

COMUNE DI MONTECENERI

COMMISSIONE SPECIALE CASA MONTANA NANTE

Rapporto sul Messaggio Municipale No. 350

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

Onorevole Presidente, Onorevoli Consiglieri Comunali,

era il mese di ottobre 2015 quando una mozione chiedeva di stanziare un credito per la progettazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ampliamento della casa montana "Madonna delle Nevi".

Da allora, seppur con i tempi propri della politica, si è proceduto a piccoli passi attraverso le diverse tappe, fino ad arrivare a oggi, momento in cui con il presente messaggio si sottopone al Consiglio Comunale la richiesta del credito definitivo per la completa ristrutturazione dello stabile di proprietà del Comune di Monteceneri, situato in zona Airolo-Nante.

La prima commissione, nominata nel 2015, ha iniziato la sua attività analizzando lo stato dell'immobile, visitando una struttura simile e funzionale, e infine ha definito alcune proposte con scenari alternativi, che spaziavano dalla dismissione completa alla ristrutturazione totale, con la possibilità di ospitare una o due sezioni scolastiche.

La prima Commissione speciale, come pure le successive, che nel corso del tempo hanno cambiato più volte composizione in ragione delle diverse legislature, hanno sempre espresso la volontà di procedere con interventi di ristrutturazione, ritenendo inopportuna un'eventuale dismissione o vendita della struttura.

Nel 2019, a quattro anni di distanza dallo stanziamento del credito per la progettazione, la ricostituita Commissione speciale ha potuto visionare i progetti elaborati da tre diversi studi di architettura. Le valutazioni hanno considerato due varianti, una da 35 e l'altra da 70 posti letto. Poiché i costi tra le due soluzioni risultavano essere poco distanti, il Municipio e la commissione hanno optato per proseguire la valutazione della variante da 70 posti letto. La commissione ha inoltre espresso la propria preferenza per il progetto che meglio rispettava le caratteristiche dell'edificio esistente, rispondeva più adeguatamente ai requisiti funzionali e si integrava armoniosamente nel contesto paesaggistico.

Dopo tre anni, anche a causa della pandemia, nel 2022 la Commissione speciale è stata finalmente convocata per prendere visione del progetto di massima. In quell'occasione si è proceduto a un'analisi approfondita per verificare l'integrazione degli spazi richiesti a inizio processo e sono state avanzate le ultime richieste di modifica e miglioramento.

Nel giugno 2023 è stato infine presentato alla commissione il progetto definitivo, accompagnato dal preventivo dei costi. Alla luce degli importanti oneri previsti, la commissione ha chiesto al Municipio di valutare possibili riduzioni dei costi, individuare partner finanziari disposti a sussidiare l'intervento e redigere un business plan dettagliato, in grado di illustrare costi e sostenibilità del progetto.

Aspetti progettuali e finanziari

Il progetto oggi sottoposto al Consiglio Comunale con il Messaggio Municipale 350 riporta il progetto definitivo, discusso e valutato dalle diverse commissioni. Include inoltre stime di costi e potenziali utili, frutto di approfondimenti con i progettisti, potenziali partner e autorità competenti.

Dal punto di vista progettuale, gli spazi richiesti sono stati integrati, rendendo la struttura adatta all'utilizzo in tutte le stagioni e versatile in modo da ospitare una o due sezioni scolastiche contemporaneamente.

Per quanto concerne i costi d'investimento, l'impegno del Municipio e dei suoi collaboratori ha permesso di ridurre il costo lordo da CHF 4'710'000 a CHF 2'012'000, grazie a un accurato lavoro di ricerca e alla conferma di diversi sussidi, come riportato nel messaggio.

I costi di gestione corrente, stimati in circa CHF 130'000 annui, saranno praticamente coperti da:

- l'affitto versato dal gestore,
- il 50% degli utili generati e riversati al Comune di Monteceneri,
- il risparmio derivante dal non dover più ricorrere a strutture esterne per le attività comunali, che saranno svolte direttamente nella casa montana "Madonna delle nevi" ad Airolo-Nante.

Aspetti integrativi

Prima della trasmissione di questo messaggio ai Consiglieri Comunali, la commissione ha nuovamente analizzato nel dettaglio il progetto e i relativi costi, sottoponendo al Municipio ulteriori domande di chiarimento. Si riportano di seguito alcuni aspetti integrativi chiariti in questa fase:

- I sussidi indicati nel Messaggio sono stati indicati dagli uffici cantonali competenti (Ufficio famiglie e promovimento economico) e sono stati discussi nel corso di incontri con tali enti. La conferma definitiva è subordinata alla decisione del Consiglio comunale e alla successiva concessione dei crediti da parte del Gran Consiglio.

- Sarà nell'interesse di tutte le parti coinvolte garantire la massima occupazione possibile. La gestione della struttura sarà regolata da un contratto che prevedrà la possibilità di disdetta in caso di inadempienze. In quest'ottica, sono già state sottoscritte convenzioni per le colonie. In alternativa vi è sempre la possibilità che la casa, in futuro, venga gestita dal Comune, come fatto sinora, ma difficilmente porterà ad un miglior risultato, considerando che non è l'attività principale del Comune, anche considerando la distanza.

- La stima prudenziale del 70% si fonda sulle indicazioni fornite da Valbianca, supportate da un sondaggio svolto tra strutture analoghe dell'Alto Ticino. Una parte significativa di questa percentuale deriva dall'utilizzo diretto da parte di ISUAV e delle colonie, oltre a ulteriori occupazioni generate dall'attività promossa da Valbianca in relazione ai propri impianti.

- I costi di manutenzione ordinaria degli impianti sono già compresi nelle spese previste. Parimenti l'investimento sarà ammortizzato nell'arco di 40 anni.

- I costi di manutenzione straordinaria saranno a carico del Comune, in conformità con la prassi corrente nei contratti di locazione, mentre quelli ordinari saranno a carico del gestore.

- L'investimento genera un minimo costo previsto nel conto economico, il che non preclude investimenti futuri. È comunque chiaro che vi sarà una maggiore esposizione debitoria, non disponendo della liquidità necessaria per affrontare l'opera, ma anche in questo caso sono considerati nelle spese gli interessi passivi.

- L'utile annuo stimato deriva dal business plan predisposto con Valbianca, che ha elaborato la stima sulla base di dati del settore alberghiero e in base all'occupazione prevista. Si ritiene le cifre esposte realistiche e si auspica che questo utile possa incrementarsi.

Conclusione

La Commissione speciale Casa Montana Nante ritiene che il progetto di ristrutturazione e ampliamento della casa montana "Madonna delle Nevi" ad Airolo-Nante risponda pienamente ai requisiti espressi sin dalla prima commissione, offrendo soluzioni funzionali e sostenibili per l'utilizzo futuro della struttura.

Inoltre, i costi di gestione risultano coperti dalle diverse entrate e risparmi, portando a un quasi completo autofinanziamento dell'opera.

Sulla base di quanto sopra esposto, la Commissione speciale invita il Consiglio Comunale ad approvare il Messaggio Municipale 350 così come presentato.

Con stima.

Monteceneri, 13 maggio 2025

Per la Commissione speciale Casa Montana Nante

Marco Truaisch



Maurizio Gilardi



Fabiana Piccaluga



Giovanni Leoni



Pietro Zucchetti



Romolo Richina



Pietro Canepa



