prossima rivalutazione dei beni patrimoniali (chiusura 2028), occorrerà procedere con un aggiornamento della perizia a suo tempo eseguita, che tenga oggettivamente conto degli interventi effettuati dal Municipio sull'immobile oggetto del presente Messaggio Municipale. Solo allora si potrà indicare un'eventuale incidenza sia positiva che negativa nella gestione corrente del Comune di Coldrerio.

Oneri di manutenzione – spese vive

Per quanto concerne le spese vive generate dalla locazione saranno integralmente rifeuse dalla Sezione della Logistica al Comune di Coldrerio (Luce, acqua, riscaldamento, pulizia, ecc.), pertanto le stesse non avranno oggettivamente incidenza sulla gestione corrente del Comune di Coldrerio.



Oneri di manutenzione – costi annuali

Per quanto riguarda le altre spese, contratti di manutenzione, assicurazioni, ecc. si può stimare un'incidenza nella gestione corrente del Comune di Coldrerio di un importo quantificabile in Chf. 10'000 annui.

5. Aspetti procedurali e formali

La decisione del Consiglio comunale sottostà a referendum facoltativo.

È necessaria la maggioranza assoluta, ritenuto che la votazione deve raccogliere il voto affermativo della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio Comunale (art. 61 cpv. 2 LOC).

Si attribuisce alla Commissione delle Gestione (per quel che riguarda gli aspetti finanziari) e alla Commissione delle Opere Pubbliche (per quel che riguarda le questioni progettuali) l'esame del seguente messaggio municipale.

Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

Con il presente messaggio si sottopone pertanto la richiesta di approvazione delle modalità di locazione dei locali dello stabile al mappale 812 RFD Coldrerio di proprietà del Comune alla Sezione della Logistica – Bellinzona e la richiesta di credito di Chf. 1'560'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per i lavori necessari all'utilizzo degli stessi.

Al fine di garantire il rispetto delle tempistiche previste per la consegna degli spazi, si rende necessario procedere all'anticipazione di talune attività preparatorie, segnatamente con riferimento alla predisposizione della domanda di costruzione e all'avvio di specifiche procedure di appalto.

Tali attività rivestono carattere meramente tecnico e organizzativo e non generano, di per sé, alcun vincolo giuridico né impegno finanziario a carico del Municipio, restando ogni decisione sostanziale subordinata alla competente deliberazione del Consiglio comunale. In tal modo sarà possibile assicurare la necessaria celerità nell'esecuzione del progetto, nel pieno rispetto delle competenze istituzionali e delle procedure decisionali previste.

6. Risoluzione

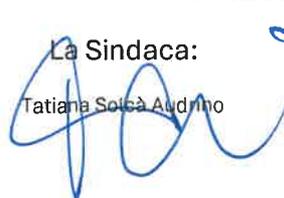
Visto quanto sopra proposto restiamo a vostra completa disposizione qualora vi occorressero eventuali ulteriori informazioni e vi invitiamo a voler

RISOLVERE

- 6.1 A norma dell'articolo 13 cpv. 1 lett. h, è autorizzata la locazione dello stabile al mappale 812 RFD Coldrerio (ex Cooperativa di Consumo) alla Sezione della Logistica con scopo l'installazione su territorio comunale di Coldrerio di alcuni Servizi cantonali regionali, alle condizioni indicate nel presente documento.
- 6.2 È concesso il credito di CHF 1'560'000 (IVA 8.1% inclusa) per eseguire i lavori all'interno dello stabile al mappale 812 RFD Coldrerio, così come descritto ed in particolare quelli relativi ad interventi strutturali permanenti e quelli relativi a consentire la gestione e l'utilizzo degli spazi da parte dei Servizi interessati.
- 6.3 L'importo sarà registrato direttamente nel bilancio del Comune di Coldrerio in una voce specifica 1084.002 – Risanamento stabile mappale 812 RFD Coldrerio (ex Cooperativa di Consumo) secondo le disposizioni del Manuale della contabilità degli Enti Pubblici;
- 6.4 Ritenuta la caratteristica di Bene Patrimoniale del mappale in questione non viene definita la percentuale di ammortamento dell'investimento ritenute le disposizioni degli articoli 164 LOC cpv. 1 e 15 Rgfcc cpv. 2;
- 6.5 Il credito sarà attinto dalla liquidità presente sui conti correnti del Comune di Coldrerio oppure acceso alle migliori condizioni di mercato;
- 6.6 Il termine fissato per l'utilizzazione del presente credito ha scadenza il 31.12.2027.

PER IL MUNICIPIO DI COLDRERIO

La Sindaca:
Tatiana Solcà Audrino



Il Segretario:
Andrea Luisoni



Allegati che sono parte integrante del MM:

- 1) Progetto di modifica locali piano terreno mappale 812 RFD Coldrerio
- 2) Progetto di modifica locali piano interrato mappale 812 RFD Coldrerio

Commissioni incaricate per l'esame del messaggio:

- Commissione della Gestione;
- Commissione delle Opere Pubbliche.

PIANO SEMINTERRATO

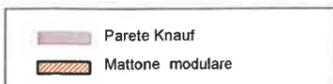
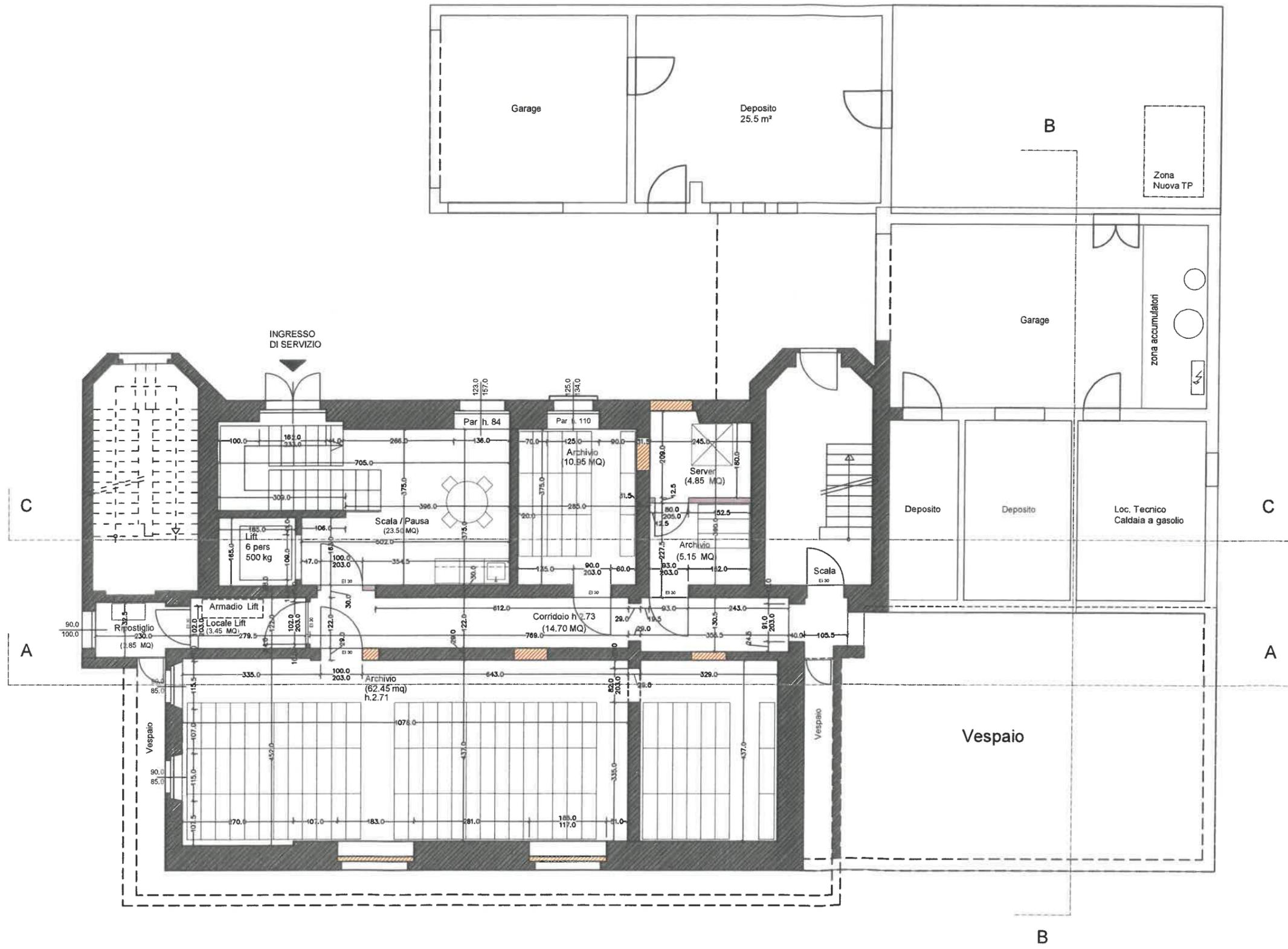
Domanda di costruzione
Ristrutturazione edificio esistente con cambio destinazione da uso commerciale ad uffici - Progetto

Mapp. n.812 - Coldrerio

Proprietari:
Comune di Coldrerio

Istante:
Comune di Coldrerio

Progettista:
Bizzini architetti sagl
Arch. Fabiano Bizzini
Via E. Bossi 2
CH-6830 Chiasso



Piano Seminterrato - Progetto

Scala 1:100 Data: 27.06.2025

Formato: ISO A3 420 x 297 mm



TAV
3

Disegnato da: A.G.

PIANO TERRENO

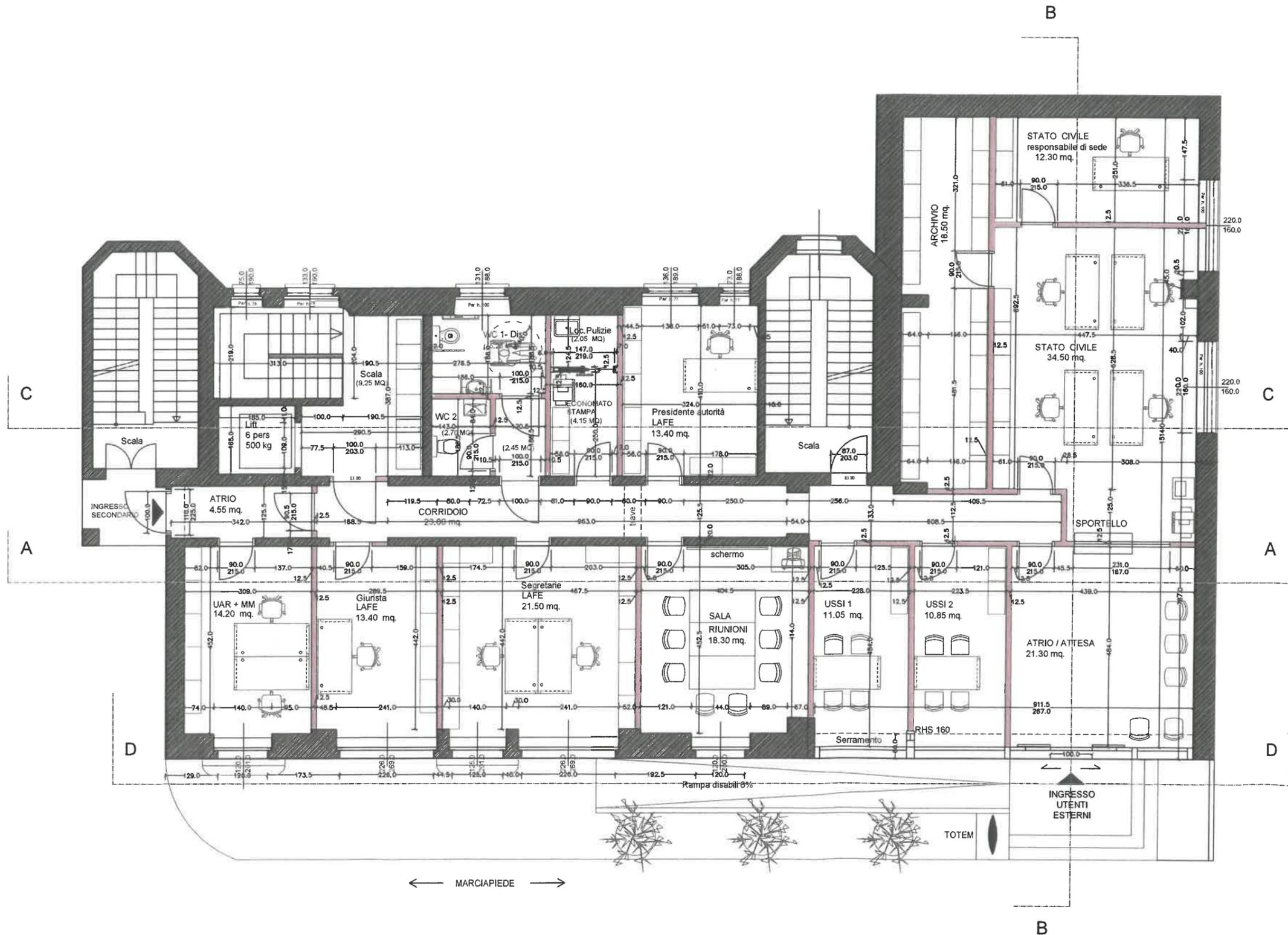
Domanda di costruzione
Ristrutturazione edificio esistente con
cambio destinazione da uso commerciale
ad uffici -

Mapp. n.812 - Coldrerio

Proprietari:
Comune di Coldrerio

Istante:
Comune di Coldrerio

Progettista:
Bizzini architetti sagl
Arch. Fabiano Bizzini
Via E. Bossi 2
CH-6830 Chiasso



Parete Knauf sp. 12 cm
 Mattoni modulare

Piano terreno - Progetto

Scala 1:100 Data: 24.06.2025

Formato: ISO A3 420 x 297 mm



TAV
4

Disegnato da: A.G.