

COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio Municipale No. 216

Risoluzione municipale No. 398

22 giugno 2020



Richiesta di approvazione del progetto e relativo credito d'opera di Fr. 1'100'000.00 per la ristrutturazione dell'ex Casa comunale di Camignolo e la riqualifica del relativo comparto

Onorando Consiglio Comunale,
con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo, per approvazione, la richiesta di un credito d'opera di Fr. 1'100'000.00 per la ristrutturazione della ex Casa comunale (mappale no. 316 RFD Camignolo), con la riqualifica del proprio comparto (mappali no. 316 e 400 RFD Camignolo).

PREMESSA

Con il presente progetto il Municipio ha dato seguito ad un'opera inserita nel programma "Monteceneri 20/30" (10 progetti per un Comune più forte), presentato ai Consiglieri comunali il 10 luglio 2019, come pure a una mozione inoltrata nel dicembre 2011 (e approvata dal Legislativo nel giugno 2012) e a due interpellanze avanzate nell'agosto 2016 e nell'ottobre 2017, sempre inerenti questo tema.

CENNI STORICI

La ex Casa comunale, in seguito all'aggregazione anche adibita (per ca. 8 anni) a sede dell'Ufficio tecnico di Monteceneri, si trova nel nucleo di Camignolo chiamato "Cressino" già citato nel 1200, come descritto nel libro "Alto Vedeggio - ieri e oggi" (edizione Rivista di Lugano - 2005), dove si cita:

"È il nucleo di case raggruppate attorno alla Chiesa dei Santi Pietro e Paolo. Lontane nel tempo le prime citazione di questo nucleo (1396, 1383, ecc.) che già indicavano la cappella di San Pietro e l'antico ponte romanico che collegava la frazione a quella altrettanto antica di Bellio. Cressino, nel Cinquecento, era già formato da una ventina di case, coperte alcune da paglia e altre con il tetto in pietra..."

Oggi Cressino mantiene le caratteristiche di nucleo antico, con case ben riattate attorno alla Chiesa, e altre più discoste, in attesa di una totale ristrutturazione. Nella frazione c'era la scuola (oggi casa comunale, da riattare totalmente), la casa patriziale, la Posta, la latteria, la casa parrocchiale, la Cassa Raiffeisen e la Coop. Oggi sono scomparse la Posta e la latteria, mentre il pianoterra della casa patriziale è stato dato in affitto al Gruppo genitori Carvina e, al posto del negozio Coop, si è installata la nuova Banca Raiffeisen. Bella la fascia sovrastante il cimitero, cosparsa di case unifamiliari, costruite dagli anni Sessanta in poi."

Nella relazione tecnica, accompagnante questo dossier, vengono illustrati alcuni disegni originali dell'allora progettista/Signor Giovanni Uccelli, inerenti l'edificio costruito nel 1922.

PROGETTO

A seguito del risultato dello specifico concorso ad invito indetto dal Municipio, nel maggio 2019 sono stati deliberati i lavori per l'elaborazione del progetto citato a margine. In questa fase l'Esecutivo ha dato alcune direttive al progettista, in particolare per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico nel contesto del nucleo in questione e, soprattutto, per le funzioni che questo edificio doveva mantenere.

Ricordiamo, infatti, l'importanza che questo stabile ha da sempre rivestito per la popolazione locale, considerato come un punto di riferimento centrale, indispensabile per lo svolgimento di attività sociali, educative, politiche e culturali.

L'architetto/progettista ha senz'altro dato seguito a quanto era l'intendimento dell'Esecutivo, tanto è vero che, nella relazione tecnica che accompagna il progetto, si è così espresso (si cita):

“Oggi il Nucleo di Cressino ha ancora un'importante funzione di aggregazione. Infatti, ci sono oltre la casa comunale, la Chiesa parrocchiale dei Santi Pietro e Paolo, la casa parrocchiale, il cimitero, la casa patriziale (sede anche dell'associazione “gruppo genitori Carvina”). Per questo motivo la ristrutturazione della Casa comunale assume un carattere fondamentale per la riqualifica del quartiere.

Il progetto di restauro si è concentrato nel rispetto dell'architettura dell'edificio esistente, creando una sala multiuso al piano terreno (a disposizione di tutta la popolazione di Monteceneri) e inserendo al piano superiore due piccoli appartamenti a reddito. Quest'ultimi daranno la possibilità, a coloro che lo desiderano, di abitare nel nucleo. La sala, al piano terreno, si affaccia (a sud) su una piccola piazza - ben strutturata che permette l'accesso anche ai disabili - che è di fondamentale importanza per lo sviluppo della vita sociale anche all'esterno dello stabile. Il collegamento pedonale esistente con la Chiesa e il cimitero sarà mantenuto, e sul lato Nord della costruzione verranno realizzati alcuni posteggi.

Il Piano regolatore prevede ancora a ovest della Chiesa e del cimitero un'area di svago pubblica che bene si integra con la realizzazione della sala multiuso e l'adiacente casa parrocchiale.”

DESCRIZIONE TECNICA DEL PROGETTO

Pianificazione

Si fa osservare innanzitutto che l'edificio in oggetto è inserito a Piano regolatore, Nucleo di Chersin - PR Piano delle zone, come EP3 Edificio pubblico (comparto del progetto).

Per i dati dell'immobile stesso (superfici, altezze, volumi, ecc.) e le aree limitrofe si rimanda alla RT del citato progetto.

Edificio

Per poter mantenere la tipologia delle facciate si prevede la conservazione delle attuali aperture ritmate, ad eccezione di due modifiche necessarie per la creazione degli accessi, ciò che non cambia sostanzialmente l'estetica.

Le vere modifiche avverranno per i sistemi di oscuramento (tende a lamelle esterne) e per i materiali dei serramenti (esternamente rivestiti in metallo) e dei davanzali (attualmente in cemento, saranno sostituiti con dei nuovi in metallo).

Questi lavori permetteranno di dare un aspetto moderno alle facciate, mantenendone però l'attuale tipologia.

Particolare considerazione verrà dato al tema del risanamento termico, aspetto questo regolato da specifiche normative.

Ricordiamo che il raggiungimento di determinati obiettivi di risanamento energetico degli edifici (con la relativa certificazione) permettono di accedere agli incentivi cantonali e federali in materia.

Per ottenere tale scopo il progetto prevede pertanto un isolamento termico delle facciate tramite la realizzazione di un “cappotto” esterno, come pure l'isolazione del pavimento (a PT) e la copertura (vedi capitolo “incentivi cantonali per il risanamento energetico degli edifici”).

Per contro, per poter acconsentire una completa riorganizzazione degli spazi interni e, nel contempo, rispettare quelli che sono gli intendimenti e le norme di costruzione vigenti, si prevede la completa demolizione di tutte le strutture interne, mantenendo unicamente i muri perimetrali e la carpenteria principale portante della copertura.

Organizzazione spazi interni

Per gli spazi interni, come precedentemente citato e al fine di poter ottemperare alle intenzioni del Municipio, il progetto di ristrutturazione prevede (si cita nella RT):

“Piano Terreno:

- *sala polivalente, superficie netta 72 mq, da utilizzare per attività pubbliche o di associazioni, per riunioni e conferenze. Viene predisposta la possibile posa di due pareti mobili, in modo da organizzare il grande spazio in due sale più piccole con una superficie netta di 30 mq l'una, ed un atrio d'entrata che le separa di ca. 11 mq;*
- *cucina;*
- *ripostiglio;*
- *WC uomini;*
- *WC donne e disabili;*
- *atrio scale;*
- *locale tecnico/deposito.*

Primo Piano:

- *2 appartamenti da 2 ½ locali, superficie netta 48 mq per appartamento, composti da atrio, pranzo/soggiorno/cucina, camera matrimoniale, servizio con doccia;*
- *atrio scale.*

Secondo Piano (sottotetto);

- *2 locali lavanderia/solaio, superficie netta 21 e 22 mq, a disposizione dei singoli appartamenti del primo piano, con possibilità di accesso al sottotetto quale ulteriore superficie di deposito;*
- *locale tecnico;*
- *atrio scale”.*

Sistemazione spazi esterni

Parte integrante di questo progetto è anche la sistemazione delle aree esterne dell'edificio, che prevede principalmente:

- **Zona Sud (parte dedicata al pubblico):** si prevede la realizzazione di una piazza allo stesso livello della sala multiuso del piano terreno. Il relativo accesso sarà garantito da due rampe (pedonali e per diversamente abili).
- **Zona Nord (parte dedicata al privato):** si prevede la costruzione di una nuova scala principale d'entrata allo stabile (accesso riservato agli'inquilini del primo piano), come pure la creazione di un'area destinata a parcheggio (di cui uno dedicato ai disabili che desiderano accedere allo spazio pubblico).

In generale, per ulteriori dettagli e informazioni, si rimanda alla relazione tecnica e relativi piani di progetto (vedi anche allegati al presente messaggio).

Qui di seguito alcune immagini/viste dell'esterno dell'edificio che meglio descrivono gli intendimenti.

Rendering



PREVENTIVO GENERALE DEI COSTI

1	Lavori preliminari	Fr.	52'044.90
101	Bonifica amianto	Fr.	5'360.00
102	Demolizioni	Fr.	46'684.90
2	Edificio (volume sia 1697 mc)	Fr.	794'309.40
201	Impresario costruttore	Fr.	162'127.00
202	Ponteggi	Fr.	13'072.95
203	Gessatore	Fr.	37'810.00
204	Opere speciali da gessatore	Fr.	35'895.75
205	Isolazione facciate	Fr.	75'489.85
206	Sottofondi	Fr.	8'768.50
207	Carpentiere-copritetto	Fr.	60'953.90
208	Lattoniere	Fr.	10'737.85
209	Impianto elettrico	Fr.	43'082.50
210	Impianto di riscaldamento	Fr.	37'206.00
211	Impianto sanitario	Fr.	45'581.00
212	Impianto ventilazione	Fr.	3'390.00
213	Serramenti in pvc/alu	Fr.	26'280.00
214	Falegname interni	Fr.	23'620.00
215	Porte entrata	Fr.	15'280.00
216	Rivestimenti	Fr.	56'087.00
217	Fabbro	Fr.	10'610.00
218	Pittore	Fr.	12'638.40
219	Elementi frangisole	Fr.	18'372.00
220	Combinazioni cucine	Fr.	55'000.00
221	Onorari	Fr.	135'900.00
222	Incentivi per risanamento energetico CECE BB	- Fr.	93'593.30
4	Lavori esterni	Fr.	82'919.20
401	Canalizzazioni	Fr.	6'525.55
402	Sistemazione esterna e giardino	Fr.	47'487.65
403	Opere di finitura	Fr.	28'906.00
9	Arredamento	Fr.	42'523.00
901	Corpi illuminanti	Fr.	14'480.00
902	Impianto audio e video	Fr.	6'500.00
903	Arredamenti interni fissi	Fr.	15'481.00
904	Arredamenti interni mobili	Fr.	6'062.00
10	Diversi	Fr.	45'000.00
1001	Tasse e diversi (licenze, allacciamenti, spese, ecc.)	Fr.	10'000.00
1002	Imprevisti	Fr.	35'000.00
	Totale	Fr.	1'016'796.50
	I.V.A. (7.7%)	Fr.	78'293.33
	Arrotondamento	Fr.	4'910.17
	Totale globale preventivo	Fr.	1'100'000.00

INCENTIVI CANTONALI PER IL RISANAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Il CECE® è il certificato energetico cantonale degli edifici ufficiale e consente di classificare energeticamente gli edifici in modo uniforme su tutto il territorio svizzero.

Nel caso di ristrutturazioni il Cantone sovvenziona l'impiego parsimonioso e razionale dell'energia, ed a dipendenza della classificazione CECE raggiunta, concede degli incentivi economici.

Lo stabile attuale ha una classificazione CECE GG.

Il nuovo progetto, che prevede la sostituzione di tutti i serramenti, l'isolazione termica delle facciate, del pavimento contro terra e del tetto, come pure il riutilizzo della caldaia a gas esistente, permette allo stabile di raggiungere una classificazione CECE BB.

La classificazione CECE BB consente l'ottenimento di un importante incentivo cantonale, pari a Fr. 93'593.30 (vedi preventivo), importo che è dedotto dall'investimento totale.

INCIDENZA FINANZIARIA SULLA GESTIONE CORRENTE

Costi

Per l'incidenza finanziaria dell'opera sulla gestione corrente bisogna prendere in considerazione due categorie di costo: i costi finanziari (ammortamento ed interessi) da una parte, e le spese di gestione dall'altra.

Secondo il nuovo modello contabile ammortizzato, in vigore dal 01.01.2021 per il Comune di Monteceneri, si prevedono degli ammortamenti lineari in base alla durata del bene, in questo caso tra i 33 e i 40 anni e quindi l'applicazione di un'aliquota del 3% o del 2.5% (art. 17 cpv. 2 lett. g Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni). Considerata la qualità prevista dell'edificio si ipotizza una durata minima del bene di 40 anni, e di conseguenza una percentuale del 2.5%.

Per quanto riguarda invece il finanziamento a medio termine dell'opera, prendendo in considerazione l'attuale situazione di mercato, ipotizziamo un tasso di interesse al 1.1% con un rimborso annuo dei debiti equivalente all'ammortamento economico sopraindicato.

Le spese di gestione ipotizziamo che esse possano incidere annualmente complessivamente del 1% circa del valore della costruzione.

Ricavi

I ricavi conseguenti alla realizzazione dell'opera sono prevalentemente tre: la locazione dei due appartamenti, l'affitto dei due posteggi e l'incasso relativo all'occupazione della nuova sala multiuso. Dal rapporto tecnico allegato stimiamo per gli appartamenti un'entrata mensile di Fr. 1'000.00 cadauno, e relativamente Fr. 50.00 per ogni posteggio. A questi vanno sommati Fr. 100.00 per ogni prenotazione della sala, stimate a 20 per anno.

Complessivamente, mettendo in relazione tutti i costi derivati annualmente dall'opera e i relativi ricavi, otteniamo un grado di autofinanziamento della stessa del 53.75% per il primo anno, percentuale che aumenta gradualmente grazie al rimborso annuo del debito contratto da parte del Comune.

I dati finanziari sono illustrati esaurientemente nella seguente tabella:

RISTRUTTURAZIONE EX CASA COMUNALE CAMIGNOLO

Valore bilancio	0
Ammortamento LOC (MCA2)	2.50%
Tasso di interesse	1.10%
Spese di manutenzione	1.00%

Valore di bilancio ex Casa comunale	0									
Nuovo investimento	1'100'000.00									
Investimento complessivo	1'100'000.00									
COSTI ANNUALI										
Ammortamento LOC	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00	27'500.00
Interessi	12'100.00	11'797.50	11'495.00	11'192.50	10'890.00	10'587.50	10'285.00	9'982.50	9'680.00	9'377.50
Totale costi finanziari	39'600.00	39'297.50	38'995.00	38'692.50	38'390.00	38'087.50	37'785.00	37'482.50	37'180.00	36'877.50
Spese di manutenzione	11'000.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00	11'000.00
Costi complessivi	50'600.00	50'297.50	49'995.00	49'692.50	49'390.00	49'087.50	48'785.00	48'482.50	48'180.00	47'877.50
RICAVI ANNUALI										
Affitto appartamento 1	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00
Affitto appartamento 2	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00	12'000.00
Affitto posteggio	1'200.00	1'200.00	1'200.00	1'200.00	1'200.00	1'200.00	1'200.00	1'200.00	1'200.00	1'200.00
Affitto sala	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00	2'000.00
Ricavi complessivi	27'200.00	27'200.00	27'200.00	27'200.00	27'200.00	27'200.00	27'200.00	27'200.00	27'200.00	27'200.00
Copertura complessiva dei costi	53.75%	54.08%	54.41%	54.74%	55.07%	55.41%	55.75%	56.10%	56.45%	56.81%

UTILIZZO E FUNZIONI DELL'EDIFICIO

Ricordiamo innanzitutto che la sala progettata al piano terra ha le caratteristiche per essere utilizzata per incontri sociali, pranzi, cene, attività didattiche, ecc.

La sala multiuso (mq 72) potrà accogliere, infatti, fino a 60 persone e disporrà di una cucina attrezzata e di apparecchiature informatiche.

Al fine di realmente comprendere quello che potrebbe essere l'interesse all'utilizzo delle strutture (cucina e sala multiuso al PT in particolare) sono state contattate le locali società/associazioni di Camignolo. Tutte hanno accolto favorevolmente il progetto, dimostrando grande interesse per il suo utilizzo.

Questo è quanto emerso interpellando, come detto, unicamente le associazioni locali. È ovvio che l'edificio sarà a disposizione per i privati e per tutte le società ed enti di Monteceneri (e oltre, laddove è possibile).

Giova anche ricordare che il nostro Centro diurno di Rivera ha un'occupazione molto alta. A ritmo giornaliero viene chiesto l'utilizzo delle sale per manifestazioni, pranzi, conferenze, ecc., anche di piccoli gruppi (10-30 persone). Purtroppo a molti organizzatori non è possibile dare seguito. Queste richieste possono facilmente trovare riscontro nella nuova sala di Camignolo, completamente attrezzata per questo tipo di utilizzo.

Anche la buvette del Centro sportivo Quadrifoglio viene affittata praticamente tutti i fine settimana, in particolare per lo svolgimento di spuntini, cene, ricorrenze famigliari, ecc. Richieste di utilizzo supplementari possono facilmente trovare posto nella sala a Camignolo.

TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE

L'inizio dei lavori è previsto, riservata l'accettazione del credito da parte del Consiglio comunale, con la crescita in giudicato della decisione e l'ottenimento delle relative autorizzazioni/licenze, per l'inizio/primavera del 2021.

CONCLUSIONI

Considerando anche l'aspetto dell'incidenza finanziaria dell'investimento sul quale, come si evince dal capitolo "Incidenza finanziaria" e ai sensi del nuovo modello contabile, è stato applicato un'aliquota per l'ammortamento (durata del bene di 40 anni) pari al 2.5%, ma dal quale traspare anche che le spese vive dell'immobile (interessi e spese di manutenzione) vengono quasi totalmente finanziate dai ricavi (affitti), riteniamo che, dopo quanto esposto nel presente messaggio, si possa essere convinti dell'esigenza di Monteceneri di avere un nuovo punto d'incontro. Sicuramente, una volta che la sala multiuso sarà una realtà radicata nel territorio, aumenterà ancora di più l'interesse per poterla utilizzare.

Considerando quanto esposto, a disposizione per ogni altra informazione, si chiede di voler

d e l i b e r a r e :

1. È approvato il Progetto definitivo per la ristrutturazione della ex Casa comunale (mappale no. 316 RFD Camignolo) e la riqualifica del relativo comparto (mappali no. 316 e 400 RFD Camignolo), così come descritto ai considerandi.
2. È concesso un credito di Fr. 1'100'000.00 (IVA inclusa) per l'esecuzione delle opere indicate al punto 1 del presente dispositivo.
3. Il Municipio è autorizzato a procedere alla locazione dei due appartamenti siti al primo piano dell'edificio descritto ai considerandi, conformemente all'art. 13 cpv. 1 lett. h) LOC, all'art. 5a cpv. 1 RaLOC e all'art. 7 cpv. 2 lett. c) del Regolamento comunale.
4. Eventuali sussidi e altre entrate andranno in diminuzione della spesa.
5. Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Comune.
6. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

Il Sindaco:


Anna Celio Cattaneo



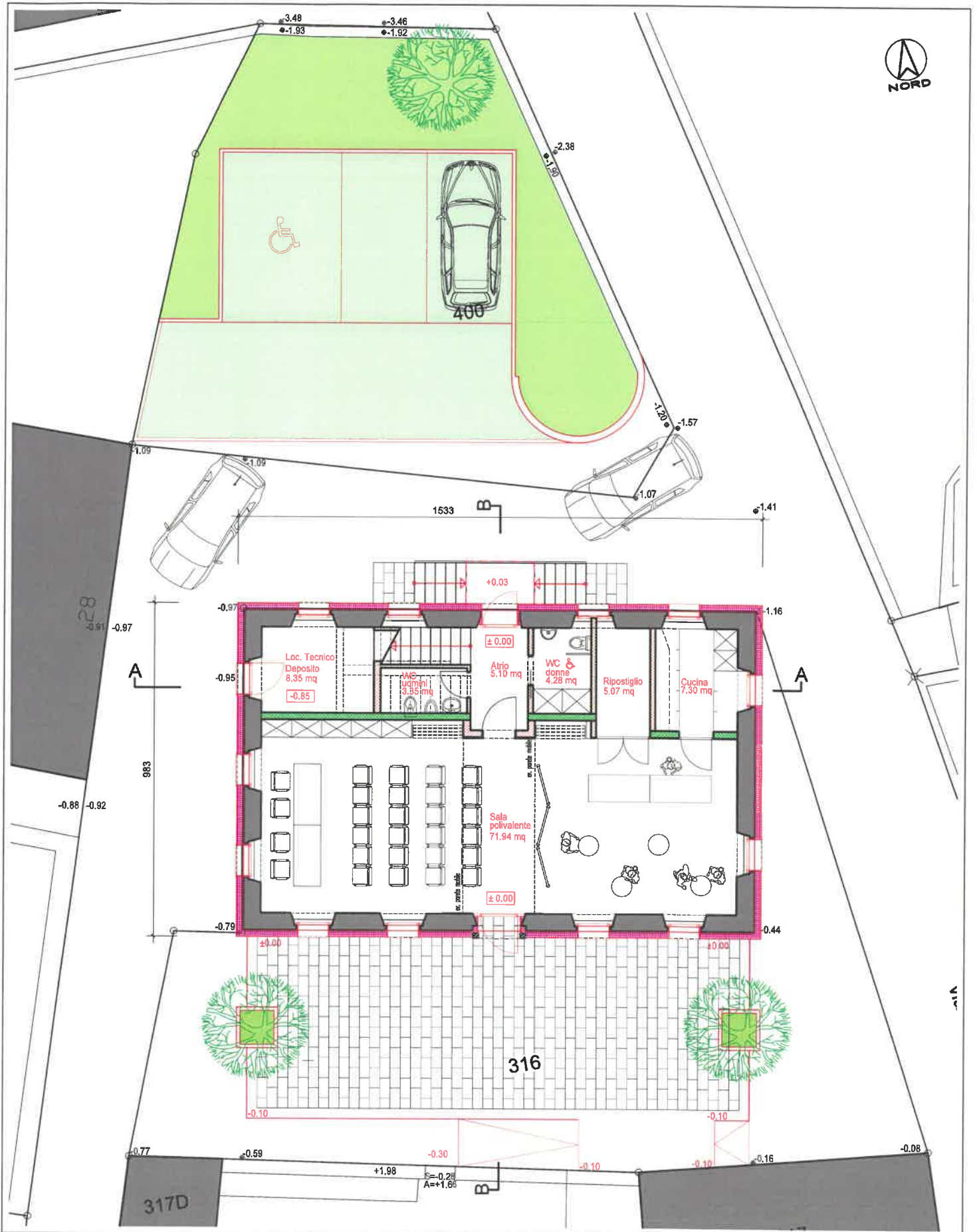
Il Segretario:


Tiziano Ferracin

Commissioni incaricate dell'esame: Gestione, Edilizia del CC

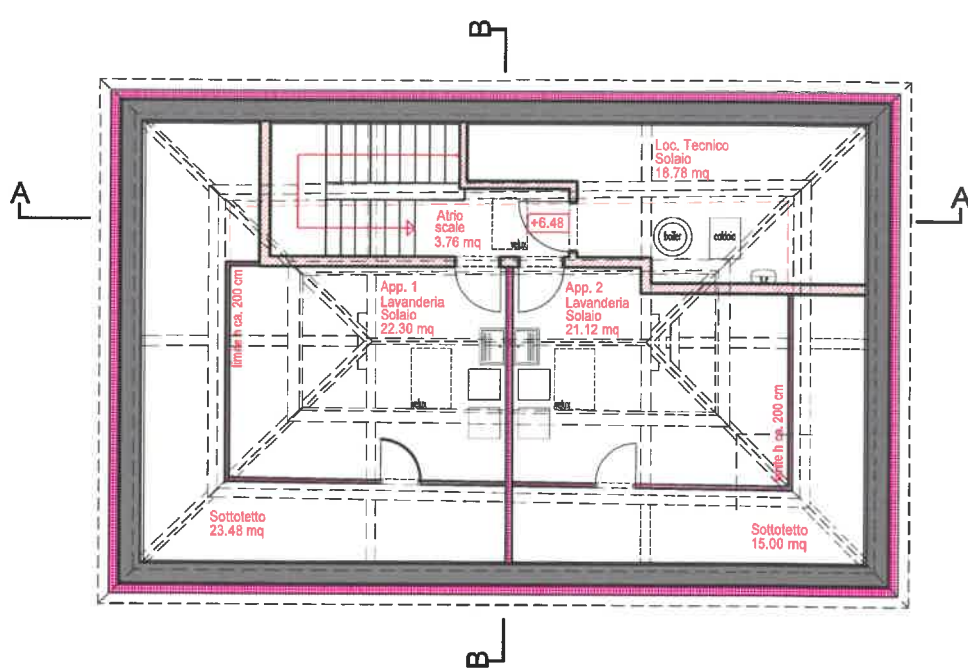
Allegato: citati, piani di progetto (vers. 07.12.2019)

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "

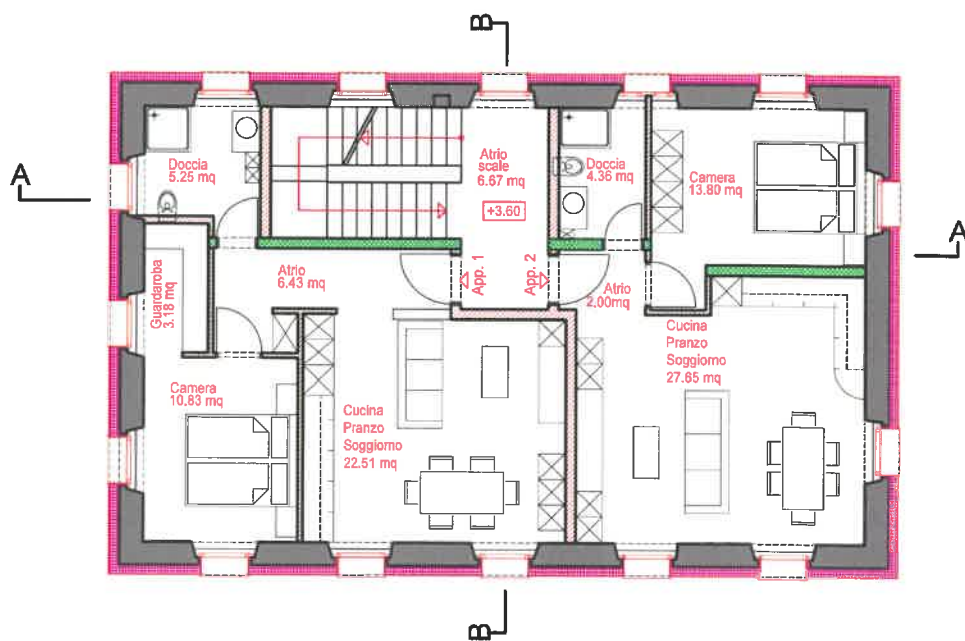


PIANO DI SITUAZIONE - PIANTA PIANO TERRENO

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "

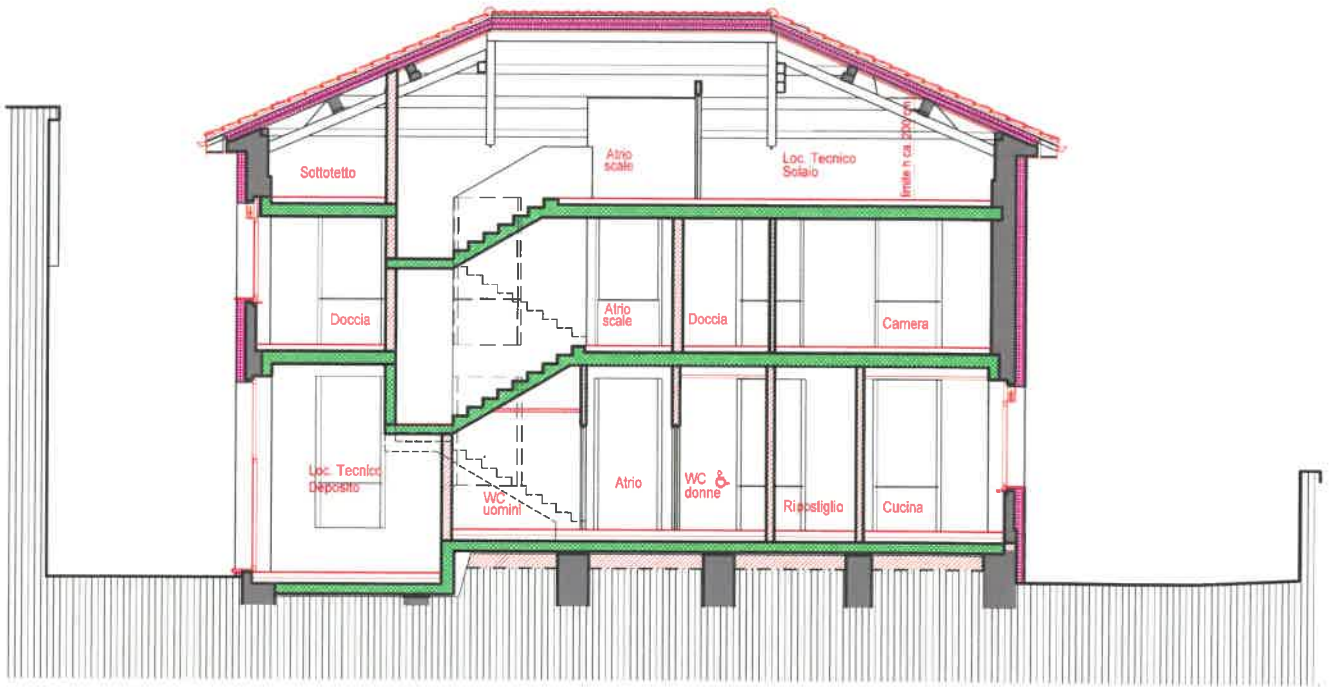


PIANTA SECONDO PIANO



PIANTA PRIMO PIANO

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



SEZIONE LONGITUDINALE A-A

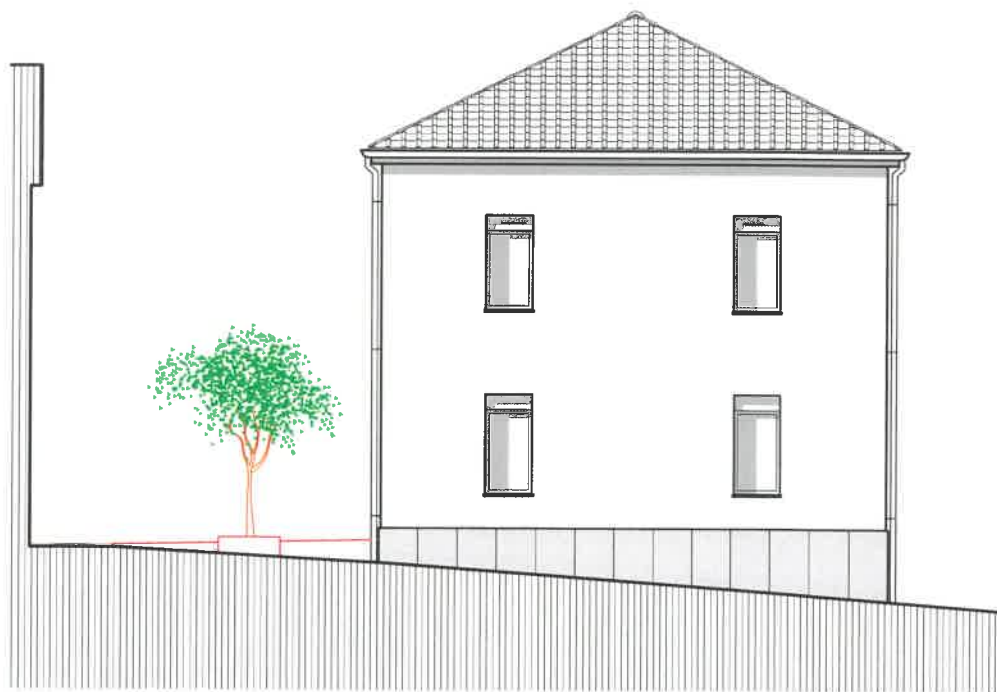


SEZIONE TRASVERSALE B-B

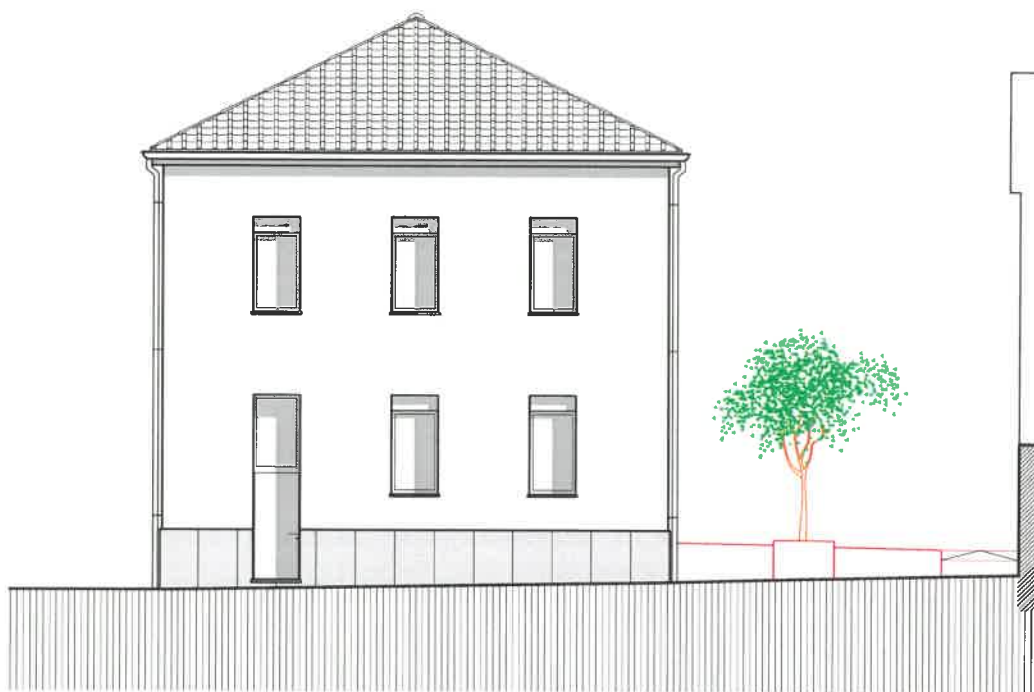
PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



FACCIATA EST



FACCIATA OVEST