



5 maggio 2025

Richiesta di un credito di fr. 4'710'000.00 per la ristrutturazione con ampliamento della casa montana "Madonna delle nevi" ad Airolo-Nante



Onorando Consiglio comunale,

a Nante, sul pendio montano servito dagli impianti di risalita del comprensorio di Airolo, utilizzati in inverno per accedere alle piste da sci ed in estate ai tracciati escursionistici e per "mountain bike", si situa la casa montana Madonna delle Nevi di proprietà del Comune di Monteceneri.

Negli scorsi decenni la casa montana di Nante ha ospitato diverse generazioni di studenti dell'attuale Comune di Monteceneri, per le settimane verdi e bianche organizzate dall'istituto scolastico dell'alto Vedeggio (ISUAV) e per le colonie estive.

Purtroppo, già da qualche anno, la casa ormai vetusta, non riesce più a soddisfare questo compito in modo ottimale. Attualmente l'ISUAV non sta più utilizzando l'edificio per ragioni di spazio e di qualità dello stesso, dovendo affittare altre case montane con i relativi costi che ne conseguono. La costruzione sta mostrando importanti segni di precarietà strutturale, al punto che durante l'inverno, l'edificio deve restare chiuso per questioni di sicurezza.

A tal proposito, il 21 ottobre 2015, era stata presentata una mozione da parte dell'Onorevole Marco Truaisch, che chiedeva: "*un credito per la progettazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ampliamento della Casa Madonna delle nevi*".

Negli ultimi anni il Municipio si è prodigato per portare a termine quanto richiesto nella mozione. È stata formata dunque una Commissione speciale, la quale è arrivata, in collaborazione con il Municipio, a definire il presente progetto e ha dato il via alla procedura di approvazione della licenza edilizia, ottenuta il 28 febbraio 2024.

Il progetto approvato prevede una ristrutturazione dei piani terra e il rifacimento completo dei piani superiori, portando la capacità ricettiva della casa, da 35 a 65 posti letto. I lavori consentiranno di adattare la struttura: alle normative vigenti in

materia di consumo energetico eliminando le attuali barriere architettoniche presenti, nonché permetterà l'utilizzo versatile di Casa Nante che, grazie alla suddivisione della zona notte da quella giorno, sarà possibile utilizzarla anche separatamente per piano.

Intervento

Demolizione piani superiori e tetto

Come spiegato in precedenza, l'edificio presenta importanti mancanze strutturali, in particolare risultano compromessi la copertura e i muri portanti al piano superiore. Per questo motivo i progettisti propongono di demolire i piani superiori e il tetto esistenti per poterli ricostruire a regola d'arte.

Rinforzo muratura esistente al piano terreno

Come conseguenza ai danni strutturali e la volontà di aumentare la capacità ricettiva di Casa Nante, i muri esistenti dovranno essere rinforzati per ospitare il nuovo piano superiore ed il nuovo tetto.

Risistemazione degli spazi interni e ampliamento

Tutti gli spazi interni sono ripensati e adattati alle normative vigenti in materia di sanità e alle persone con disabilità. Al piano terreno sarà realizzata una nuova entrata principale tramite la copertura dell'attuale spazio libero tra i due stabili, la quale darà luogo a un collegamento tra i due edifici oggi separati.

Nello stabile principale troveranno posto le camere da letto e i servizi igienici, mentre nello stabile secondario saranno sistemati la cucina e i refettori/aule.

Nella parte retrostante i fabbricati, sarà realizzata un'importante costruzione interrata che ospiterà i magazzini, i locali tecnici, la lavanderia, l'essiccoio e i parcheggi coperti esterni.

Risanamento energetico

Secondo l'art. 12 del Regolamento sull'utilizzazione dell'energia: "*Gli edifici nuovi e le trasformazioni di proprietà pubblica, parastatale o sussidiati dall'ente pubblico devono essere certificati secondo gli standard MINERGIE*", di conseguenza la casa montana Nante dovrà essere adattata agli standard attuali di efficienza energetica. È previsto un sistema di riscaldamento a pompa di calore geotermica e la copertura di parte del tetto con pannelli solari fotovoltaici.

A partire dal 1° gennaio 2024 ci sono stati degli inasprimenti del suddetto Regolamento che, in caso di rinnovo della licenza edilizia, comporterebbero un maggior investimento ai fini dell'adeguamento. La domanda di costruzione sottoposta alla procedura nel corso del 2023, ha dovuto rispettare solamente il vecchio Regolamento meno restrittivo.



Nuovo volto

La casa Madonna delle Nevi, grazie al nuovo progetto, assumerà un aspetto più contemporaneo. I tetti, oggi separati, andranno a coprire gli edifici presenti e unendosi daranno luogo al nuovo spazio di accoglienza al piano terreno e a una terrazza coperta al primo piano.

L'edificio che ospiterà la cucina e i refettori/aule, presenterà delle grandi aperture vetrate al primo piano che garantiranno luminosità, un carattere più moderno e una vista aperta sia verso valle sia verso monte. Al piano terreno saranno rispettate le aperture tipiche della tradizione.

Materializzazione

I materiali che saranno impiegati per la costruzione, saranno ripresi in modo da ricalcare le caratteristiche tipiche delle costruzioni della valle. Le facciate degli edifici saranno in capotto termico intonacate per la parte inferiore, mentre in legno per la parte superiore. La copertura sarà realizzata in lamiera.

Aspetti finanziari

Il preventivo redatto dallo Studio Explotecnica Project Management SA, allegato al presente messaggio, basato su offerte reali e con una precisione del +/- 10%, prevede una spesa complessiva di fr. 4'709'917.00.

Il preventivo iniziale della costruzione era stato calcolato prendendo come base media un costo di 1'000 fr./m³, prezzo in linea con il tipo di costruzione nella zona in cui si trova. A causa delle modifiche dovute in particolare agli adattamenti tecnici per raggiungere lo standard Minergie, e all'aumento dei costi dei materiali di costruzione e della manodopera conseguenti all'epidemia di Covid, il costo finale dell'edificio si attesta intorno ai 1'600 fr./m³. La sola differenza di prezzo dovuta alla miglior efficienza energetica si può dunque stimare intorno al **50% in più rispetto al preventivo iniziale, la stessa potrà essere in parte finanziata dal Fondo per le Energie Rinnovabili (FER) e in parte dai sussidi energetici Minergie e cantonali**. Si rammenta che questo standard energetico è imposto agli Enti pubblici.

Inoltre ci sarà la possibilità di accedere ad altri tipi di contributi concessi da istituti privati. La percentuale di sussidio degli enti privati è decisa alla luce dell'esame dell'incarto.

Collaborazioni e sussidi

Per un'ottimale gestione della struttura e per l'ottenimento dei sussidi inerenti al turismo, il Municipio ritiene di affidare la gestione della struttura a professionisti del ramo, in quest'ottica si sono tenute delle costruttive discussioni con Valbianca SA, società che gestisce gli impianti di risalita di Airolo e che necessita di posti letto nell'alta Valle Leventina. Grazie a questa collaborazione e al Business Plan redatto da Valbianca SA, si prevede di garantire la sostenibilità d'esercizio, condizione che permette al Comune di far parte degli aventi diritto ai sussidi cantonali basati sulle seguenti leggi (le quali finanzieranno il progetto nella misura del 30% totale):

- Legge sul promovimento e il coordinamento delle colonie di vacanza;
- Legge sul turismo (LTur);



- Legge sul sostegno alle attività delle famiglie e di protezione dei minorenni (Legge per le famiglie);

Valbianca SA, in data 28 aprile 2025, ha firmato una lettera d'intenti nei confronti del Comune di Monteceneri (allegata al presente Messaggio municipale), nella quale si rende disponibile alla futura gestione operativa della struttura, riconoscendo le grandi potenzialità del progetto e quindi dando al Comune una certa garanzia che la struttura potrà essere data in gestione a professionisti.

L'erogazione dei sussidi sul promovimento e il coordinamento delle colonie di vacanza è invece subordinata al riconoscimento della conformità della colonia alle disposizioni della legge cantonale e del regolamento. È stata dunque attivata dal Municipio la procedura per il riconoscimento di Casa Nante come colonia di vacanza ufficiale. Per questo motivo sono state firmate delle convenzioni tra il Comune di Monteceneri, la colonia Sbombardelli di Mezzovico e l'Associazione Scoutismo Ticino per garantire un utilizzo regolare negli anni da parte di questi enti.

Sommando i sussidi da fondi cantonali pari al 30%, i contributi del conto FER, l'incentivo Minergie e quelli da fondazioni private, possiamo considerare una partecipazione complessiva **di circa il 62% sull'investimento totale**.

Incidenza sulla gestione corrente

L'investimento implica dei costi sulla gestione corrente, in particolare per quanto riguarda gli ammortamenti e il finanziamento.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente sono stati applicati i seguenti parametri:

Tasso di interesse calcolato sull'importo del credito utilizzato 1.75%

Ammortamento

l'intervento previsto nel presente messaggio è attribuibile alla categoria d'investimento "costruzioni edili", per il quale il Comune calcola gli ammortamenti in base all'applicazione del modello contabile armonizzato 2 (MCA2). In base a tali disposizioni, per l'intervento proposto è da considerare un tasso di ammortamento annuo minimo del 2.5% su una durata di utilizzo equivalente di 40 anni.



Di seguito sono riassunti i costi e i ricavi totali dell'investimento

Costi d'investimento

Costo lordo	fr.	4'710'000.00
Sussidio Legge famiglie	fr.	-710'000.00
Sussidio Legge turismo	fr.	-700'000.00
Fondo FER	fr.	-1'000'000.00
Incentivi Minergie	fr.	-88'000.00
Fondazioni private	fr.	-200'000.00
Investimento netto	fr.	2'012'000.00

Costi in gestione corrente

Ammortamento	2.5%	fr.	50'300.00
Interessi	1.75%	fr.	35'210.00
Manutenzione	1%	fr.	47'100.00
Attività propria (attuale mancato guadagno)		fr.	-31'200.00
Affitto		fr.	-43'400.00
Costo Totale		fr.	58'010.00
Utile struttura previsto (Stimato CHF 107'466 condiviso con gestore)	50%	fr.	-53'733.00
costo netto annuo		fr.	4'277.00

Come si può evincere dalla tabella, anche grazie alla realizzazione del Business Plan elaborato in collaborazione con Valbianca SA, l'operazione si presenta più che sostenibile per gli effetti sul conto economico, con un'occupazione prudenziale della casa del 70% e con costi di gestione che lasciano ancora margini di manovra per essere più contenuti. Parimenti è da considerare che buona parte dell'occupazione sarà in favore di ISUAV, che non pagherà più altre strutture, ma concorrerà a finanziare la struttura.

L'ipotesi di gestione discussa con Valbianca SA prevede una suddivisione del rischio relativo al risultato nella misura del 50% per ciascuna delle parti. Questo significa che se le previsioni d'occupazione miglioreranno, di conseguenza anche il ricavo per il Comune risulterebbe incrementato. Con l'assuntore della gestione vi sarà l'esigenza di sottoscrivere un formale contratto, che oltre a regolare gli aspetti suesposti, garantisca alle scuole e alle società del Comune un numero adeguato e sufficiente di settimane in cui la struttura è a loro riservata, che in caso di mancato utilizzo potrà essere messa a disposizione di altri. Questo permetterà di gestire la struttura in modo ottimale, professionale e garantire la miglior occupazione possibile della struttura. Oltre a dare alle società e alle scuole di Monteceneri una struttura moderna e funzionale, se le previsioni saranno rispettate e migliorate, vi sarà un



introito finanziario per il Comune. In caso di accoglimento del presente messaggio, il Municipio provvederà a pubblicare un bando di concorso per la messa in gestione della struttura, con tutte le condizioni del caso e che possano rispondere alle esigenze del Comune e della sua popolazione. In quest'ottica si può immaginare che chi disponga della Monteceneri Card possa ottenere delle agevolazioni sulle tariffe. Fondamentale per il Municipio è disporre già oggi di almeno una società disposta a farsi carico di questa gestione.

Conclusioni

Con la ristrutturazione e l'ampliamento della Casa montana Madonna delle Nevi di Airolo-Nante, il Comune di Monteceneri sarà in grado di garantire alle future generazioni una struttura al passo coi tempi, che possa ospitare senza preclusioni, gli studenti delle scuole comunali dell'alta Valle del Vedeggio. Sarà d'appoggio per colonie, società sociali e sportive del Comune e per i loro campi d'allenamento, o semplicemente per le loro attività correnti e speciali. Inoltre la struttura andrà a compensare l'attuale mancanza di posti letto per gruppi nell'alta Valle Leventina, più volte ribadita da Valbianca SA e dal Comune di Airolo. È quindi auspicabile che i lavori vengano iniziati prima della scadenza della licenza edilizia, un eventuale rinnovo causerebbe oltre ai ritardi anche spese supplementari.

L'investimento oggi è più che necessario per riportare la struttura a norma con le leggi vigenti in materia di sanità, energia e di abbattimento delle barriere architettoniche. Non da ultimo si devono considerare: l'aumento dei prezzi di costruzione e l'inasprimento delle normative, in particolare quelle in ambito energetico che nei prossimi anni faranno lievitare ulteriormente i costi di costruzione.

Di conseguenza, il Municipio sulla base delle considerazioni sopra esposte e vista l'importanza che Casa Nante rappresenta per la comunità di Monteceneri, è convinto della necessità di realizzare gli interventi proposti. Considerato che l'operazione sarà praticamente auto finanziata, secondo le prudenziali proiezioni, il Municipio di Monteceneri invita codesto onorando Consiglio comunale a voler

deliberare

1. È approvato il progetto di ristrutturazione e ampliamento della Casa montana Madonna delle Nevi a Nante, secondo i progetti e il preventivo definitivo elaborato da Explotecnica Project Management SA di Montagnola.
2. È concesso un credito di fr. 4'710'000.00 (IVA inclusa) per l'esecuzione delle opere, da addebitare al conto investimenti del Comune.
3. Contributi ed eventuali sussidi saranno registrati in entrata nel conto investimenti.
4. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà, se non verrà 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 la massima stima.

PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

Il Sindaco


P. Solca



Il Segretario


C. Sasselli

Allegati:

Preventivo +/- 10%

Relazione tecnica

Piani di progetto

Licenza edilizia

Convenzioni private (Colonia Sbombardelli e Scoutismo Ticino)

Lettera d'intenti Valbianca SA

Business Plan elaborato con Valbianca SA

Commissione incaricata all'esame	
Edilizia e opere pubbliche	•
Gestione	•
Petizione	
Pianificazione del Territorio	



Progetto: 18.007
Casa Montana a Nante
Oggetto: PG

Committente: Comune di Monteceneri , Via Cantonale 65, 6802 Rivera

Progettista: Explotecnica Project Management SA , Via al Molino 55, 6926 Montagnola

Preventivo ($\pm 10\%$)

Preventivo 4'357'000 CHF IVA esclusa

4'709'917 CHF IVA inclusa

Osservazioni: Stima incentivi ottenibili 88'700 CHF

Luogo, data
Il Committente

Luogo, data
Il Progettista

.....

.....

Preventivo ($\pm 10\%$)

Ricapitolazione per Gruppi Principali IVA esclusa

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre	IVA CHF
1	Lavori preparatori			177'460	14'375
2	Edificio			3'912'650	316'924
3	Attrezzature di esercizio			103'500	8'384
4	Lavori esterni			30'050	2'434
5	Costi secondari			93'340	7'561
7	Riserva			40'000	3'240
Totale CHF				4'357'000	352'918

Preventivo (±10%)

Stampa dettagliata IVA esclusa

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre	IVA CHF
1	Lavori preparatori			177'460	14'375
10	Rilievi, prospezioni geognostiche			2'860	232
101	Rilievi		1'500		122
101.4	Protocolli delle fessure	1'500			122
104	Modinature		1'360		110
11	Sgombero, preparazione del terreno			174'600	14'143
112	Smontaggi, demolizioni		154'600		12'523
113	Risanamento di siti contaminati		20'000		1'620
2	Edificio			3'912'650	316'924
20	Fossa			127'000	10'287
201	Scavo generale		127'000		10'287
21	Costruzione grezza 1			1'075'170	87'088
211	Opere da impresario costruttore		710'810		57'575
211.0	Impianto di cantiere	122'950			9'959
211.1	Ponteggi	39'900			3'232
211.4	Canalizzazioni all'interno dell'edificio	148'350			12'016
211.5	Opere di calcestruzzo non armato e armato	346'560			28'071
211.6	Opere murarie	7'700			624
211.9	Lavori a regia	45'350			3'673
214	Costruzioni di legno		347'700		28'164
214.0	Impianto di cantiere	34'100			2'762
214.1	Strutture di legno (carpentiere e copritetto)	217'000			17'577
214.3	Costruzioni in elementi di legno	96'600			7'825
216	Opere in pietra naturale, in pietra artificiale		16'660		1'349
216.0	Opere in pietra naturale	16'660			1'349
22	Costruzione grezza 2			324'220	26'262
221	Finestre, porte esterne, portoni		151'720		12'290
221.1	Finestre di legno/metallo	114'700			9'291
221.6	Porte esterne, portoni di metallo	23'520			1'905
221.7	Vetrine	13'500			1'094

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre	IVA CHF
222	Opere da lattoniere		17'060		1'382
223	Impianti parafulmine		10'000		810
224	Coperture di tetti		14'830		1'201
224.1	Impermeabilizzazione di tetti piani	14'830			1'201
225	Sigillature, isolamenti speciali		5'000		405
225.4	Rivestimenti antincendio e simili	5'000			405
226	Intonaci di facciata		69'400		5'621
226.2	Isolamenti termici a cappotto	69'400			5'621
227	Trattamenti di superfici esterne		17'300		1'401
227.1	Opere da pittore esterne	17'300			1'401
228	Schermature esterne, dispositivi per la protezione solare		38'910		3'152
228.2	Lamelle a pacchetto	38'910			3'152
23	Impianti elettrici			325'000	26'326
230	Demolizioni, smontaggi e smaltimenti		5'000		405
231	Apparecchi a corrente forte		105'000		8'505
232	Impianti a corrente forte		104'000		8'424
233	Apparecchi per illuminazione, lampade		30'000		2'430
235	Apparecchi a corrente debole		22'500		1'823
236	Impianti a corrente debole		38'500		3'119
237	Impianti di automazione dell'edificio		10'000		810
238	Impianti provvisori		2'000		162
239	Diversi		8'000		648
24	Impianti RVC, automazione degli edifici			842'510	68'243
240	Demolizioni, smontaggi e smaltimenti		10'000		810
242	Produzione di calore		428'300		34'692
243	Distribuzione di calore		132'160		10'705
244	Impianti di ventilazione		264'050		21'388
249	Diversi		8'000		648

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre	IVA CHF
25	Impianti sanitari			119'510	9'681
251	Apparecchi sanitari usuali		57'100		4'625
253	Apparecchi di approvvigionamento, di smaltimento		900		73
254	Condotte per impianti sanitari		30'910		2'504
255	Isolamento		18'600		1'507
256	Lavori esterni		5'000		405
259	Diversi		7'000		567
26	Impianti di trasporto, impianti di immagazzinamento			36'300	2'940
261	Ascensori, montacarichi		36'300		2'940
27	Finiture 1			257'430	20'851
271	Opere da gessatore		104'430		8'458
271.0	Intonaci interni	43'400			3'515
271.1	Costruzione a secco	61'030			4'943
272	Costruzioni metalliche		8'860		717
272.0	Porte interne di metallo	6'820			552
272.2	Costruzioni metalliche in genere	2'040			165
273	Opere da falegname		117'270		9'499
273.0	Porte interne	25'700			2'082
273.1	Armadi a muro, scaffalature e simili	79'300			6'423
273.3	Opere da falegname in genere	12'270			994
275	Dispositivi di chiusura, serrature		9'490		769
277	Pareti a elementi		17'380		1'408
277.2	Pareti a elementi fissi	17'380			1'408
28	Finiture 2			216'690	17'551
281	Pavimenti		154'850		12'542
281.0	Massetti	56'770			4'598
281.1	Pavimenti senza giunti	17'720			1'435
281.4	Pavimenti in pietra naturale	16'430			1'331
281.6	Pavimenti in piastrelle	13'530			1'096
281.7	Pavimenti in legno	50'400			4'082
282	Rivestimenti di pareti		19'720		1'597
282.4	Rivestimenti di pareti in piastrelle	19'720			1'597
283	Controsoffitti		11'710		949

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre	IVA CHF
283.2	Controsoffitti in lastre di gesso	11'710			949
285	Trattamenti di superfici interne		25'410		2'058
285.1	Opere da pittore interne	25'410			2'058
287	Pulizia dell'edificio		5'000		405
29	Onorari			588'820	47'695
291	Architetto		221'500		17'942
291.1	Architetto - Fase 41-51-53	146'000			11'826
291.2	Architetto - Fase 52 (DL)	75'500			6'116
292	Ingegnere civile		51'500		4'172
292.1	Ingegnere civile - Fase 4-5	51'500			4'172
293	Ingegnere elettrotecnico		56'640		4'588
293.1	Ingegnere elettrotecnico - Fase 4-5	56'640			4'588
294	Ingegnere RVCS		117'960		9'555
294.1	Ingegnere RVCS - Fase 4-5	117'960			9'555
297	Specialisti 1		8'400		680
297.3	Fisico della costruzione	8'400			680
298	Specialisti 2		6'680		541
298.5	Ingegnere sicurezza antincendio	6'680			541
299	Onorari DC + Progetto Definitivo		126'140		10'217
3	Attrezzature di esercizio			103'500	8'384
35	Impianti sanitari			103'500	8'384
358	Impianti di cucine		103'500		8'384
4	Lavori esterni			30'050	2'434
42	Giardini			30'050	2'434
421	Opere da giardiniere		15'000		1'215
422	Recinzioni		15'050		1'219
423	Arredo, attrezzature			
5	Costi secondari			93'340	7'561

CCC	Designazione	Prev.Orig.	Tot.a 3 cifre	Tot. 1, 2 cifre	IVA CHF
50	Costi di concorso			5'000	405
501	Concorsi		5'000		405
51	Autorizzazioni, tasse			69'000	5'589
511	Autorizzazioni, tasse		10'000		810
512	Contributi per allacciamenti		59'000		4'779
512.1	Elettricità	45'000			3'645
512.2	Telecomunicazione	8'000			648
512.4	Acqua	6'000			486
52	Documentazione, presentazione			15'340	1'243
524	Riproduzione di documenti e di piani		15'340		1'243
53	Assicurazioni			4'000	324
531	Assicurazioni per lavori in corso		4'000		324
54	Finanziamenti a partire dall'inizio dei lavori				
542	Interessi sul credito di costruzione, spese bancarie			
7	Riserva			40'000	3'240
78	Accantonamenti e riserve			40'000	3'240
783	Riserve per imprevisti		40'000		3'240
Totale CHF				4'357'000	352'918

Via al Molino 55
6926 Montagnola
T +41 91 941 58 31
F +41 91 993 00 08
E-mail info@explotecnica.ch
Web www.explotecnica.ch



Explotecnica
Project Management SA

Riattazione casa montana
mapp. 2339 Airolo-Nante

DOMANDA DI COSTRUZIONE

Relazione tecnica

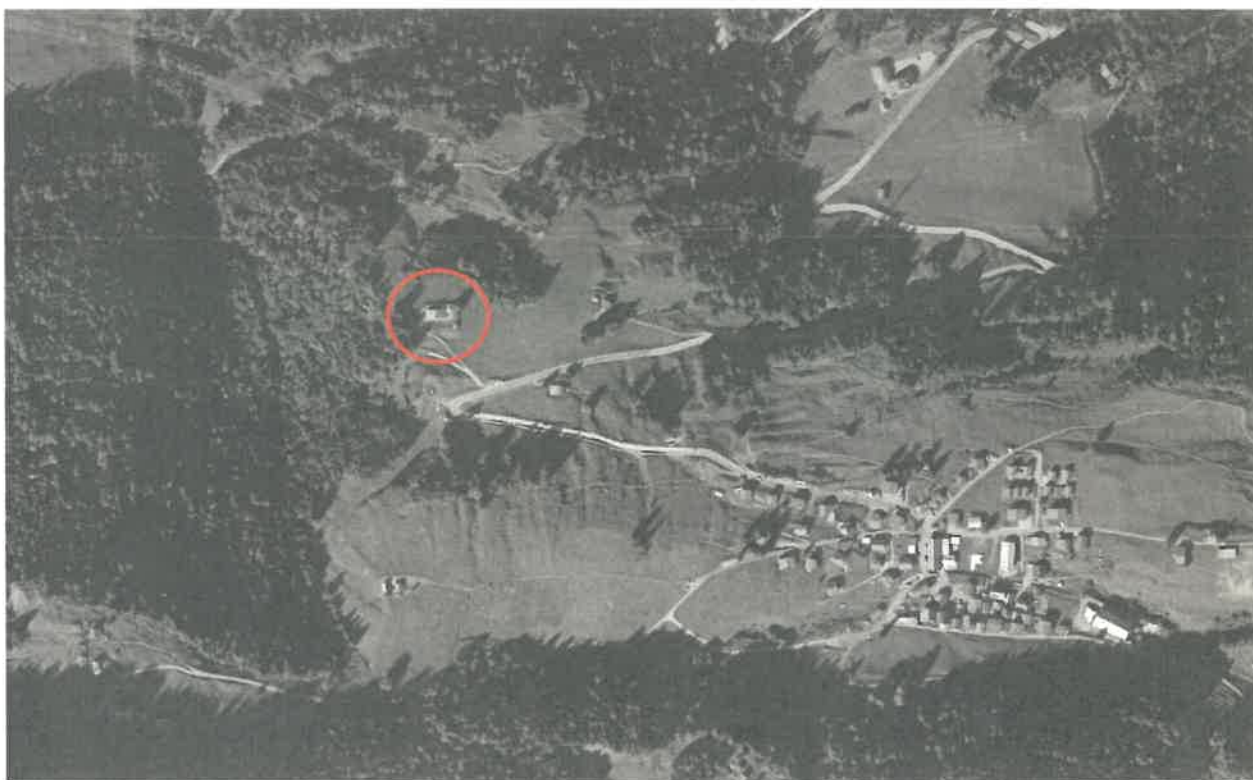
APPROVATO
Risoluzione municipale
no. 3770 del 27.02.2024
P/ Municipio di Airolo
Il Sindaco: Il Segretario:

► Riattazione casa montana

DDC



Explotecnica Project Management Sa ► n. incarto 18.007 ► 04/10/2023



INDICE

PREMESSA

- 1.0 Procedura
- 2.0 Ubicazione e inquadramento area di progetto
- 3.0 Concetto architettonico
- 4.0 Descrizione intervento
- 5.0 Materiali e finiture

RISPETTO NAPR

- 1.0 Parametri edificatori
- 2.0 Distanze
- 3.0 Altezze
- 4.0 Indici

POSTEGGI E ACCESSO VISITATORI

- 1.0 Posteggi
- 2.0 Accesso visitatori

ASPETTI TECNICI ED ASPETTI ENERGETICI

- 1.0 Smaltimento acque
- 2.0 Risparmio energetico
- 3.0 Impianto di riscaldamento
- 4.0 Impianto fotovoltaico
- 5.0 Polizia del fuoco

ALLEGATI

DOCUMENTI

Formulario Domanda di Costruzione

Formulari Caratteristiche dell'edificio

Concetto di smaltimento rifiuti di cantiere

Rapporto di ispezione amianto

Relazione tecnica smaltimento e trattamento acque

Calcolo posteggi

PIANI

Carta Nazionale 1:25'000

Planimetria ufficiale 1:500

Planimetria generale 1:500

Piani di rilievo, di progetto e di comparazione 1:100 (piante, sezioni, facciate)

Piano canalizzazioni 1:100

Piano di calcolo dei parametri edificatori

INCARTI SPECIALISTI

Incarto Energia - Minergie - Fotovoltaico

Incarto fonico

Incarto geotermia

Attestato di conformità antincendio

PREMESSA

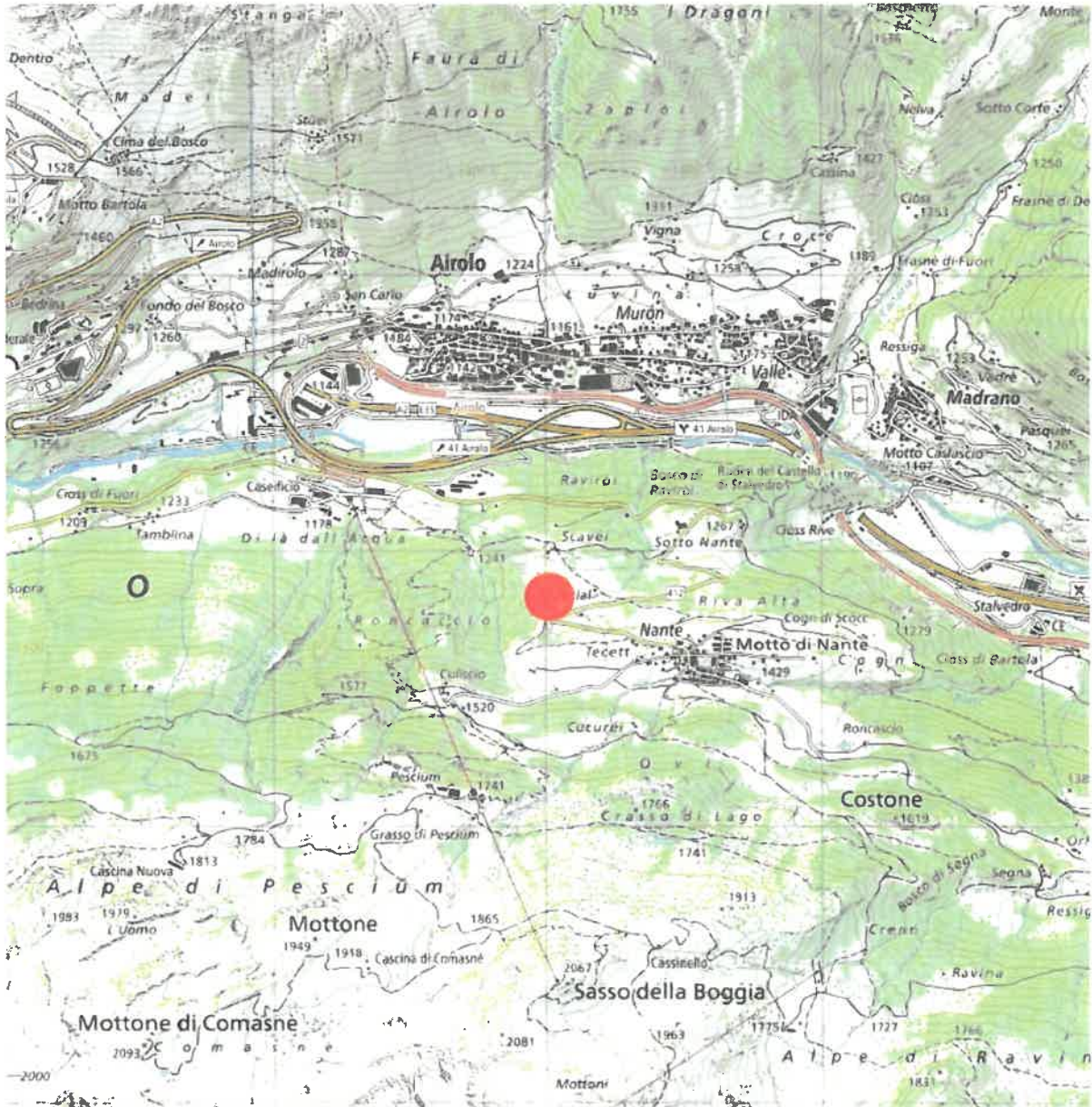
1.0 Procedura

La presente è da intendere quale **Domanda di Costruzione del 04.10.2023**, per intervento di riattazione e ampliamento di due stabili esistenti presenti sul mapp. 2339 a Airolo.

Attualmente sulla proprietà esistono tre edifici, un edificio utilizzato quale casa montana, un edificio utilizzato come deposito e area svago e un edificio utilizzato unicamente come deposito. Quest'ultimo verrà completamente demolito.

2.0 Ubicazione e inquadramento area di progetto

Il fondo in esame si trova a Nante, un'area immersa nel verde, tra le montagne del comune di Airolo.



Il mappale 2339 è ubicato nella Zona per alloggi turistici collettivi ATC del Piano delle Zone del Comune di Airolo. In tale zona è ammessa l'edificazione di colonie di vacanza, ostelli e simili infrastrutture collettive d'accoglienza, incluso l'eventuale appartamento per il custode o gerente.

3.0 Concetto architettonico

L'intervento, concepisce la riattazione dell'esistente, mantenendone posizione e forma. La particolare conformazione tipologica consente una grande flessibilità nell'uso degli spazi ed una conseguente efficienza economico-gestionale della struttura.

L'articolazione dei corpi di fabbrica ed il loro orientamento consentono inoltre la realizzazione di una zona esterna protetta e aperta sull'ampio panorama della sottostante valle, da cui si può godere di una suggestiva vista.

La struttura complessiva degli edifici è caratterizzata da una compattezza e da una semplicità di immagine dovuta, in analogia con le architetture tradizionali della zona, alla linearità ed alla semplicità dei corpi di fabbrica, all'essenzialità delle finiture ed all'assenza di elementi decorativi.

L'impianto funzionale della Casa Montana è molto semplice ed è basato su una divisione chiara delle funzioni all'interno e su percorsi altrettanto semplici e lineari all'esterno che ne consentono un'agevole fruizione da parte del pubblico ed una facile gestione da parte del personale.

L'accesso al mappale viene garantito mediante il passaggio attraverso il mappale confinante 2338 (diritto di passo con veicoli).

Il progetto prevede la realizzazione di un posteggio coperto semi-interrato, garantendo un'area coperta adeguata per la sosta, il carico e lo scarico.

Tutta la sistemazione viene concepita come integrata con la morfologia del territorio, non influenzando con l'aspetto paesaggistico. I locali di servizio e tecnici posti a monte dell'edificio, sfruttando la pendenza del terreno, saranno infatti completamente interrati.

L'intero intervento sarà caratterizzato da un'elevata efficienza dell'involucro ed un'elevata efficienza energetica globale, con etichetta di certificazione Minergie.

4.0 Descrizione intervento

Dalla condizione critica delle due coperture degli stabili esistenti, nasce la volontà di andare a creare un'unica grande copertura, così da far dialogare meglio i due corpi. Uno spazio aperto ma coperto all'esterno, che si affaccia sulla vallata antistante offrendo un'ottima vista.

L'intervento vuole considerare i due stabili come fossero un unico grande edificio. Fino ad oggi questi due volumi sono stati slegati, diversi, con funzioni separate, con il progetto andranno ad esistere insieme sotto un'unica copertura. Lo spazio centrale tra i due volumi diviene elemento di unione e filtro tra interno ed esterno, collegamento tra le funzioni e legante per gli spazi.

Uno degli aspetti più determinanti su cui si gioca la capacità del nuovo edificio di emozionare risiede nel tentativo di "intrappolare" il bellissimo paesaggio circostante attraverso inserimento di finestre di forma e dimensione diverse collocate per lo più sui fronti rivolti a valle attraverso cui, da diverse angolature, si aprono scorci e viste rivolte agli angoli più suggestivi della valle.

L'intervento vuole riconoscersi rispetto all'esistente, coesistere con esso, ma farsi percepire come volume aggiunto. Si è pensato all'utilizzo del legno come materiale principale dell'intervento: nuova copertura e rivestimento in legno dei due piani primi dei due edifici.

Ampliamento

Il volume di collegamento sarà dotato di due accessi, quello principale, dall'ampia area antistante l'edificio e uno secondario, dal posteggio seminterrato coperto.

Lo spazio non riscaldato assumerà la funzione di ricezione ma anche di zona relax/svago che in estate, grazie all'impiego di una facciata composta da elementi apribili, potrà essere sfruttata come zona aperta ma coperta con vista sulla valle.

Edificio A

L'edificio contrariamente alla destinazione attuale, conterrà esclusivamente camere e servizi ad entrambi i piani.

Al piano terra i servizi igienici, servizio disabili e locali docce saranno posizionati a monte, così da lasciare ai dormitori gli affacci verso valle. I servizi principali si troveranno in prossimità della ricezione, in modo da essere raggiungibili direttamente anche dall'edificio adiacente senza passare dalle camere. Mentre i locali docce saranno separati dai servizi, per dividere i flussi di percorso e non creare affollamento.

Al primo piano il volume avrà un aggetto lungo il prospetto Nord. I servizi coincideranno con quelli al piano inferiore per un'ottimizzazione degli impianti. Su tutto il restante del piano verranno distribuite le camere di varie tipologie e dimensioni.

In totale l'intero stabile avrà una capienza di 57 ragazzi e 8 adulti. L'edificio sarà predisposto per essere occupato interamente da grossi gruppi, ma anche utilizzato in parte da piccoli gruppi, chiudendo l'accesso al piano superiore.

Edificio B

Rimarrà invariata la dimensione volumetrica dello stabile, mentre cambieranno le caratteristiche delle facciate e delle aperture. Saranno realizzate due grandi vetrate, verso monte e verso valle permettono "profondità" alla vista, fungendo da palcoscenico e mettendo in evidenza l'attività che si svolgerà all'interno.

Al piano terreno gran parte dello spazio sarà occupato dalla cucina, mentre il restante spazio con vista verso valle sarà utilizzato come refettorio, nel caso di occupazione da parte di piccoli gruppi.

Nella situazione di massima capienza i pasti saranno invece consumati al piano superiore, accessibile sia tramite una scala che un ascensore.

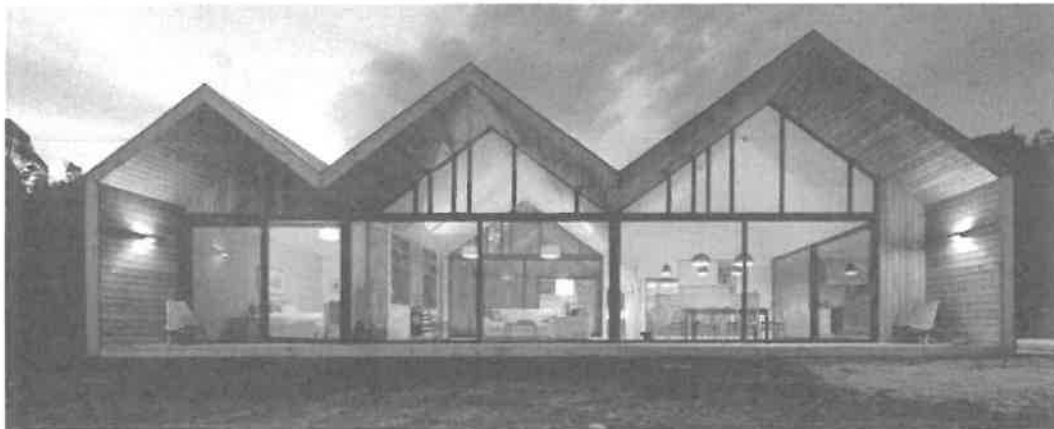
Lo spazio al primo piano sarà dinamico e potrà assumere diverse funzioni, refettorio, aula, area svago a dipendenza delle necessità dell'utenza.

Seminterrato

Adiacente al retro dell'edificio B e dell'ampliamento saranno distribuiti i locali accessori di servizio, depositi, economato e locale tecnico, completamente interrati.

Spunti progettuali

Immagini di riferimento





5.0 Materiali e finiture

L'edificio si caratterizza per l'utilizzo di materiali semplici e tradizionali.

I piani terra di entrambi gli edifici saranno rivestiti in cappotto, intonacato di colore di tonalità chiara. Si eseguirà la stessa finitura per ottenere uniformità dell'intervento con l'obiettivo di far percepire i due stabili come fossero un unico grande edificio.

Le facciate dei primi piani dei due stabili avranno un rivestimento in legno. L'intervento si farà quindi riconoscere rispetto all'esistente, coesistendo con esso, ma facendosi percepire come volume aggiunto.



Il rivestimento della grande copertura sarà realizzato in lamiera aggraffata. Il rivestimento in lamiera è già presente nell'edificio A e si ritrova di frequente negli edifici circostanti.



RISPETTO NAPR

1.0 Parametri edificatori

Mappale n°	2339 RFD
Superficie totale mappale	1'598 mq
Zona di PR	ATC - Alloggi Turistici Collettivi
Indice di sfruttamento	0.25 (+20% Bonus NAPR)
Area verde minima	30%
Altezza massima	12,00 m
Altezza massima al colmo	15,50 m
Volume	+30% (Bonus Zona n° 36, Tecial)
SUL massima	399,50 mq + 20% = 479,40 mq
+5% bonus Minergie	23,97 mq
SUL totale	503,37 mq ✓
Area verde minima 30%	479,40 mq
Volume esistente	1'410 mc
+30% bonus NAPR	423 mc
Volume totale	1'833 mc

Dati di Progetto:

SUL progetto + 5% bonus Minergie	496,65 mq < 503,37 mq	RISPETTATO ✓
Altezza max gronda	5,44 m < 12,00 m	RISPETTATA ✓
Altezza max colmo	7,71 m < 15,50 m	RISPETTATA ✓
Area verde progetto	1'070,00 mq > 479,10 mq	RISPETTATA ✓
Volume	1'829,26 mc < 1'833 mc	RISPETTATO ✓
Posti auto	6 coperti	

2.0 Distanze

Distanze minime dalle NAPR

Distanze dalle strade pubbliche e private aperte al pubblico transito:

- **4,00 m** dalle strade pubbliche o aperte al pubblico **RISPETTATA**

Distanze dai confini di nuovi edifici:

- **4,50 m RISPETTATA**

N.B. Nell'ottica di un concetto di tutela del paesaggio e del costruito esistente, non viene presa in considerazione la distanza minima per l'intervento di riattazione sullo stabile 2339E.

Distanze dal bosco:

- **10,00 m RISPETTATA**

3.0 Altezze

Le NAPR impongono un'altezza massima di 15,50 m.

L'edificio progettato rispetta questa altezza massima. Lo stabile è composto da due volumi, collegati da una copertura a più falde con due colmi.

I due colmi hanno rispettivamente altezza massima di 7,62 m e di 7,71 m.

4.0 Indici

Nei piani sono riportati i calcoli e gli schemi di dettaglio per la determinazione degli indici, quali SUL, area verde minima e volume.

SUL massima: 503.37 mq	SUL progetto: 496,65 mq	RISPETTATA
Area verde minima: 479,10 mq	Area verde progetto: 1'070.00 mq	RISPETTATA
Volume: 1'833,00 mq	Volume progetto: 1'829.26 mq	RISPETTATO

1.0 Posteggi

Nel comune di Airolo non si applica il Regolamento cantonale (art 51 cpv 3)
Di conseguenza il numero di posteggi totali necessari è uguale a 0 (vedi allegato Calcolo posteggi).

2.0 Accesso visitatori

L'attività prevede l'arrivo di visitatori in tutti i giorni della settimana durante tutto l'anno. Lo stabile sarà accessibile in auto oppure solamente a piedi durante il periodo di innevamento.
Gli utenti potrebbero essere grossi gruppi fino ad un massimo di 65 persone, come anche piccoli gruppi di una decina di persone.
Secondo delle statistiche e delle stime l'utenza giornaliera potrebbe essere di ca. 30 persone al giorno.

ASPETTI TECNICI ED ASPETTI ENERGETICI

1.0 Smaltimento acque

Non essendo il fondo servito dalla canalizzazione pubblica. Si prevede la realizzazione di un sistema di smaltimento acque comprensivo di impianti di trattamento privati e successivo smaltimento tramite infiltrazione profonda.

Si segnala che ad oggi è già presente un pozzo perdente per l'infiltrazione profonda che da progetto verrà sostituito.

Si rimanda alla relazione specifica nonché ai piani.

2.0 Risparmio energetico

Da un punto di vista energetico l'intervento rientra nel rispetto del regolamento sull'utilizzazione dell'energia RuEn, in particolare:

"Gli edifici nuovi e le trasformazioni di proprietà pubblica, parastatale o sussidiati dall'ente pubblico devono essere certificati secondo gli standard MINERGIE®. Nel contempo va pure verificata e in linea di massima favorita la fattibilità di un futuro adeguamento agli standard MINERGIE-P®."

L'intervento energetico si concentra principalmente sull'involucro termico, in modo che questo sia ermetico all'aria, in grado così di ottenere un basso fabbisogno d'energia e il massimo comfort invernale e estivo.

Dal punto di vista impiantistico viene previsto un nuovo sistema di riscaldamento con pompe di calore, impianto di ventilazione meccanica controllata ad elevato recupero energetico e la realizzazione di un impianto fotovoltaico

Si rimanda all'incarto specifico nonché ai piani.

3.0 Impianto di riscaldamento

La produzione del calore per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è ottemperato da due pompe di calore a sonde geotermiche. Il raffrescamento dello stabile avviene tramite geo-cooling, grazie all'installazione di due unità di trattamento dell'aria.

Potenza termica totale di 80 KW, per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua calda sanitaria. La distribuzione del riscaldamento avverrà mediante sistema a serpentine.

4.0 Impianto Fotovoltaico

È prevista la posa di un impianto da 29.6 kWp

Verranno posati un totale di 74 pannelli da 400Wp sulla copertura a falde dell'edificio A

Si rimanda all'incarto specifico nonché ai piani.

5.0 Polizia del fuoco

Si rimanda alla relazione specificata nonché ai piani.

Grancia, 04/10/2023

Explotecnica

Project Management SA



DDC: Planimetria generale

1:500

mandato: 18.007 | piano nr: 01 | data: 04-10-2023 | disegno: DUMA | dim. piano: 42 x 29,7 cm

Proprietario:
Comune di Monteceneri
Via Cantonale 65
6804 Bironico

Istante:
Comune di Monteceneri
Via Cantonale 65
6804 Bironico

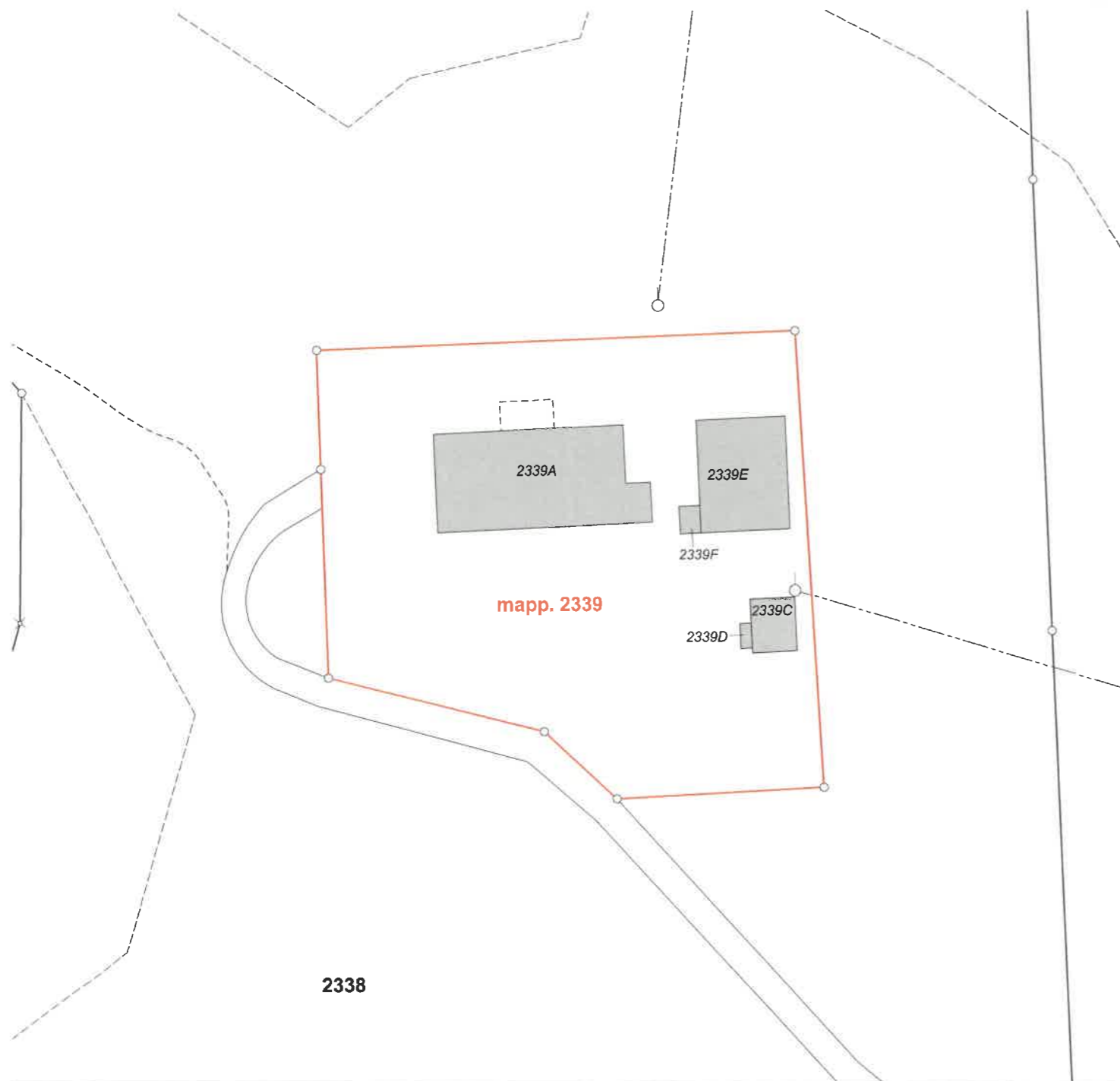
Progettista:
Explotecnica
Project Management SA
via Al Molino 55
6926 Montagnola

Firma

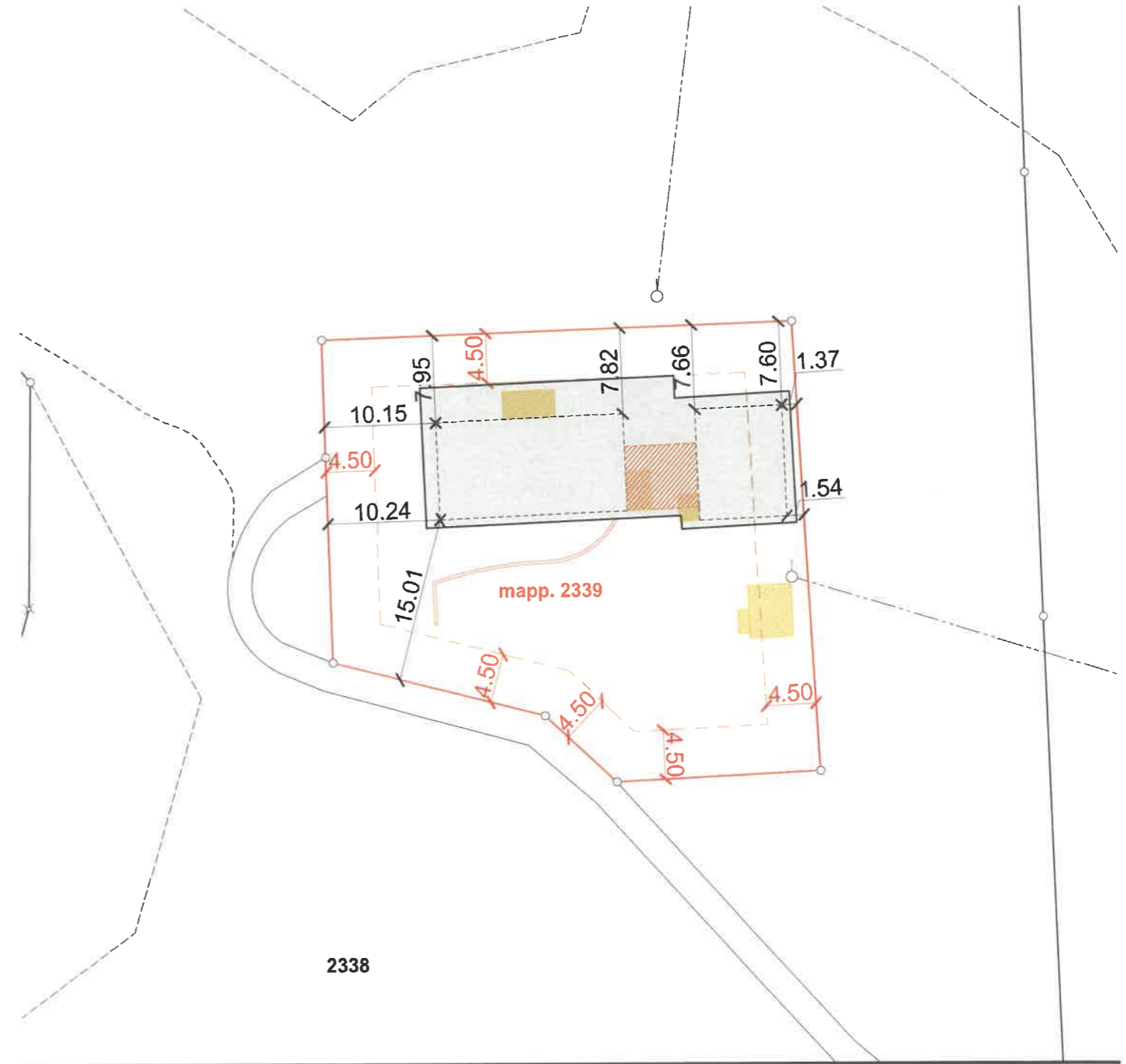
Firma

Firma

N
|

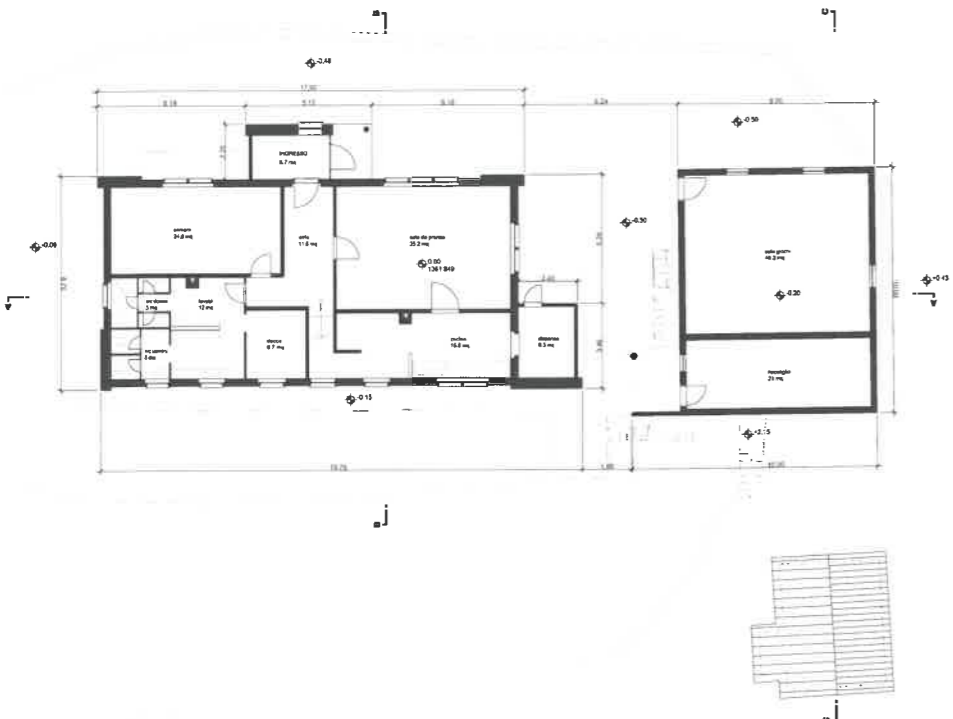


Planimetria ufficiale

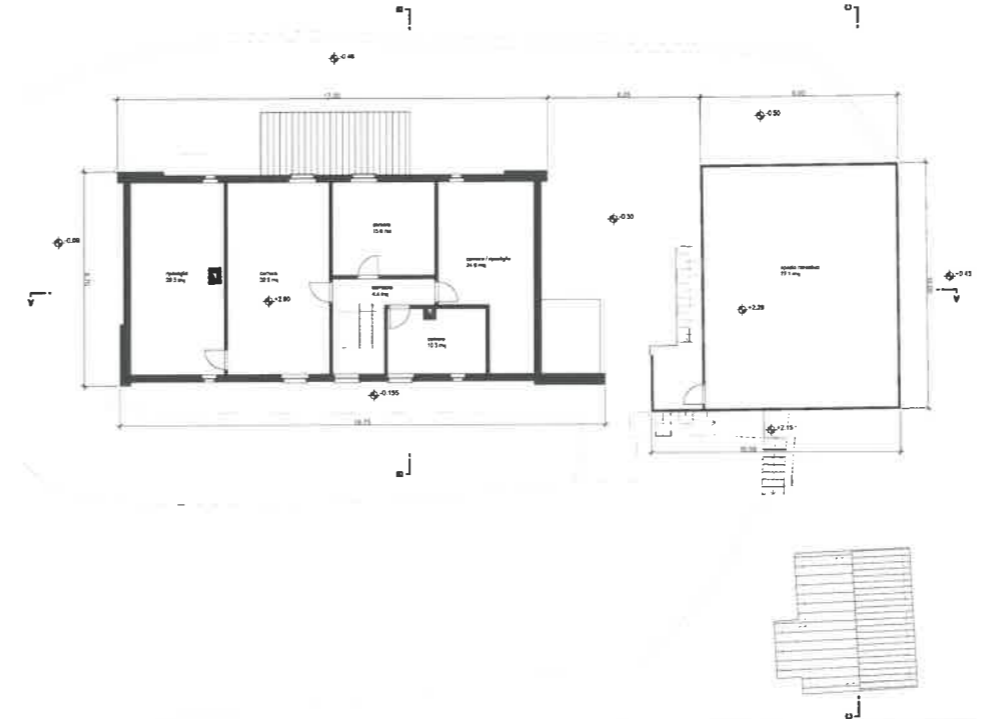


Planimetria ufficiale progetto

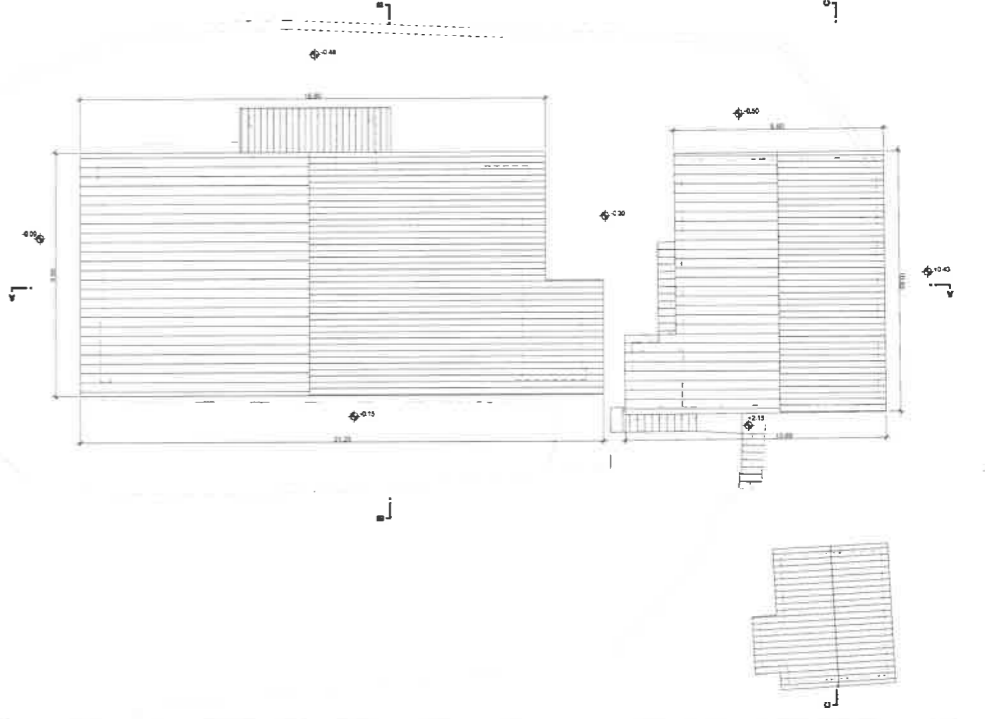
Firma Firma Firma



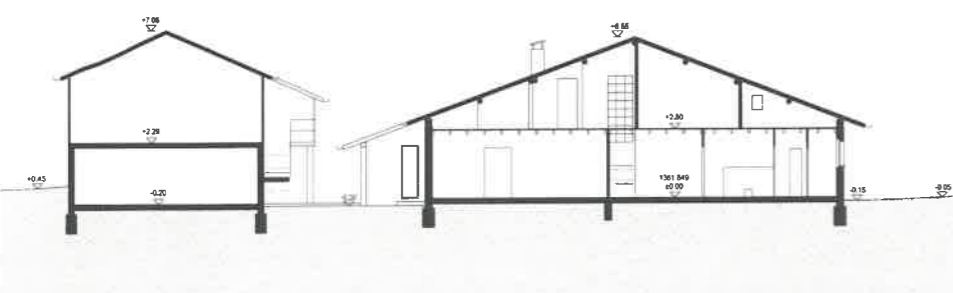
Pianta Piano Terra



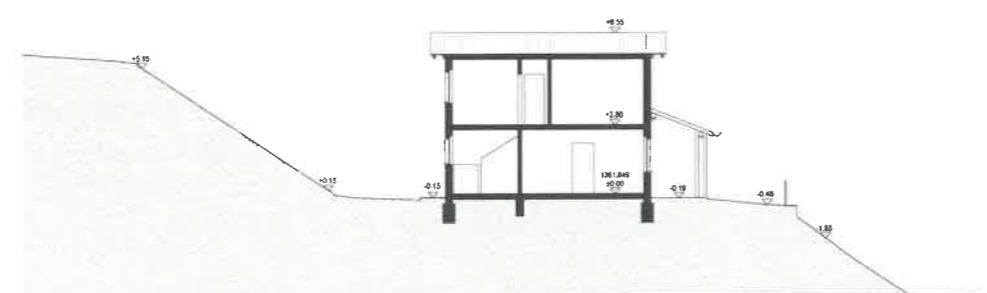
Pianta Piano Primo



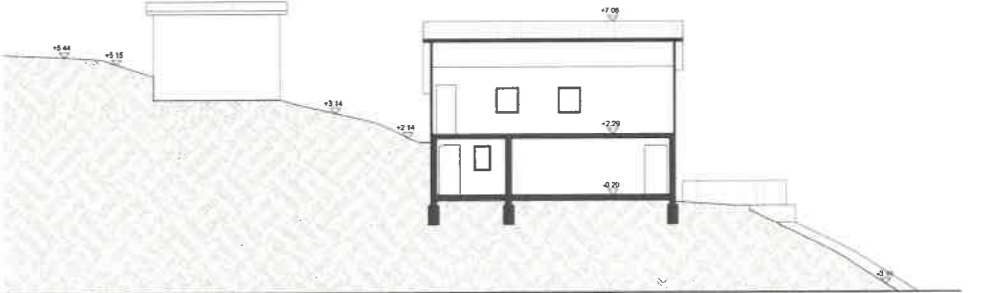
Pianta Piano Copertura



Sezione A-A



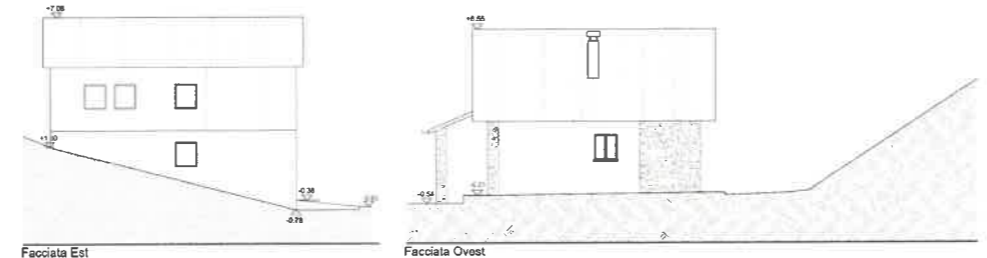
Sezione B-B



Sezione C-C

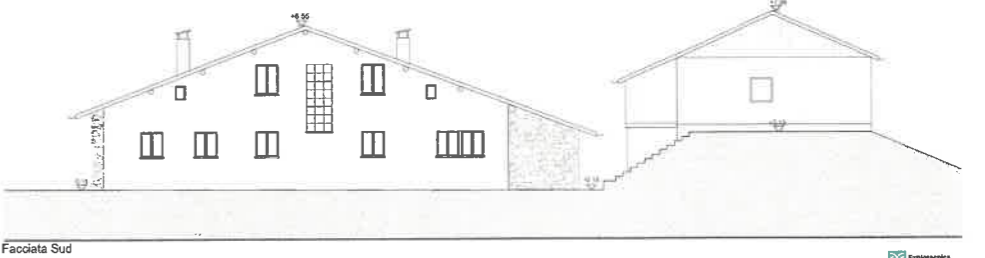


Facciata Nord



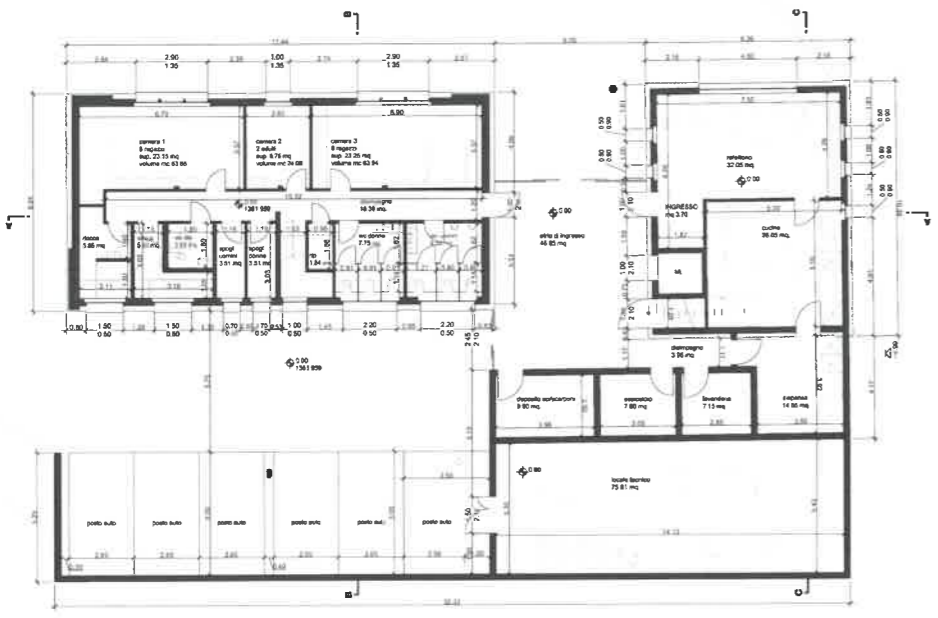
Facciata Est

Facciata Ovest

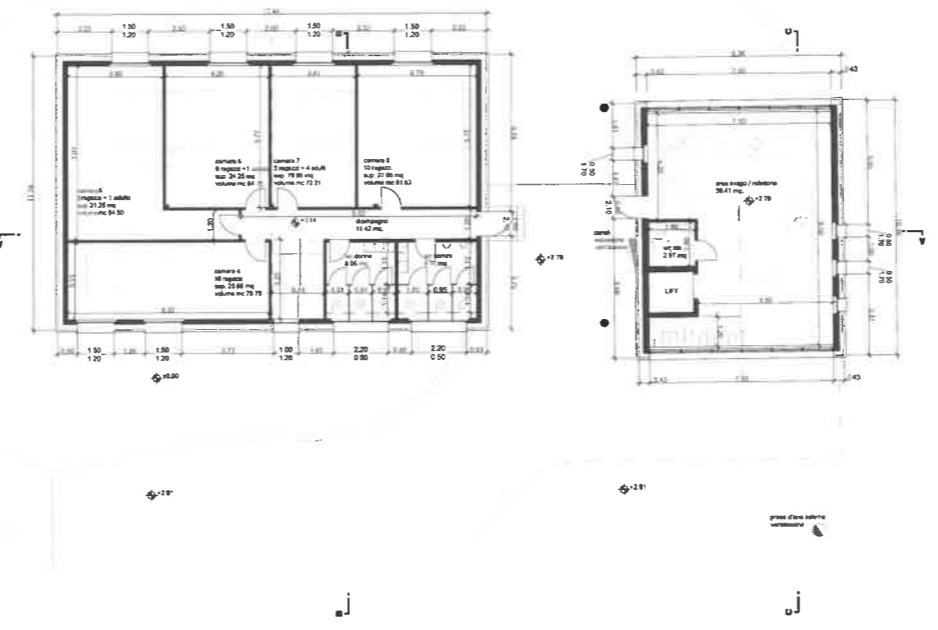


Facciata Sud

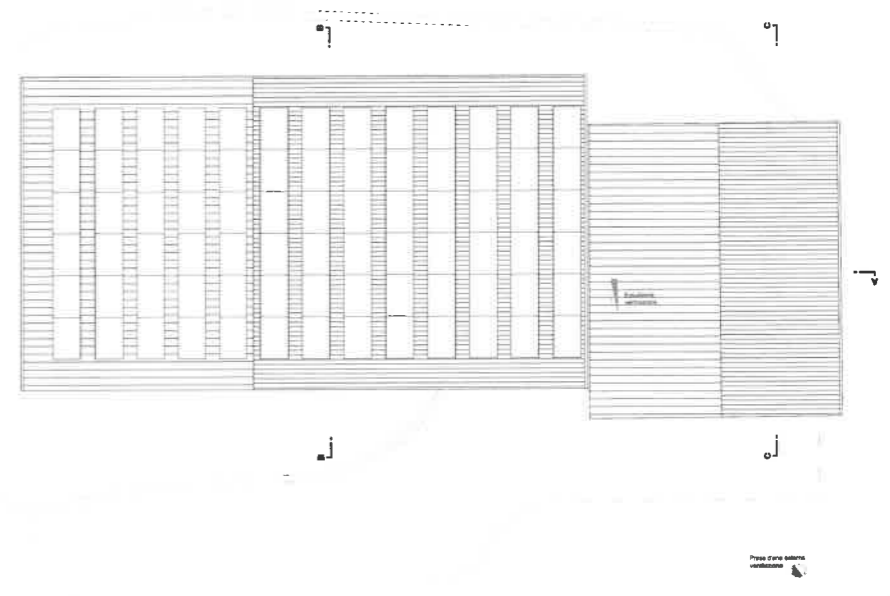
Firma _____ Firma _____ Firma _____



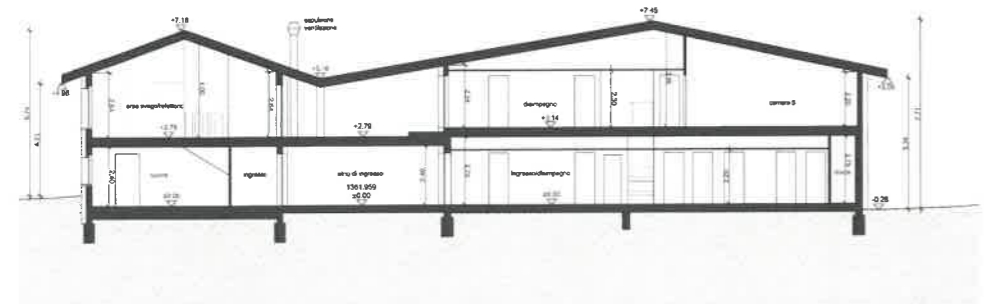
Pianta Piano Terra



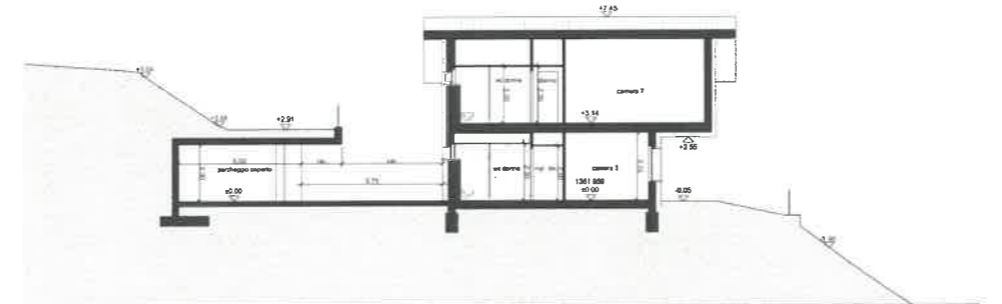
Pianta Piano Primo



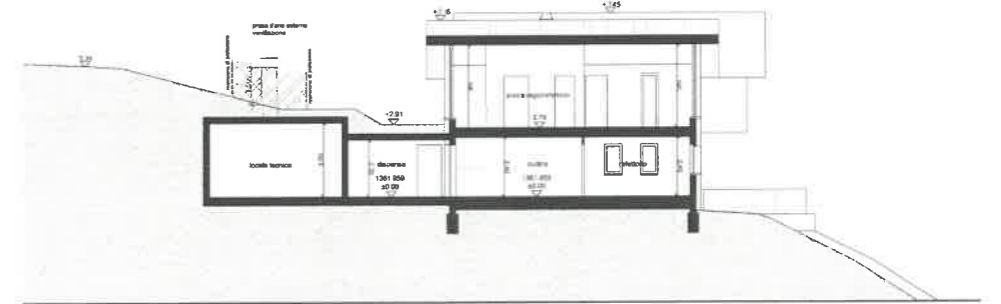
Pianta Piano Copertura



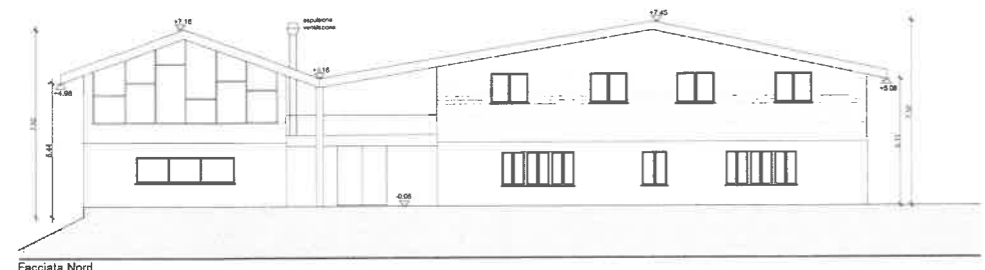
Sezione A-A



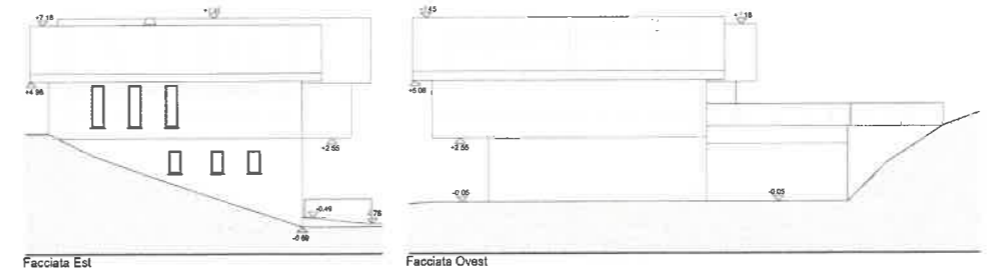
Sezione B-B



Sezione C-C

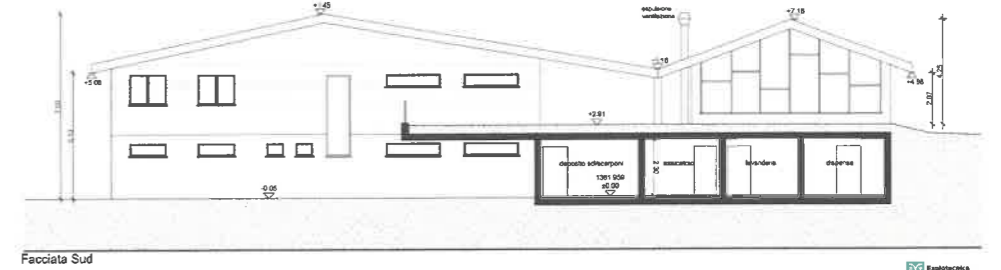


Facciata Nord



Facciata Est

Facciata Ovest

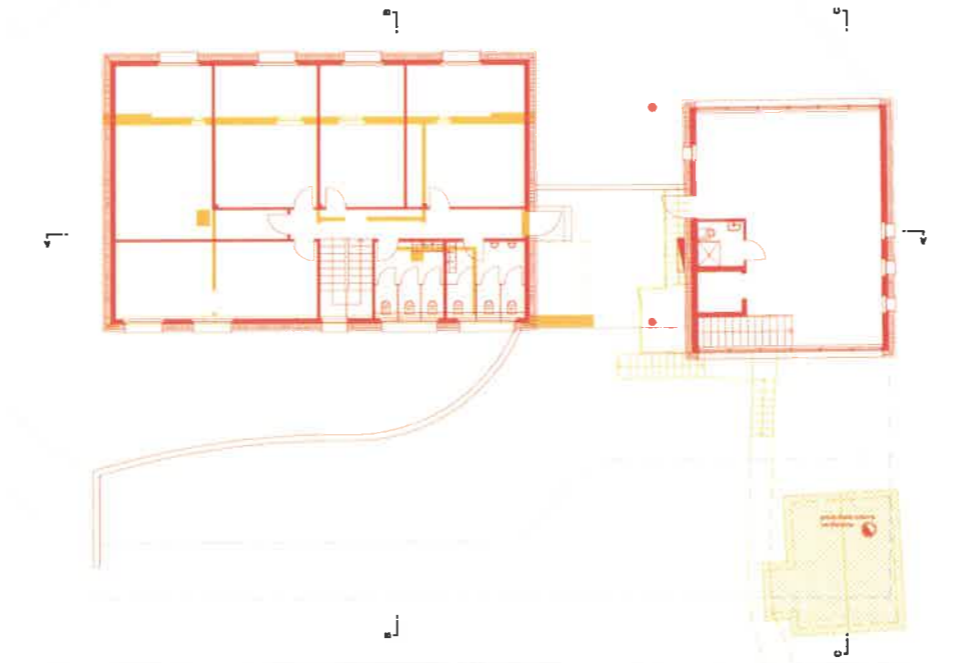


Facciata Sud

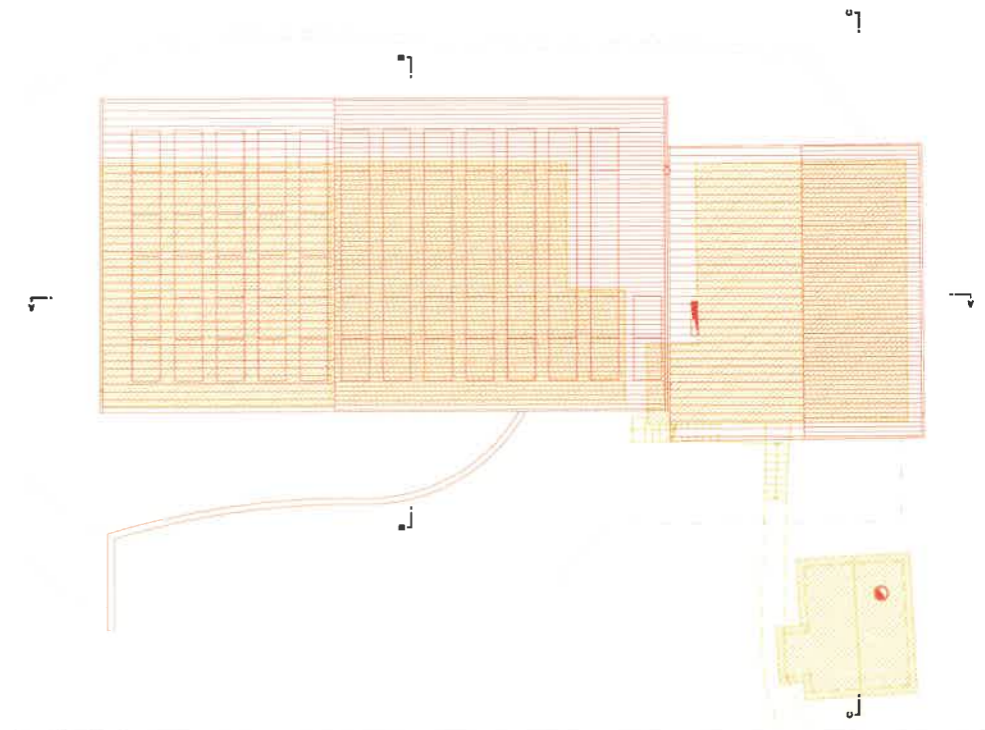
LEGENDA:
■ stato di fatto ■ nuovo ■



Pianta Piano Terra



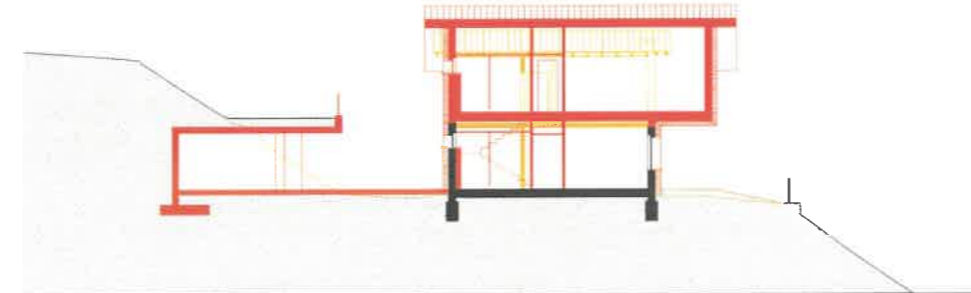
Pianta Piano Primo



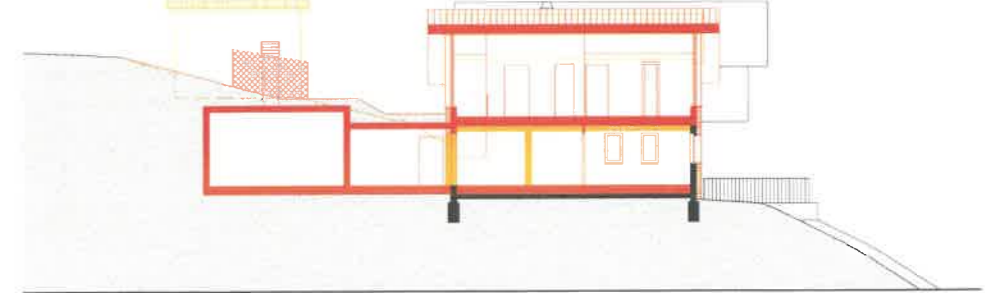
Pianta Piano Copertura



Sezione A-A



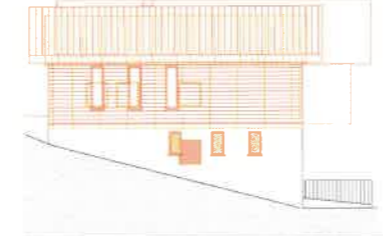
Sezione B-B



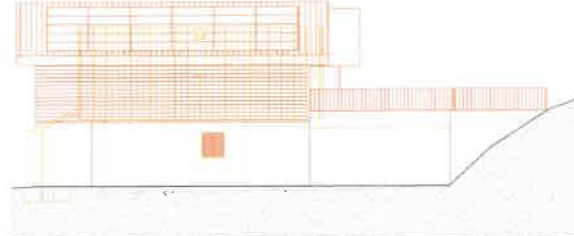
Sezione C-C



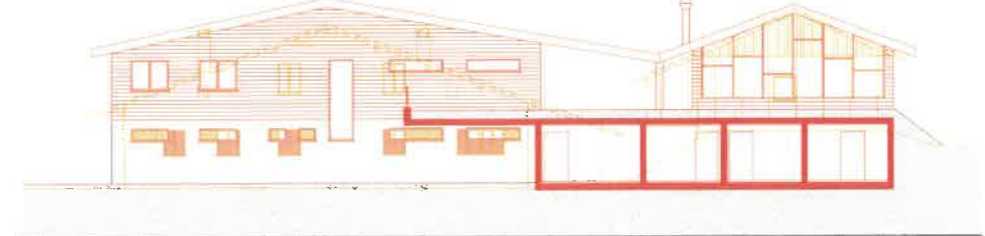
Facciata Nord



Facciata Est



Facciata Ovest



Facciata Sud

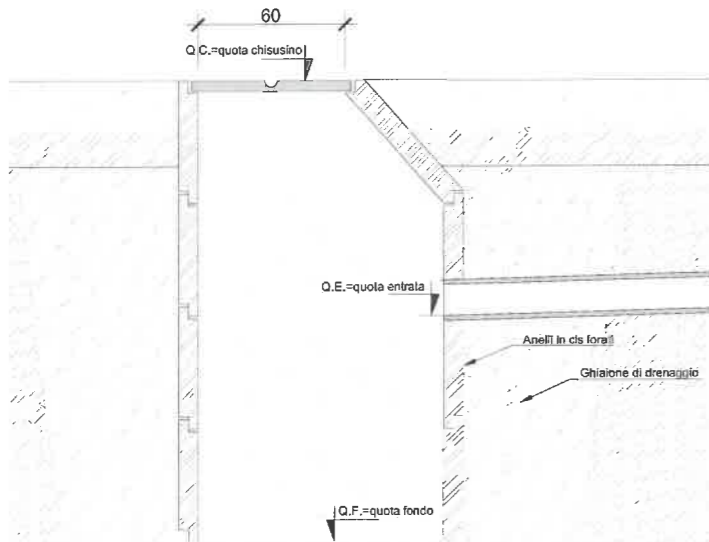


Proprietario: **Comune di Monteceneri** Istante: **Comune di Monteceneri** Progettista: **Explo Tecnica Project Management SA**
 Via Cantonale 65 6804 Bironico Via Cantonale 65 6804 Bironico via Al Molino 55 6926 Montagnola

Firma Firma Firma

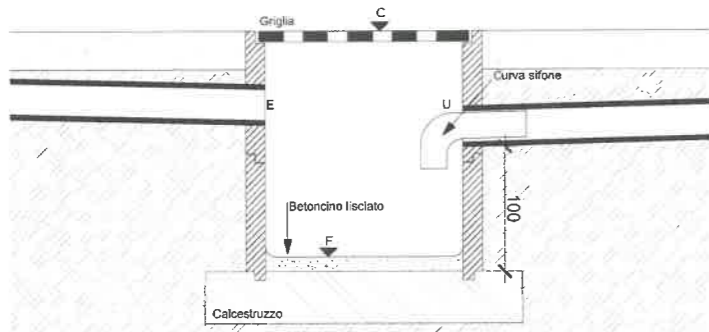
LEGENDA:

- = acque scure
- = acque chiare
- P.I.n° = pozzetto d'ispezione
- S.G. = Separatore di grassi
- DIS. = Dissabbiatore
- P.P. = Pozzo perdente



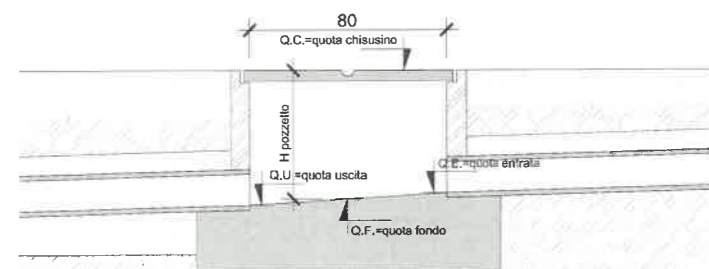
Dettaglio Pozzo perdente

scala 1:20



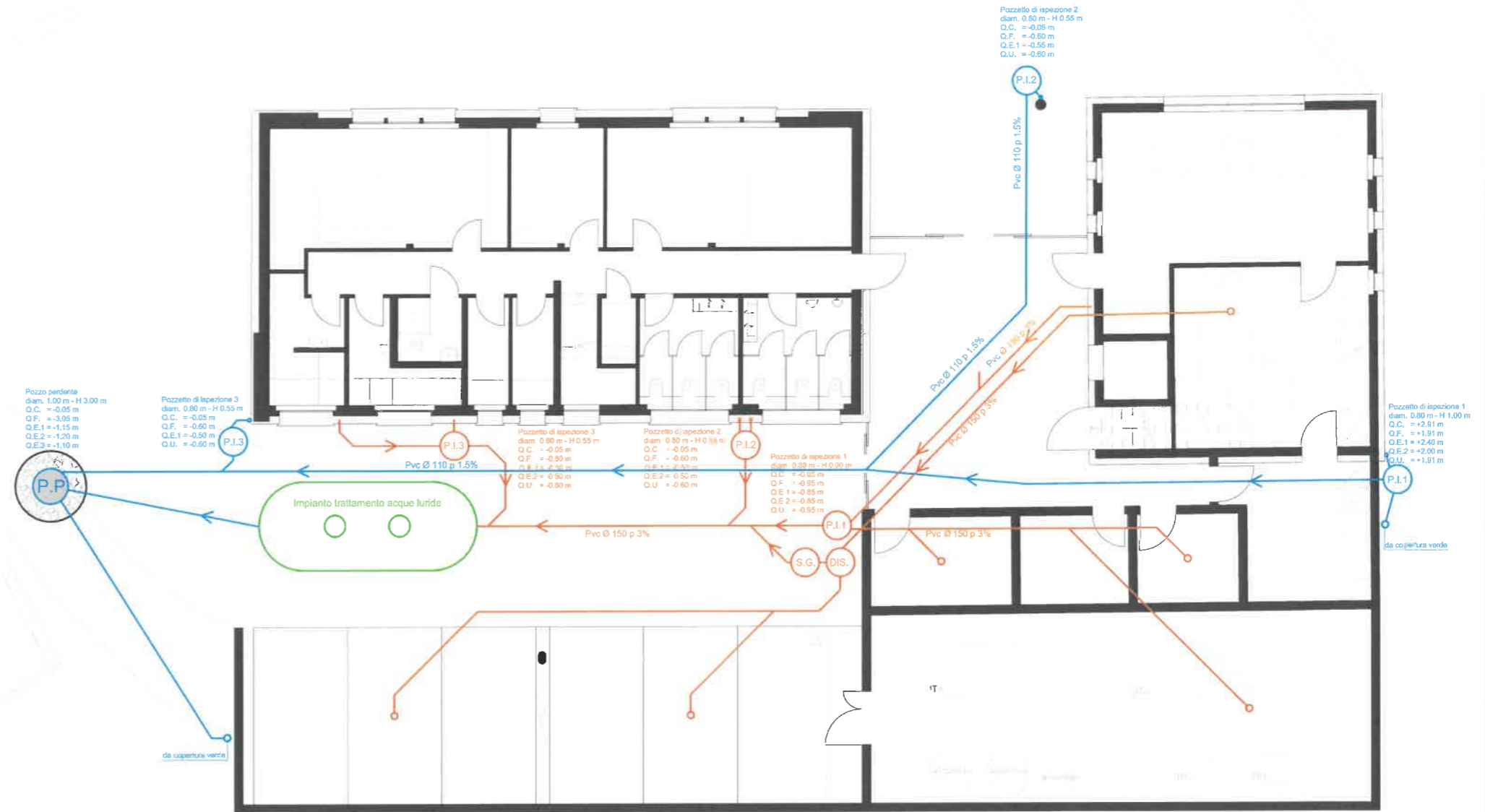
Dettaglio Dissabbiatore

scala 1:20

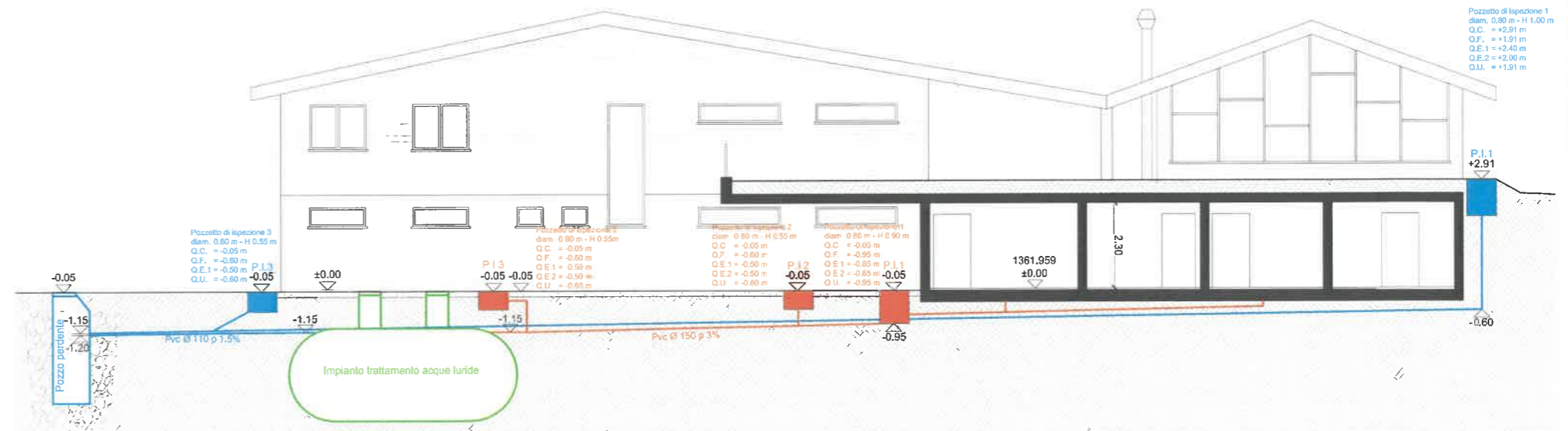


Dettaglio Pozzetto ispezione

scala 1:20



Pianta canalizzazioni



Facciata Sud - Profilo canalizzazioni



Riattazione Casa Montana

Nante - Airola Mapp. 2339 RFD

DDC: SUL, Volume, Area verde

1:200

mandato: 18.007 piano nr: 06 data: 04-10-2023 disegno: DUMA dim. piano: 84 x 29,7 cm

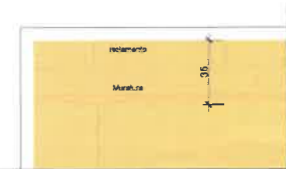
Proprietario: **Comune di Monteceneri**
Via Cantonale 55
5804 Bionico

Istante: **Comune di Monteceneri**
Via Cantonale 65
5804 Bionico

Progettista: **Explo Tecnica Project Management SA**
via Al Molino 55
5826 Montagnola

Firma _____ Firma _____ Firma _____

LEGENDA CALCOLO SUL:



LE art. 38
Quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale.

RLE art. 40
Per il computo della superficie utile lorda, edificabile e edificata, lo spessore dei muri perimetrali con isolamento termico dei nuovi edifici è considerato nella misura di 36 centimetri al massimino.

CALCOLO SUL:

SUL Piano terra:
17,44 m x 8,84 m = 154,17 mq
8,36 m x 10,36 m = 86,60 mq
Totale = 240,77 mq

SUL Piano primo:
17,30 m x 11,00 m = 190,30 mq
dedurre:
3,58 m x 2,13 m = -7,62 mq
8,20 m x 10,20 m = 83,64 mq
dedurre:
2,15 m x 1,85 m = -3,97 mq
4,18 m x 1,55 m = -6,47 mq
Totale = 255,88 mq

CALCOLO VOLUME:

VOLUME Piano terra:
17,44 m x 8,84 m x H 3,09 m = 476,38 mc
8,36 m x 10,36 m x H 2,94 m = 254,53 mc

VOLUME Piano primo:
8,72 m x 11,14 m x H 3,655 m = 354,19 mc
8,72 m x 11,14 m x H 3,78 m = 367,19 mc
8,36 m x 10,36 m x H 4,005 m = 346,87 mc

I.S. = 1598 mq x 0,25 = 399,50 mq
+ 20% napr = 479,40 mq
+ 5% Bonus CECE = 503,37 mq SUL max
I.S. totale = 0,315

Volume esistente = 1410,00 mc
+30% Bonus napr = 1833,00 mc Volume realizzabile max

SUL progetto = 496,65 mq < 503,37 mq VERIFICATO
= 0,31 < 0,315 VERIFICATO

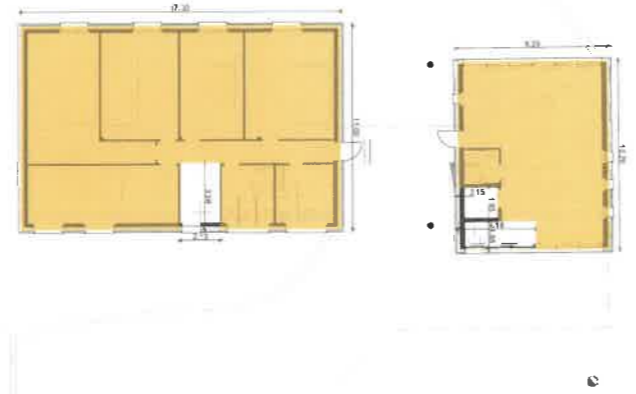
Volume progetto 1829,26 mc < 1833,00 mc VERIFICATO



SUL - Pianta piano terra



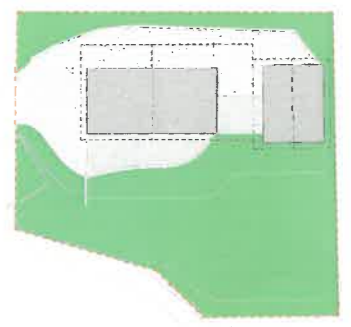
VOLUME - Pianta piano terra



SUL - Pianta piano primo



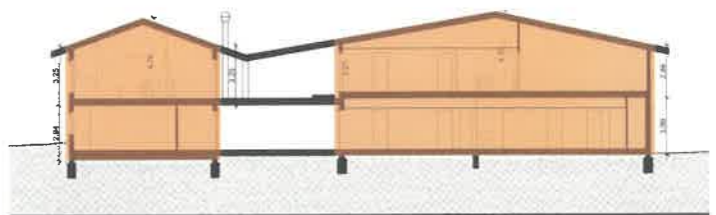
VOLUME - Pianta piano primo



area verde
pavimentazione dura
ingombro edificio fuori terra
superficie in ghiaietto

Area verde min = 30% = 1598 mq x 30% = 479,40 mq
Area verde progetto = 1070,00 mq > 479,40 mq VERIFICATO
= 67% > 30% VERIFICATO

SUPERFICIE VERDE - Pianta piano copertura



VOLUME - Sezione

IL PRESENTE PIANO E' CONFIDENZIALE E NE E' VIETATA LA RIPRODUZIONE O L'UTILIZZO DA TERZI NON AUTORIZZATI





**Comune
di Airolo**

Via San Gottardo 85
6780 Airolo

T +41 (0)91 873 81 20
comune@airolo.ch
www.comuneairolo.ch



Spettabile
Comune di Monteceneri
Via Cantonale 65
6804 Bironico

Ris. Mun. no.3710 del 27.02.2024

Airolo, 28 febbraio 2024

LICENZA EDILIZIA (art. 1 e 4 RLE)

Domanda di costruzione del 6 ottobre 2023

Comune: Airolo
Mappale: 2339 RFD
Zona: ZSP
Oggetto: Riattazione e ampliamento casa montana
Istante: Comune di Monteceneri
Proprietario: Comune di Monteceneri

Il Municipio di Airolo:

vista la domanda presentata dal Comune di Monteceneri intesa ad ottenere l'autorizzazione per procedere alla riattazione e all'ampliamento della casa montana al mappale 2339 RFD, di sua proprietà, ciò nei modi e per le ragioni indicate nella documentazione prodotta il 6 ottobre 2023;

preso atto che nel termine di pubblicazione non sono pervenute opposizioni;

considerato che, dal profilo del diritto cantonale e/o federale ad esso delegato, la domanda è stata pure esaminata dal Dipartimento del Territorio che ha emesso il relativo avviso no. 131197-VG-2023 del 29 gennaio 2024 che viene qui integralmente richiamato e che è parte integrante della presente decisione;

ricordato che la decisione con la quale il Municipio rilascia la licenza edilizia è una decisione d'accertamento mediante la quale l'autorità competente determina che un progetto edilizio non contravviene alle norme di diritto pubblico in materia edilizia;

visto il preavviso dell'Ufficio tecnico comunale;

esaminati gli atti, ritenuto che il progetto presentato rispetta le norme di diritto pubblico applicabili nella fattispecie e richiamati in particolare gli articoli 1 LE, 10 LE, 1 RLE, il RE, la LPA, la RPA, e la LPamm e ogni altra norma applicabile nella fattispecie

decide:

1. La domanda è **accolta**.
2. Condizioni particolari:

- a) quelle contenute nell'avviso cantonale no. 131197-VG-2023 del 29 gennaio 2024 che è parte integrante della presente decisione. Richiamiamo in particolare le condizioni poste dai vari uffici cantonali;
 - b) l'accesso stradale allo stabile durante il periodo invernale è disciplinato all' Art.29 RE che cita: *è vietato l'uso delle strade esistenti durante la stagione sciistica. Possono essere concesse deroghe per l'utilizzo limitato e nei tempi, purché non costituisca un pregiudizio per l'agibilità delle piste;*
 - c) l'evacuazione delle acque è preavvisata favorevolmente così come indicata sui piani. Prima dell'entrata in servizio dell'impianto di depurazione è richiesta una copia del contratto di manutenzione e del rapporto di collaudo;
 - d) si raccomanda di rispettare le prescrizioni dell'attestato di conformità antincendio del 19 giugno 2023 allestito dall'Ing. C. Mainini;
 - e) autorizzazione per l'uso del demanio cantonale (8.256.00222), alle condizioni indicate nell'avviso cantonale 131197-VG-2023;
 - f) per gli allacciamenti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica e ai servizi tecnologici (radio-tv, telefonia e internet) è necessario coordinare un sopralluogo con un collaboratore dell'Azienda comunale Airolo. Segnaliamo principalmente i seguenti aspetti / prescrizioni:
 - I. per l'allacciamento alla rete elettrica di distribuzione deve essere inoltrato tempestivamente (per il tramite dell'apposito formulario) l'avviso d'impianto come previsto dall'Ordinanza federale OIBT. Si ribadisce già sin d'ora che gli apparecchi di misura dell'energia elettrica (contatori) e il DPS principale, devono essere accessibili in ogni momento e posizionati all'esterno dello stabile, come imposto dalle direttive federali PAE Art. 7.5/ 7.8 e debitamente previsto dal Regolamento dell'Azienda Elettrica;
 - II. per quanto riguarda l'allacciamento all'acquedotto principale, il Municipio dispone che dev'essere posata una saracinesca all'entrata dello stabile come stabilito dal Regolamento generale dell'Azienda acqua potabile Comunale, art. 31b, e dalla Direttiva SSIGA per gli impianti di acqua potabile, norme W3 e W4. A tale proposito è necessario l'inoltro tempestivo della richiesta di allacciamento acqua potabile tramite l'apposito formulario allegato;
 - III. per l'allacciamento alla rete comunale per internet, telefono, radio e televisione, l'Azienda comunale Airolo rammenta di inoltrare tempestivamente la richiesta tramite l'apposito formulario allegato;
 - g) ringhiere, scale, parapetti e quant'altro devono essere eseguiti secondo le normative di sicurezza vigenti (SIA 358, direttive UPI e altre) le quali sono vincolanti; Nel caso l'altezza minima del parapetto di 1.0 m non venga rispettata, va posata una protezione supplementare (sbarra o vetro di protezione);
 - h) i punti di confine segnati con i termini (ceppi di pietra, bulloni, demarcature) dovranno essere mantenuti visibili. Il loro eventuale ripristino/sistemazione dovrà essere effettuato dal geometra revisore e le spese saranno a carico dell'istante.
3. I lavori non possono essere iniziati prima che la licenza edilizia sia cresciuta in giudicato, salvo diversa disposizione dell'autorità di ricorso.
4. **Almeno sette giorni** prima dell'inizio dei lavori deve essere inoltrata una notifica scritta al Municipio informandolo sul nominativo dell'impresa di costruzione esecutrice dei lavori, sui modi di esecuzione, sulle macchine impiegate e sui provvedimenti previsti per la tutela della quiete dei rumori, come pure sulle modalità d'uso o di smaltimento di sostanze, materiali o prodotti potenzialmente pericolosi o nocivi per la salute (art. 23 cpv. 2 RLE).

5. L'impresa di costruzione esecutrice dei lavori è tenuta a far sì che sul cantiere venga installata e mantenuta durante tutto il periodo d'esecuzione dei lavori una tavola di dimensioni non inferiori a metri 1 di larghezza e metri 0.50 di altezza, collocata in luogo ben visibile entro cinque giorni dall'inizio dei lavori. Tanto la tavola quanto il sistema di sostegno dovranno essere eseguiti con materiale di adeguata resistenza e di decoroso aspetto. La tavola dovrà recare impresse a colori indelebili la ragione sociale dell'impresa di costruzione esecutrice dei lavori, nonché i dati relativi alla direzione dei lavori (art. 23 cpv. 3 RLE).
6. **Al termine dei lavori e al più tardi prima dell'utilizzo a scopo abitativo dell'immobile in questione dovrà essere chiesta al Municipio la verifica sul posto per confrontare la costruzione con il progetto approvato (art. 49 cpv LE) e per il controllo tecnico per il rilascio del permesso di occupazione. Dovranno inoltre essere presentati il collaudo della polizia del fuoco secondo la legge vigente (LPA) e l'autocertificazione RUEn.**
7. La presente licenza ha la durata di due anni calcolati a partire da quando assume carattere definitivo. Trascorso tale periodo senza che i lavori siano stati iniziati, la licenza non può più essere utilizzata prima dell'ottenimento del rinnovo (art. 14 LE e art. 21 RLE).
8. La presente licenza non pregiudica i diritti dei terzi.
9. Tassa: **CHF 5'620.-** (art. 19 LE e 29 RLE)
10. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione.

Il Sindaco: 
Oscar Wolfisberg

Per il Municipio: 

Il Segretario: 
Danilo Passera

Allegati:

- avviso cantonale 131197-VG-2023 del 29 gennaio 2024, che è parte integrante della licenza edilizia;
- progetto approvato;
- formulario inizio e fine lavori;
- formulario richiesta sopralluogo permesso di occupazione;
- norma SIA 358;
- autocertificazione RUEn;
- fattura licenza edilizia;
- formulario e ordinanza per IFV;
- ordinanza Municipale per l'incentivazione dell'installazione e l'utilizzo delle pompe di calore e il relativo formulario per la richiesta del contributo forfettario;
- formulario avviso d'impianto AECA;
- formulario domanda di allacciamento AAP;
- formulario domanda di allacciamento ST.

Copia per conoscenza:

- al Dipartimento del Territorio, Ufficio delle domande di costruzione, 6500 Bellinzona (art. 51 RLE).

Palazzo amministrativo 3
Via Franco Zorzi 13
telefono 091 814 04 01
fax 091 814 04 09
e-mail dr-sg.udc@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio
Servizi generali

Funzionario
incaricato

Mario Canevascini

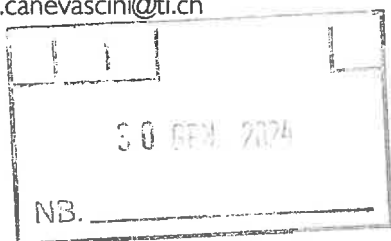
Ufficio delle domande di costruzione, 6501 Bellinzona

telefono
e-mail

091 814 04 06
mario.canevascini@ti.ch

Raccomandata
Municipio del Comune di Airolo

6780 AIROLO



Bellinzona
29 gennaio 2024

Ns. riferimento

Vs. riferimento

MC

Avviso cantonale n. 0131197-VG-2023

Domanda di costruzione coordinata con l'autorizzazione per la posa di 12 sonde geotermiche-pompa di calore e l'autorizzazione per l'uso del demanio cantonale

Comune / Sezione: Airolo
Mappale: 2339
Zona: edificabile
Oggetto: Riattazione e ampliamento casa montana
Istante: Comune di Monteceneri, Via Cantonale 65, 6804 Bironico

con riferimento alla domanda di costruzione in oggetto, accertato che la realizzazione degli interventi prospettati necessita di più decisioni da parte dell'autorità, in particolare:

- la licenza edilizia;
- la decisione per la posa di 12 sonde geotermiche-pompa di calore;
- l'autorizzazione per l'uso del demanio cantonale.

richiamati l'art. 7 della Legge edilizia, il Regolamento sulle deleghe di competenza decisionali e la Legge sul coordinamento delle procedure (Lcoord), l'Ufficio delle domande di costruzione in rappresentanza del Dipartimento del territorio, formula all'attenzione del vostro Municipio il seguente preavviso vincolante (art. 9 cpv. 5 Lcoord), per quel che concerne il diritto cantonale e/o federale delegato.

1. Domanda di costruzione

Si chiede che la licenza edilizia sia sottoposta alle condizioni qui di seguito formulate.

Ufficio della pianificazione locale

Il mappale n. 2339 è inserito nella zona edificabile speciale per scopi pubblici n. 36 - Attrezzature turistiche collettive e la Casa montana è conforme alla destinazione di zona.

Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo

Protezione dell'aria

Fase di cantiere

Deve essere rispettata la direttiva Protezione dell'aria sui cantieri edili, UFAM 2016 (www.ti.ch/aria > Basi legali).

Condizioni/oneri

- Viste le caratteristiche del cantiere, sono da adottare i provvedimenti del gruppo B per la riduzione di polveri e di altre emissioni nell'aria.
- **Prima dell'apertura del cantiere** deve essere inoltrato all'Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili (UACER, dt-aria@ti.ch) della Sezione della protezione dell'aria dell'acqua e del suolo (SPAAS) e al Municipio, il formulario di inizio cantiere (www.ti.ch/edilizia > Sportello > Cantieri).
- La cappa di aspirazione della cucina deve essere munita di filtri ignifughi per i grassi.

Prevenzione dei rumori

Sulla base delle valutazioni foniche ricevute (cfr. perizia del 13 novembre 2023 allestita da Tecnoprogetti SA, Camorino), si osserva quanto segue.

Impianti tecnici (2 x 7Air SHG 4.2, 3 x 7Air SKG 13)

Bisogna prestare dovuta attenzione alla posa e al fissaggio degli impianti sulla struttura dello stabile al fine di evitare rumori o vibrazioni trasmesse per via solida verso i locali sensibili dell'edificio. È pertanto necessario che siano rispettate le esigenze d'isolamento acustico stabilite dalla Norma SIA 181 (edizione 2020) ai sensi dell'art. 32 OIF.

Se dopo la messa in esercizio degli impianti, così come proposti a progetto, si dovessero riscontrare lamentele da parte del vicinato a causa del rumore eccessivo, l'istante dovrà provvedere a verificare, tramite misurazioni acustiche, l'entità delle immissioni foniche e il rispetto dei limiti d'esposizione al rumore fissati dall'OIF. Queste verifiche dovranno essere eseguite seguendo i parametri stabiliti dall'allegato 6 dell'OIF e utilizzando degli strumenti conformi alle direttive dell'allegato 2 OIF e dell'apposita Ordinanza federale sugli strumenti di misura (RS 941.210.1) e sottoposte alla nostra attenzione per approvazione. Nel caso in cui i limiti d'esposizione al rumore risultassero superati gli impianti non potranno funzionare e dovranno essere immediatamente ripristinati dal punto di vista fonico.

Isolamento acustico

I coefficienti d'isolamento acustico devono soddisfare in particolare le esigenze minime previste dalla norma SIA 181 (edizione 2020), come indicato agli articoli 32 e 33 OIF.

Rumore di cantiere

Deve essere rispettata, durante tutte le fasi dei lavori, la Direttiva sul rumore dei cantieri, UFAM 2006.

Condizioni/oneri

- Devono essere realizzati tutti i provvedimenti di protezione fonica proposti per gli impianti di ventilazione.
- Devono essere rispettate le condizioni esecutive e d'esercizio stabilite nella perizia fonica.
- Secondo la Direttiva sul rumore dei cantieri devono essere adottati i seguenti provvedimenti atti a contenere nella massima misura possibile la molestia:
 - lavori edili rumorosi: provvedimenti gruppo B;
 - lavori edili molto rumorosi: provvedimenti gruppo C;
 - trasporti edili: provvedimenti gruppo A.

Risparmio energetico

Il preavviso favorevole è condizionato all'ottenimento della **certificazione Minergie**.

Condizioni/oneri

- **Prima dell'inizio dei lavori** la committenza deve fornire al Municipio un rapporto contenente la descrizione dei materiali isolanti (scheda tecnica, spessore e conduttività termica) e delle finestre previsti per la realizzazione dell'opera.
- La certificazione provvisoria Minergie, deve essere presentata, tramite il Municipio, alla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (SPAAS, Via Franco Zorzi 13, 6501 Bellinzona) almeno **trenta giorni prima dell'inizio dei lavori**. L'inizio dei lavori è subordinato all'approvazione della stessa.

Protezione e smaltimento acque

Vengono approvati i nuovi piani datati 8 gennaio 2024. Le acque meteoriche verranno infiltrate in una trincea, le acque luride verranno trattate da un impianto di depurazione privato (Canplast Klaro EasyOne 32AE) e in seguito infiltrate in un pozzo perdente.

Condizioni/oneri

- Dovrà essere stipulato un contratto di manutenzione dell'impianto con una ditta specializzata. La qualità delle acque in uscita dall'impianto dovrà essere analizzata con frequenza minima annuale;
- L'impianto deve essere collaudato da una ditta specializzata (solitamente il fornitore);
- Una **copia del contratto di manutenzione e del rapporto di collaudo devono essere trasmessi al Municipio e alla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (Via Franco Zorzi 13, 6501 Bellinzona)**.
- I fanghi prodotti dall'impianto di depurazione devono essere periodicamente evacuati presso un impianto di depurazione delle acque pubblico;
- I grassi raccolti dal separatore grassi devono essere smaltiti correttamente in quanto rifiuti speciali tramite ditta specializzata;
- L'impianto dovrà essere dotato di un pozzetto di prelievo;
- La qualità delle acque scaricate dovrà in ogni momento rispettare i seguenti valori di riferimento della VSA (tabella D01-1, *Abwasser im ländlichen Raum / Eaux usées en milieu rural*, VSA 2017):
 - trasparenza secondo Snellen: >30 cm;

- richiesta chimica di ossigeno (COD): <90 mg O₂/L
- Qualora l'azionamento dell'ascensore fosse di tipo oleodinamico devono essere rispettate le disposizioni seguenti:
 1. il pavimento e le pareti del locale macchine, (in cemento armato dello spessore minimo di 15 cm), devono essere muniti di un rivestimento approvato, resistente all'olio e molto aderente alla struttura portante, tale da formare un bacino di ritenzione che assicuri la contenenza di un volume pari al 100% del contenuto utile del serbatoio;
 2. il pavimento e le pareti, fino all'altezza del rivestimento stagno, devono essere sprovvisti di scarichi e aperture dirette verso l'esterno;
 3. nell'impossibilità di ossequiare le disposizioni di cui al punto 1 e 2 si deve posare l'aggregato in una bacinella stagna agli oli, (p. es. lamiera), che assicuri una ritenzione pari al 100% del contenuto utile del serbatoio;
 4. la fossa del vano e il tubo dell'olio, devono essere resi impermeabili mediante l'applicazione di un ricoprimento in laminato (resina e fibra di vetro o teli); i prodotti usati devono essere al beneficio di un rapporto d'esame;
 5. tutti i rivestimenti devono essere applicati da ditte specializzate al beneficio di una autorizzazione;
 6. le condotte devono essere visibili su tutta la loro lunghezza oppure inserite entro tubi di protezione, stagni al prodotto depositato. Dette condotte devono fuoriuscire dai bacini di ritenzione, definiti ai punti precedenti, sopra il rivestimento stagno.

Prodotti refrigeranti

Le due pompe di calore acqua/acqua reversibili RICLIMA HYDRA P BP/SL/**/BP/II 045-1-1, installata per la generazione di acqua calda sanitaria e climatizzazione degli edifici, sono conformi alle norme vigenti.

Condizioni/oneri

- Il proprietario della pompa di calore acqua-acqua deve notificare l'installazione delle stesse all'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM) (<https://www.cooling-reg.ch/reg/it/index>). Inoltre, il proprietario sottostà agli obblighi indicati nell'aiuto all'esecuzione Impianti e apparecchi che contengono prodotti refrigeranti: esercizio e manutenzione, UFAM 2022 (www.ufam.admin.ch).
- Eventuali nuovi apparecchi da installare nella cucina professionale, che contengono prodotti refrigeranti (Frigoriferi, Congelatori, celle frigorifere, ecc.) possono contenere solo prodotti refrigeranti naturali (GWP < 10).

Gestione dei rifiuti

Concetto di smaltimento dei rifiuti

Il formulario, inoltrato con l'incarto della domanda di costruzione, non riporta le vie di smaltimento dei rifiuti edili generati dalle attività di costruzione. Nella determinazione delle vie di smaltimento definitive, l'istante é tenuto a considerare i seguenti punti:

- Il materiale di sterro, di scavo e di sgombero non inquinato deve essere, in ordine prioritario:
 - riutilizzato nell'ambito del progetto o di altri cantieri;
 - consegnato a un impianto di riciclaggio;
 - esportato in Italia; si ricorda che l'esportazione è soggetta ad autorizzazione federale, da richiedere in forma di notifica all'Ufficio federale dell'Ambiente (vedi procedura sul sito www.ufam.ch Temi > Rifiuti > Traffico di rifiuti > Traffico transfrontaliero di rifiuti);

- conferito in una discarica tipo B autorizzata (www.ti.ch/rifiuti).
- Il calcestruzzo di demolizione deve essere conferito presso un impianto di riciclaggio (Art. 20 cpv. 3 OPSR) (www.ti.ch/rifiuti).
- I detriti di demolizione (il materiale di demolizione non separato, le tegole in terracotta, le pietre naturali non inquinate, ecc.), non possono essere frantumati e riutilizzati in loco e, se non possono essere conferiti presso un centro di riciclaggio, devono essere conferiti in una discarica tipo B autorizzata (www.ti.ch/rifiuti).
- Nell'ambito dei lavori di costruzione/demolizione, i rifiuti edili devono essere separati il più possibile per tipologia (legno, metalli, plastiche, ecc.) e, se le condizioni di lavoro non lo consentono in cantiere, la separazione deve avvenire in impianti idonei (impianti di riciclaggio/imprese di smaltimento autorizzate; www.ti.ch/rifiuti) (Art. 17 cpv.1 lettera d, e, f; cpv.2 OPSR).
- I rifiuti non inerti (legno usato, carta e cartone, metalli, plastiche, ecc.) non possono essere depositati in discarica tipo B ma devono essere conferiti presso un'impresa di smaltimento autorizzata (www.ti.ch/rifiuti).
- Il materiale bituminoso di demolizione delle strade deve essere conferito presso un impianto di riciclaggio o presso una piattaforma idonea allo smaltimento fuori Cantone (www.ti.ch/rifiuti).

Condizioni/oneri:

- **Prima dell'inizio dei lavori** deve essere sottoposto per approvazione alla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo/SPAAS (dt-spaas@ti.ch) il concetto di smaltimento dei rifiuti di cantiere definitivo con indicate le vie di smaltimento.

Perizia sostanze nocive

Gli approfondimenti specifici forniti hanno permesso di identificare la presenza di materiali con amianto e piombo.

Per le modalità di rimozione e bonifica devono essere rispettate le prescrizioni della SUVA, quelle date dalla direttiva CFSL 6503 e dagli artt. 4, 32, 81-87 dell'Ordinanza sui lavori di costruzione (OLCostr, 2022). Nel caso in cui, per esempio durante i lavori, si dovessero rinvenire ulteriori materiali particolarmente pericolosi, sarà necessario interrompere i lavori e avvisare la committenza o la sua rappresentanza (art. 32 cpv. 3 OLCostr).

Al **termine dei lavori di bonifica** dei materiali contenenti sostanze nocive, nell'interesse della committenza, la direzione lavori è invitata a presentare al Municipio e alla SPAAS copia dei rapporti di bonifica (analisi dell'aria a posteriori, certificati di smaltimento dei materiali, ecc.). Per le analisi dell'aria va considerata la necessità in funzione della natura e delle quantità dei materiali da bonificare secondo la tabella Suva *Lavori su materiali contenenti amianto: misure di protezione*.

Maggiori informazioni sul tema sono disponibili sui siti della ReteInfo Amianto, della SUVA e dell'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati (www.ti.ch/reteinfoamianto, www.suva.ch e www.ti.ch/rifiuti).

Condizioni/oneri:

- **Prima dell'inizio dei lavori** l'istante deve inderogabilmente comunicare al Municipio il nominativo dello specialista riconosciuto che seguirà i lavori in veste di responsabile ai sensi della scheda tematica no. 2994.i della FACH e della ditta di bonifica.
- I rifiuti speciali secondo l'Ordinanza sulle liste per il traffico di rifiuti (OLTRif) devono essere ritirati e smaltiti in linea con l'Ordinanza sul traffico dei rifiuti (OTRif).
- I rifiuti in cemento-amianto (lastre tipo Eternit e/o manufatti in fibrocemento) devono essere conferiti

a una discarica tipo B autorizzata (eccetto alla discarica di Stabio). Il gestore della discarica deve essere preliminarmente informato.

Serbatoio olio combustibile

Condizioni/oneri

- La messa fuori uso del serbatoio esistente deve essere eseguita solo da una ditta specializzata (www.citec-suisse.ch).

Ufficio di sanità

Radon

Devono essere rispettate le disposizioni dell'articolo 155 dell'Ordinanza federale sulla radioprotezione (ORaP) del 26 aprile 2017. In particolare, non deve essere superato il valore di riferimento di 300 Bq/m³.

Entro 12 mesi dal rilascio dell'agibilità dovrà essere effettuato il controllo della concentrazione radon da un "Servizio di misurazione riconosciuto" nel rispetto del protocollo federale.

Barriere architettoniche

Devono essere rispettate le misure a favore delle persone con disabilità fissate dall'art. 3 della Legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili (LDis) del 13 dicembre 2002, dall'art. 30 della Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 e dalle prescrizioni tecniche emanate dalla Società Svizzera degli ingegneri e degli architetti (norma SIA 500 Costruzioni senza ostacoli). In particolare, deve essere garantita la mobilità orizzontale e verticale alle persone in carrozzella, con:

- rampe e accessi pedonali con la pendenza massima del 6%;
- percorsi privi di ostacoli superiori ai 25 mm;
- cabina ascensore con le dimensioni minime di 110 x 140 cm;
- una camera adatta alle persone in carrozzella, compreso il servizio igienico con doccia (SIA 500 - camera di tipo I);
- un servizio igienico accessibile alle persone in carrozzella con le dimensioni minime di 180 x 165 cm, conformemente arredato secondo la norma SIA 500, con porta apribile verso l'esterno e **disimpegno chiuso** di almeno 140 x 140 cm (refettorio al piano terreno);
- un posto auto accessibile alle persone in carrozzella della larghezza minima di 350 cm.

Al riguardo si richiama la variante del progetto datata 08 gennaio 2024 che è parte integrante della domanda di costruzione.

Posti letto

Devono essere rispettate le disposizioni del Regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato del 14 ottobre 1958, in particolare i contenuti dell'articolo 10. La volumetria minima necessaria per ogni posto letto è di 12 m³ per persona adulta (8 m³ per ragazzi fino a 16 anni).

La capacità ricettiva verrà stabilita in occasione della visita di collaudo, dove verrà verificata la destinazione d'uso e le dimensioni dei singoli locali, compreso l'arredo.

Locale pulizia

Deve essere predisposto un locale pulizia con vuotatoio.

Servizi igienici

Tutte le cabine WC devono avere le dimensioni minime di 100 x 160 cm con le pareti da pavimento a soffitto e disporre di un lavamani.

La serratura della porta deve essere del tipo libero/occupato che in caso di bisogno si può aprire anche dall'esterno.

Collaudo

Prima della messa in esercizio dei locali dovrà essere richiesto il collaudo all'Ufficio di sanità del Dipartimento della sanità e della socialità, a norma dell'art. 38a della Legge sanitaria.

Iter procedurale, nonché i documenti da presentare per la richiesta, sono indicati nel sito internet dell'Ufficio di sanità (sportello - servizio igiene).

Sezione forestale

Secondo la banca dati cantonale attuale, l'edificio in oggetto non risulta interessato da pericolo di valanghe. Il preavviso è pertanto favorevole.

Ufficio dell'ispettorato del lavoro

Le misure di prevenzione degli infortuni e a tutela della salute saranno confermate direttamente all'istante.

Dal momento in cui i posti di lavoro e le attrezzature di lavoro sono collocate nei locali deve essere richiesto, allo scrivente ufficio (dfe-uil@ti.ch – 091 814 30 96), **la visita per la verifica del rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni e sulla tutela della salute sul posto di lavoro.**

Ufficio della pianificazione agricola

Il progetto di riattazione e ampliamento casa montana al mappale 2339 RFD Airolo concerne una zona edificabile a confine con la zona agricola.

Il progetto presentato non ha carattere agricolo e non vi sono interessi agricoli contrari, alla seguente condizione:

- la zona agricola non deve essere interessata dal progetto, nemmeno per il deposito temporaneo o definitivo di materiale e nemmeno per lo smaltimento delle acque (trincea di infiltrazione).

Laboratorio cantonale

Il preavviso del Laboratorio cantonale è obbligatorio unicamente per le attività che sottostanno la Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (LEAR). Gli alloggi per gruppi rientrano tra le eccezioni previste all'articolo 3 della LEAR per le quali non si applica questa legge; il preavviso del Laboratorio cantonale non è pertanto necessario.

Ricordiamo tuttavia che, per la parte di ristorazione, spetta al responsabile, nell'ambito del suo autocontrollo, garantire che la struttura venga realizzata nel rispetto della legislazione in materia, in particolare per i locali dove si svolgono attività con derrate alimentari deve essere rispettata l'Ordinanza del DFI sui requisiti igienici per il trattamento delle derrate alimentari (ORI, RS 817.024.1) del 16 dicembre 2016, segnatamente le prescrizioni al Capitolo 2 (articoli 6-19) e al Capitolo 3 (articolo 20).

Inoltre, ai sensi dell'articolo 20 dell'Ordinanza sulle derrate alimentari e gli oggetti d'uso (ODerr, RS 817.02) del 16 dicembre 2016, **l'inizio dell'attività deve essere notificato al Laboratorio cantonale**. I formulari di notificazione sono disponibili sul sito del Laboratorio cantonale.

Per le docce accessibili al pubblico si richiama l'istante al rispetto delle disposizioni dell'Ordinanza del DFI sull'acqua potabile e sull'acqua per piscine e docce accessibili al pubblico (OPPD, RS 817.022.11) del 16 dicembre 2016, in particolare i contenuti dell'articolo 13, il quale prescrive che, citiamo "Gli impianti di trattamento delle acque e gli impianti per docce devono essere approntati, gestiti o modificati conformemente alle regole tecniche riconosciute".

2. Autorizzazione per la posa di 12 sonde geotermiche-pompa di calore

La Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo evidenzia che l'avviso è fondato sull'art. 6 e 43 della Legge federale sulla protezione delle acque (LPAc), sull'art. 32 dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc) e sull'Ordinanza sulla riduzione dei rischi inerenti ai prodotti chimici, ORRPChim (allegato 2.10) sulle Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee, UFAPP, 2004 e su "Exploitation de la chaleur tirée du sol et du sous-sol. Aide à l'exécution destinée aux autorités d'exécution et aux spécialistes de géothermie". L'environnement pratique n° 0910. Office fédéral de l'environnement, Berne, 2009.

Visto:

- la domanda di autorizzazione inoltrata per la posa di 12 sonde geotermiche per lo sfruttamento della geotermia tramite un sistema sonda geotermica-pompa di calore.
- che l'impianto si trova nel territorio rimanente della carta dei settori e delle zone di protezione delle acque attualmente in vigore, dove sulla base delle normative sopraccitate il prelievo di calore dal sottosuolo è permesso.

3. Autorizzazione per l'uso del demanio cantonale

L'Ufficio del demanio rileva che l'opera in oggetto comporta il mantenimento di occupazione di area demaniale del sottosuolo con dodici sonde di calore geotermiche in corrispondenza al mappale n. 2339

RFD di Airolò.

Nella misura in cui venisse rilasciata la licenza edilizia, tale occupazione può essere autorizzata conformemente agli artt. 10 e seguenti della Legge sul demanio pubblico del 18 marzo 1986 (LDP) e del relativo Regolamento di applicazione (RDP).

Ritenuto tutto quanto precede, alle condizioni citate, si preavvisa favorevolmente l'istanza in oggetto per quel che concerne il diritto cantonale e/o federale delegato, formulando la seguente

proposta di decisione:

1. Domanda di licenza edilizia

[a dipendenza dell'esito dell'esame del diritto comunale, di competenza del Municipio; in caso di rilascio della licenza edilizia:]

1. È concessa la licenza edilizia
2. L'avviso cantonale del 29 gennaio 2024 è parte integrante della licenza edilizia
3. *[condizioni e oneri di diritto comunale]*

2. Autorizzazione per la posa di 12 sonde geotermiche pompa di calore

La domanda di autorizzazione per la posa di 12 sonde geotermiche da posare in 12 sondaggi è accolta alle seguenti condizioni:

- i nuovi sondaggi sono iscritti nel catasto cantonale con i numeri: 301.250, 301.251, 301.252, 301.253, 301.254, 301.255, 301.256, 301.257, 301.258, 301.259, 301.260, 301.261
- l'autorizzazione ha una durata di 10 anni. La stessa si rinnova automaticamente per altri 10 anni e così di seguito, se dalle parti non vi è un motivo di revoca o di rinuncia;
- le sonde geotermiche devono essere progettate e installate conformemente alla norma SIA 384/6;
- i sondaggi sono da eseguire secondo lo standard della tecnica. Per questo, accanto ai requisiti per la sonda, è necessaria anche l'adeguata formazione del personale tecnico, la sua familiarità con le prescrizioni di legge, con le problematiche che si potrebbero riscontrare e con i provvedimenti da adottare in caso di necessità, la messa a disposizione delle apparecchiature e dei mezzi necessari per combattere e risanare incidenti, così come la comprensione dell'importanza all'adeguato deposito e smaltimento del materiale utilizzato e di risulta;
- l'esecuzione dei sondaggi deve avvenire evitando perturbazioni permanenti alle acque di falda (LPAC art. 43, cpv. 3);
- Il materiale di scavo derivante dai lavori di perforazione per la posa delle sonde geotermiche deve essere smaltito a seconda del grado d'inquinamento:
 - 1) NON INQUINATO (sono rispettati i requisiti per il materiale di scavo non inquinato definito nell'allegato 3 numero 1 OPSR): può essere riutilizzato senza restrizioni sul posto (o in altri cantieri) oppure smaltito in una discarica di tipo B.
 - 2) INQUINATO: qualora il materiale fosse già inquinato, o venisse contaminato durante la perforazione con carburanti o prodotti lubrificanti oppure qualora contenesse cemento o bentonite, sulla base della tipologia qualitativa OPSR, dovrà essere smaltito in una discarica di tipo B o di tipo E (anche se si trattasse di piccoli quantitativi). L'acqua e il fango di perforazione devono essere

smaltiti conformemente all'OPSR e ai principi per la protezione delle acque e dell'ambiente secondo le norme sullo smaltimento delle acque di cantiere (SIA 431). Secondo l'art. 25 cpv. 2 OPSR, il deposito di rifiuti liquidi in discarica è vietato. Per questo motivo i materiali fangosi/liquidi dovranno essere trattati (disidratati) direttamente in cantiere o c/o un impianto di trattamento prima di poter essere conferiti in discarica.

- l'evacuazione dell'acqua usata deve essere oggetto di un'autorizzazione comunale. La qualità dell'acqua da evacuare deve soddisfare le disposizioni dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc), allegato 3.3, cifra 23;
- i piani esecutivi dei sondaggi, con indicata la quota del terreno, il protocollo di trivellazione, il protocollo di prova e collaudo, il giornale di cantiere, unitamente alla planimetria esatta, dovranno essere inviati, tramite il municipio, alla Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (i protocolli di trivellazione e il giornale di cantiere sono disponibili al link: <https://www.fws.ch/it/aziende-di-trivellazione-con-marchio-di-qualita>);
- nei sondaggi deve essere impossibile l'infiltrazione di sostanze inquinanti;
- i cambiamenti di proprietà o la messa fuori uso delle sonde geotermiche devono essere comunicati alla Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- la messa fuori uso delle sonde geotermiche, deve prevedere lo svuotamento del circuito. I fori di trivellazione vanno riempiti con una miscela di argilla e cemento;
- il titolare dell'autorizzazione è responsabile di fronte a terzi per qualsiasi inconveniente derivante dalla stessa. Il nuovo impianto non dovrà interferire con quelli esistenti nella zona (riduzione del potenziale termico);
- l'autorizzazione è soggetta al pagamento di una tassa amministrativa di CHF 1'600.- (la polizza per il versamento sarà inviata dalla Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia).

3. Autorizzazione per l'uso del demanio cantonale (n. 8.256.0222)

1. E' autorizzato l'uso speciale di area demaniale del sottosuolo con dodici sonde di calore geotermiche in corrispondenza al mappale n. 2339 RFD di Airolo, e meglio come ai piani presentati.
2. L'autorizzazione è rilasciata per un periodo di 10 anni a decorrere dalla crescita in giudicato della licenza edilizia.
3. Per motivi d'interesse pubblico lo Stato può in ogni tempo modificare o revocare l'autorizzazione, senza che da ciò derivi per il beneficiario un diritto ad indennità o risarcimenti danni di qualsiasi natura. L'eventuale rinuncia da parte del beneficiario deve essere notificata allo Stato con un preavviso di tre mesi. Lo Stato può inoltre revocare l'autorizzazione con effetto immediato qualora il beneficiario non si attenga alle disposizioni legali o alle condizioni della presente. Le contravvenzioni possono essere punite con una multa sino a fr. 20'000.-- (art. 26a LDP).
4. Sono riservati i diritti dei terzi.
5. Lo Stato declina ogni responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, che dovesse verificarsi a persone e/o a cose in relazione all'area oggetto della presente autorizzazione. In particolare il beneficiario assume per conto dello Stato la responsabilità quale proprietario del fondo o d'opera e nell'ambito dei rapporti di vicinato (artt. 58 CO, 679 e 684 CCS).
6. Il beneficiario deve essere coperto da un'adeguata assicurazione di responsabilità civile.
7. Tassa demaniale esente (artt. 23 LDP e 13 RDP).
8. Le condizioni della presente sono adeguabili in ogni tempo a dipendenza dell'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, regolamentari o tariffali.

Vi rammentiamo che a norma dell'articolo 51 RLE, la vostra decisione dovrà essere notificata all'Ufficio delle domande di costruzione.

Vogliamo gradire l'espressione della nostra stima.

UFFICIO DELLE DOMANDE DI COSTRUZIONE

Il Capoufficio:


ing. Michele Giovagnoni

Il Funzionario tecnico:


Mario Canevascini

Incarto di ritorno



Funzionario incaricato: UTC
Ufficio tecnico
D. 091 936 10 30
utc@monteceneri.ch

Bironico, 21 marzo 2025

CONVENZIONE D'UTILIZZO CASA MONTANA MADONNA DELLE NEVI – NANTE

tra il Comune di Monteceneri, rappresentato dal Municipio (detto in seguito Municipio), da una parte,

e dall'altra la Colonia Sbombardelli di Mezzovico-Vira, rappresentata da:

- Arianna Bacciarini, nata il 7 febbraio 2000, da Bellinzona, in Monteceneri;
- Enea Cattani, nato il 6 ottobre 2001, da Monteceneri, in Mezzovico-Vira;
- Alice Cozzi, nata il 13 marzo 2001, da Lamone-Cadempino, in Mezzovico-Vira.

si conviene:


1. La Colonia si impegna a garantire l'utilizzo della casa montana per un minimo di **14 giorni** all'anno, da concordare con il Comune secondo il calendario di occupazione;
2. L'Associazione garantirà che il numero minimo di utenti durante ogni settimana non sarà inferiore a **20 persone**;
3. La presente convenzione ha validità indeterminata a partire dal primo utilizzo della Casa Montana da parte della Colonia, dopo i lavori di ristrutturazione;
4. Annualmente, la presente convenzione potrà essere disdetta per il 31 dicembre di ogni anno da entrambe le parti con un preavviso scritto di almeno **6 mesi**.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco


R. Solcà



Il Segretario

C. Sasselli

PER LA COLONIA SBOMBARDELLI

I responsabili

A. Bacciarini


E. Cattani


A. Cozzi




Funzionario incaricato: STC
Ufficio tecnico
D. 091 936 10 30
stc@monteceneri.ch

Bironico, 24 gennaio 2025

CONVENZIONE D'UTILIZZO CASA MONTANA MADONNA DELLE NEVI – NANTE

tra il Comune di Monteceneri, rappresentato dal Municipio (detto in seguito Municipio), da una parte,

e dall'altra l'associazione Scoutismo Ticino, rappresentata dal Presidente, signor Francesco Stoppa, nato il 15 maggio 1991, da Chiasso, in Bellinzona;

Premessa:

il comune di Monteceneri è proprietario dello stabile "Casa Montana Madonna delle nevi" di cui al mappale n. 2339 RFD Airolo/Nante (detta in seguito: casa montana).

si conviene:

1. L'associazione Scoutismo Ticino si impegna a garantire l'utilizzo della casa montana per un minimo di **14 giorni** all'anno, da concordare con il Comune secondo il calendario di occupazione;
2. L'Associazione garantirà che il numero minimo di utenti durante ogni settimana non sarà inferiore a **20 persone**;
3. La presente convenzione ha validità indeterminata a partire dal primo utilizzo della Casa Montana da parte della Colonia, dopo i lavori di ristrutturazione;
4. Annualmente, la presente convenzione potrà essere disdetta per il 31 dicembre di ogni anno da entrambe le parti con un preavviso scritto di almeno **6 mesi**.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



P. Solcà



Il Segretario



C. Sasselli

PER L'ASSOCIAZIONE SCOUTISMO TICINO

Il Presidente



Francesco Stoppa

Lodevole
Municipio di Monteceneri
Via Cantonale 30
6804 Bironico

Airolo, 28.04.2025

Oggetto: Lettera d'intenti - Gestione Casa Madonna delle Nevi, Nante

Egredi Signore e Signori,

facendo seguito ai recenti scambi e all'analisi del progetto di ristrutturazione della casa montana Madonna delle Nevi a Nante, Valbianca SA desidera manifestare formalmente il proprio interesse a valutare e intraprendere la futura gestione operativa della struttura.

Valbianca SA riconosce le grandi potenzialità del progetto sia in termini di servizio alla collettività sia in funzione delle possibili sinergie con le proprie attività già esistenti nel comprensorio di Airolo. L'iniziativa ci appare strategica anche per rafforzare l'offerta di accoglienza per scuole, gruppi sportivi e volontari che collaborano alle nostre manifestazioni.

Resta tuttavia inteso che l'effettiva assunzione della gestione sarà subordinata all'elaborazione e alla definizione congiunta di un accordo contrattuale che regoli in modo chiaro e dettagliato gli aspetti fondamentali della collaborazione. A titolo esemplificativo e non esaustivo, riteniamo prioritario approfondire i seguenti temi:

- Definizione di un'occupazione minima garantita;
- Applicazione di una formula di *risk & profit sharing* equilibrata;
- Introduzione di clausole di rescissione e revisione contrattuale a tutela di entrambe le parti.

Siamo pronti a collaborare attivamente con il Municipio di Monteceneri per strutturare un modello di gestione sostenibile, efficiente e orientato alla qualità del servizio.

RingraziandoVi per la fiducia e la collaborazione, rimaniamo a disposizione per i prossimi passi operativi e per l'avvio delle necessarie trattative.

Con i migliori saluti,

VALBIANCA SA



Nicola Mona – Direttore



Michele Beffa – Presidente

Casa Madonna delle Nevi

Ricavi	Pensione compl.
Notte (scuole)	CHF 15.00
Colazione (scuole)	CHF 7.00
Pranzo (scuole)	CHF 13.00
Cena (scuole)	CHF 15.00
Notte (club)	CHF 35.00
Colazione (club)	CHF 12.00
Pranzo (club)	CHF 20.00
Cena (club)	CHF 25.00
Notte (privati)	CHF 50.00
Colazione (privati)	CHF 12.00
Pranzo (privati)	CHF 20.00
Cena (privati)	CHF 30.00

Costi operativi	
Notte (scuole)	CHF -
Colazione (scuole)	CHF 4.20
Pranzo (scuole)	CHF 7.80
Cena (scuole)	CHF 9.00
Notte (club)	CHF -
Colazione (club)	CHF 6.00
Pranzo (club)	CHF 10.00
Cena (club)	CHF 12.50
Notte (privati)	CHF -
Colazione (privati)	CHF 4.80
Pranzo (privati)	CHF 8.00
Cena (privati)	CHF 12.00
Cucina (annuo)	CHF 60'000.00
Pulizia (annuo)	CHF 40'000.00
Assistenza (annuo)	CHF 50'000.00
Custode (annuo)	CHF 50'000.00
Lavanderia (annuo)	CHF 2'000.00
Riscaldamento (annuo)	CHF 6'000.00
Elettricità (annuo)	CHF 4'000.00
Acqua (annuo)	CHF 7'000.00
Assicurazione (annuo)	CHF 2'500.00
Internet (annuo)	CHF 600.00
Tasse soggiorno	CHF 1.90
Affitto annuale	CHF 44'676

Costi operativi complessivi	
Costi scuole	CHF 198'744.00
Costi club	CHF 50'573.25
Costi privati	CHF 14'669.20
Costi personale	CHF 200'000.00
Affitto	CHF 44'676.00
Tasse soggiorno	CHF -
Servizi vari	CHF 22'100.00
IVA 3.8%	CHF 24'252.68
Costi totali	CHF 530'762.45

Fattore corr.	Ricavi complessivi
100%	Ricavi scuole CHF 473'200.00
75%	Ricavi club CHF 122'440.50
50%	Ricavi privati CHF 33'124.00
	Utili da bar/banco CHF 9'464.00
	Tasse di soggiorno CHF -
	Ricavi totali CHF 638'228.50

Ipotesi	
Occupazione media letti	70%
Scuole	80%
Club	15%
Privati	5%
Giorni d'apertura	260
FTE Cucina	1
FTE Pulizie	1
FTE Assistenza	1
Numero letti	65
Affitto	7%
IVA	3.8%

UTILE NETTO	CHF 107'466.06
--------------------	-----------------------