



Massagno, 15.07.2021/LB  
Ris. mun. 12.07.2021

Messaggio Municipale n. 2573

**concernente la richiesta del credito di progettazione di fr. 140'000.00 (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per gli interventi di risanamento e ristrutturazione della Casa Chiattonne (ex sede amministrativa AEM SA)**



Gentili signore,  
egregi signori Consiglieri comunali,

attraverso questo messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di credito per la progettazione (prestazioni fino a progetto definitivo e preventivo dettagliato) delle opere e gli interventi necessari per il risanamento e la ristrutturazione della Casa Chiattonne (ex sede amministrativa AEM SA) da destinare a spazi per l'Amministrazione comunale.

### **1. Casa Chiattono, un po' di storia e lo stato attuale**

L'edificio di due piani, progettato nel 1922 dall'architetto Mario Chiattono, si presenta a forma allungata con la facciata principale composta simmetrica, con un loggiato e un porticato d'accesso centrali.

Sopra il porticato, dietro una cornice che richiama il sipario di un teatro, oltre alla riproduzione della casa stessa, si legge il detto popolare "*Chi fa la casa in piazza o la fa troppo alta o la fa troppo bassa.*"

Il Municipio divenne proprietario dell'edificio in due momenti diversi, per altro ravvicinati nel tempo.

Dapprima, nel 1964, fu acquistata la metà appartenente al mappale 331 dall'allora proprietaria Sig.ra Fanny Straub, attraverso un credito di fr. 210'000.—, oggetto del Messaggio Municipale 371 del 1 luglio di quell'anno, motivato da necessità di spazi per la Scuola dell'Infanzia.

Successivamente, nel 1966, fu acquistata l'altra metà dall'allora proprietario Franco Cattaneo, grazie al credito di fr. 220'000.— concesso dal Consiglio Comunale attraverso l'approvazione del Messaggio Municipale 437 del 31 maggio di quell'anno. La seconda acquisizione fu determinata dalla necessità di trovare spazi per l'attività scolastica, più precisamente per le prime classi di scuola elementare, a fronte della forte crescita demografica di quegli anni.

Più avanti, a partire dai primi anni '70, a conclusione dell'edificazione dell'allora nuovo complesso scolastico di Nosedo, casa Chiattono divenne sede amministrativa dell'Azienda Elettrica di Massagno (a suo tempo AEM, successivamente AEM SA), che la occupò a lungo, fino al termine del recente anno 2020. Lasciati gli spazi di Via Privata, AEM SA si è infatti recentemente trasferita in Via Lisano ad occupare spazi più ampi e moderni.

Allo stato attuale, e con gli spazi liberi in funzione della recente uscita di AEM SA per una nuova sede in via Lisano, l'edificio, pur presentandosi in discrete condizioni, manifesta l'evidente necessità di adeguate migliorie che ne possano aggiornare funzionalità e fruizione, attraverso un intervento di risanamento e ristrutturazione, anche e soprattutto in materia energetica, della polizia del fuoco, dei servizi igienici e delle circolazioni interne, con attenzione dovuta ai disabili, per essere consegnato in maniera confacente ed adeguata alle attività amministrative del Comune, sempre più necessitante di spazi a disposizione.

### **2. Il Piano Regolatore comunale**

Secondo il Piano Regolatore comunale i due mappali 330 e 331, aventi superficie totale di 998 mq, sono attribuiti alla *Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico*, nell'area che accoglie pure la Casa Comunale, la Casa Marugg e la Sede centrale di Scuola dell'Infanzia. La destinazione prevista è "*Amministrazione comunale – Scuole materne*".

A fronte delle sue caratteristiche storiche ed architettoniche, Casa Chiattono fa parte degli oggetti per i quali il Municipio intende porre misure di valorizzazione e salvaguardia, nel contesto della Variante di Piano Regolatore (Piano del Paesaggio) "*Edifici e complessi degni di tutela (beni culturali locali)*", che l'esecutivo ha da tempo lanciato in collaborazione e d'intesa con il competente Dipartimento del Territorio ottenendo un positivo Esame preliminare dipartimentale nel dicembre del 2017 che, come espresso più volte dal Municipio, sarà oggetto di presentazione ed esame del CC nel corso di questa legislatura.

### **3. Lo studio di fattibilità del 2020**

Con tutte queste premesse ed in funzione della sopraggiunta cessazione dell'utilizzazioni degli spazi da parte di AEM, il Municipio ha ritenuto affrontare il futuro di Casa Chiattono

nel contesto delle strutture destinate all'amministrazione pubblica, attraverso uno studio di fattibilità che ne potesse garantire l'adeguata e confacente funzionalità, nel rispetto dei valori storico-architettonici insiti nell'edificio che meritano attenzione.

### 3.1 Idea per un intervento conservativo

L'intervento che ne consegue, intende così attrezzare lo stabile con servizi igienici adeguati e a norma di utilizzazione pubblica, ridefinire una migliore e più funzionale mobilità verticale interna a persone diversamente abili o anziane inserendo un nuovo ascensore, prevedendo un conveniente risanamento energetico dell'edificio, con interventi di isolamento alle pareti, alle solette e con la sostituzione degli attuali serramenti.

Attraverso la proposta del ridisegno del nucleo centrale lo studio propone una riorganizzazione generale del sistema distributivo dell'edificio, nel rispetto della tipologia e della struttura dell'edificio. Questa operazione permette di razionalizzare i percorsi e chiarire gli spazi principali per le attività e quelli collaterali di servizio.

Per quanto attiene agli impianti si è previsto di sostituire il sistema di produzione del calore esistente (bruciatore a gasolio) con un sistema confacente alle normative RuEn, ecologico ed efficiente (pompa di calore aria/acqua) con una distribuzione del calore a pavimento attraverso un circuito di serpentine intagliate nell'isolamento dei pavimenti.

Dal punto di vista dell'occupazione ed utilizzo dell'edificio, lo studio offre una considerevole flessibilità di utilizzazione, alternando spazi per attività comuni (sale d'incontro, di riunione o uffici open-space) ad altri luoghi più raccolti e contenuti per uffici dedicati. A supporto di questi spazi per le attività principali troviamo i servizi igienici ad ogni piano e un luogo destinato alla pausa, attrezzato eventualmente con una piccola cucina.

Al piano seminterrato, oltre ai locali per la tecnica dell'edificio, trovano spazio locali destinati a deposito.

La prosecuzione e l'approfondimento progettuale saranno in grado semmai di stabilire (strutture permettendo) l'ulteriore possibilità di ricavare nello spazio sottotetto, una zona archivio limitatamente all'altezza utilizzabile, aspetto per ora non considerato.

### 3.2 Il rispetto dell'edificio esistente e dell'architettura di Mario Chiattoni

A fronte di questi interventi tesi a migliorare la funzionalità e l'utilizzazione dell'edificio secondo una destinazione per la pubblica amministrazione, il Municipio intende anche valorizzarne e tutelare le caratteristiche architettoniche e storiche che ne stanno determinando la tutela a bene culturale di interesse locale.

A questo proposito lo studio di fattibilità, evidentemente improntato al rispetto ed alla conservazione dell'edificio, è stato sottoposto all'arch. Felix Wettstein, Presidente della Commissione cantonale del Paesaggio (ex Commissione delle bellezze naturali), che in data 31 maggio 2021 si è incontrato con il Municipio per esaminare l'intervento qui in esame.

In tale occasione sono state espresse valutazioni ed apprezzamenti positivi per uno studio dall'impostazione sicuramente rispettosa dell'edificio esistente che, con simili presupposti, viene valorizzato e garantito, oltre che nelle sue caratteristiche architettoniche ampiamente soddisfatte, anche e soprattutto per la sua futura destinazione di edificio pubblico che di fatto ne determina la miglior effettiva "conservazione".

In questo senso positivo viene giudicato l'intervento proposto per la riorganizzazione interna, così come il previsto mantenimento della volumetria originale e del disegno delle facciate esistenti che sono mantenute, con tutti gli elementi che le compongono, fatta eccezione per due piccole aperture secondarie sul prospetto nord che, nell'ambito

della prosecuzione dei lavori, potranno semmai essere ulteriormente verificate e valutate.

#### **4. Credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato)**

La fase di progettazione prenderà spunti dai contenuti emersi con lo studio di fattibilità, da adattare alle normative in vigore in materia edilizia sulla sicurezza, disabili e quant'altro. Le soluzioni saranno sottoposte al Consiglio comunale al momento della successiva richiesta del credito di costruzione.

Gli ordini di grandezza (ben lungi dal rappresentare un preventivo), necessari per il calcolo degli onorari, derivano già in parte dallo studio di fattibilità menzionato, e considerano un investimento globale che si attesta attorno a fr. 2'200'000.--.

I costi per la progettazione definitiva e preventivo dettagliato richiesti al Consiglio Comunale sono i seguenti (IVA e spese incluse, in fase contrattuale ci si riserva di ottenere ulteriori agevolazioni e/o sconti del caso):

- progettista edificio	fr.	73'000.--
- ingegnere civile	fr.	18'000.--
- ingegnere riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitari	fr.	13'000.--
- ingegnere elettrotecnico	fr.	10'000.--
- consulente smaltimento sostanze pericolose	fr.	8'000.--
- fisico della costruzione	fr.	15'000.--
- consulente Polizia del Fuoco	fr.	1'500.--
- arrotondamento	fr.	1'500.--
<b>Totale</b>	<b>fr.</b>	<b>140'000.--</b>

#### **5. Sostenibilità finanziaria**

Nel piano finanziario 2022-2025, in fase di allestimento, è stata prevista questa spesa negli investimenti per gli anni 2022 e 2023 in ragione di fr. 70'000 annui. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la futura sostenibilità economica per questo investimento.

Il presente messaggio é trasmesso per esame e rapporto alla Commissione della gestione e dell'edilizia ai sensi dell'art. 72 LOC.

#### **6. Conclusione**

Il Municipio, con il presente messaggio, intende cogliere l'occasione per riqualificare e ristrutturare la Casa Chiattono, prevedendone contenuti dettati da concomitanti esigenze della comunità, nel caso in questione rispondendo in modo concreto alla necessità di nuovi spazi per l'Amministrazione.

Al tempo stesso il Municipio con questo intervento intende sottolineare, ribadire e valorizzare una significativa memoria architettonica ancora presente sul territorio comunale, mediante un'operazione di salvaguardia e conservazione che ne possa perpetrare la sin qui garantita ed apprezzata presenza.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di questo Consiglio comunale.

Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione mentre ci permettiamo chiedere di

Il Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissione della gestione e Commissione edilizia.

**risolvere:**

1. È concesso il credito di fr. 140'000.00 concernente la richiesta del credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per interventi necessari per il risanamento e la ristrutturazione della Casa Chiattono, situata ai mappali 330 e 331 RFD Massagno.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC.
3. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2023.
4. L'ammortamento del bene, art. 17 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) è previsto al 10% - durata 10 anni.

Con ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco:

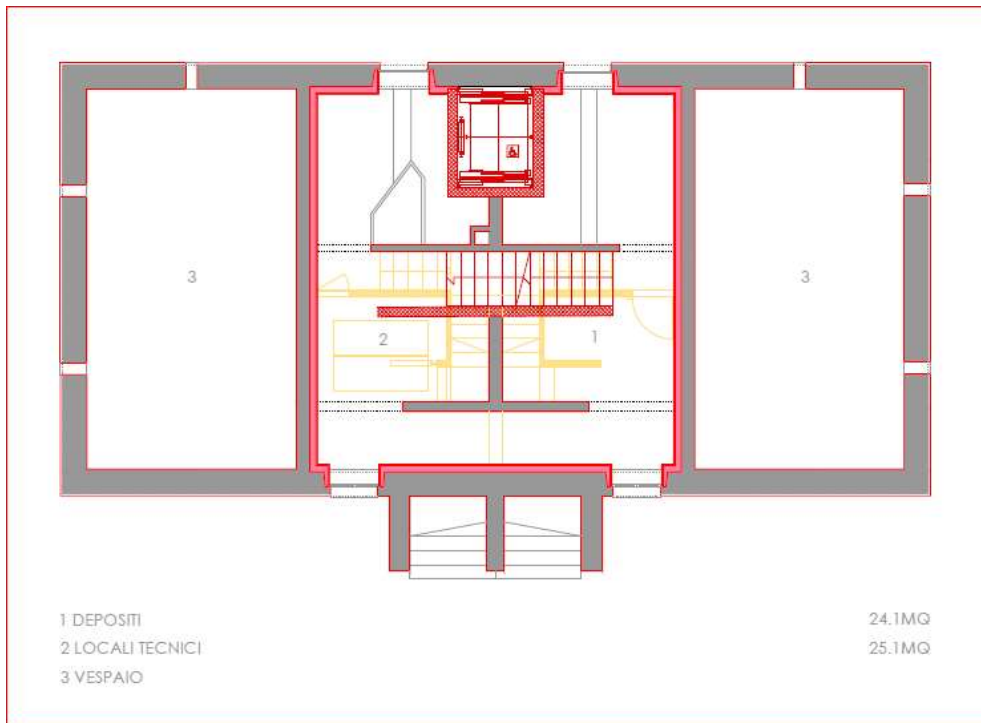
arch. Giovanni Bruschetti

La Segretaria:

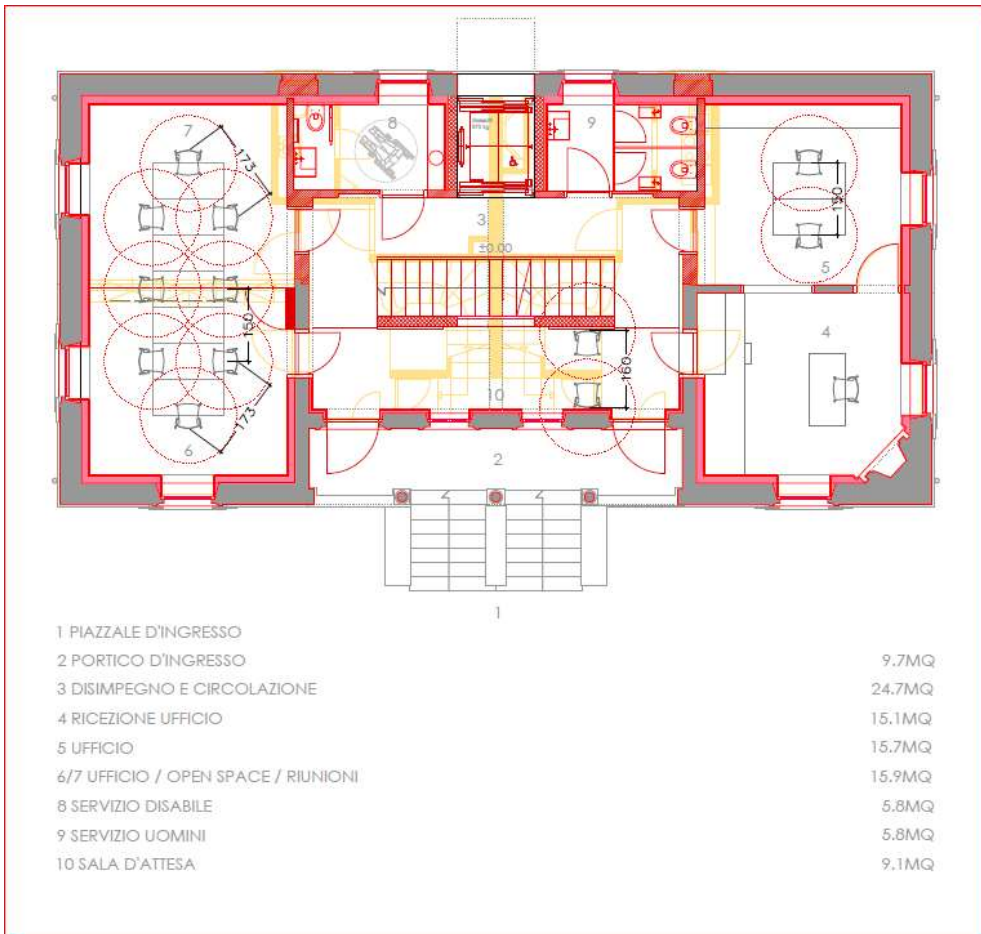
Lorenza Capponi

Allegati:

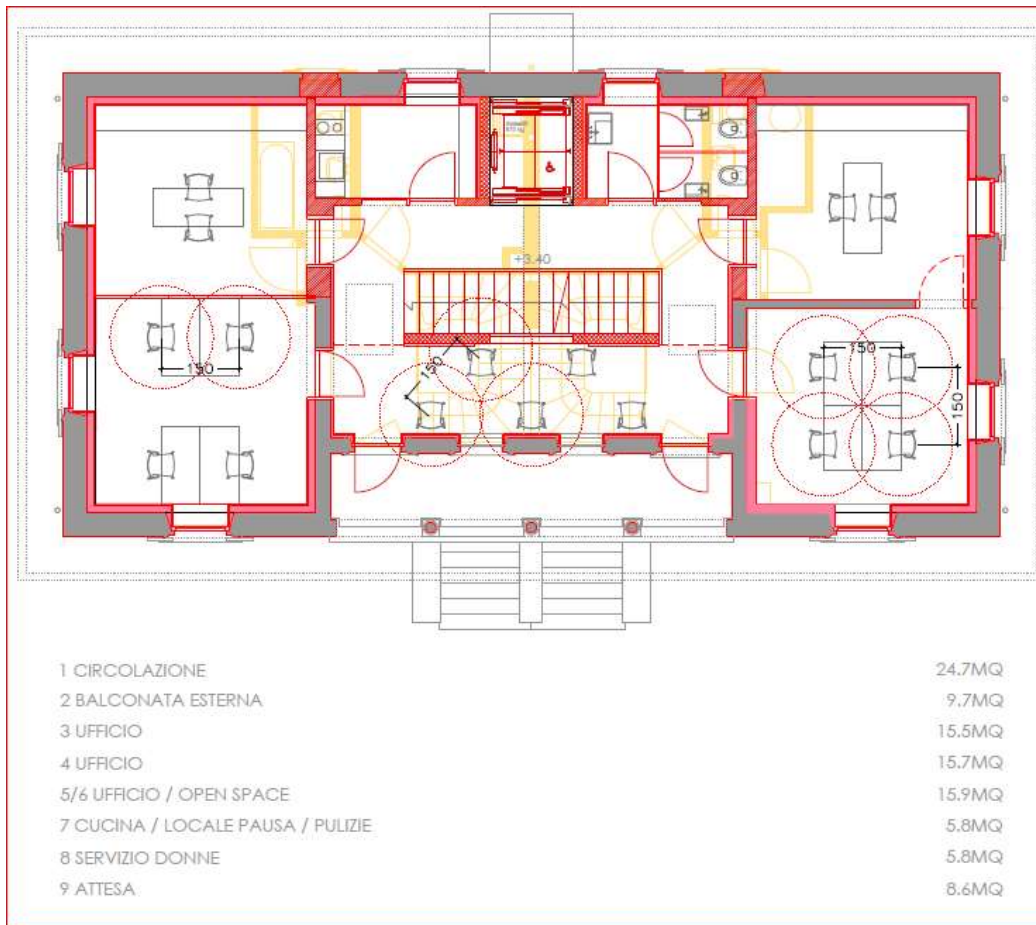
- schemi studio di fattibilità anno 2020



Schema Piano interrato



Schema Piano terreno



Schema primo piano



Prospetti est e sud



Prospetti ovest e nord