



Conclusioni del Municipio sulla mozione 21 ottobre 2015 di Marco Truaisch per un credito per la progettazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ampliamento della Casa Madonna delle Nevi ad Airolo-Nante

Onorando Consiglio Comunale,

il 27 ottobre 2015, in ossequio all'art. 67 LOC, il Municipio ha trasmesso alla Commissione speciale da voi designata le sue osservazioni in merito alla mozione 21 ottobre 2015 di Marco Truaisch.

Il Municipio, confermando la volontà di procedere ad uno studio di fattibilità chiedeva in particolare alla Commissione di:

- esprimere i suoi orientamenti sulla destinazione futura della Casa Madonna delle Nevi
- indicare quale debbano essere i contenuti di uno studio di fattibilità.

Nel suo rapporto del 21 dicembre 2015 la Commissione ha risposto al primo quesito proponendo un **intervento di risanamento ed ampliamento** della Casa Madonna delle Nevi in modo da renderla abitabile tutto l'anno per gruppi di 25 ragazzi e 5 adulti (variante: 50 ragazzi e 10 adulti).

Tra gli interventi più importanti ricordiamo le proposte di:

- trasformare i dormitori in camerette con 4-5 letti e camere per adulti (con 2-3 letti);
- mettere a disposizione una o due aule per 25 allievi e un padiglione multiuso;
- rifare la cucina e i magazzini;
- creare anche dei locali per il deposito scarpe, scarponi, giacche ma anche sci, bastoni, slitte;
- sistemare gli accessi e gli spazi esterni.

La Commissione non dà invece indicazioni su quali debbano essere i contenuti dello studio di fattibilità.

Secondo il Municipio, lo studio di fattibilità deve articolarsi in almeno tre capitoli per i quali potrebbero essere necessarie competenze diverse.

1. Fattibilità tecnica

Si tratta di verificare se, ed a quali condizioni, le norme del Piano Regolatore di Airolo e quelle per le costruzioni fuori zona (art. 24 LPT) consentono i risanamenti e gli ampliamenti proposti dalla Commissione speciale. In particolare devono essere chiariti, ad esempio, gli aspetti relativi all'accesso e allo smaltimento delle acque luride.

Devono inoltre essere approfonditi gli aspetti legati del Regolamento sull'uso dell'energia (riscaldamento), le norme per la polizia del fuoco e, non da ultimo, quelle per l'accesso delle persone con difficoltà motorie.

Secondo l'art. 4.21 del Regolamento SIA 102 lo studio di fattibilità tecnica deve in particolare chiarire:

- il valore di conservazione delle opere;
- le condizioni del luogo (rilievi, analisi dello stato, ecc.) ma anche i vincoli urbanistici, architettonici, ambientali e sociali;

Su queste basi sarà poi possibile – alla luce degli orientamenti indicati dalla Commissione speciale – definire le possibili soluzioni architettoniche (sotto forma di schizzi), verificarne la fattibilità e preparare le basi per la progettazione di massima e definitiva.

2. Fattibilità e sostenibilità economica

Secondo il già citato Regolamento SIA, lo studio di fattibilità comprende anche un capitolo dedicato ai costi e al finanziamento; non solo per quelli di costruzione ma anche dei costi d'esercizio e di manutenzione ordinaria compresi i primi calcoli di redditività.

Secondo le indicazioni della Commissione speciale, il risanamento e l'ampliamento della Casa Madonna delle Nevi hanno (anche) lo scopo di inserirla nel «mercato» delle infrastrutture che possono ospitare le settimane bianche e verdi organizzate dalle diverse scuole comunali e

cantonali. Nuove prospettive potrebbero infatti essere aperte dall'attuazione delle indicazioni del Gran Consiglio secondo il quale queste settimane devono essere organizzate in Ticino.

Appare dunque opportuno che – in parallelo agli approfondimenti per la fattibilità tecnica – siano approfonditi anche gli aspetti economici e quelli della sostenibilità dei costi di gestione.

Un primo elenco degli aspetti da verificare potrebbe essere:

- l'offerta attuale (o già prevista) di infrastrutture per ospitare settimane e corsi (bianche e verdi) nella regione attorno agli impianti di Airole (e di Prato Leventina – Dalpe).
 - numero, standard, grado di occupazione, ecc.
 - tipo di offerta e prezzi
 - ecc.
- una valutazione dell'effettiva esigenza di nuovi spazi sia per il nostro ISUAV e la Scuola Media di Camignolo, sia per altre sedi scolastiche e/o gruppi di altro genere (di ragazzi e adulti)
- l'eventuale esistenza di una domanda di spazi simili, ma per adulti (corsi, gruppi aziendali e simili) e, se del caso, le eventuali esigenze in termini di standard di qualità;
- il prezzo che, ragionevolmente, può essere richiesto e incassato per soggiorni di durata diversa (uno o più settimane oppure fine settimana)
- una stima di un realistico tasso di occupazione
- i costi di gestione (custode, pulizie, ecc.) e manutenzione ordinaria, da aggiungere ai costi finanziari dell'investimento.

L'elenco è forse incompleto; è però evidente che le indicazioni che emergono dallo studio sulla fattibilità e sostenibilità economica influenzano lo studio della fattibilità tecnica e viceversa.

3. La gestione dell'«offerta» turistica-sportiva di Monteceneri

È evidente che per assicurare una gestione economicamente sostenibile della Casa Madonna delle Nevi (ammesso e non concesso che lo studio di fattibilità la confermi) richiede un approccio di carattere professionale non solo degli aspetti operativi (apertura, chiusura, pulizie, manutenzione, ecc.) ma anche di quelli per la promozione e la ricerca di scuole e gruppi che possono garantire il grado di occupazione minimo necessario.

Lo scorso 15 giugno, il vostro Consiglio ha ribadito l'esigenza di un simile approccio professionale anche per il Centro sportivo Quadrifoglio e le possibili sinergie con altre offerte turistiche di Monteceneri (Tamaro Park, alberghi e alloggi, altri servizi, ecc.) e, più in generale del Luganese e dall'area attorno al monte Tamaro.

Il Municipio ritiene di conseguenza opportuno valutare – nel contesto dello studio di fattibilità – anche le possibili soluzioni per una gestione professionale delle attività e per la promozione delle nostre strutture turistiche e sportive che, difficilmente, potranno essere assunte direttamente dal Municipio e dall'amministrazione comunale. Le soluzioni ipotizzabili sono diverse: da un ente autonomo di diritto comunale (soluzione applicata a Bellinzona) a quelle come la gestione dell'Arena Sportiva di Tesserete fino ad una collaborazione strutturata con aziende o iniziative private.

CONCLUSIONI

Il Municipio ringrazia la Commissione speciale per il lavoro svolto e per le utili indicazioni in merito ad un possibile futuro della Casa Madonna delle Nevi di Airole-Nante.

Anche se mancano troppi elementi, è facilmente ipotizzabile che gli interventi di risanamento e ampliamento di questa proprietà comunale saranno certamente nell'ordine delle centinaia di migliaia di franchi. Le prime valutazioni degli ing. Reali e Guscetti (settembre 2014) indicavano infatti per il solo risanamento strutturale (solo del tetto) dei due edifici un investimento fra Fr. 475'000 e Fr. 571'000. Importi che, però, non prevedevano i (necessari) miglioramenti qualitativi proposti dalla Commissione speciale.

In questo contesto è evidente che l'avvio di uno studio di fattibilità per il risanamento e l'ampliamento della Casa Madonna delle Nevi di Nante dovrà tener conto di:

- le capacità di investimento annuale del Comune di Monteceneri che emergeranno dal Piano Finanziario 2017 – 2021 per il quale il Municipio ha già conferito;
- le scelte di priorità per gli investimenti di Monteceneri per il prossimo quadriennio;
- un preventivo più preciso dei costi per uno studio di fattibilità che contenga risposte ai diversi aspetti qui indicati. Questo preventivo è per altro un'esigenza formale richiesta dalla LOC per la concessione di un credito d'investimento.

Alla luce delle considerazioni che precedono, richiamato il rapporto della Commissione speciale il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. **La mozione** presentata da Marco Truaisch, affinché venga stanziato un credito di Fr. 50'000.00 destinato a finanziare la progettazione degli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione della Casa Madonna delle Nevi ad Airolo-Nante **è parzialmente accolta.**
2. Il Municipio è incaricato di avviare uno studio di fattibilità che analizzi gli aspetti tecnici, la sostenibilità economica della gestione e le possibili sinergie nella gestione e promozione delle infrastrutture turistiche e sportive di Monteceneri.
3. Qualora la spesa necessaria per l'avvio dello studio di fattibilità dovesse superare i limiti delle competenze a lui delegate, il Municipio dovrà presentare la necessaria richiesta di credito.
4. Il Municipio dovrà informare il Consiglio comunale sui contenuti e i tempi di questo studio di fattibilità al più tardi congiuntamente alla presentazione del Piano Finanziario 2017-2021.

Con ossequio.



PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

IL SINDACO:

A.Celio Cattaneo

IL SEGRETARIO:

L.Leoni

Allegato:

copia mozione

presa di posizione del Municipio

rapporto della Commissione edilizia del CC