



Messaggio Municipale No. 352
Risoluzione Municipale No. 618/2025

30 settembre 2025

Richiesta di un credito di fr. 205'000 per la progettazione di massima del nuovo Centro civico e culturale Casa dei Landfogti Monteceneri

Onorando Consiglio comunale,

con il presente Messaggio municipale si richiede al Consiglio comunale lo stanziamento di un credito per la progettazione di massima del nuovo Centro civico e culturale Casa dei Landfogti Monteceneri.

Perché un Centro civico e culturale a Monteceneri

Il presente messaggio segna un passaggio importante verso la realizzazione del nuovo Centro civico e culturale di Monteceneri. Nelle intenzioni del Municipio e della Fondazione Centro culturale Casa dei Landfogti (in seguito: Fondazione), l'impegno – anche finanziario – che vi chiediamo di condividere e sostenere va ben oltre il restauro della parte storica della Casa dei Landfogti: una visione che va oltre l'immobile.

Gli edifici della Casa dei Landfogti rappresenteranno il luogo di incontro – l'agorà – e il cuore pulsante della vita sociale e culturale di Monteceneri. La Casa dei Landfogti diventerà un luogo di identità, dove condividere spazi e momenti di comunità, evitando il rischio – già oggi una tendenza – che Monteceneri si riduca a un semplice "Comune dormitorio".

Gli obiettivi principali del progetto sono:

- **Multifunzionalità e adattabilità:** il centro culturale sarà vivo, aperto e flessibile, in grado di accogliere proposte diverse e rispondere alle attese del territorio, favorendo lo scambio e l'incontro intergenerazionale.
- **Formazione e cultura:** gli spazi saranno pensati per attività didattiche legate alle esposizioni permanenti e temporanee, corsi di disegno, musica, teatro, incontri su letteratura e storia, biblioteca e book sharing.
- **Scoperta del territorio:** la Casa sarà punto di partenza per la valorizzazione del patrimonio diffuso (monumenti, itinerari, ecc.), stimolando un'esplorazione personale della cultura locale.
- **Luogo della memoria:** non solo ospiterà locali dedicati alla memoria storica, ma proporrà anche iniziative per raccogliere e ripresentare in chiave attuale storie, usanze e leggende del passato.

- **Rete e apertura:** nella programmazione di eventi e animazioni il Centro resterà aperto agli stimoli provenienti dall'intera Valle del Vedeggio e dagli agglomerati di Lugano e Bellinzona. Verrà dedicata una particolare attenzione alla creazione di una rete di contatti per inserirsi nel circuito dei musei etnografici regionali, anche con la possibilità di ospitare mostre itineranti organizzate dai musei e/o da servizi cantonali.

La Fondazione, in ossequio allo statuto sottoscritto con il Comune, curerà in particolare gli aspetti culturali e la rete di relazioni necessarie affinché la Casa dei Landfogti diventi un polo vivo, attrattivo e riconosciuto.

Il concorso di progettazione

A seguito del mandato conferito dal Consiglio comunale di Monteceneri e all'art. 2 dello Statuto in vigore, la Fondazione Centro culturale Casa dei Landfogti, d'intesa con il Municipio, ha organizzato un concorso di progettazione per il nuovo Centro civico e culturale casa dei Landfogti.

Al concorso si sono iscritti 48 gruppi di progettazione interdisciplinari che, dopo le dovute verifiche da parte del notaio, sono stati ammessi 40 gruppi escludendone 8.

Entro la scadenza del 25 ottobre 2024 sono stati presentati 29 elaborati poi completati dalla consegna del modello.

Con risoluzione no. 63/2025 il Municipio ha deciso di condividere la proposta della Fondazione di approvare il rapporto 6 dicembre 2024 della Giuria del Concorso di progettazione per il Centro civico e culturale Casa dei Landfogti Monteceneri assegnando il primo rango e primo premio al progetto «FENICE» presentato dallo studio Wespi de Meuron Romeo Architetti SA, Caviano. Conformemente all'art. 23 del Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142, è stata condivisa la raccomandazione della Giuria di attribuire il mandato di progettazione e realizzazione del progetto allo studio Wespi de Meuron Romeo Architetti SA, Caviano.



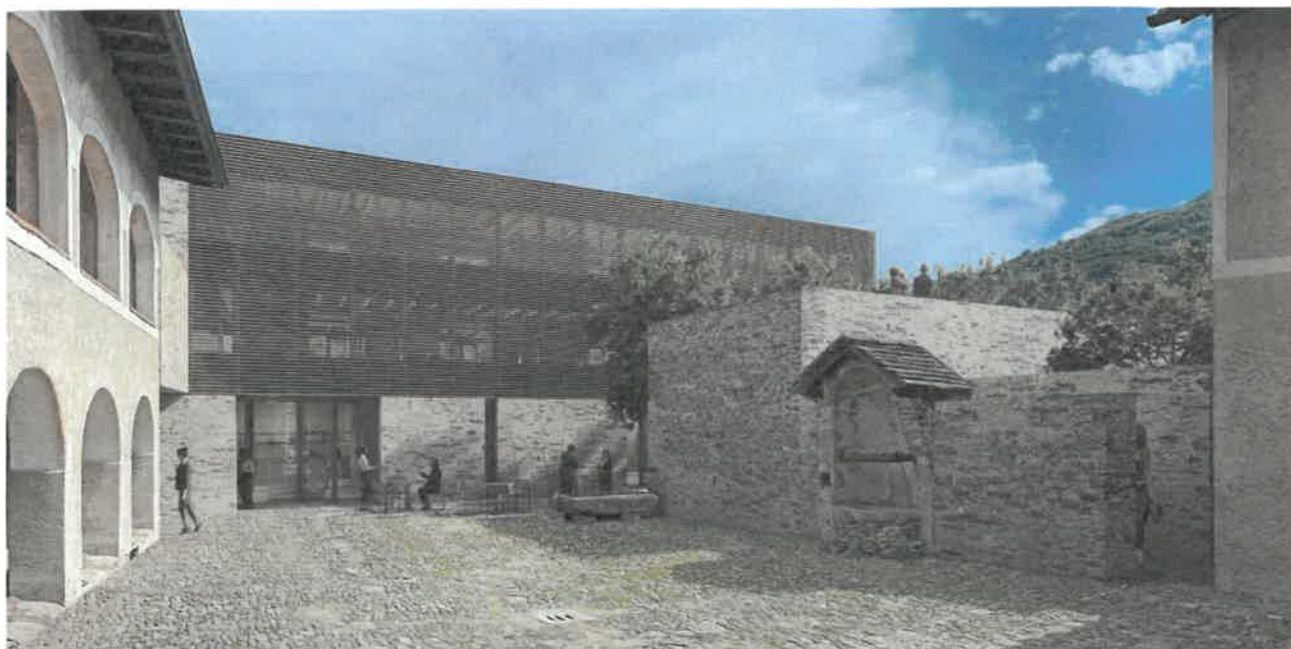


Figura 1: render del progetto vincitore

Dopo le verifiche della conformità alla Legge Organica Comunale della ripartizione delle competenze in materia di progettazione ed esecuzione di opere su stabili di proprietà del Comune, la Sezione degli Enti Locali ha comunicato che per la progettazione e realizzazione di opere pubbliche e lo stanziamento dei relativi crediti di investimento devono essere rispettate le regole degli artt. 13 cpv. 1 lett. e/g LOC, 174, 175 e 176 LOC. Poiché la proprietà dei terreni e degli stabili è del Comune, non è possibile derogare a tali regole attraverso deleghe a organismi privati tramite atti di diritto privato quali statuti di società, fondazioni ecc., quand'anche questi atti siano stati approvati dal Legislativo comunale;

La Fondazione e il Municipio hanno concordato quindi che la gestione del progetto del Centro civico e culturale (progettazione, esecuzione e stanziamento crediti) fosse ripresa dal Comune, mentre la Fondazione continuerà a supportare il Comune, in particolare nella ricerca dei finanziamenti necessari all'investimento. Tale ripartizione delle responsabilità è stata approvata dal Consiglio comunale di Monteceneri, nella sua seduta del 18 dicembre 2024, con la conseguente modifica dell'art. 2 dello Statuto della Fondazione e l'adeguamento di altri articoli.

Progetto

La gestione del progetto prevede il seguente organigramma, che sarà definito dopo l'ottenimento dei crediti necessari per la sua implementazione:

Centro civico culturale Casa dei Landfogti

Proposta di organigramma di progetto



Stato al 25 marzo 2025

Figura 2: organigramma di progetto

Il progetto prevede di riqualificare la Casa dei Landfogti esistente in collaborazione con l'Ufficio cantonale dei Beni culturali e demolire l'edificio a sud non protetto per dare spazio al nuovo volume ben definito che potrà dare spazio ai contenuti amministrativi del Comune ottenendo dei percorsi chiari che nell'insieme dialogano con il contesto esistente.

Quali contenuti per il Centro culturale

Per concretizzare quanto indicato nella «Visione» e quanto previsto dal nuovo articolo 2 dello Statuto, la Fondazione ha continuato la riflessione sui possibili contenuti del Centro culturale. Le riflessioni non sono ancora concluse. Al momento in cui scriviamo questo messaggio, le attività del futuro Centro culturale potrebbero fondarsi su tre pilastri:

- la valorizzazione degli **stemmi dei sindacatori e dei landfogti** e del periodo dei baliaggi ticinesi
- un'esposizione delle **opere del pittore Emilio Maccagni (1888 – 1955)**
- gli spazi per **la memoria e la scoperta del territorio** di Monteceneri e della Valle del Vedeggio

Gli stemmi e il periodo dei baliaggi

L'incontro con Francesco Cerea, storico dell'età moderna, ha permesso di mettere in evidenza l'eccezionale importanza del patrimonio araldico del Salone e del loggiato. La Casa dei Landfogti (o dei Sindacatori) è infatti, in Svizzera, **l'edificio più rilevante nel quale sono**



riuniti numerosi stemmi dei diversi rappresentanti di 12 Cantoni sovrani della vecchia Confederazione Svizzera che inviavano i Sindacatori per i baliaggi di Lugano e Mendrisio ma anche di Locarno e Vallemaggia. Altri monumenti simili in Ticino e in Svizzera riuniscono infatti «soltanto» stemmi di famiglie di uno o due (eventualmente tre) Cantoni.

Una particolarità che rende ancora più importanti gli sforzi per restaurare e valorizzare gli edifici e per dare un volto e una storia ad alcuni dei personaggi che, con lo stemma di famiglia, hanno lasciato a Rivera il loro “biglietto da visita”.

In questo modo avremmo anche l'opportunità di dare a Monteceneri una visibilità a livello nazionale mentre la Casa dei Landfogti potrebbe poi diventare un punto di incontro e di scambio per riscoprire altri aspetti del periodo dei baliaggi e creare nuove e positive relazioni con i 12 Cantoni sovrani.

Le opere di Emilio Maccagni

La Fondazione ha approfondito le intenzioni del signor Luciano Cattaneo e dell'omonima Fondazione in merito alla futura collaborazione con il Centro culturale. In particolare, lo scorso 2 luglio, il signor Cattaneo ha confermato di:

- condividere la proposta di riservare alcune sale del Centro culturale all'esposizione di opere e oggetti che fanno parte della sua collezione;
- voler donare alla Fondazione Casa dei Landfogti (e per suo tramite al Comune) la sua collezione dei quadri di Emilio Maccagni, anche per ricordare come il pittore abbia iniziato la sua formazione artistica proprio nella Casa dei Landfogti;
- auspicare una costruttiva collaborazione tra le due Fondazioni nell'allestimento di esposizioni temporanee che permettano di fare conoscere e valorizzare le opere che resteranno di proprietà della Fondazione Luciano Cattaneo.

Questi aspetti dovranno a suo tempo essere formalizzati con un accordo di cessione dei quadri di Emilio Maccagni e una convenzione di collaborazione tra Fondazione Luciano Cattaneo e la Fondazione Centro culturale Casa dei Landfogti.

Gli spazi della memoria e per la scoperta del territorio

Al momento attuale, la Fondazione ha individuato gli ambiti che potrebbero caratterizzare questi spazi raggruppandoli secondo le seguenti tematiche:

- la storia degli edifici
- le vie di transito
- Radio Monteceneri
- la presenza dei militari, le fortificazioni e le guerre
- il lavoro e l'economia
- la natura e il paesaggio



- l'arte e i monumenti

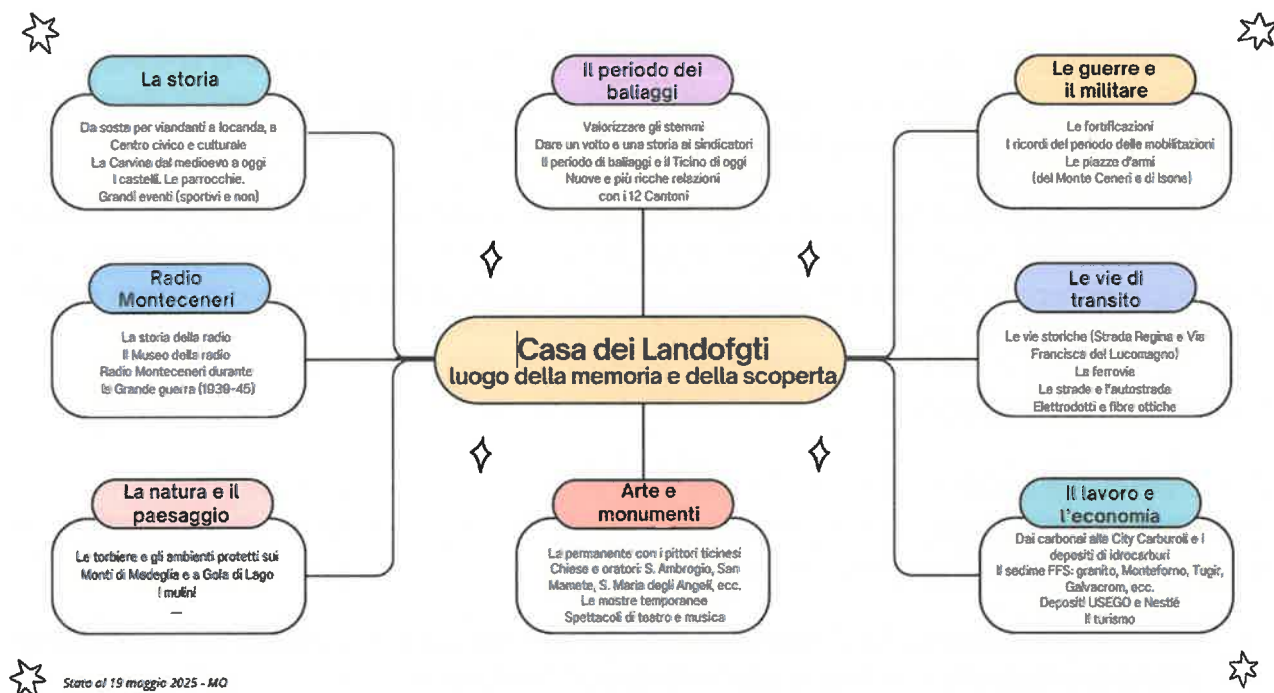


Figura 3: mappa mentale dei possibili contenuti del Centro culturale

Per individuare la migliore collocazione di questi contenuti e la possibilità di presentarli negli spazi, oggettivamente non molto ampi, della parte storica della Casa dei Landfogti, la Fondazione ha chiesto al prof. Giulio Zaccarelli di elaborare un masterplan funzionale e la progettazione dei percorsi interni. Il documento servirà da base per la prossima fase della progettazione.

Nello stesso tempo, la Fondazione ha deciso di farsi accompagnare nelle riflessioni e nella preparazione dei contenuti del Centro culturale da un Gruppo di accompagnamento.

Trattative con i progettisti

Il Municipio, preso atto che il risultato del concorso di architettura ha determinato la scelta dei progettisti, ha lungamente negoziato con gli stessi per ottenere le condizioni più favorevoli possibili a beneficio del Comune e in rapporto alle effettive esigenze.

Dopo approfondite discussioni tra Esecutivo, progettisti e Fondazione, il Municipio ha quindi deciso di sottoporre al Consiglio comunale la presente richiesta di credito, limitata al raggiungimento del progetto di massima. Tale fase consentirà di disporre di un preventivo suddiviso per parti d'opera, con una precisione stimata del $\pm 15\%$ secondo le indicazioni dei progettisti, fornendo così gli elementi necessari per conoscere i costi reali dell'opera. Al momento, questi sono stati quantificati in circa 10 milioni di franchi, ai quali andranno aggiunti IVA, arredi, impianti e altri costi accessori.

Se da un lato questa procedura "a tappe" comporta tempi burocratici più lunghi, dall'altro offre il vantaggio di definire con maggiore chiarezza il costo per singole parti d'opera, di accertare i sussidi ottenibili e di valutare più realisticamente l'entità dei contributi privati che sarà possibile raccogliere, per determinare la sostenibilità dell'investimento.

Questa fase (progetto di massima – fase 31 SIA) è inoltre necessaria per accogliere le osservazioni formulate dalla Giuria e per adeguare il progetto alle richieste del Municipio e della Fondazione, consentendo anche di rivedere la distribuzione degli spazi, i collegamenti interni e la definizione degli interventi di valorizzazione della parte storica.

In un secondo momento, il Municipio prevede di coinvolgere nuovamente il Legislativo con una successiva richiesta di credito, destinata alla progettazione definitiva e all'allestimento di un preventivo definitivo (+/- 10% - fasi 32 e 33 SIA), così da poter giungere al rilascio della licenza edilizia.

Credito necessario

Come suesposto e sancito nel bando di concorso, l'investimento complessivo è previsto in un tetto massimo di 10 milioni di franchi, IVA esclusa.

Il credito richiesto per la progettazione di massima (fase 31 SIA) è necessario per affinare il progetto e allestire un preventivo con una precisione di circa +/-15%, definendo le scelte progettuali indispensabili alla successiva richiesta di credito per le fasi 32 e 33 SIA, che comprendono la progettazione definitiva, l'allestimento di un preventivo con precisione di +/- 10% e l'ottenimento della licenza edilizia.

Il Municipio intende evitare che il progetto, frutto degli impegni finora profusi attraverso il concorso di progettazione, resti sulla carta. Prima di procedere con le fasi successive (32 e 33 SIA), si ritiene però fondamentale affinare il costo finale dell'opera, basandosi su un progetto più approfondito e aderente alle reali esigenze.

Il credito complessivo per la fase 31 SIA – che comprende il progetto di massima, il preventivo +/-15% – ammonta a fr. 205'000 (IVA 8.1% inclusa).

Ricapitolazione dei costi

- Onorari		
(progettazione di massima, preventivo +/-15%)	fr.	172'400
- Capo progetto per il committente (fase 31 SIA)	fr.	29'750
- Arrotondamenti.....	fr.	2'850
Totale credito d'opera	fr.	205'000



Finanziamento e sussidi

Concorso di progettazione

Il concorso di progettazione è stato organizzato dalla Fondazione in accordo con il Municipio. I costi del concorso sostenuti sono così riassunti:

• Onorario e spese del coordinatore del concorso	CHF	50'584.95
• Onorario del notaio	CHF	14'680.00
• Onorari ai membri professionisti della Giuria	CHF	32'644.50
• Premi al vincitore e ai migliori classificati	CHF	120'000.00
• Spese per documentazione e diversi (**)	CHF	25'832.35
Totale spese	CHF	243'741.80
• Sussidio UBC per la documentazione	CHF	- 5'280.00
• Tasse di iscrizione non rimborsate	CHF	- 5'972.54
Totale costo del concorso	CHF	232'489.26

Questo importo potrebbe ancora subire delle lievi modifiche.

A questi costi si aggiungono le prestazioni proprie della Fondazione (segretariato e indennità di missione al presidente membro della Giuria) e del Comune che si è assunto l'allestimento delle esposizioni dei progetti (acquisto dei pannelli e personale per il montaggio e lo smontaggio), i pranzi nei tre giorni di riunione della Giuria e le indennità di missione al Sindaco per la partecipazione alle riunioni della Giuria (3 giornate).

La Fondazione ha potuto finanziare il concorso grazie al versamento di due acconti per un totale di fr. 250'000 sull'importo complessivo della donazione di 1.0 mio assicurata dal signor Luciano Cattaneo con il contratto di donazione del 22 dicembre 2023.

Sussidio UBC per la progettazione (e la realizzazione)

A questo stadio della pratica, per l'Ufficio dei Beni Culturali è difficile indicare con precisione quali sono le opere e a quanto ammonta il sussidio, ciò sarà possibile solo al momento della presentazione del progetto definitivo e del relativo preventivo dettagliato che permetterà di definire le opere computabili.

In linea di principio, come previsto dalle raccomandazioni federali, nell'importo sussidiabile sono riconosciute tutte le spese per gli interventi di documentazione, conservazione, restauro, manutenzione e progettazione del bene culturale. Gli onorari saranno riconosciuti in misura proporzionale. Per i noti motivi di rientro finanziario, le percentuali (che non sono al momento vincolanti) previste per la parte storica, indicativamente ammontano al 20-25% dell'importo computabile. In base alla Legge sulla protezione dei beni culturali e al suo Regolamento la parte nuova non è sussidiabile.



Attività della Fondazione nella ricerca di finanziamenti

In vista delle future azioni per la ricerca di contributi per la realizzazione del Centro culturale, la Fondazione ha chiesto la collaborazione di CENPRO Centro di competenza non profit, Vezia per allestire un primo elenco di Fondazioni che, secondo i loro statuti, potrebbero essere interpellate per futuri contributi. A seguito di questo incarico, CENPRO ha messo a disposizione un elenco di una cinquantina di fondazioni della Svizzera tedesca e del Cantone Friburgo. CENPRO sarà coinvolto anche nella preparazione dei dossier con la richiesta di contributi. La Fondazione conta di poter avere le prime indicazioni sulla disponibilità della Fondazione ad entrare in materia su un contributo per il momento in cui sarà presentata la richiesta di credito per la realizzazione del Centro civico e culturale.

Un secondo filone di ricerca di possibili contributi finanziari (almeno per la valorizzazione degli stemmi e della storia dei baliaggi) è stato individuato nella ricerca delle famiglie i cui stemmi sono rappresentati alla Casa dei Landfogti. In quest'ottica, sono stati presi i primi contatti con Bürgergemeinde o Korporationen (l'equivalente dei nostri patriziati) dei Cantoni di origine ed è stata organizzata il 16 settembre scorso la visita della Bürgergemeinde di Zugo i cui rappresentanti sono stati accompagnati da quelli di altre organizzazioni simili del Canton Zugo.

Incidenza sulla gestione corrente (dei costi di progettazione)

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, è stato considerato l'importo complessivo dell'investimento, pari a fr. 205'000, che al netto dei sussidi cantonali previsti (20%) e dei fondi già garantiti alla Fondazione centro Culturale Casa dei Landfogti, si prevede di coprire interamente e quindi non sono previsti oneri in conto economico.

Conclusione

Il Municipio vi chiede pertanto un credito di fr. 205'000 per la progettazione di massima del nuovo Centro civico e culturale casa dei Landfogti Monteceneri suddivisi in fr. 30'000 per il Capo progetto per il committente e fr. 175'000 per il gruppo di lavoro vincitore del concorso capitanato dallo studio di architettura WDMRA di Caviano.

Dispositivo

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

risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 205'000 per la progettazione di massima del nuovo Centro civico e culturale casa dei Landfogti Monteceneri.
2. Il credito sarà iscritto nel conto investimento del Comune.



3. Contributi ed eventuali sussidi saranno registrati in entrata nel conto investimenti.
4. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decadrà se non sarà utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

Il Sindaco



P. Solcà



Il Segretario



C. Sasselli

Per esame e rapporto:

Commissione	
Edilizia e opere pubbliche	•
Gestione	•
Petizione	
Pianificazione del Territorio	

Allegati: Estratti elaborati grafici e relazione tecnica del progetto vincitore "FENICE"

3.61
spazi esterni
giardino

458.00

456.40

456.10

456.10

459.35

3.61
spazi
esterni
cortile
principale

455.60

462.05

455.80

455.60

465.10

fotovoltaico ca. 230 m²

456.80

455.60

3.62
posteggio
carico-scarico
dim. 350 x 900 cm

3.63
posteggio disabili
dim. 350 x 800 cm

posteggio 15 min.
dim. 350 x 800 cm

terrazza
panoramica

nuovo ponte
pedonale
struttura in
con rivestimenti
in legno

Estratto relazione tecnica

casa dei landfogti

Interventi minimi e puntuali, per ridare lustro con sensibilità alla casa storica.

Si cita ad esempio le nuove murature esterne in pietra nell'angolo nord che creano un cortile, legando così con discrezione le due ali dell'edificio storico, che sono state erroneamente staccate con l'intervento degli anni '60.

nuovo edificio amministrativo

Parte massiccia in calcestruzzo e pietra:

- calcestruzzo per la cantina, il vano montacarichi e le scale,
- murature in pietra per le pareti perimetrali al piano terreno e corpo circolazioni lato est.

Costruzione in legno per il volume rimanente.

Il legno è utilizzato in maniera coerente, sia quale materiale di costruzione, che per l'espressione architettonica. Le facciate sono in legno, con listelli orizzontali che diventano filtro davanti alle finestre, in modo da risolvere sia la protezione solare che l'aspetto architettonico della parte amministrativa, che deve essere in relazione con la parte culturale dell'insieme.

Ecologia, sostenibilità ed economia:

- riutilizzo della pietra in loco,
- costruzione in legno,
- parte riscaldata compatta e ridotta al minimo (circolazione verticale non riscaldata),
- parte interrata semplice,
- edificio compatto e modulare, con flessibilità spaziale,
- una unica scala (fredda) e un unico lift (sia per l'amministrazione che per il centro culturale).

Struttura statica:

- piano cantina in calcestruzzo armato impermeabile,
- elevazioni PT in muratura portante in pietra e calcestruzzo armato,
- corpo massiccio con lift e scale lato est in pietra e CA,
- elevazioni P1 e P2:
 - setti centrali in legno lamellare,
 - pareti perimetrali realizzate con intelaiatura in legno,
- solette intermedie e di copertura:
 - travi principali longitudinali in legno lamellare,
 - travi secondarie trasversali in legno lamellare.

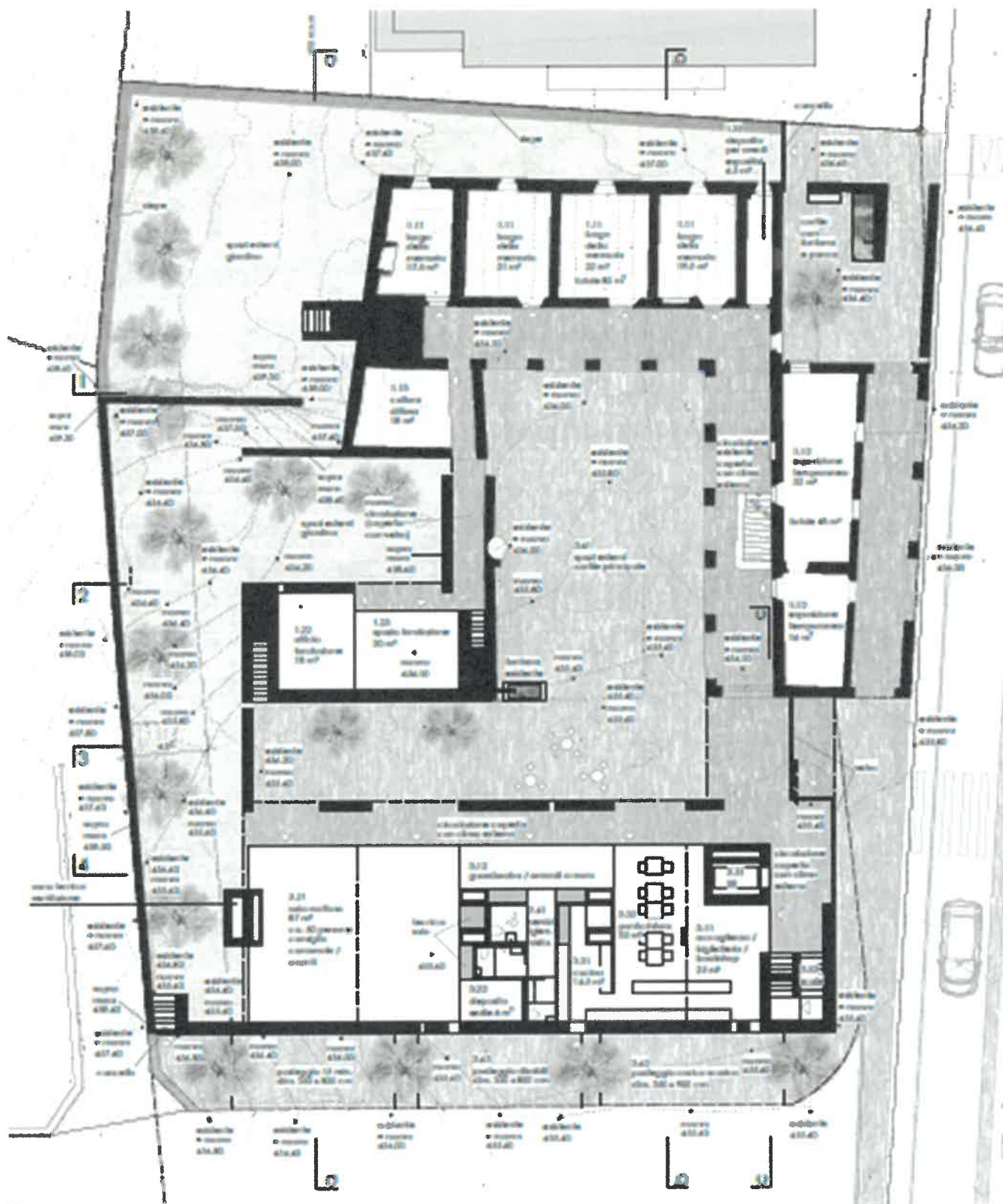
Tutte le stratigrafie e le strutture statiche sono progettate per la resistenza antincendio R60.

La produzione del caldo e del freddo è garantita da una termopompa acqua/acqua con sfruttamento dell'acqua di falda. Tale concetto impiantistico consente il riscaldamento degli ambienti nel periodo invernale mediante le serpentine disposte a pavimento e il raffrescamento estivo sempre mediante le serpentine e con l'impianto di ventilazione meccanica che avrà il duplice scopo di garantire il ricambio dell'aria ottimale e il contenimento dell'umidità in ambiente. La stessa pompa di calore produrrà anche l'acqua calda di consumo per i servizi igienici.

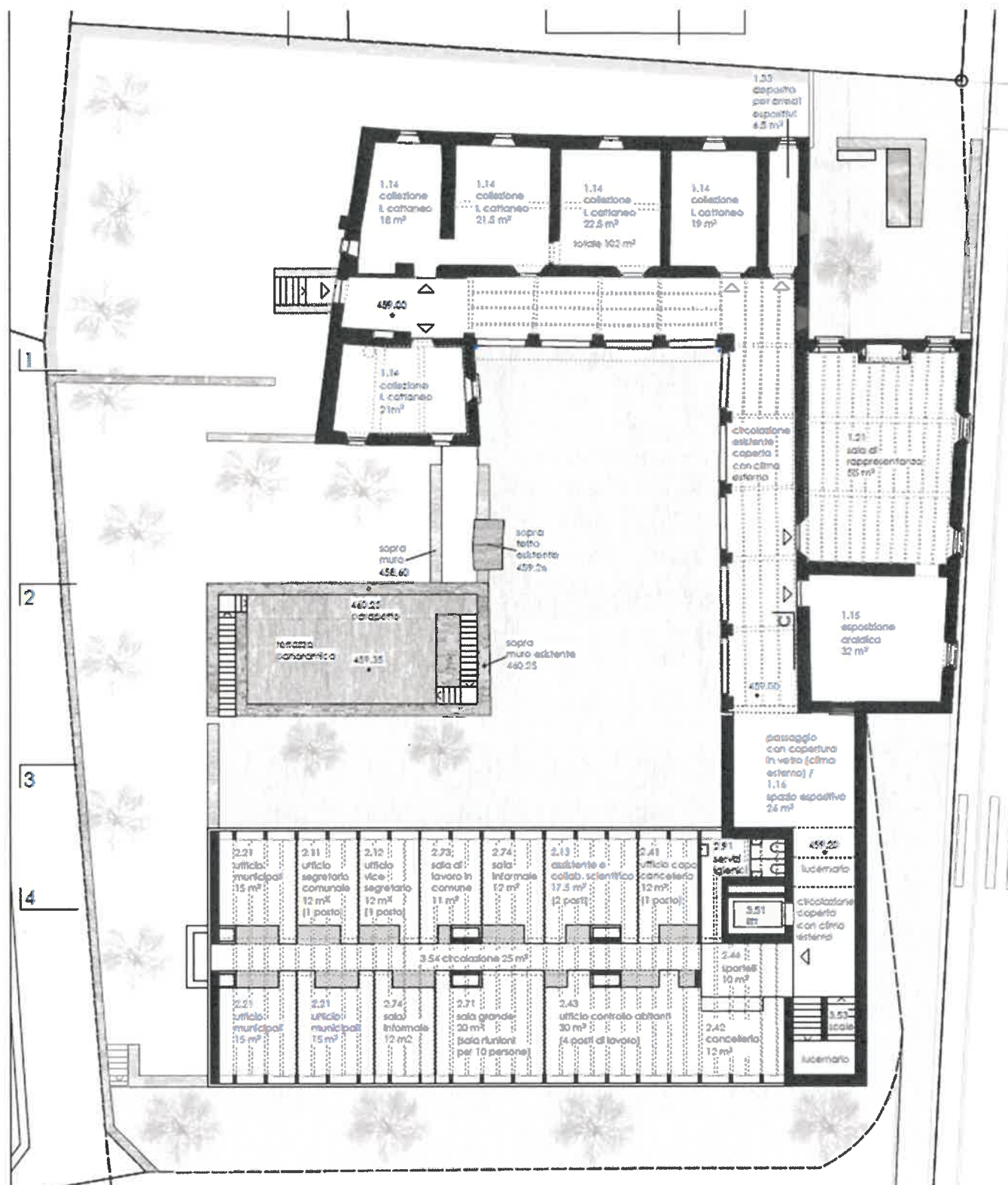
La ventilazione controllata è garantita da un monoblocco (con recupero termico conformemente ai requisiti normativi) posto nel locale tecnico al piano cantina (con presa d'aria integrata nel setto murario al PT della facciata ovest ed espulsione dell'aria viziata in copertura); la distribuzione è stata pensata attraverso canali disposti in appositi vani tecnici verticali integrati nello spazio tecnico fra corridoio e uffici (spazio tecnico con porte, armadi e appunto canali di ventilazione). La posa del monoblocco di ventilazione e della pompa di calore al livello interrato permette di liberare completamente il tetto a favore dell'impianto fotovoltaico.]



Piano terreno



Primo piano



[illegible]

Piano cantina

