



Messaggio Municipale No. 346
Risoluzione Municipale No. 166/2025

17 marzo 2025

Richiesta di un credito suppletorio di fr. 225'000.- per la conclusione della ristrutturazione dell'ex Casa comunale di Camignolo e la riqualifica del relativo comparto (MM 216/2020)

Onorevole Signor Presidente,
onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente Messaggio municipale si richiede al Consiglio Comunale lo stanziamento di un credito suppletorio di fr. 225'000.- quale complemento al credito di investimento di fr. 1'100'000 (MM 216/2020), votato dal Legislativo il 30 settembre 2020 per la ristrutturazione dell'ex Casa comunale di Camignolo e la riqualifica del relativo comparto.

Premessa

In seguito alla delibera del credito da parte del Consiglio Comunale, nel 2021 è stata avviata la procedura della domanda di costruzione. A causa dei ricorsi presentati, l'iter si è protratto fino all'anno 2024 e si è concluso con l'ottenimento della licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori a seguito della decisione del Consiglio di Stato (CdS) che ha respinto i ricorsi.

Successivamente, nel corso del 2024 sono state avviate le procedure di appalto per le opere principali di costruzione. Con il rientro delle offerte, all'inizio del 2025, è stato riscontrato un superamento del credito superiore al 10%. La principale causa è riconducibile all'aumento dei costi di costruzione registrato dal 2019 a oggi, determinato in larga misura dagli effetti della pandemia e dalle conseguenze dei conflitti internazionali.

I cambiamenti congiunturali hanno inoltre reso meno attrattiva l'opzione di riutilizzare l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas installata nel 2008. Per questo motivo il Municipio ha aggiornato il progetto, prevedendo la sostituzione dell'impianto con una pompa di calore supportata da un impianto fotovoltaico, in grado di garantire sia il riscaldamento che il raffrescamento.

Riepilogo del progetto (trattato nel MM 216/2020)

La ristrutturazione dell'ex Casa comunale rappresenta un intervento di rilievo per la riqualifica del quartiere e la valorizzazione del Nucleo Cressino, nella sezione di Camignolo. Il progetto si inserisce nel centro di aggregazione, che comprende la Chiesa dei Santi Pietro e Paolo, la casa parrocchiale, il cimitero e la casa patriziale.

Lo stabile ha storicamente costituito un punto di riferimento essenziale per la comunità locale, ospitando attività sociali, educative, politiche e culturali. L'intervento punta a preservarne il valore storico e a restituire alla collettività uno spazio funzionale e moderno, adeguato alle esigenze attuali della popolazione.

Il progetto di restauro rispetta l'architettura esistente e prevede una sala multiuso al piano terra, aperta a tutta la popolazione di Monteceneri, e due appartamenti a reddito al piano superiore, offrendo nuove abitazioni nel nucleo. La sala si affaccia su una piazza accessibile ai disabili, fondamentale per la vita sociale esterna. Il collegamento pedonale con la chiesa e il cimitero sarà mantenuto, sul lato Nord verrà realizzato un posteggio per disabili. A Ovest della chiesa e del cimitero, il piano regolatore prevede un'area pubblica di svago che si integra con la nuova sala multiuso e la casa parrocchiale adiacente.



Figura 1: rendering facciate Sud-Est progetto



Figura 2: rendering facciate Nord-Est progetto

Aggiornamenti rispetto al progetto del 2019

Dal 2019, eventi globali quali pandemie e conflitti hanno fatto aumentare i costi delle materie prime, incidendo in particolare sui prezzi di metano e petrolio. Inoltre, il progressivo invecchiamento dell'impianto di riscaldamento a gas, installato nel 2008, ha spinto il Municipio a scegliere un sistema più efficiente e sostenibile.

La soluzione adottata prevede una pompa di calore integrata con un impianto fotovoltaico. Questo intervento ridurrà i costi di gestione e migliorerà il comfort tutto l'anno, consentendo anche il raffrescamento estivo tramite la distribuzione a pavimento.

Credito suppletorio necessario e giustificativi

Il credito suppletorio richiesto per la conclusione della ristrutturazione dell'ex Casa comunale di Camignolo e la riqualifica del relativo comparto ammonta a fr. 225'000.-. Di seguito viene presentato il preventivo di dettaglio, corredato dai giustificativi delle differenze rispetto al preventivo approvato:

Ricapitolazione dei costi supplementari

| | | |
|--|-----|------------|
| - Aumento generale dei costi di costruzione dal 2019 a oggi | fr. | 112'000.00 |
| - Sostituzione dell'impianto a gas con un impianto a pompa di calore (pos. 201, 209 e 210) | fr. | 40'000.00 |
| - Installazione dell'impianto fotovoltaico al netto degli incentivi (pos. 209, 209a e 222a) | fr. | 19'000.00 |
| - Modifiche del Regolamento cantonale sull'utilizzazione dell'energia (RUEn) del 22 dicembre 2021, con riduzione degli incentivi per il risanamento energetico e conseguente rifacimento dell'incarto (pos. 221 e 222) | fr. | 50'000.00 |
| - Aumento dell'Imposta sul valore aggiunto (IVA) dal 1 gennaio 2024 (dal 7.7% all'8.1%) | fr. | 4'000.00 |

Totale credito suppletorio fr. 225'000.00

Per maggiori informazioni si rimanda all'allegato 1 "Preventivo generale aggiornato all'11 febbraio 2025 a cui si riferiscono le posizioni indicate tra parentesi.

Sussidi e contributi

A seguito della ristrutturazione, l'edificio raggiungerà una classe energetica più efficiente, passando da CECE¹ GG a CECE¹ BB, che consente di ottenere un incentivo cantonale di fr. 48'100.-. Tale importo risulta tuttavia significativamente inferiore rispetto a quello previsto nel 2020 pari a fr. 93'500.- a causa delle modifiche al RUEn introdotte nel 2021. Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico, è previsto un incentivo cantonale di fr. 7'400.-, considerato nel preventivo.

Oltre agli incentivi cantonali e federali, il Municipio ha la possibilità di attingere al Fondo Energie Rinnovabili (FER) per finanziare le opere che contribuiscono all'efficientamento energetico dello stabile, quali l'isolazione termica, la sostituzione dei serramenti, l'impianto fotovoltaico, la pompa di calore e l'illuminazione LED. L'importo complessivo di queste opere, al netto dei sussidi cantonali, ammonta a fr. 160'000.- (IVA inclusa). Il Comune, al 31 dicembre 2024, disponeva di un saldo del FER pari a fr. 1'576'217.32.

¹ Certificato Energetico Cantonale degli Edifici, valuta l'efficienza energetica degli edifici suddividendoli in classi.



Incidenza sulla gestione corrente, aggiornamento 2025

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, è stato considerato l'importo complessivo dell'investimento, pari a fr. 1'380'500, al netto dei sussidi cantonali (fr. 55'500) e del finanziamento tramite il fondo FER (fr. 160'000), pari a fr. 1'165'000 e sono stati adottati i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 1.75%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: l'investimento rientra nella categoria "costruzioni edili" per la quale è previsto un tasso di ammortamento del 2.5% (RGFCC, Art. 17).

Ricavi (stima): locazione appartamenti fr. 26'400 annui², prenotazioni della sala multiuso fr. 2'000 annui.

Costi (stima): spese di manutenzione fr. 13'250 annui (1%), costo d'interesse medio annuo per l'arco dei primi 10 anni pari a fr. 18'094.- calcolati come costo teorico sul valore residuo a bilancio dell'investimento (valore netto dopo gli ammortamenti).

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

| | | |
|---|------------|-----------------|
| - Ammortamento annuo | fr. | 29'125.- |
| - Interesse annuo (valore medio sui primi 10 anni) | fr. | 18'094.- |
| - Spese di manutenzione | fr. | 13'250.- |
| - Locazione appartamenti e prenotazioni sala multiuso | fr. | - 28'400.- |
| - TOTALE (dato medio su 10 anni) | fr. | 32'069.- |

Il grado di autofinanziamento medio dell'opera nei primi 10 anni si attesta al 47%.

Tempistiche di realizzazione indicative

L'inizio dei lavori è previsto, riservata l'accettazione del credito suppletorio da parte del Consiglio comunale, per autunno 2025.

Conclusione

Il credito suppletorio di fr. 225'000.- per la conclusione della ristrutturazione dell'ex Casa comunale di Camignolo si rende necessario a causa dell'aumento dei costi di costruzione, dalla riduzione dei sussidi cantonali, dall'incremento dell'IVA e per l'aggiornamento del progetto volto a migliorare l'efficienza energetica dell'edificio con l'installazione di una pompa di calore integrata con un impianto fotovoltaico in sostituzione della caldaia a gas esistente. L'intervento, oltre a preservare il valore storico dell'edificio, offre alla comunità di Monteceneri una struttura moderna e funzionale, promuovendo la coesione sociale e valorizzando il nucleo Cressino nel quartiere di Camignolo.

² Fr. 1'100 al mese, incrementato di fr. 100 (10%) rispetto al 2020 sulla base dell'indice degli affitti (IDA) dell'Ufficio federale di statistica.



Dispositivo

Per le considerazioni espresse in precedenza, il Municipio invita il lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito suppletorio di fr. 225'000.- per la conclusione della ristrutturazione dell'ex Casa comunale di Camignolo e la riqualifica del relativo comparto.
2. Eventuali sussidi e altre entrate andranno in diminuzione della spesa.
3. Il credito sarà iscritto nel conto investimento del Comune.
4. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decadrà se non sarà utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

Il Sindaco

P. Solcà



La Vice segretaria


S. Martinetti

Allegati:

- Allegato 1: preventivo generale aggiornato all'11 febbraio 2025
- Allegato 2: Messaggio municipale 216/2020 del 30 settembre 2020
- Allegato 3: Messaggio municipale 240/2020 del 10 dicembre 2020

Per esame e rapporto:

| Commissione | |
|-------------------------------|---|
| Edilizia e opere pubbliche | X |
| Gestione | X |
| Petizione | |
| Pianificazione del Territorio | |



Allegato 1: preventivo generale aggiornato all'11 febbraio 2025

| PREVENTIVO GENERALE AGGIORNATO | | 07.12.2019 | 11.02.2025 |
|---|---|-------------------------|-------------------------|
| 1 | LAVORI PRELIMINARI | 52'044.90 | 65'100.00 |
| 101 | BONIFICA AMIANTO | 5'360.00 | 4'200.00 |
| 102 | DEMOLIZIONI | 46'684.90 | 60'900.00 |
| 2 | EDIFICIO (volume SIA 1697 mc) | 794'309.40 | 988'400.00 |
| 201 | IMPRESARIO COSTRUTTORE | 162'127.00 | 189'400.00 |
| 202 | PONTEGGI | 13'072.95 | 13'400.00 |
| 203 | GESSATORE | 37'810.00 | 38'900.00 |
| 204 | OPERE SPECIALI DA GESSATORE | 35'895.75 | 45'600.00 |
| 205 | ISOLAZIONE FACCIATE | 75'489.85 | 80'700.00 |
| 206 | SOTTOFONDI | 8'768.50 | 12'900.00 |
| 207 | CARPENTIERE-COPRITETTO | 60'953.90 | 67'800.00 |
| 208 | LATTONIERE | 10'737.85 | 8'300.00 |
| 209 | IMPIANTO ELETTRICO | 43'082.50 | 68'400.00 |
| 209 a | IMPIANTO FOTOVOLTAICO | | 21'400.00 |
| 210 | IMPIANTO DI RISCALDAMENTO | 37'206.00 | 66'700.00 |
| 211 | IMPIANTO SANITARIO | 45'581.00 | 52'800.00 |
| 212 | IMPIANTO VENTILAZIONE | 3'390.00 | 5'000.00 |
| 213 | SERRAMENTI IN PVC/ALU | 26'280.00 | 26'800.00 |
| 214 | FALEGNAME - INTERNI | 23'620.00 | 23'000.00 |
| 215 | PORTE ENTRATA | 15'280.00 | 18'800.00 |
| 216 | RIVESTIMENTI | 56'087.00 | 56'100.00 |
| 217 | FABBRO | 10'610.00 | 12'500.00 |
| 218 | PITTORE | 12'638.40 | 12'300.00 |
| 219 | ELEMENTI FRANGISOLE | 18'372.00 | 17'100.00 |
| 220 | COMBINAZIONI CUCINE | 55'000.00 | 40'000.00 |
| 221 | ONORARI | 135'900.00 | 157'000.00 |
| 221 a | CALCOLO ENERGETICO (rielaborazione in base a RUE n. 21.12.21) | | 9'000.00 |
| 222 | INCENTIVI PER RISANAMENTO ENERGETICO CECE BB | -93'593.30 | -48'100.00 |
| 222 a | INCENTIVI PER IMPIANTO FOTOVOLTAICO | | -7'400.00 |
| 4 | LAVORI ESTERNI | 82'919.20 | 83'300.00 |
| 401 | CANALIZZAZIONI | 6'525.55 | 4'500.00 |
| 402 | SISTEM. ESTERNA, PAVIMENTAZIONI E GIARDINO | 47'487.65 | 67'800.00 |
| 403 | OPERE DI FINITURA (rivestimento zoccolo facciate) | 28'906.00 | 11'000.00 |
| 9 | ARREDAMENTO | 42'523.00 | 64'600.00 |
| 901 | CORPI ILLUMINANTI | 14'480.00 | 18'400.00 |
| 902 | IMPIANTO AUDIO E VIDEO | 6'500.00 | 6'500.00 |
| 903 | ARREDAMENTI INTERNI FISSI | 15'481.00 | 21'300.00 |
| 904 | ARREDAMENTI INTERNI MOBILI | 6'062.00 | 8'400.00 |
| 10 | DIVERSI | 45'000.00 | 35'000.00 |
| 1001 | TASSE E DIVERSI (licenze, allacciamenti, spese, ecc...) | 10'000.00 | 10'000.00 |
| 1002 | IMPREVISTI | 35'000.00 | 25'000.00 |
| Totale | | Fr. 1'016'796.60 | Fr. 1'226'400.00 |
| I.V.A 7.7% - 8.1% | | 78'293.33 | 99'338.40 |
| ARROTONDAMENTO | | 4'910.17 | -738.40 |
| TOTALE PREVENTIVO AGGIORNATO | | Fr. 1'100'000.00 | Fr. 1'325'000.00 |
| DIFFERENZA PREVENTIVO AGGIORNATO | | | Fr. 225'000.00 |



COMUNE DI MONTECENERI

PROGETTO RISTRUTTURAZIONE EX CASA COMUNALE CAMIGNOLO E RIQUALIFICA DEL COMPARTO

MONTECENERI – CAMIGNOLO 316 e 400 RFD
AGGIORNAMENTO PROGETTO 11 FEBBRAIO 2025



Monteceneri, 11 febbraio 2025

INDICE

- *Premessa*
- *Relazione Tecnica*
- *Fotomontaggi e documentazione fotografica*
- *Preventivo Generale riassuntivo*
- *Piani di Progetto 1:500 / 1:100*

Premessa

Il presente rapporto riprende la documentazione del progetto del 07 dicembre 2019. Nel frattempo, sono stati apportati adeguamenti al progetto definiti nella relazione tecnica e trovano riscontro nel preventivo aggiornato.

La licenza edilizia è divenuta definitiva il 24 febbraio 2024, mentre la licenza edilizia per l'impianto a pompa di calore è stata rilasciata il 17 febbraio 2025.

Il preventivo è stato aggiornato e confrontato con i capitoli principali del preventivo del 2019.

L'aggiornamento considera:

- Adeguamento dei prezzi di mercato dopo oltre cinque anni, basato sulle offerte ricevute nel gennaio 2025 riguardanti le principali opere e alcuni affinamenti di progetto.
- Costo del nuovo impianto a pompa di calore, in sostituzione dell'impianto a gas.
- Costo di un impianto fotovoltaico al netto degli incentivi.
- Minori incentivi per il risanamento energetico a seguito delle modifiche legislative RUE n. del 22 dicembre 2021 e conseguente rifacimento dell'incasso.
- Adeguamento dell'importo IVA all'8,1%.

Già nel 2020 è stata allestita una valutazione dell'interesse per l'utilizzo della sala contattando diversi enti interessati. Con il seguente esito:

Associazione Genitori Carvina, sede presso la casa patriziale di Camignolo. L'associazione è conosciuta in tutta la valle per le numerose iniziative a favore della popolazione, in particolare per i più piccoli.

- Secondo corso di musica (tutti i giorni dalle 18.00-20.00)
- Possibilità di creare un doposcuola (dalle 16.30 alle 18.00)
- Conferenze e riunioni (mediamente una volta al mese)
- Altre attività che ora si svolgono presso la scuola media fuori dagli orari scolastici, sarebbero più interessanti vicino alla propria sede.
- Le responsabili dell'associazione sono convinte di voler incrementare le proprie iniziative al momento che sarà a disposizione la nuova sala.

Associazione Amici della terza età Camignolo. L'associazione è attiva nel quartiere dal 1980 ed è stata fondata proprio con l'esigenza di creare un centro di aggregazione dove gli anziani potessero trovare momenti ricreativi.

- Incontri settimanali di un pomeriggio per attività in favore degli anziani di Monteceneri (musica, corsi, canto, merenda, giochi ...)
- Riunioni Comitato e assemblea dell'associazione
- Manifestazioni a tema (3 volte all'anno).

Associazioni amici di Camignolo. L'associazione è attiva nell'organizzazioni di attività ricreative e popolari.

- Riunioni di comitato
- Attività ricreative e culturali a frequenza trimestrale.

Scuola media di Camignolo. La direttrice signor Claudia De Gasparo ha espresso diversi interessi per attività che purtroppo non possono trovare spazio presso la sede:

- Il prossimo anno scolastico prevedono un incremento di allievi che chiedono di pranzare. Con il sistema attuale (ristoranti o catering presso la sede scolastica) non è più possibile proseguire. Lo spazio della nuova sala si presterebbe per ospitare 30-40 allievi. La cucina dovrà essere dimensionata correttamente.
- Viene richiesta una sala, all'infuori della scuola, in cui si possa svolgere un doposcuola in collaborazione con l'Atte. Persone in pensione si mettono a disposizione per aiutare i ragazzi che necessitano di un ripasso delle materie.
- Alla direzione della scuola media vengono chiesti giornalmente spazi da società o privati per conferenze o altro. Purtroppo durante gli orari scolastici non hanno a disposizione aule. La sala di Camignolo può ospitare le persone anche durante la giornata.

Inoltre la cancelleria comunale ha potuto confermare che gli altri spazi pubblici del Comune sono molto utilizzati e le richieste non possono essere esaudite.

- *Il **centro diurno a 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 l'utilizzo chiesto.*
- *Anche la **buvette del centro sportivo Quadrifoglio** viene affittata praticamente tutti i fine settimana in particolare per lo svolgimento di spuntini, cene, ricorrenze familiari, ecc. Richieste di utilizzo supplementari possono facilmente trovare posto nella sala a Camignolo.*

Relazione Tecnica

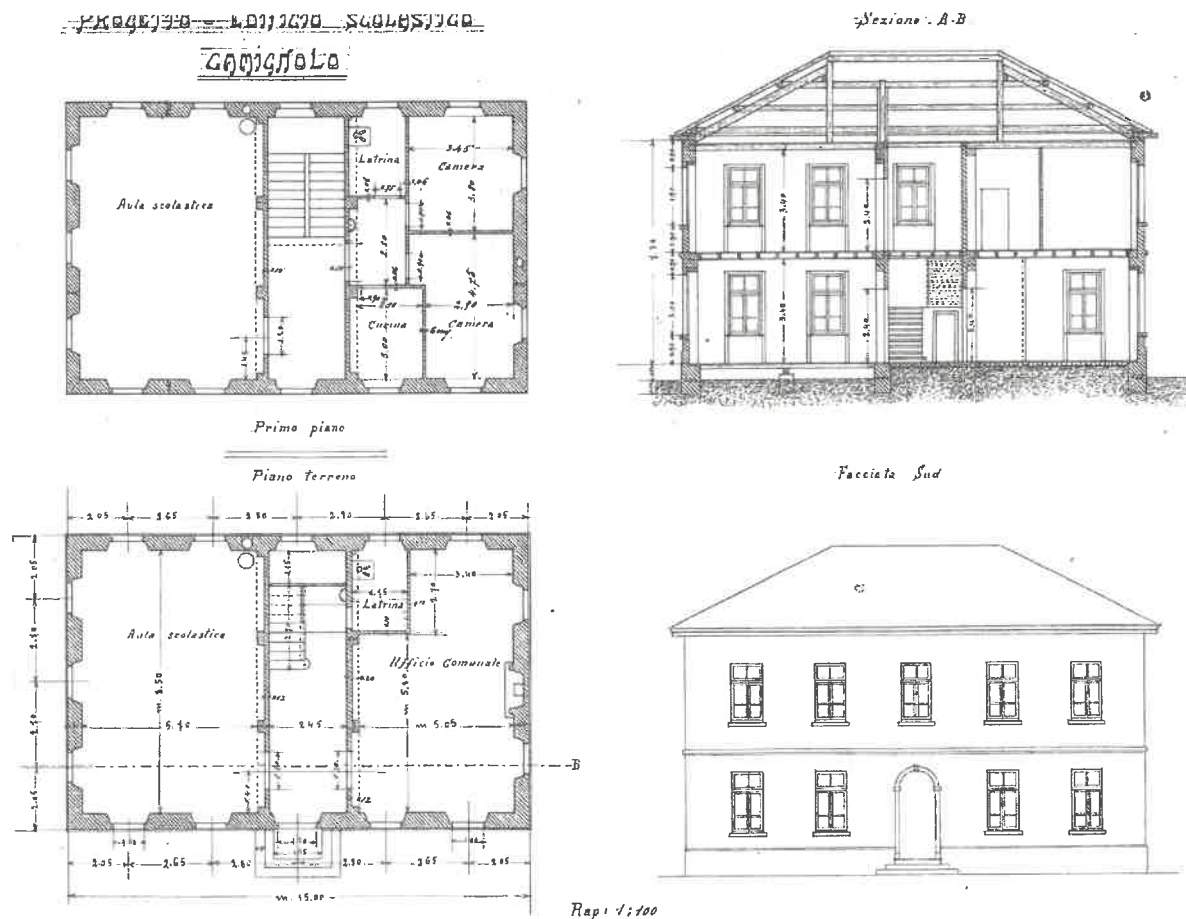
CENNI STORICI

La ex Casa comunale 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):

"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."

L'edificio comunale è stato costruito nel 1922 su progetto del signor Giovanni Ucelli di cui si sono trovati alcuni disegni originali.

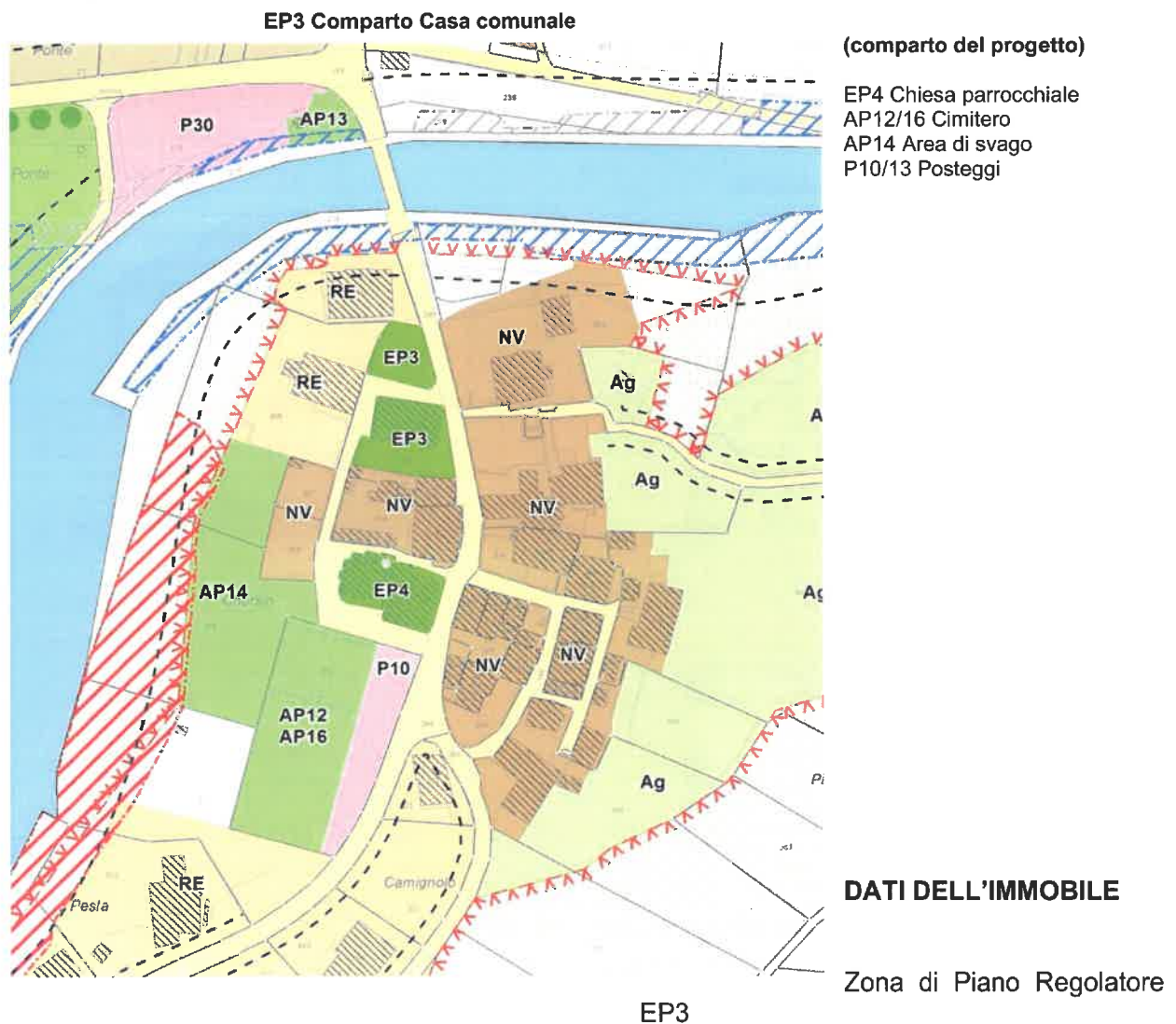


PROGETTO

Oggi il Nucleo di Cressino funge da importante centro di aggregazione con la casa comunale, la Chiesa dei Santi Pietro e Paolo, la casa parrocchiale, il cimitero e la casa patriziale. La ristrutturazione della Casa comunale è cruciale per riqualificare il quartiere. Il progetto di restauro rispetta l'architettura esistente, creando una sala multiuso al piano terra, aperta a tutta la popolazione di Monteceneri, e due piccoli appartamenti a reddito al piano superiore, offrendo nuove abitazioni nel nucleo. La sala si affaccia su una piazza accessibile ai disabili, fondamentale per la vita sociale esterna. Il collegamento pedonale con la chiesa e il cimitero sarà mantenuto, e sul lato nord verrà realizzato un posteggio per disabili. A ovest della chiesa e del cimitero, il piano regolatore prevede un'area pubblica di svago che si integra con la nuova sala multiuso e la casa parrocchiale adiacente.

SITUAZIONE PIANIFICATORIA

Nucleo di Chersin – PR piano delle zone



| | | |
|--|----|-------|
| Superficie mappali 316 e 400 RFD | mq | 464 |
| Superficie edificio | mq | 143 |
| Altezza massima edificio al colmo | ml | 11.50 |
| Volume edifico | mc | 1697 |
| Superficie piazzale, accesso, aree verdi | mq | 321 |

| DESCRIZIONE SUPERFICIE | Lunghezza ml | Larghezza ml | SUPERFICIE mq | ALTEZZA ml | VOLUME mc |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|-----------------|
| Edificio | | | | | 1'687.77 |
| Copertura e mansarda | 15.33 | 9.83 | 150.69 | 2.53 | 381.26 |
| 2 piani abitabili | 15.33 | 9.83 | 150.69 | 7.67 | 1'155.82 |
| Suppl. PT abitabile | 15.33 | 9.83 | 150.69 | 1.00 | 150.69 |
| Scale e terrazze | | | | | 9.00 |
| Scala a nord | 5.00 | 1.20 | 6.00 | 1.50 | 9.00 |
| TOTALE VOLUME | | | | | 1'696.77 |

DESCRIZIONE TECNICA DEL PROGETTO

EDIFICIO

Mantenimento della tipologia della facciata

Le aperture ritmate saranno mantenute su ogni facciata con due modifiche per l'accesso senza alterarne l'estetica. La zoccolatura sarà in granito. Verranno sostituite le persiane con tende verticali esterne elettrificate, i serramenti rivestiti in metallo antracite e i davanzali in cemento con granito. Questi cambiamenti modernizzeranno le facciate mantenendone lo stile.

Rifacimento completo delle strutture interne

Per consentire una riorganizzazione degli spazi interni conforme alle esigenze della committenza e alle norme di costruzione vigenti, il progetto include la demolizione completa di tutte le strutture interne: solette, pareti, pavimenti, impiantistica esistente. Verranno mantenuti solo i muri perimetrali e la struttura portante principale della copertura.

Risanamento termico

Attualmente è fondamentale considerare il risparmio energetico nei lavori di ristrutturazione, conformemente alle normative vigenti. In particolare, poiché l'edificio prevede spazi pubblici al piano terreno, i parametri richiesti saranno più stringenti. Inoltre, il raggiungimento di specifici obiettivi di risanamento energetico degli edifici e la relativa certificazione consentono di accedere agli incentivi cantonali e federali destinati al risparmio energetico.

Il progetto prevede che l'isolamento termico delle facciate venga eseguito esternamente con il sistema a "cappotto", utilizzando pannelli di lana di roccia dello spessore di 18 cm. Il pavimento del piano terreno sarà isolato con lastre di poliuretano dello spessore di 10 cm. La copertura avrà un

manto isolante composto da due strati: uno inferiore in lana di roccia dello spessore di 10 cm e uno superiore in pannelli di fibra di legno calpestabili dello spessore di 12 cm.

SISTEMAZIONE ESTERNA

La ristrutturazione dello stabile includerà la sistemazione delle aree esterne. A sud, verrà creata una piazza accessibile tramite rampe per pedoni e disabili, collegata alla sala multiuso. A nord, sarà realizzata una nuova scala d'entrata per i nuovi appartamenti al primo piano. Sarà inoltre costruito un parcheggio per disabili vicino allo spazio pubblico e migliorato l'accesso da Via alla Chiesa per veicoli diretti alle proprietà private e al cimitero. L'area verde restante sarà preservata.

ORGANIZZAZIONE SPAZI INTERNI

Nel rispetto delle esigenze indicate dalla committenza, il progetto prevede la seguente riorganizzazione degli spazi interni.

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

LAVORI PREVISTI

Le opere previste nel preventivo generale sono le seguenti

EDIFICIO INTERNO

- Risanamento speciale degli elementi costruttivi contenenti amianto
- Demolizione di tutte le strutture interne ai piani: pareti, solette, pavimenti e impiantistica.
- Formazione nuova platea e solette interne in calcestruzzo.
- Nuove pareti portanti ai piani, in calcestruzzo e cotto.
- Nuove pareti divisorie in mattoni di cotto per la formazione dei diversi locali ai piani.
- Nuove pareti divisorie al secondo piano, in cartongesso.
- Rimozione vecchi tinteggi, risanamento dove necessario degli intonaci esistenti danneggiati, rasatura con rete in nylon, colla e strato di finitura in stabilitura di tutte le pareti perimetrali esistenti.
- Rivestimento interno tetto con lastre in cartongesso.
- Realizzazione nuovo impianto elettrico e relative lampade per gli spazi comuni.
- Esecuzione nuovo impianto sanitario con relativi apparecchi usuali e nuove condotte di evacuazione acque luride.
- Allestimento sala polivalente comprendente la posa di: soffitto ribassato fonoassorbente con lampade incassate, impianto audio e video.
Non è previsto nessun impianto di ventilazione o raffrescamento.
- Rivestimento in piastrelle di tutti i pavimenti e delle pareti dei locali sanitari.
- Nuove porte interne con telai in metallo termolaccati e ante rivestite in laminato.
- Rasatura, stabilitura e tinteggio a nuovo di tutti i locali
- Arredamenti sala polivalente con tavoli e sedie accatastabili e armadi a muro dedicati.
- **Sostituzione dell'impianto di riscaldamento a gas metano (del 2008) con una pompa di calore che permette, tramite serpentine, di riscaldare e raffrescare i locali.**
- **Nuovo impianto fotovoltaico sopra la copertura.**

Nel corso degli ultimi cinque anni ci sono stati eventi (pandemie e guerre) che hanno fatto aumentare tutti i prezzi delle materie prime e in particolare dell'energia fossile (metano e petrolio). Questi fattori e all'ulteriore invecchiamento dell'impianto di riscaldamento a gas hanno indotto a proporre un nuovo impianto a pompa di calore abbinato a un impianto fotovoltaico.

Il nuovo impianto, oltre a un risparmio di gestione annua, permette un uso confortevole anche d'estate con la possibilità di raffrescamento dei locali tramite la distribuzione a pavimento.

EDIFICIO ESTERNO E RIQUALIFICA DELLE ZONE ADIACENTI

- Formazione ponteggi di facciata necessari.
- Rifacimento completo della copertura del tetto, delle gronde perimetrali, e della sottostruttura, isolamento termica 10+12 cm, copertura in tegole brune, formazione due lucernari, e opere da lattoniere.
- Sostituzione di tutti i vecchi serramenti in legno con nuovi in PVC/ALU.
- Sostituzione davanzali in calcestruzzo esistenti con nuovi in pietra naturale.
- Eliminazione gelosie esistenti in legno e posa nuovi elementi frangisole con tende verticali.
- Sostituzione porta entrata principale al PT.

- Formazione nuova porta entrata per locale tecnico e atrio entrata appartamenti al PT.
- Rifacimento delle facciate comprendente lavaggio, ripristino di parti di intonaco danneggiate, isolamento termica in lana di roccia 18 cm, rasatura completa con rete nailon, nuovo strato di finitura in stabilitura colorata.
- Formazione nuovo piazzale a sud, in calcestruzzo a vista, incluse vasche per piante.
- Formazione nuove rampe d'accesso pedonali e per disabili, lato sud, in asfalto.
- Formazione nuova scala d'accesso lato nord, in calcestruzzo e pietra naturale.
- Realizzazione nuovo parcheggio lato nord con superficie in grigliati erbosi (superficie unitaria per il posteggio disabili).
- Rappezzi di raccordo dei piazzali in asfalto.
- Sistemazione aree verdi esistenti rimanenti.
- Adattamento allacciamento alla canalizzazione acque luride lato nord.
- Illuminazione esterna con lampade e lampioncini.

Il preventivo dettagliato e i piani di progetto 1:100 allegati permettono di avere ulteriori informazioni in dettaglio.

arch. Alberto Canepa


Fotomontaggi e documentazione fotografica

RENDERING





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Preventivo Generale

**PROGETTO RISTRUTTURAZIONE EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO
E RIQUALIFICA DEL COMPARTO
MONTECENERI-CAMIGNOLO - MAPPALE N° 316 e 400
COMUNE DI MONTECENERI**

| PREVENTIVO GENERALE AGGIORNATO | | 07.12.2019 | 11.02.2025 |
|---------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| 1 | LAVORI PRELIMINARI | 52'044.90 | 65'100.00 |
| 101 | BONIFICA AMIANTO | 5'360.00 | 4'200.00 |
| 102 | DEMOLIZIONI | 46'684.90 | 60'900.00 |
| 2 | EDIFICIO (volume SIA 1697 mc) | 794'309.40 | 988'400.00 |
| 201 | IMPRESARIO COSTRUTTORE | 162'127.00 | 189'400.00 |
| 202 | PONTEGGI | 13'072.95 | 13'400.00 |
| 203 | GESSATORE | 37'810.00 | 38'900.00 |
| 204 | OPERE SPECIALI DA GESSATORE | 35'895.75 | 45'600.00 |
| 205 | ISOLAZIONE FACCIATE | 75'489.85 | 80'700.00 |
| 206 | SOTTOFONDI | 8'768.50 | 12'900.00 |
| 207 | CARPENTIERE-COPRITETTO | 60'953.90 | 67'800.00 |
| 208 | LATTONIERE | 10'737.85 | 8'300.00 |
| 209 | IMPIANTO ELETTRICO | 43'082.50 | 68'400.00 |
| 209 a | IMPIANTO FOTOVOLTAICO | | 21'400.00 |
| 210 | IMPIANTO DI RISCALDAMENTO | 37'206.00 | 66'700.00 |
| 211 | IMPIANTO SANITARIO | 45'581.00 | 52'800.00 |
| 212 | IMPIANTO VENTILAZIONE | 3'390.00 | 5'000.00 |
| 213 | SERRAMENTI IN PVC/ALU | 26'280.00 | 26'800.00 |
| 214 | FALEGNAME - INTERNI | 23'620.00 | 23'000.00 |
| 215 | PORTE ENTRATA | 15'280.00 | 18'800.00 |
| 216 | RIVESTIMENTI | 56'087.00 | 56'100.00 |
| 217 | FABBRO | 10'610.00 | 12'500.00 |
| 218 | PITTORE | 12'638.40 | 12'300.00 |
| 219 | ELEMENTI FRANGISOLE | 18'372.00 | 17'100.00 |
| 220 | COMBINAZIONI CUCINE | 55'000.00 | 40'000.00 |
| 221 | ONORARI | 135'900.00 | 157'000.00 |
| 221 a | CALCOLO ENERGETICO (rielaborazione in base a RUE n. 21.12.21) | | 9'000.00 |

| | | | |
|---|--|-------------------------|-------------------------|
| 222 | INCENTIVI PER RISANAMENTO ENERGETICO CECE BB | -93'593.30 | -48'100.00 |
| 222 a | INCENTIVI PER IMPIANTO FOTOVOLTAICO | | -7'400.00 |
| 4 | LAVORI ESTERNI | 82'919.20 | 83'300.00 |
| 401 | CANALIZZAZIONI | 6'525.55 | 4'500.00 |
| 402 | SISTEM. ESTERNA, PAVIMENTAZIONI E GIARDINO | 47'487.65 | 67'800.00 |
| 403 | OPERE DI FINITURA (rivestimento zoccolo facciate) | 28'906.00 | 11'000.00 |
| 9 | ARREDAMENTO | 42'523.00 | 54'600.00 |
| 901 | CORPI ILLUMINANTI | 14'480.00 | 18'400.00 |
| 902 | IMPIANTO AUDIO E VIDEO | 6'500.00 | 6'500.00 |
| 903 | ARREDAMENTI INTERNI FISSI | 15'481.00 | 21'300.00 |
| 904 | ARREDAMENTI INTERNI MOBILI | 6'062.00 | 8'400.00 |
| 10 | DIVERSI | 45'000.00 | 35'000.00 |
| 1001 | TASSE E DIVERSI (licenze.allacciamenti, spese, ecc...) | 10'000.00 | 10'000.00 |
| 1002 | IMPREVISTI | 35'000.00 | 25'000.00 |
| Totale | | Fr. 1'016'796.50 | Fr. 1'226'400.00 |
| | I.V.A 7.7% - 8.1% | 78'293.33 | 99'338.40 |
| | ARROTONDAMENTO | 4'910.17 | -738.40 |
| TOTALE PREVENTIVO AGGIORNATO | | Fr. 1'100'000.00 | Fr. 1'325'000.00 |
| DIFFERENZA PREVENTIVO AGGIORNATO | | | Fr. 225'000.00 |

GIUSTIFICATIVI DELLA DIFFERENZA : Fr. 225'000.00

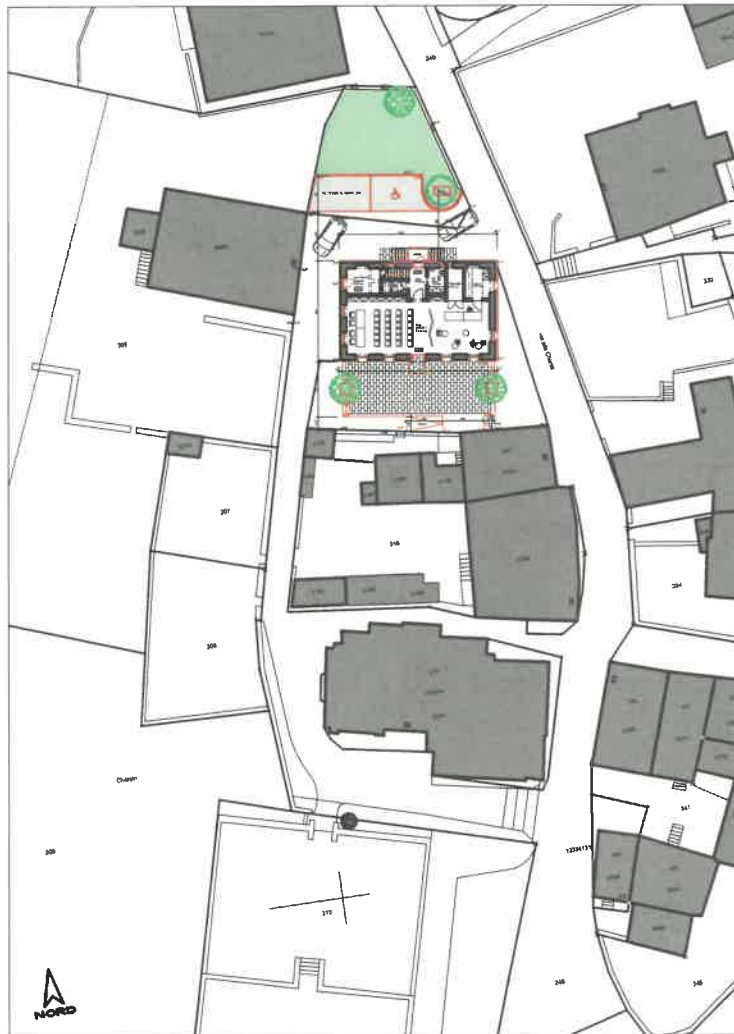
| | | |
|---|---|------------|
| A | Adeguamento dei prezzi di mercato dopo oltre 5 anni a seguito delle offerte rientrate nel gennaio 2025, riguardanti le principali opere e alcuni affinamenti di progetto. | 112'000.00 |
| B | Costo del nuovo impianto a pompa di calore, in sostituzione dell'impianto a gas (pos. 201, 209 e 210). | 40'000.00 |
| C | Costo impianto fotovoltaico al netto degli incentivi (pos. 209, 209a e 222a). | 19'000.00 |
| D | Minori incentivi per il risanamento energetico a seguito delle modifiche legislative RUE n. 22.12.2021 e conseguente rifacimento dell'incasso. (pos. 221 e 222). | 50'000.00 |
| E | Adeguamento dell'importo IVA da 7.7% a 8.1%. | 4'000.00 |

architetto A. Canepa

Piani di Progetto 1:500 / 1:100



COMUNE DI MONTECENERI
PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "
E RIQUALIFICA DEL COMPARTO
Planimetria generale 1:500

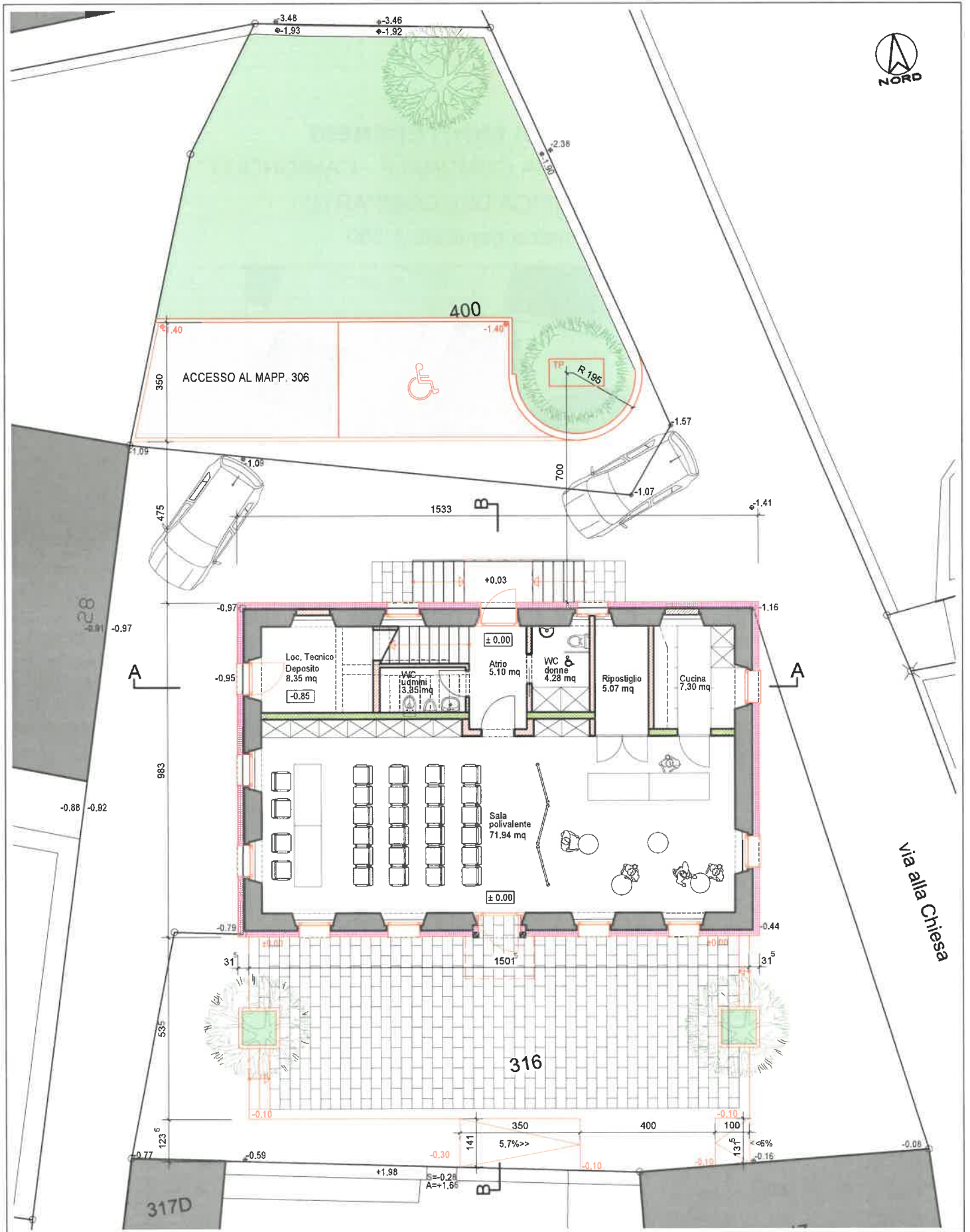


Monteceneri-Camignolo mapp. 316 e 400 RFD

Pianta Piano Terreno 1:100
Pianta Primo Piano 1:100
Pianta Secondo Piano 1:100
Facciate 1:100
Sezioni 1:100

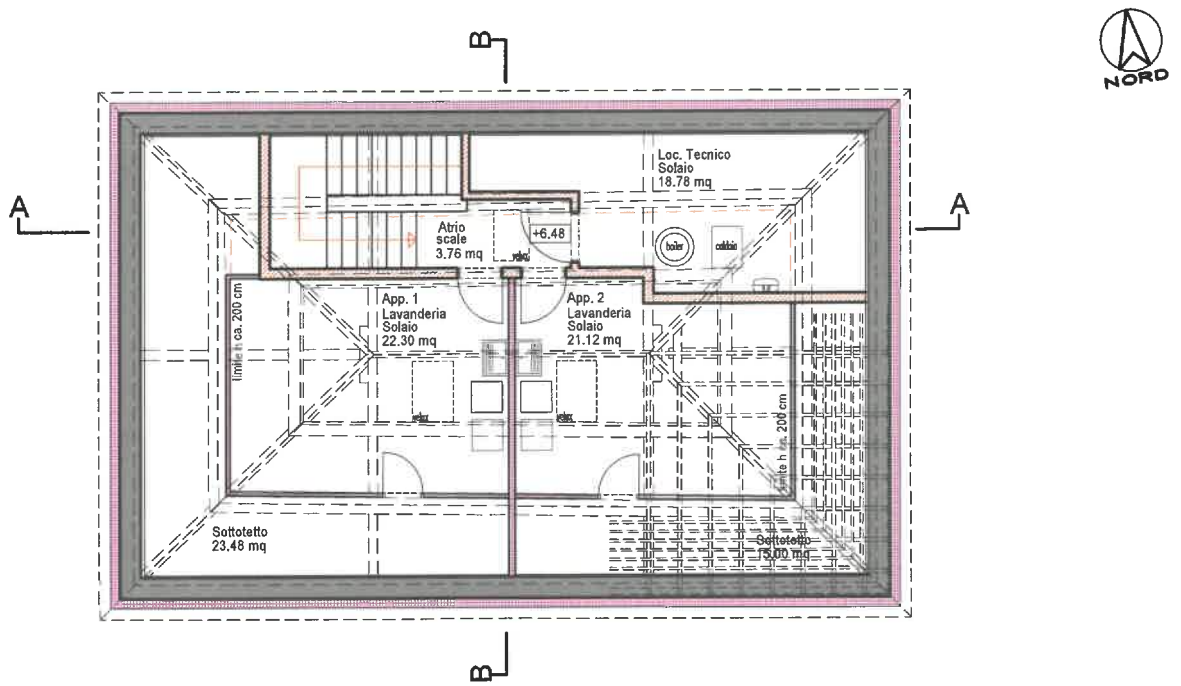
Bironico 11 febbraio 2025

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "

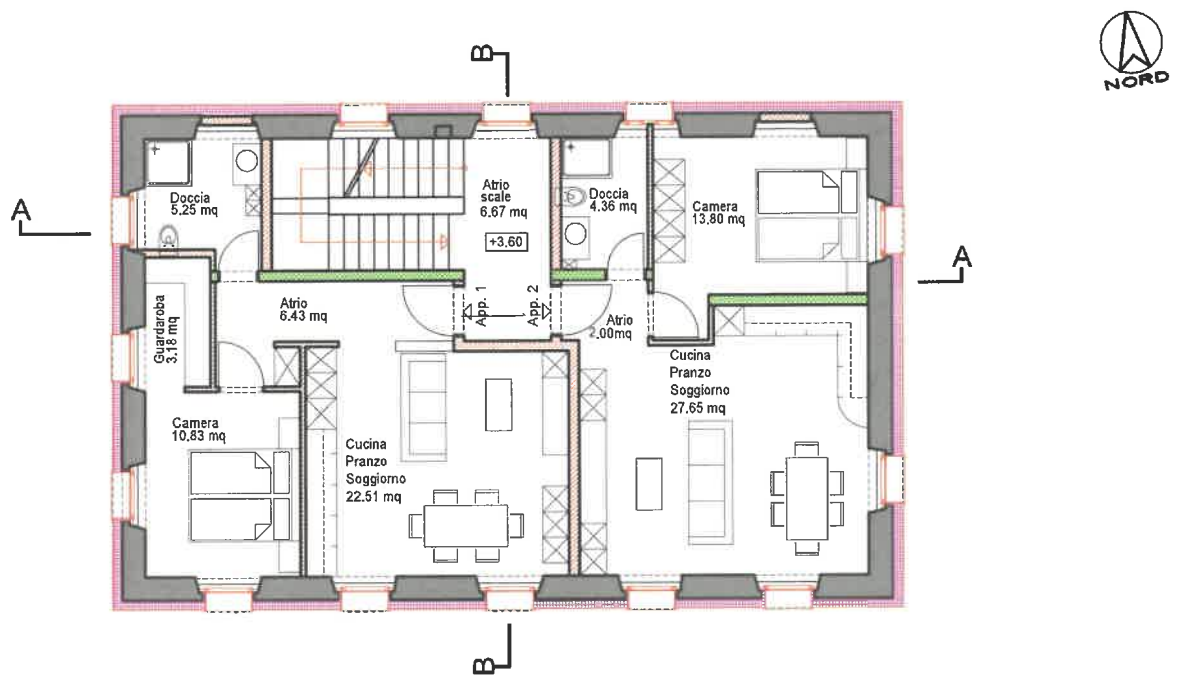


PIANO DI SITUAZIONE - PIANTA PIANO TERRENO

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "

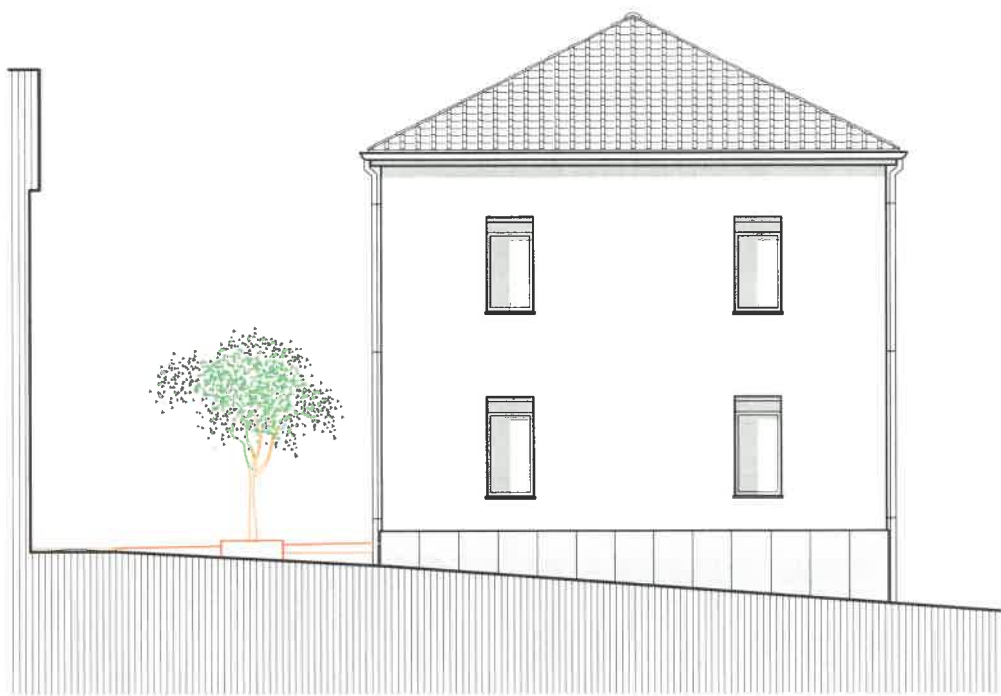


PIANTA SECONDO PIANO



PIANTA PRIMO PIANO

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



FACCIATA EST

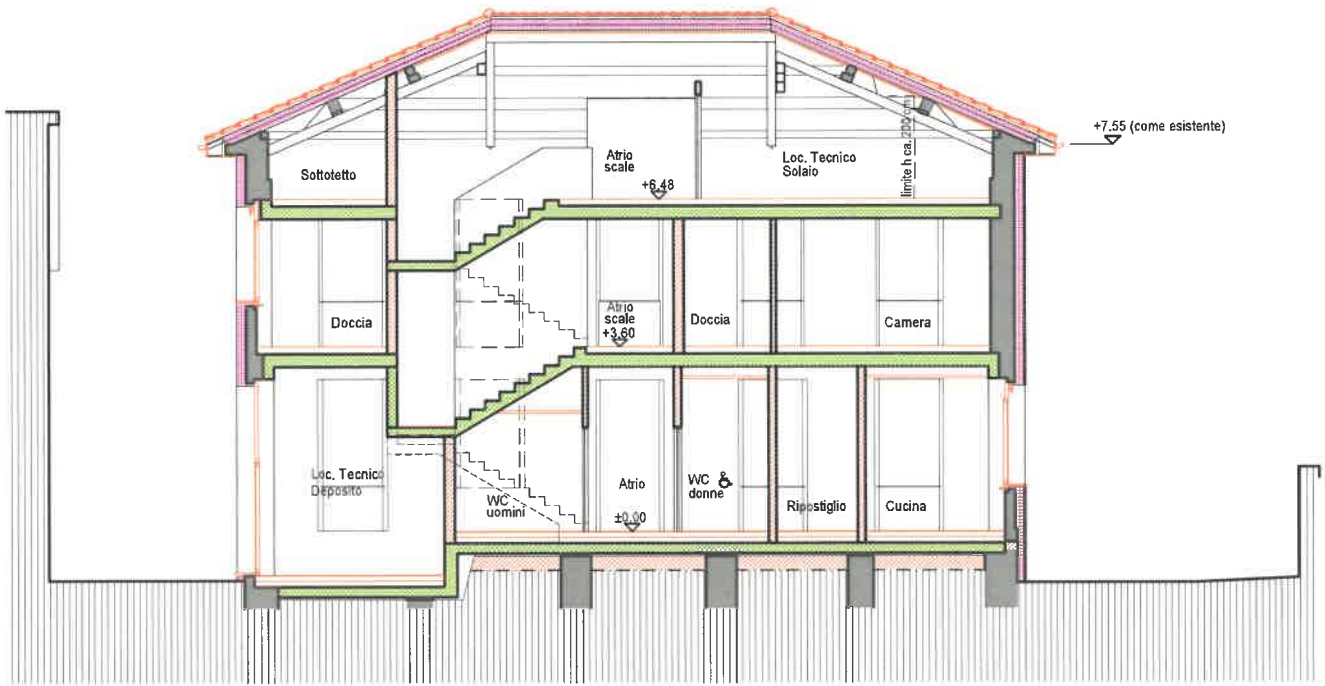


FACCIATA OVEST

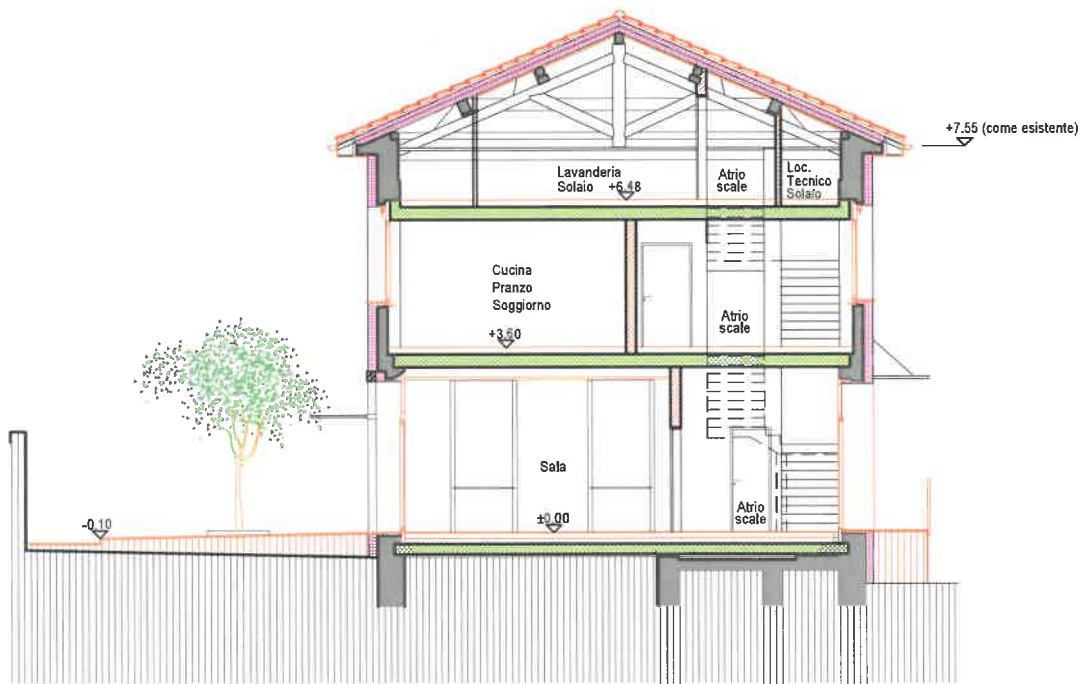
PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



SEZIONE LONGITUDINALE A-A



SEZIONE TRASVERSALE B-B

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 esaustivamente 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 | | Anno 1 | Anno 2 | Anno 3 | Anno 4 | Anno 5 | Anno 6 | Anno 7 | Anno 8 | Anno 9 | Anno 10 |
| 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 | 48'995.00 | 49'692.50 | 49'390.00 | 48'087.50 | 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.

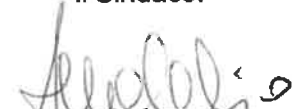
Considerando quanto esposto, a disposizione per ogni altra informazione, si chiede di voler

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



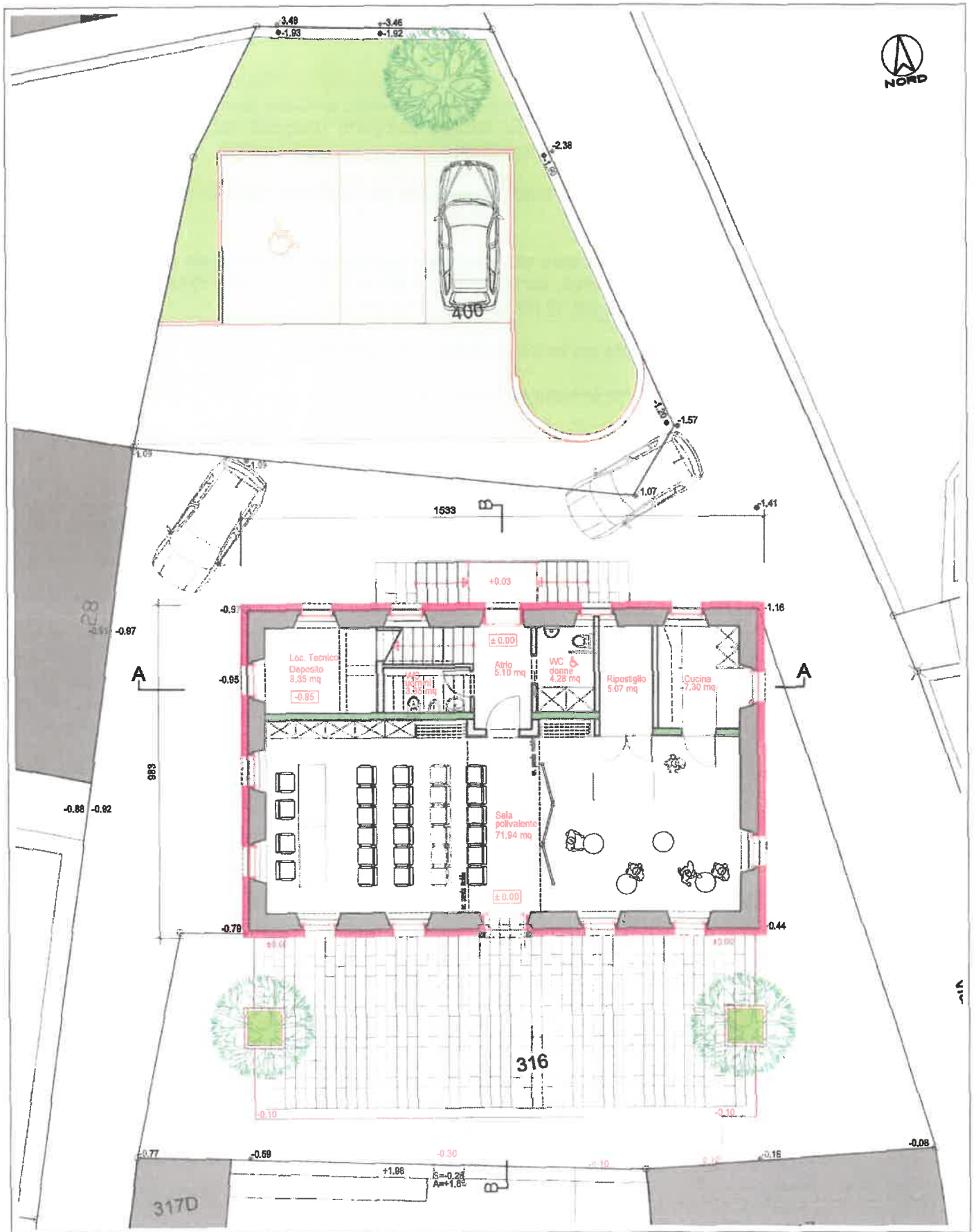
Il Segretario:


Tiziano Ferracin

Commissioni incaricate dell'esame: Gestione, Edilizia del CC

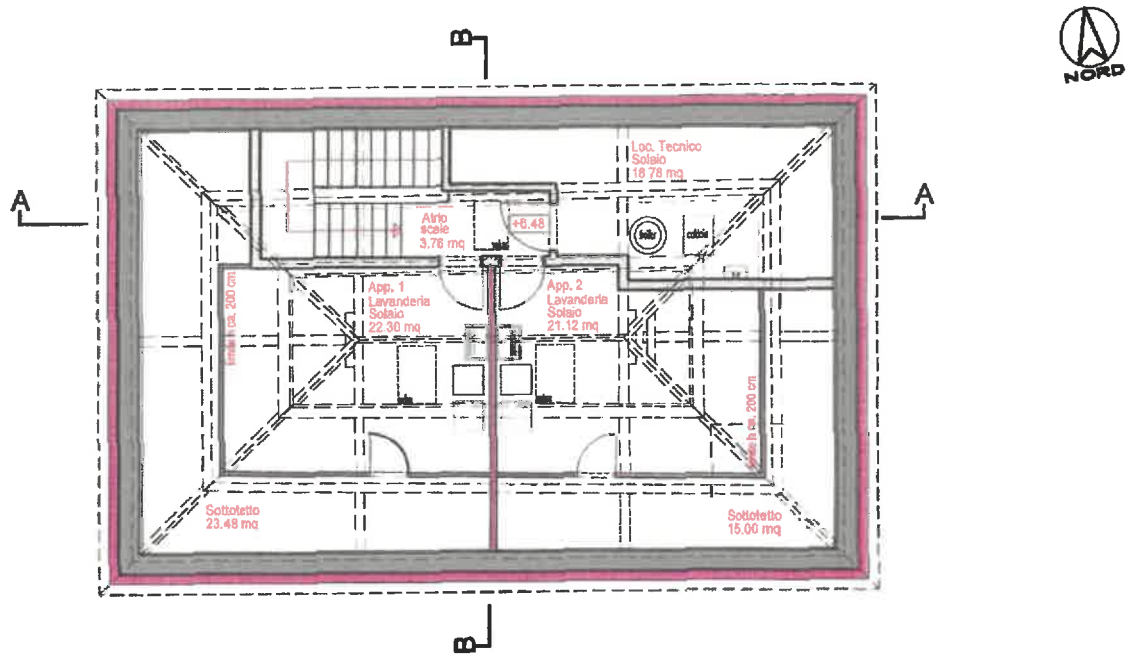
Allegato: citati, piani di progetto (vers. 07.12.2019)

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "

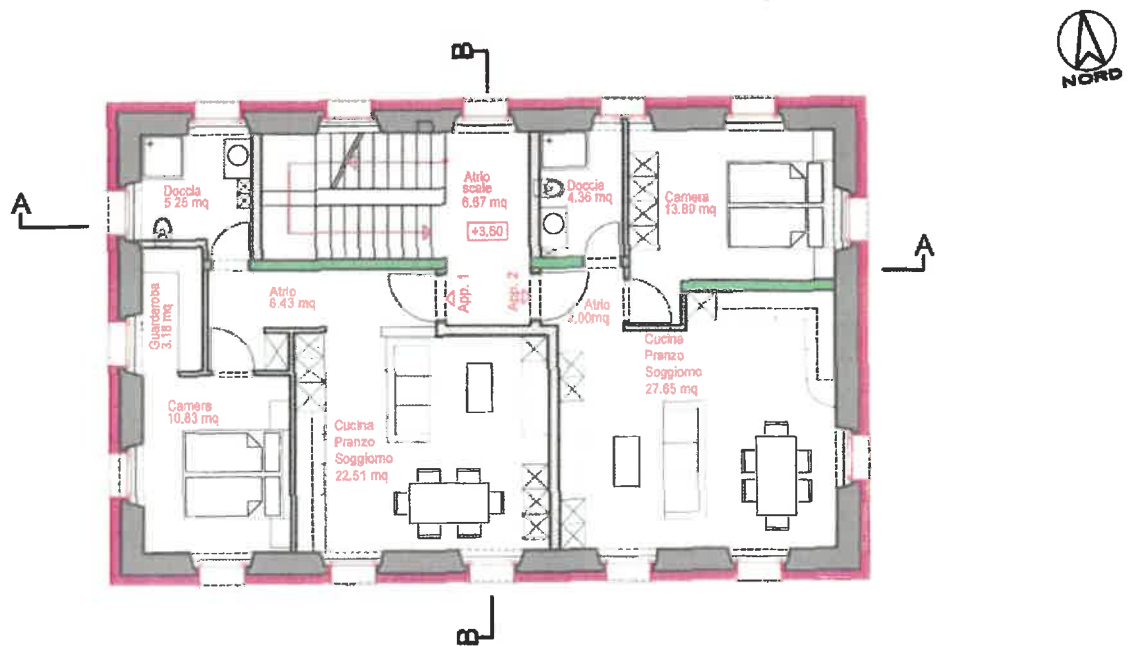


PIANO DI SITUAZIONE - PIANTA PIANO TERRENO

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



PIANTA SECONDO PIANO

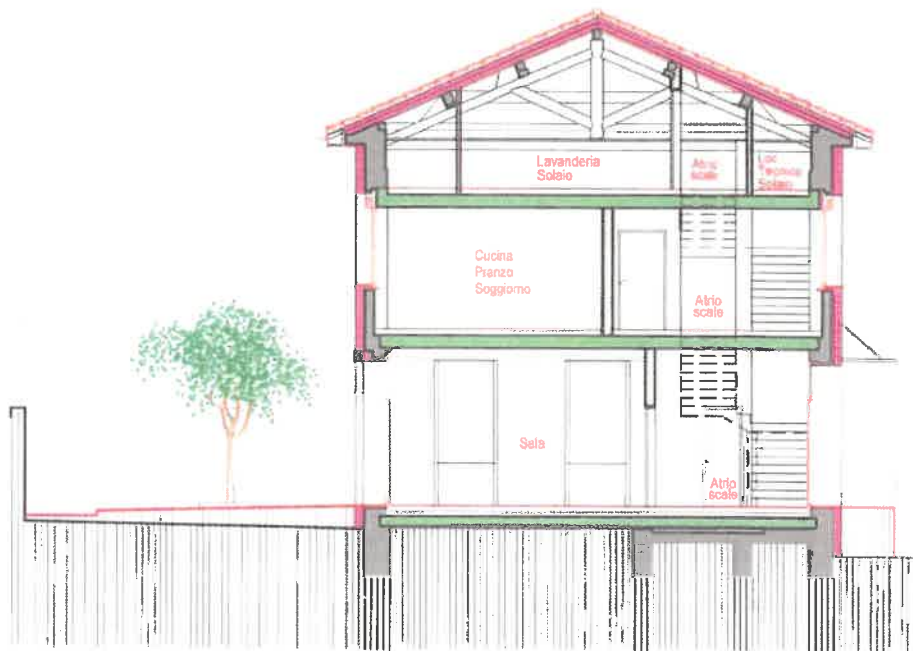


PIANTA PRIMO PIANO

PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



SEZIONE LONGITUDINALE A-A

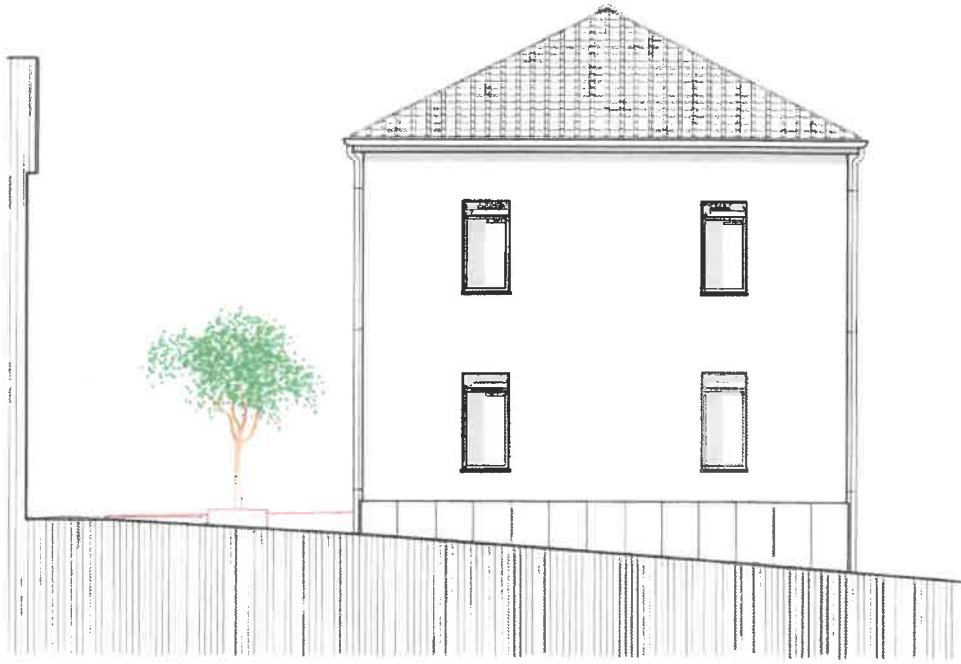


SEZIONE TRASVERSALE B-B

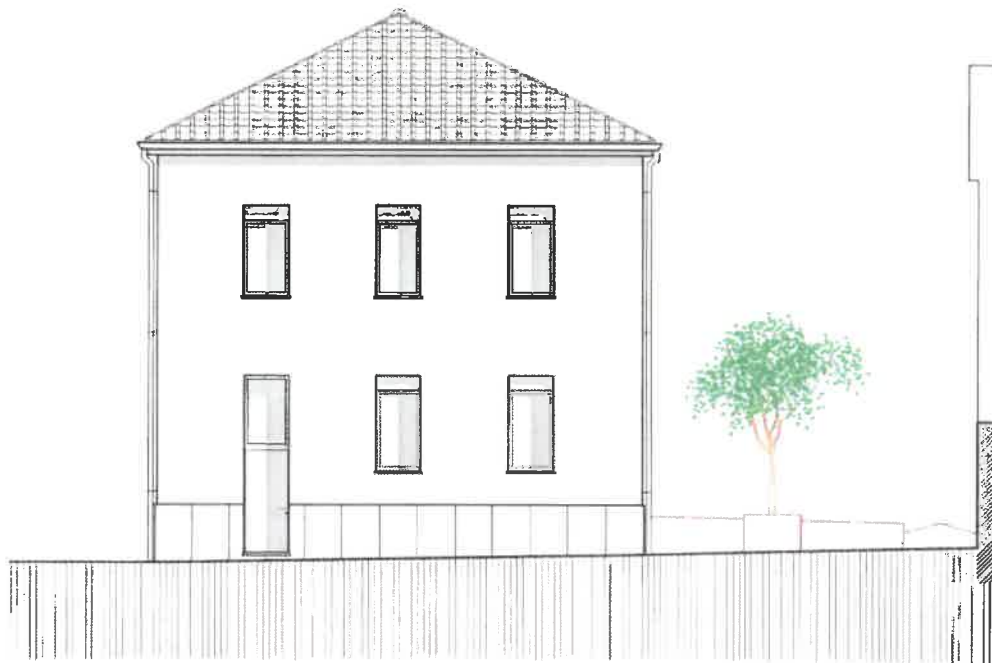
PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



PROGETTO " EX CASA COMUNALE - CAMIGNOLO "



FACCIATA EST



FACCIATA OVEST

COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio municipale No. 240

Risoluzione municipale No. 863

02 novembre 2020



Richiesta d'approvazione del Regolamento per l'utilizzo dell'immobile comunale e degli spazi limitrofi ai mappali no. 316 e 400 RFD Monteceneri/sezione Camignolo

Onorando Consiglio Comunale,

con il presente messaggio municipale è intenzione dell'Esecutivo ottemperare a quanto approvato dal nostro Lodevole Consiglio Comunale durante la seduta del 30 settembre 2020 alla trattanda no. 11 e, in particolare, soddisfare l'emendamento inserito al punto 3 del messaggio municipale no. 216.

Commento

Il Regolamento per l'utilizzo dell'immobile comunale e degli spazi limitrofi ai mappali no. 316 e 400 RFD Monteceneri/sezione Camignolo, oggetto del presente messaggio, serve a garantire le funzioni e gli interessi pubblici. Inoltre esso vuole fornire al cittadino uno strumento chiaro con il quadro generale sui propri diritti e doveri di utente.

La regolamentazione dettagliata dovrà poi essere integrata con un'ordinanza applicativa.

Il Regolamento proposto per approvazione al Consiglio Comunale è composto da 15 articoli, vedi allegato.

Della citata normativa segnaliamo, in particolare, l'art. 6 "Alloggi" (inerente la definizione degli alloggi per scopi d'interesse pubblico) e l'art. 13 "Canone di concessione" (nel quale viene definita la forchetta delle tasse di concessione d'uso).

Aspetti finanziari

I ricavi derivanti dalle pigioni degli alloggi situati al primo piano, unitamente alle tasse d'uso per la sala polivalente al piano terreno, saranno impiegati principalmente per il finanziamento dei costi di gestione ordinaria dell'infrastruttura. Qualora ci fosse un esubero, esso verrà utilizzato per coprire parte dei costi finanziari generati dall'investimento, presentati esaustivamente nel messaggio municipale no. 216.

A tale proposito l'art. 13 cpv. 2 fissa i limiti minimi e massimi per le relative tasse di concessione d'uso degli spazi dell'infrastruttura, in linea con quanto fissato per altri stabili comunali simili situati nel Comune ed a disposizione dell'utenza (cfr. Ordinanza municipale no. 8 - Concessione d'uso degli spazi e delle infrastrutture del Centro diurno di Rivera).

Conclusioni

Il Regolamento presentato risponde alla richiesta del Consiglio comunale di garantire l'interesse pubblico, oltre al fatto che il Municipio vuole mantenere il sedime e le strutture come bene amministrativo.

Con queste osservazioni restiamo a disposizione per ogni altra informazione e vi chiediamo di voler

risolvere:

1. È approvato, articolo per articolo e nel suo complesso, il Regolamento per l'utilizzo dell'immobile comunale e degli spazi limitrofi ai mappali no. 316 e 400 RFD Monteceneri/sezione Camignolo.
2. Il Regolamento per l'utilizzo dell'immobile comunale e degli spazi limitrofi ai mappali no. 316 e 400 RFD Monteceneri/sezione Camignolo, entra in vigore al momento dell'avvenuta approvazione del Consiglio di Stato ai sensi dell'art.188 LOC.

Vogliate gradire i nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

Il Sindaco:


Anna Celio Cattaneo



Il Segretario:


Tiziano Ferracin

Allegato: Regolamento citato

Commissione incaricata dell'esame: Gestione, Petizioni

Comune di Monteceneri

Municipio

CP 329, CH-6802 Rivera

T +41 (0)91 936 10 30

info@monteceneri.ch



Regolamento per l'utilizzo dell'immobile e degli spazi adiacenti ai mappali no. 316 e 400 RFD Monteceneri sezione Camignolo

INDICE

- ART. 1 – OGGETTO
- ART. 2 – TIPOLOGIA DEL BENE IMMOBILE
- ART. 3 – PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE LOCALI COMUNALI E DEGLI ALLOGGI
- ART. 4 – CONCESSIONE
- ART. 5 – LOCAZIONE
- ART. 6 – ALLOGGI
- ART. 7 – REVOCA
- ART. 8 – RESPONSABILITÀ PER DANNI
- ART. 9 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO
- ART. 10 – RESPONSABILE PER LA DETENZIONE CHIAVI DI ACCESSO
- ART. 11 – DIVIETI
- ART. 12 – SPESE
- ART. 13 – CANONE DI CONCESSIONE
- ART. 14 – ADEGUAMENTO DEI CANONI
- ART. 15 - ABROGAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE

Comune di Monteceneri

Scopo e campo d'applicazione

ART. 1 - OGGETTO

Il presente regolamento disciplina i provvedimenti di concessione del bene immobile comunale prioritariamente a persone del Comune, società e associazioni senza scopo di lucro, che svolgono attività ricreativa, culturale, sportiva e sociale per il Comune.

ART. 2 – TIPOLOGIA DEL BENE IMMOBILE

L'immobile comunale oggetto del presente regolamento concerne lo stabile al mappale no. 316 RFD Monteceneri sezione Camignolo e il sedime al mappale no. 400 RFD Monteceneri sezione Camignolo.

ART. 3 – PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI

Per ottenere la concessione dei locali e degli alloggi relativi all'immobile gli interessati dovranno presentare domanda scritta al Municipio.

La domanda dovrà contenere:

- i dati anagrafici del Richiedente o del Presidente/Legale Rappresentante;
- i dati della stessa Associazione, Comitato o Gruppo;
- il giorno o periodo di utilizzo;
- i giorni della settimana e gli orari in cui si intende utilizzare i locali;
- eventuali attrezzature necessarie per svolgere l'attività;
- si dovrà presentare una polizza assicurativa di responsabilità civile (RC).
- dichiarazione di conoscere ed osservare le prescrizioni del presente Regolamento.

La domanda è istruita dalla Cancelleria comunale previa verifica della disponibilità nel rispetto delle precedenti concessioni e della finalità dell'utilizzo e redigerà il rapporto concernente il provvedimento di concessione o di diniego della richiesta che verrà decisa dal Municipio.

ART. 4 - CONCESSIONE

1. La concessione ha la durata indicata nella decisione del Municipio.
2. Per la consegna e il ritiro dei locali e relative infrastrutture dovrà essere sottoscritto, previo sopralluogo, un verbale.
3. La concessione potrà essere rinnovata, mediante richiesta formale al Municipio, prima della scadenza.

ART. 5 - LOCAZIONE

Per le domande di uso esclusivo e prolungato nel tempo, si dovrà stipulare un contratto di locazione tra il Municipio e i locatari che ne richiedono l'uso.

ART. 6 - ALLOGGI

Di regola, gli alloggi sono assegnati per scopi d'interesse pubblico, secondo i seguenti principi a:

- persone, società o associazioni prioritariamente con sede nel Comune che svolgono attività d'interesse pubblico;
- altre persone, società o associazioni prioritariamente con sede nel Comune determinate dal Municipio sempre in funzione dell'interesse pubblico e degli spazi.

Comune di Monteceneri

ART. 7 – REVOCA

1. Il Municipio può revocare l'autorizzazione già concessa qualora sussistano ragioni di pubblica sicurezza o di interesse pubblico nonché per accertato uso dell'immobile in difformità delle prescrizioni del presente regolamento.

2. Disdetta per violazione obbligo di informazione

Nel caso di assegnazione ottenuta con dichiarazioni non veritiere o di mancata tempestiva informazione di modifiche importanti, il Municipio può disdire la concessione o il contratto di locazione per il prossimo termine utile.

ART. 8 - RESPONSABILITA' PER DANNI

I danni o eventuali mancanze riscontrate sull'immobile comunale o sulle attrezzature dovranno essere tempestivamente segnalate all'Amministrazione comunale, che provvederà alla riparazione o sostituzione e all'accertamento di eventuali responsabilità.

Tutte le spese per il ripristino saranno addebitate al concessionario o al locatore.

ART. 9 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Al Concessionario è fatto obbligo, durante lo svolgimento di tutte le attività, della custodia e vigilanza del locale comunale concesso e delle relative attrezzature.

Il Concessionario ha l'esclusiva responsabilità civile per danni a persone e/o cose che dovessero derivare dall'uso del locale, ivi compresi i danni a terzi.

Il Concessionario ha, inoltre, la responsabilità di:

- provvedere alla pulizia ed alla tenuta decorosa dei locali;
- segnalare all'Amministrazione Comunale le anomalie riscontrate nei locali e/o nelle attrezzature, prima di accedere all'uso;
- provvedere alla chiusura dei locali, assicurandosi che porte e finestre siano ben chiuse e i servizi vari disattivati;
- tenere un comportamento di massima correttezza e rispetto, onde evitare di recare qualsiasi disturbo ad altre persone presenti nello stesso edificio o in edifici limitrofi.

ART. 10 - RESPONSABILE DETENZIONE DELLE CHIAVI DI ACCESSO

Il Richiedente concessionario comunica al Municipio il nominativo della persona incaricata a tenere le chiavi di accesso dell'edificio e del locale assegnato; tali chiavi non potranno essere consegnate a nessun altro se non previa autorizzazione del Municipio.

Allo scadere della concessione le chiavi dovranno essere riconsegnate alla Cancelleria comunale competente che registrerà il ritiro nell'apposito registro.

ART. 11 - DIVIETI

È fatto espresso divieto:

1. di esporre o fissare sulle facciate esterne degli edifici comunali manifesti, insegne, targhe o bandiere senza il nulla osta dell'Amministrazione Comunale;
2. di introdurre materiale pericoloso o che in qualche modo danneggi per le dimensioni, peso o tipologia, i pavimenti, le porte, le pareti e gli impianti;
3. di effettuare qualsiasi genere di sistemazione interna che comporti variazione allo stato dei locali, rendendo impossibile la convivenza di più persone, società o associazioni nello stesso locale;
4. quelli previsti nella convenzione o nel contratto di locazione.

ART. 12 – SPESE

L'Amministrazione comunale assume a proprio carico le spese di manutenzione straordinaria e ordinaria, le spese di riscaldamento, di energia elettrica, acqua e rifiuti.

Comune di Monteceneri

ART. 13 – CANONE DI CONCESSIONE

- È previsto l'uso gratuito dei locali comunali per:
 - iniziative promosse dal Comune, da persone, società e associazioni comunali che svolgono attività legate al Comune;
 - attività didattico-culturali promosse dalle Scuole;
 - iniziative organizzate con il Patrocinio del Comune.
- Al di fuori delle ipotesi precedenti le tasse di concessione d'uso sono stabilite, tramite apposita ordinanza municipale, nel rispetto dei seguenti limiti:

| Luogo | Minimo (Fr.) | Massimo (Fr.) |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Sala polivalente | 200.-- per giornata | 500.-- per giornata |
| Sala polivalente | 20.-- ora (tassa minima 50.--) | 50.-- ora (tassa minima 100.--) |
| Alloggi | 300.-- mensile | 1'500.-- mensile |
| Posteggi | 0.-- mensile | 100.-- mensile |

Art. 14 - ADEGUAMENTO DEI CANONI

- Il Municipio si riserva di procedere all'adeguamento dei canoni nei limiti e con la procedura prevista dal Codice federale delle Obbligazioni e della relativa legislazione di applicazione.
- La regolamentazione dettagliata dovrà essere integrata con un'ordinanza applicativa.

Disposizioni finali

Art. 15 – ABROGAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE

- Il presente regolamento abroga ogni precedente disposizione incompatibile o contraria.
- Il Municipio ne fissa l'entrata in vigore, dopo l'approvazione da parte della competente Autorità cantonale.

Approvato con Risoluzione Municipale no. 863 del 02 novembre 2020.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
A. Celio Cattaneo

Il Segretario:
T. Ferracin

Approvata dal Consiglio comunale nella seduta ordinaria del xxxxxxxxxxxx

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:
L. Ghilardi

Il Segretario:
T. Ferracin

Ratificato dalla Sezione Enti Locali il: xxxxxxxxxxxx