



Messaggio municipale

No. 281/2024

Accompagnante la richiesta di credito di CHF 437'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per il concorso di progetto d'architettura a una fase, la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione e ampliamento della ex **Casa comunale di Arosio e dell'attiguo edificio Parrocchiale**.

No. risoluzione	2803
Data risoluzione	12.02.2024
Dicastero	Amministrazione generale – immobili amministrativi
Commissioni responsabili del rapporto	Commissione edilizia e opere pubbliche e Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,
gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale vi sottoponiamo la richiesta di credito per il concorso di progetto d'architettura a una fase, la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ristrutturazione e ampliamento della ex Casa comunale di Arosio e dell'attiguo edificio Parrocchiale.

Istoriato generale

Il 2005 è l'anno in cui i Comuni di Arosio, Mugena, Vezio, Fescoggia e Breno si sono aggregati formando il nuovo Comune di Alto Malcantone. Subito si è posto il quesito di dare una destinazione alle allora case comunali. In base alle decisioni prese, si è configurato il seguente utilizzo:

Breno

- Sede dell'Amministrazione comunale, del Municipio e Sala del Consiglio comunale;
- Sede dell'archivio principale;
- Giudicatura di Pace del Circolo di Breno;
- Ospita la Filarmonica Alto Malcantone e la relativa scuola di musica.

Arosio

- Lo stato dell'edificio non ne ha consentito un suo uso immediato. Attualmente esso si trova in uno stato precario ed è utilizzato saltuariamente per eventi pubblici e privati e per le riunioni dell'assemblea e del consiglio parrocchiale.

Fescoggia

- Sede provvisoria di parte degli archivi amministrativi del Comune e degli ex Comuni.

Vezio

- Lo stabile è utilizzato dal Club dei Meravigliosi, dal Patriziato di Vezio, dalla Filarmonica Alto Malcantone e da privati su riservazione. Al piano terreno parte dello spazio è affittato a un artigiano e al gruppo carnevale Vezio. Inoltre, vi trova sede la biblioteca regionale dell'Alto Malcantone.

Mugena

- Il primo piano è locato a uno Studio di fisioterapia, mentre al pian terreno vi è una sala adibita a riunioni e riconosciuta come sala per la celebrazione di matrimoni. Inoltre, è collocata una parte del magazzino comunale.



Sin da subito appariva necessario procedere con una serie di interventi per ridare qualità sia per quel che riguarda l'utilizzo sia nell'aspetto esterno di questi edifici comunali di valore storico e sociale. Inoltre, con gli anni è diventato importante anche ripensare queste costruzioni tenendo conto della necessità del risparmio energetico, della protezione climatica e ambientale e dell'accesso per i diversamente abili.

Il patrimonio edilizio comunale contempla anche altri edifici, di cui riportiamo l'elenco: Sala ex Teatro di Arosio (adibita a sala multiuso e preasilo), la vecchia Casa comunale di Breno situata in Via dei Portici 3 a Breno (locata come atelier artistico e oggetto di una mozione che chiedeva di destinarla a museo), Scuola dell'Infanzia di Arosio (tutt'ora adibito a questa funzione), garage/magazzino comunale di Mugena (tutt'ora adibito a questa funzione), Centro Bügen di Vezio (adibito a sala multiuso, spazio giovani, rifugio protezione civile e parte del magazzino comunale), garage/magazzino comunale di Breno (tutt'ora adibito a questa funzione), Buvette alla Bolla di Breno (concessa in uso alla Pro Breno), ex Asilo infantile di Breno (locato quale abitazione).

2014:

Nel 2014, il Municipio ha commissionato uno studio alla SUPSI per quantificare gli investimenti necessari per procedere a un risanamento energetico degli edifici comunali. Sulla base dei dati in esso contenuti, il Municipio ha optato per intervenire progressivamente su ogni stabile a cominciare dalla sede degli Uffici amministrativi presso la Casa comunale di Alto Malcantone (in seguito, per semplicità: Casa comunale di Breno). Anche per la ex casa comunale di Arosio, il Municipio aveva avviato delle riflessioni per eseguire importanti interventi sulla scorta di una precedente idea di progetto dell'Arch. Richina che prevedeva di insediarvi alcuni appartamenti protetti e un centro sociale. Questa soluzione presupponeva l'acquisto da parte del Comune della Casa di proprietà della Parrocchia di Arosio con cui l'ex Casa comunale di Arosio forma un unico complesso architettonico, cosa che non si è riusciti a finalizzare.

2017:

Così, dando seguito alla visione di intervenire progressivamente, stabile per stabile, il Municipio, in data 26 aprile 2017, licenziava il Messaggio municipale n. 174 "concernente la richiesta di un credito di CHF 32'000.00 per la progettazione definitiva della ristrutturazione, del risanamento energetico e per l'ampliamento della Casa comunale di Breno". Il credito di progettazione richiesto con il Messaggio municipale n. 174 ipotizzava un investimento complessivo di CHF 700'000.00. La richiesta dell'Esecutivo non incontrò i favori del Legislativo che decise di rinviare al Municipio il Messaggio senza entrare nel suo merito (Seduta del Consiglio comunale del 6 giugno 2017), ma richiedendo al Municipio di elaborare una strategia d'insieme per tutti gli stabili comunali. Il Messaggio è tuttora inevaso e nel frattempo è diventato non più attuale per affrontare gli obiettivi che il Municipio si era proposto.

2019-2020:

Il Municipio manifestò allora la sua intenzione di avviare un processo partecipativo e consultivo finalizzato a valutare nell'insieme le ristrutturazioni dei principali stabili comunali. Queste analisi includevano i seguenti stabili comunali: Casa Comunale di Breno, ex Case comunali di Arosio, Mugena, Vezio e Fescoggia, Sala Teatro di Arosio e, infine, la vecchia Casa comunale di Breno situata in Via dei Portici 3 a Breno.

Per lo stabile della ex Casa comunale di Arosio il Municipio sin da subito ha voluto proporre una sua ristrutturazione includendo anche la parte di quel complesso architettonico di proprietà del Beneficio parrocchiale facente capo alla Parrocchia di Arosio (mappale n. 737 RFD Arosio - Alto Malcantone). A questo proposito, il Municipio ha avviato e condotto serrate trattative con la Parrocchia di Arosio che si sono concluse con l'approvazione da parte del Municipio e della Parrocchia di una bozza di convenzione per l'istituzione di un diritto di superficie sullo stabile della Parrocchia in favore del Comune di Alto Malcantone. I due enti si sono impegnati a sottoporre la bozza di convenzione all'approvazione dei rispettivi organi legislativi. Per i dettagli si rinvia all'apposito messaggio.

Il Municipio, in data 3 febbraio 2020, dopo aver richiesto un'analisi di questi edifici comunali, ha avviato uno studio di fattibilità per gli stessi. Il mandato è stato assegnato allo Studio di Architettura Tibiletti & Associati di Lugano. Dopo una prima bozza, in data 9 dicembre 2020, il Municipio ha definito l'idea di



futuro utilizzo e definito le priorità di intervento per i vari edifici. Sono così stati individuati quattro stabili (ex Casa comunale di Arosio, Sala ex Teatro di Arosio e relativo fondo, ex Casa comunale di Vezio e Casa Comunale di Breno) per i quali si poteva prefigurare un utilizzo pubblico, principalmente in favore della comunità, su cui concentrare le proposte di intervento. Si è quindi incaricato l'Arch. Tibiletti di affinare lo studio di fattibilità limitatamente agli stabili individuati come prioritari.

Per gli altri stabili definiti in Priorità 2 (ex Casa comunale di Mugena, ex Casa comunale di Fescoggia, vecchia casa comunale di Breno situata in Via dei Portici 3 a Breno), come pure per tutti gli altri stabili comunali (Scuola dell'infanzia di Arosio, garage/magazzino comunale di Mugena, Centro Bügen di Vezio, garage/magazzino comunale di Breno, Buvette alla Bolla di Breno, ex Asilo infantile di Breno) l'analisi di dettaglio si è limitata a confermare l'attuale uso assicurando la regolare manutenzione (per esempio la scuola dell'infanzia di Arosio) oppure è stata rinviata in un secondo tempo, avviando però l'elaborazione di una Variante di PR per trasformare una parte di questi stabili da bene amministrativo a bene patrimoniale (Progetto di revisione del Piano Regolatore riguardante le Attrezzature pubbliche e gli Edifici pubblici AP/EP). Per tale progetto sarà presto avviata la procedura di informazione e di partecipazione della popolazione. Se accolta, la futura adozione di questa modifica del PR permetterà, come detto, il passaggio da bene amministrativo a bene patrimoniale di diversi stabili consentendo così di avviare ulteriori analisi e approfondimenti circa l'opportunità di una loro diversa utilizzazione da ottenersi tramite progetti mirati comunali oppure con la loro vendita o l'affitto a terzi.

2021:

In data 18 marzo 2021, l'Architetto Tibiletti ha presentato al Municipio lo studio di fattibilità nel suo complesso e, dopo alcuni ritocchi, il 21 giugno 2021 il Municipio, con il supporto dell'Architetto, ha presentato i risultati dello studio al Consiglio comunale (seduta consultiva extra LOC per la presentazione dello studio di fattibilità per la ristrutturazione degli stabili comunali). Sulla base delle suggestioni del Legislativo, il 15 novembre 2021, l'Architetto Tibiletti ha presentato al Municipio una versione aggiornata dello stesso studio. Il 21 gennaio 2022, il Municipio ha indetto una nuova seduta informativa extra LOC con il Consiglio comunale per presentare la versione aggiornata.

2022-2023:

Tenendo conto delle osservazioni e delle discussioni emerse durante le sedute extra LOC, il Municipio decide di avviare un sondaggio fra i gruppi in Consiglio comunale. Assieme al questionario è stata trasmessa pure la presentazione finale del lavoro dell'Architetto Tibiletti del 4 aprile 2022 che integrava in parte quanto emerso nelle sedute extra LOC. Il costo di questo studio di fattibilità (CHF 28'000.00) è stato contabilizzato come investimento in delega del Municipio.

Sulla base delle sintesi e delle risposte ottenute da parte dei gruppi (sondaggio del 17 maggio 2022), il Municipio ha deciso di convocare i capigruppo per un ulteriore esame del progetto.

Il 19 ottobre 2022, su richiesta del Legislativo, ha avuto luogo una seduta extra LOC, dove il Municipio ha avuto ruolo di uditore. Dopo l'inoltro ai Consiglieri comunali del relativo verbale delle discussioni, nel mese di febbraio 2023 sono giunte in Cancelleria le prese di posizione di tre gruppi (Alto Malcantone Forum, Lega-UDC, Alto Malcantone C'è). Il PLR non ha trasmesso alcuna presa di posizione.

Il 19 luglio 2023, dopo attenta riflessione su quanto emerso nel corso dei vari confronti con il Legislativo e preso atto delle varie prese di posizione, il Municipio ha deciso di ridimensionare il progetto limitandolo alla riattazione delle ex Case comunali di Arosio e Vezio, e della Casa comunale di Breno, escludendo quanto era previsto sul fondo dove è ubicata la Sala ex Teatro di Arosio.

Infine, il 21 agosto 2023, il Municipio ha incontrato la Consigliera comunale Simone Schönenberger, la quale ha potuto illustrare l'idea portata nella seduta extra LOC del 19 ottobre 2022.



Decisioni del Municipio

Il Municipio ha esaminato quanto è emerso nella fase di coinvolgimento dei gruppi politici, e ha tenuto in considerazione tutte le osservazioni emerse durante le extra LOC, il sondaggio e gli incontri che si sono susseguiti fino ad agosto 2023. Il Municipio è giunto alle seguenti conclusioni.

Esso ritiene eccessivo procedere oggi con uno studio strategico preliminare, tenuto conto che la necessità di ristrutturare questi stabili comunali è assodata. Un ulteriore ritardo di questi lavori ne pregiudicherebbe ulteriormente lo stato di conservazione, aumentando di conseguenza i costi di future ristrutturazioni o peggio provocandone un definitivo deperimento.

Per quanto riguarda la richiesta emersa nel sondaggio, relativa alla necessità di avere un nuovo magazzino comunale centralizzato, il Municipio ritiene che l'attuale soluzione (magazzini suddivisi nelle frazioni) soddisfa le effettive esigenze del momento meglio di una nuova soluzione centralizzata.

Il Municipio ha quindi proceduto ad analizzare la tipologia di procedura da adottare per ottenere i progetti definitivi ai fini di poter richiedere in un secondo tempo i relativi crediti di realizzazione. Queste analisi, che hanno considerato anche questioni formali, giuridiche e architettoniche, hanno suggerito al Municipio di adottare tipologie di procedura differenziate in base agli stabili. Per la ex Casa comunale di Arosio, visto la pregevolezza del comparto in cui essa è situata e considerato che il progetto prevede oltre alla ristrutturazione anche un ampliamento, il Municipio, valutati tutti gli aspetti, propone di indire un concorso di progettazione che in virtù degli importi sottostà alla procedura d'appalto libera. Per gli altri due stabili, casa Comunale di Breno ed ex Casa comunale di Vezio, i cui interventi consistono perlopiù in risanamenti interni che non modificano la volumetria degli edifici, il Municipio, valutati tutti gli aspetti, propone di procedere con l'incarico diretto.

Infine, il Municipio ha svolto una valutazione atta a sapere come sarebbe stato meglio operare per seguire convenientemente tutti questi progetti dal punto di vista dell'assistenza al committente a partire dalla fase di progettazione e in seguito di realizzazione. Fondamentalmente sul tavolo ci sarebbero due opzioni: 1) Seguire tutti i progetti con forze interne all'Ufficio Tecnico e all'Amministrazione; oppure 2) Farsi assistere da specialisti esterni in grado di fornire un'adeguata assistenza al committente. Il Municipio è giunto alla conclusione che sarebbe più che opportuno potersi avvalere di un'adeguata assistenza al committente poiché stiamo affrontando dei progetti impegnativi non solo dal punto di vista progettuale, ma anche da quello formale e di controllo. Un'adeguata assistenza al committente, ancorché essa necessiti di un certo investimento supplementare, ci permetterebbe di affrontare questi progetti efficacemente e di migliorare la sicurezza di poter rispettare adeguatamente non solo tutte le procedure, ma anche i crediti messi a disposizione dal Legislativo. Il Municipio desidera specificare che utilizzerà i crediti richiesti in modo parsimonioso e mirato, valutando di volta in volta la pertinenza e la necessità di un loro utilizzo. In altre parole, il Municipio per limitare le spese in questo ambito valuterà anche delle forme miste, con risorse interne ed esterne, di assistenza al committente.

Il Municipio ha quindi incaricato l'Amministrazione di elaborare tre messaggi distinti per la richiesta dei necessari crediti per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo della ristrutturazione della Casa comunale di Breno e della ex Casa comunale di Vezio e per il concorso di progettazione e per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo della ristrutturazione con ampliamento della ex Casa comunale di Arosio. Tutti e tre i crediti annoverano pure un importo per potersi avvalere di un'adeguata assistenza al committente. Inoltre, il Municipio ha incaricato l'amministrazione di elaborare un quarto messaggio concernente la richiesta di approvazione di una bozza di convenzione tra il Comune e la Parrocchia di Arosio, riguardante la costituzione di un diritto di superficie e relativa richiesta di credito.

Si riassumono qui le quattro richieste di credito che saranno oggetto di quattro differenti messaggi:

- Ex Casa comunale di Arosio - CHF 437'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per il concorso di progetto d'architettura a una fase, la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente;
- Casa comunale di Breno - CHF 150'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente;



- Ex Casa comunale di Vezio - CHF 167'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente;
- Convenzione per la costituzione di un diritto di superficie per sé stante e permanente relativo alla Casa parrocchiale di Arosio (particella n. 737 RFD Alto Malcantone – Arosio) - CHF 350'000.00 (IVA esente) e CHF 5'200.00 (IVA 8.1% esclusa).

Le soluzioni proposte offriranno l'opportunità di una vita sociale più intensa e di prossimità nel Comune. Questo aspetto positivo vale anche, e a maggior ragione, nel caso di una futura ulteriore aggregazione. In altre parole con questi interventi il Comune lascerebbe sul territorio degli edifici che potranno continuare ad essere fruiti dalla popolazione locale anche nel caso di una futura aggregazione. La soluzione sarà di stimolo per iniziative sia comunali che di enti privati volte a rafforzare il senso di appartenenza alla nostra comunità locale.

Nell'avanzamento della progettazione definitiva, il Municipio insisterà affinché sia garantita flessibilità e possibilità di riconversione degli spazi, in modo da eventualmente adeguarne la destinazione alle esigenze future.

Il Municipio intende proporre l'accompagnamento al lavoro degli architetti da parte di una Commissione municipale consultiva che potrà dare ai progettisti incaricati gli spunti del caso.

L'esecutivo ritiene inoltre che i progetti riguardanti i tre edifici oggetto dei rispettivi Messaggi municipali siano da portare avanti contemporaneamente, pur con una programmazione dei lavori scaglionata su più anni.

La Casa comunale di Breno e la ex Casa comunale di Vezio necessitano di una ristrutturazione dal punto di vista energetico e ambientale (riscaldamento elettrico o a combustibili fossili da sostituire con impianti di minor impatto ambientale e una miglior coibentazione che permetta un risparmio energetico e un miglior confort). Inoltre, entrambi gli edifici sono oggi difficilmente agibili per persone diversamente abili: per ovviare a questo grosso inconveniente si rendono necessari gli adattamenti strutturali del caso.

L'Esecutivo ha previsto che la Casa comunale di Breno ospiterà il Consiglio comunale e la maggior parte della vita sociale e culturale del Comune (la Filarmonica di Alto Malcantone, la Scuola di musica, le attività delle associazioni attive sul territorio, ecc.). Inoltre, continuerà ad ospitare la Giudicatura di Pace del Circolo di Breno. In tal modo l'Esecutivo auspica che questo rinnovato spazio possa contribuire ad attrarre sul territorio ulteriori e nuove attività associative, culturali e sportive.

L'Esecutivo ha previsto che la ex Casa comunale di Vezio resterà adibita ad ospitare la biblioteca comunale, associazioni ed enti come finora, come pure spazi per le attività artigianali.

Per quanto riguarda la ex Casa comunale di Arosio e per la casa Parrocchiale, saranno necessari interventi più importanti in considerazione dello stato precario in cui si trovano.

Il Municipio ha deciso di proporre il trasferimento della sede dell'amministrazione comunale nel complesso edilizio costituito dalla ex Casa comunale di Arosio e dalla casa parrocchiale dopo l'opportuna ristrutturazione. Questa soluzione offre degli evidenti vantaggi poiché permette un'esecuzione razionale dei lavori sia ad Arosio sia a Breno, visto che si opererà su edifici vuoti e non in uso al momento della loro ristrutturazione. Inoltre, per i motivi che saranno approfonditi nel capitolo successivo, si potrà perseguire l'obiettivo di migliorare la fruibilità dei servizi dell'amministrazione da parte della popolazione grazie al fatto che la nuova sede dell'amministrazione e dell'ufficio tecnico si troveranno lungo l'asse di transito usuale della maggior parte della popolazione.

Osservazione

Il presente Messaggio è numericamente il primo dei quattro messaggi e riporta il lungo istoriato e le considerazioni generali di questa tematica. Gli stessi non saranno più riportati negli altri tre messaggi per motivi pratici.

Ex Casa comunale di Arosio

mappale 272 RFD Alto Malcantone - Arosio (ex Casa comunale) e
737 RFD Alto Malcantone – Arosio (stabile della Parrocchia di Arosio)



Come anticipato nella parte generale del presente Messaggio, i servizi Amministrativi aperti al pubblico troveranno sede in questa frazione. Questa soluzione ha una sua ragione strategica visto che è situata sul percorso che la maggior parte delle persone deve effettuare sia per scendere sia per risalire dal piano. Gli orari di sportello della Cancelleria comunale potranno essere adeguati al fine di proporre un'offerta più ampia, per esempio nelle fasce orarie del mattino e della sera.

Nuove funzioni e contenuti

Nel complesso edilizio di cui fa parte l'ex Casa comunale di Arosio saranno dunque ubicati gli uffici dell'Amministrazione comunale, modulabili e completati da una sala per il Municipio, utilizzabile anche per matrimoni. La sala disporrà di un terrazzo con vista panoramica sul paesaggio. Al piano inferiore, a seconda delle soluzioni dei progetti di concorso, si ipotizza la collocazione degli spazi modulari per l'ufficio tecnico comunale, una sala riunioni, una cucina per le pause, gli archivi amministrativi e i locali tecnici. L'Ufficio dei Beni culturali ha esaminato preliminarmente lo studio di fattibilità e ha confermato che non vi sono limitazioni o problemi di natura conservativa. Pur rispettando l'insieme che lo compone con la Chiesa e il suo sagrato, l'edificio potrà quindi essere modificato leggermente nella sua superficie portandolo a un totale di circa 340 m² (per confronto gli spazi adibiti all'Amministrazione nella Casa Comunale di Breno, esclusa la sala multiuso al 1° piano, sono di circa 230 m²). La ristrutturazione include anche l'edificio della Casa parrocchiale. L'uso dello stesso sarà regolato da un diritto di superficie previsto da una convenzione tra il Comune e la Parrocchia di Arosio. La convenzione sarà sottoposta al Consiglio comunale tramite Messaggio municipale. La sala del Consiglio comunale resterà come ora ubicata presso la sala multiuso della Casa comunale di Breno.

Priorità

Lo stato di deterioramento del complesso di cui fa parte la ex Casa comunale di Arosio ne richiede un risanamento a medio-breve termine in quanto il degrado aumenta esponenzialmente nel tempo, in particolare perché il piano -1 si trova contro terra (umidità). Il maggior degrado fa pure lievitare i costi di ristrutturazione. Per questo motivo la priorità è la ristrutturazione della ex Casa comunale di Arosio. Questo intervento prioritario sarà eseguito su un edificio praticamente non in uso e potrà procedere speditamente. Una volta terminato l'intervento di ristrutturazione si potrà spostare l'amministrazione comunale da Breno ad Arosio, permettendo così di lavorare sulla Casa comunale di Breno senza troppi impedimenti.



Procedura - Concorso di progetto d'architettura a una fase

L'intenzione è quella di pubblicare un concorso di progetto d'architettura a una fase, elaborato sulla base del regolamento SIA 142. Ai partecipanti verrà chiesto di costituire un gruppo di progettazione composto dalle seguenti figure professionali:

- Architetto
- Ing. Civile
- Ing. RCVS
- Ing. Elettrotecnico
- Ing. Fisico della costruzione
- Ing. Antincendio

Ogni gruppo di progettazione dovrà presentare, sulla base di uno specifico bando di concorso, una serie di elaborati per la ristrutturazione della ex Casa comunale di Arosio e Casa Parrocchiale di Arosio, approfondendo tutti gli aspetti, sia tecnici che architettonici, in modo da permettere alla giuria e alla committenza di poter trarre, tra le diverse soluzioni proposte, il progetto più convincente dal profilo tecnico, progettuale ed economico.

I rapporti e il progetto verranno valutati sulla base dei criteri di giudizio definiti nel programma di concorso, come per esempio:

- Qualità architettonica della ristrutturazione e ampliamento in relazione al comparto pregiato.
- Funzionalità, modularità e flessibilità degli spazi interni.
- Sostenibilità delle scelte costruttive di risanamento e vettore energetico proposto.
- Economicità e costi di manutenzione.

Per poter procedere con la preparazione del presente messaggio, il Municipio ha chiesto anche la consulenza dell'Avv. Daniele Graber, consulente giuridico OTIA ed esperto nell'accompagnamento dei Comuni nelle procedure di aggiudicazione tramite i concorsi di architettura.

Il preventivo di spesa elaborato dall'Arch. Tibiletti per l'allestimento del concorso di progettazione con procedura libera (secondo Regolamento SIA 142 e Legge sugli appalti pubblici – LCPubb), prevede un costo complessivo di CHF 145'000.00 (stimato su 30 partecipanti), così suddiviso:

Rilievo e digitalizzazione piani	CHF	6'000.00
Architetto coordinatore	CHF	40'000.00
Montepremi	CHF	60'000.00
Membri della giuria (*)	CHF	10'000.00
Notaio e consulente giuridico	CHF	5'000.00
Modello	CHF	6'000.00
Esposizione	CHF	3'000.00
Segretariato	CHF	2'000.00
Imprevisti e spese varie	CHF	5'000.00
Controller dei costi	CHF	8'000.00
Totale	CHF	<u>145'000.00</u>

() Membri della giuria: 3 membri professionisti + 1 supplente.
Faranno parte della giuria, ma senza compenso, anche 2 municipali con il supporto di 1 consulente dell'Ufficio dei beni culturali o Ufficio natura e paesaggio.*

La procedura oggetto della presente decisione richiede una durata stimata di 6 mesi a partire dalla crescita in giudicato dell'approvazione del credito da parte del Legislativo.



Prestazioni di supporto al committente

Per assicurarsi che il progetto sia gestito in modo ottimale, il Municipio intenderebbe far capo al supporto di un professionista che curerà gli interessi del committente e fungerà da interlocutore tra l'architetto, gli specialisti, la direzione lavori e il committente stesso. Questo include la definizione chiara degli obiettivi, la pianificazione dettagliata del progetto, la coordinazione degli attori coinvolti, la gestione del budget, la gestione del rischio, l'assicurazione della qualità e la valutazione delle prestazioni. Il professionista del sostegno al committente agisce come accompagnatore a garanzia e a supporto del committente per assicurare che il progetto sia completato in modo efficiente, rispettando gli standard di qualità e rimanendo all'interno del budget e delle tempistiche stabilite. Le prestazioni del supporto al committente richieste in questo messaggio sono unicamente da intendere fino alla fase della domanda di costruzione e preventivo.

Il Municipio potrà impiegare il credito per il supporto al committente sia per coprire le spese di un collaboratore interno all'amministrazione appositamente destinato a seguire questi progetti, sia per incaricare un professionista esterno. La riflessione del Municipio dovrà tener conto dell'attuale disponibilità dell'Ufficio tecnico già molto carico di lavoro nel seguire in maniera conveniente i progetti.

Onorario architetto, specialisti e sostegno al committente

Specialista	Costo stimato dell'opera fasi progettazione	+ margine 10% per richiesta di credito
Concorso di architettura	CHF 145'000.00	CHF 159'500.00
Architetto	CHF 116'561.00	CHF 128'217.00
Ingegnere civile	CHF 50'000.00	CHF 55'000.00
Ingegnere RCVS	CHF 19'200.00	CHF 21'120.00
Fisico costruzione	CHF 6'890.00	CHF 7'579.00
Elettrotecnico	CHF 8'100.00	CHF 8'910.00
Antincendio	CHF 1'300.00	CHF 1'430.00
Supporto al committente	CHF 20'000.00	CHF 22'000.00
Totale (IVA 8.1% esclusa)	CHF 367'051.00	CHF 403'756.10
IVA 8.1%	CHF 29'731.13	CHF 32'704.24
Totale arrotondato (IVA 8.1% inclusa)	CHF 397'000.00	CHF 437'000.00

Sostenibilità e incidenza finanziaria

Trattasi di un credito di CHF 437'000.00, che, in base all'art. 23 RGFCC e art. 174 cpv. 4 LOC è superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune e pertanto viene presentata la tabella che ne attesta la sostenibilità e l'incidenza finanziaria.

A) Influenza finanziaria dell'opera/investimento (importi arrotondati)

Totale investimento CHF 437'000.00

Incidenza annuale a carico della gestione corrente (art. 17 cpv. 2 RGFCC)

Ammortamento annuale 2.50% CHF 10'925.00

Interessi bancari per prestito – tasso indicativo 2.00% CHF 8'740.00

Totale onere netto conseguente l'investimento CHF 19'665.00

B) Analisi sulla sopportabilità dell'investimento

L'opera può venir finanziata attraverso l'apertura di un credito presso un istituto bancario.



Si fa notare che una parte delle spese di progettazione riferite a risanamenti energetici possono essere finanziate tramite uno scioglimento di risorse del fondo FER.

L'opera figura solo in parte sul Piano finanziario 2022-2025 in quanto, secondo il programma di attuazione generale, il termine dell'opera è prevista oltre il 2025.

Stima del costo per la realizzazione della ristrutturazione e relativa sopportabilità finanziaria

Gli ordini di grandezza utilizzati per il calcolo degli onorari derivano dallo studio di fattibilità menzionato e considerano un investimento globale che si attesta attorno a CHF 2'820'000.00 (IVA 8.1% inclusa). Questo importo corrisponde a una stima di massima (+/- 20%) dell'ipotetico costo per la realizzazione della ristrutturazione della ex Casa comunale di Arosio e della Casa Parrocchiale di Arosio. Sebbene il Municipio intende fissare con i progettisti i limiti finanziari entro i quali potrà essere sviluppato il progetto, il costo potrà variare a dipendenza di cosa si vorrà effettivamente realizzare e pertanto potrà essere stabilito con precisione unicamente dopo la fase di progettazione definitiva e preventivo definitivo (+/- 10%). Sulla base di questa stima iniziale, l'incidenza a carico della gestione corrente (ammortamento 2.50% e tasso d'interesse indicativo del 2.00%) potrebbe attestarsi a un totale annuo di CHF 126'900.00.

Conclusioni

Il Municipio ha deciso di licenziare i Messaggi municipali relativi la ristrutturazione degli stabili comunali a coronamento del lavoro svolto durante la presente legislatura, offrendo la possibilità al Consiglio comunale di esaminarli e discuterli in piena autonomia.

La strategia di ristrutturare questi tre stabili comunali deriva dalla volontà del Municipio di mantenere ad uso pubblico questi edifici ripartiti in modo equilibrato sul territorio. Inoltre, il Municipio è stato spinto da considerazioni di carattere ambientale poiché attraverso il risanamento energetico di questi edifici il Comune perseguirà obiettivi di sostenibilità che oggi sono spinti e sostenuti dall'interesse pubblico generale. Infine, il miglioramento dell'accessibilità agli edifici estendendola anche alle persone diversamente abili, oltre che costituire un obiettivo prioritario, rappresenta un adeguamento alle attuali normative superiori in materia. La futura destinazione di questi edifici è stata valutata dal Municipio tenendo conto di un miglioramento del servizio all'utenza sia per quanto riguarda l'ubicazione della sede amministrativa sia per quanto riguarda la fruizione pubblica degli altri edifici che risulterà facilitata.

Il Municipio auspica che il Consiglio comunale colga l'occasione offerta con questi messaggi per risolvere l'annoso problema della ristrutturazione degli stabili comunali attraverso una visione d'insieme e lungimirante e comprenda l'importanza degli oggetti a loro sottoposti per offrire alla popolazione servizi di prossimità e opportunità di vita sociale in strutture rinnovate, meno impattanti dal punto di vista energetico e ambientale e agibili per tutti, diversamente abili compresi, e invita ad approvarli così come presentati.

Aspetti procedurali e formali

- Preavviso commissionale: attribuito alla Commissione edilizia e opere pubbliche e Commissione della Gestione.
- Maggioranza necessaria: per l'approvazione del dispositivo di delibera è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del consiglio comunale (almeno 11 voti favorevoli).

Dispositivo decisionale

Visto quanto precede chiediamo a questo lodevole Consiglio comunale di voler deliberare:

1. È concesso il credito di CHF 437'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per il concorso di progetto d'architettura a una fase, la progettazione definitiva fino alla domanda di costruzione e preventivo, e per l'onorario per il sostegno al committente della ex Casa comunale di Arosio e Casa Parrocchiale di Arosio (Mappali n. 272 e n. 737 RFD Alto Malcantone - Arosio).
2. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di 3 anni dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.
3. Il credito verrà ammortizzato secondo i disposti dell'art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni al tasso del 2.50%.
4. Le spese saranno caricate e registrate su un apposito conto di investimento che sarà aperto per tale scopo.
5. In caso di necessità il Municipio è autorizzato a contrarre crediti per il finanziamento dell'investimento, e questo alle migliori condizioni di mercato.
6. Il credito è subordinato all'accettazione da parte del Consiglio comunale della convenzione tra il Beneficio parrocchiale di Arosio e il Comune di Alto Malcantone di cui al Messaggio municipale no. 284/2024.

Distinti saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Giovanni Berardi



Il Segretario:

Daniele Jarmorini

Allegati:

- Indicazioni dell'Ufficio Beni Culturali (Arch. Endrio Ruggiero) sulle possibilità edificatorie del complesso edilizio costituito dalla ex Casa comunale di Arosio e dalla Casa parrocchiale di Arosio.

Daniele Jarmorini

Da: Ruggiero Endrio <endrio.ruggiero@ti.ch>
Inviato: venerdì, 19 gennaio 2024 11:31
A: Daniele Jarmorini; Luca Quadri
Cc: Calderari Lara; Pesenti Stefano; Rivero Ortelli Angela; Bordonzotti Laura
Oggetto: Arosio - mappali 272 e 737 - Richiesta risposta ufficiale dell'Ufficio Beni Culturali inerente SdF Studio Architetti Tibiletti Associati

Egregio signori,
scusando il ritardo nella risposta vi forniamo il parere sul progetto di grande massima (studio di fattibilità) che interessa l'ex Casa Comunale e la Casa parrocchiale di Arosio (mappali n. 272 e 737 RFD di AM-Arosio) che era stato oggetto di un sopralluogo nel mese di ottobre 2022 (presenti il sig. Sindaco Giovanni Berardi, l'arch. Lia Gadoni dell'UTC e i colleghi dello studio arch. Tibiletti Associati SA).

A tale proposito osserviamo innanzitutto come il progetto non riguarda un edificio tutelato sul piano cantonale ma si inserisce nel perimetro di rispetto a tutela dell'insieme del complesso monumentale della Chiesa di San Michele. Siamo inoltre confrontati con un comparto ISOS (Inventario degli insediamenti da proteggere) di valenza locale (I-Ci I - Alla Chiesa / cat. Rilievo a. / scopo di conservazione a.).

Lo studio di fattibilità a disposizione prevede contenuti quali gli uffici dell'amministrazione comunale, sala riunioni ed eventi; gli uffici e la sala riunioni ed eventi sono previsti nel volume esistente (Casa parrocchiale e Ex Casa Comunale) mentre è previsto un ampliamento sul mappale 272, verso il pendio e lo spazio aperto a sud, con un nuovo volume per l'ufficio tecnico al di sopra del quale è prevista una terrazza dedicata agli eventi. È pure prevista la demolizione di un corpo addossato, in un secondo momento, per portare luce agli spazi del piano interrato.

Gli interventi, come confermato dall'UTC durante il citato sopralluogo, sono compatibili con il futuro piano regolatore armonizzato che prevede la possibilità di realizzare degli ampliamenti (motivati) mentre non ammette demolizioni. In particolare il tema principale riguarda la compatibilità-fattibilità della nuova terrazza posta sul fronte sud-est rispetto all'edificio e sulla possibilità d'ampliamento dello stesso sul fronte sud-est del fabbricato esistente 272 A.

Al riguardo, pur trattandosi di uno studio di fattibilità e con un approfondimento progettuale non dettagliato (mancano per esempio i prospetti), riteniamo che - di principio - quanto previsto sia percorribile e l'ampliamento non dovrebbe essere problematico. Come evidenziato sul posto è chiaro che l'aggiunta va a modificare la tipologia del pendio e la sua morfologia; essa andrà quindi studiata adeguatamente come anche l'impatto di eventuali strutture di copertura della terrazza per non andare ad enfatizzare questa presenza che, se non opportunamente gestita, può tramutarsi in un elemento di disturbo nella percezione dell'insieme.

Ci leggono in copia colleghi d'ufficio e dell'UNP, con i quali ci siamo pure confrontati.

Osserviamo pure come gli oggetti non sono inseriti in zona nucleo e quindi la competenza per l'applicazione Lst-inserimento paesaggistico è del Comune.

È chiaro che ci si riserva ulteriori osservazioni a fronte di proposte maggiormente sviluppate.

Restando a disposizione per alcuni chiarimenti porgiamo cordiali saluti.

arch. Endrio Ruggiero

Endrio Ruggiero

Capo ufficio

Tel. +41 91 814 13 80

Tel. +41 91 814 13 95

endrio.ruggiero@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino

Dipartimento del territorio

Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità

Sezione dello sviluppo territoriale

Ufficio beni culturali

viale S. Franscini 30A

CH - 6500 Bellinzona

<https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/ubc/ufficio/>