



Rapporto della Commissione della Gestione

Relativo al Messaggio Municipale n. 2629 concernente la richiesta del credito di fr. 2'290'000.- per la realizzazione degli interventi di risanamento e ristrutturazione della Casa Chiattono (ex sede amministrativa AEM SA)

1. Riunione

Egregio Presidente,

Gentili colleghe e colleghi Consiglieri Comunali,

La Commissione della Gestione si è riunita in data 20 aprile 2023 nell'ex sala del consiglio comunale alla presenza del Sindaco, Arch. Giovanni Bruschetti, del Direttore dell'UTC Luigi Bruschetti, del Segretario Comunale Christian Barelli e dell'Arch. Mattia Cadenazzi dello Studio "wearchitetti" di Lugano.

Presenti, per la Commissione, Mario Asioli, Philippe Bouvet, Tobia Bernardi, Giorgio Chiappini, Domenico Lungo, Anke van der Mei e Alessandra Zumthor.

Ci è stata sottoposta la richiesta di credito necessaria per realizzare gli interventi di risanamento e ristrutturazione della Casa Chiattono. Il presente Messaggio Municipale segue il Messaggio Municipale 2573, già approvato dal Consiglio Comunale nel settembre 2021, che ipotizzava un credito di costruzione di ca. fr. 2'200'000.- : la cifra ora richiesta rispecchia dunque la prospettiva presentata allora, mentre il nuovo MM conferma i contenuti e le premesse del precedente studio di fattibilità.

2. Premessa

L'edificio, quasi centenario, prima opera del celebre architetto Mario Chiattono che lo progettò nel 1922, è diventato di proprietà parziale del Comune nel 1964 e poi totale nel 1966. Negli anni '70 e fino al 2020 è stato la sede amministrativa dell'AEM, dopodiché si è resa necessaria una ristrutturazione, nel rispetto delle sue peculiarità e della destinazione prevista per i due mappali 330-331 ("amministrazione comunale – scuole materne").

Per le sue caratteristiche storiche ed architettoniche, Casa Chiattono (pur non essendo bene culturale tutelato a livello cantonale) rientra negli oggetti che il Municipio intende valorizzare e salvaguardare, inserendolo nel Piano del Paesaggio riguardante "Edifici e complessi degni di tutela (beni culturali locali)".

3. Progetto definitivo e preventivo dettagliato

Tenendo come linea-guida la congruenza di qualsiasi intervento con un edificio in via di tutela quale bene culturale di interesse locale, nel 2022 i progettisti e l'UT hanno incontrato più volte l'Ufficio cantonale dei beni culturali. Esso il 16 marzo 2022 si è espresso favorevolmente sull'impostazione del progetto presentato, altamente conservativo sia per l'aspetto esterno, sia per l'organizzazione interna degli spazi. Sulla facciata nord è stato aggiunto un ascensore per garantire la necessaria accessibilità ai disabili.

Dal punto di vista energetico, il MM garantisce il raggiungimento dello Standard Minergie. L'approvvigionamento energetico si farà attraverso sonde geotermiche e pompe di calore.

Il preventivo di dettaglio presenta i seguenti **costi preventivati**:

Studi preliminari	CHF 2'500
Linee e condotte di allacciamento esterne al fondo	CHF 7'000
Rilievi, prospezioni geognostiche	CHF 14'000
Sgombero, preparazione del terreno	CHF 119'300
Messa in sicurezza, costruzioni provvisorie	CHF 20'000
Impianto di cantiere	CHF 26'500
Costruzione grezza 1	CHF 208'500
Costruzione grezza 2	CHF 206'500
Impianti elettrici	CHF 267'300
Impianti RVC	CHF 221'500
Impianti sanitari	CHF 97'800
Impianti di trasporto	CHF 45'000
Finiture 1	CHF 228'500
Finiture 2	CHF 152'000
Costruzione grezza e finiture esterne	CHF 42'100
Allacciamenti all'interno del fondo	CHF 21'000
Autorizzazioni, tasse	CHF 15'000
Documentazione, presentazione	CHF 2'000
Assicurazioni	CHF 6'000
Accantonamenti, riserve per imprevisti	CHF 117'000
Onorari	CHF 470'500
TOTALE (IVA inclusa)	CHF 2'290'000

Gli **onorari** risultano così suddivisi:

Architetto	CHF 275'000
Ingegnere civile	CHF 35'000
Ingegnere elettrotecnico	CHF 63'000
Ingegnere RVC + ing. In installazioni sanitarie	CHF 45'000
Specialista – fisico della costruzione	CHF 30'000
Specialista – ingegnere ambientale (Radon)	CHF 10'500
Specialista – Ingegnere per la sicurezza antincendio	CHF 6'500
Ingegnere amianto	CHF 5'500

Nel piano finanziario 2021-2025 (di prossimo aggiornamento) erano già previsti fr. 1'100'000 per gli anni 2023 e 2024, per un totale di fr. 2'200'000.00 per la ristrutturazione di Casa Chiattono. Si conferma pertanto da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità economica dell'investimento.

Inoltre, è stato preso in considerazione l'aumento dello 0.4% del tasso dell'IVA a partire dal 2024 (dal 7.7% all'8.1%) quale componente degli imprevisti (importo massimo teorico di fr. 8'505.00).

L'ammortamento è previsto sull'arco di 33 anni al 3% (fr. 68'700.00 annui); nell'eventualità di un finanziamento completo dell'investimento gli interessi di prestito sono, nel documento di preventivo 2023, al tasso stimato del 3% per la durata dell'investimento in base all'ammortamento (fr. 68'700.00 annui); per manutenzione e materiali di consumo fr. 15'000.00 annui.

Esiste inoltre la possibilità di chiedere incentivi e sussidi cantonali: nella fattispecie sono richiedibili un tetto massimo di circa fr. 50'000 di "sussidi Minergie" e un importo massimo di circa fr. 150'000 annui di contributi cantonali FER (Fondo per le energie rinnovabili), fondo già utilizzato per esempio nel 2022 nell'ambito del risanamento del Cinema Lux.

4. Discussione

La Commissione della Gestione non è entrata nel merito della qualità del progetto architettonico, che non le compete. Ha verificato, da suo compito, la sostenibilità finanziaria dell'investimento, che è confermata.

Un Commissario ha chiesto se sarebbe immaginabile anche un utilizzo diverso dello stabile sul lungo termine, senza che i lavori attuali lo vincolino troppo strettamente.

In generale, i Commissari chiedono di poter visionare in anticipo anche il preventivo di dettaglio, che è stato comunque prontamente presentato su richiesta. Si chiede che i conti vengano presentati alla Commissione nel modo il più dettagliato possibile per favorirne lo studio da parte della stessa.

5. Risoluzione

Alla luce di quanto sopra la Commissione, a maggioranza, condivide il MM 2629 e invita pertanto i lodevoli colleghi del Consiglio comunale a voler risolvere:

1. È concesso il credito di fr. 2'290'000.- (IVA inclusa) per la realizzazione degli interventi necessari per il risanamento e la ristrutturazione della Casa Chiattono, situata ai mappali 330 e 331 RFD.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC
3. I sussidi saranno considerati a consuntivo dell'opera
4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2025.
5. L'ammortamento del bene, art. 17 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) è previsto al 3% - durata 33 anni.

I Commissari:

Anke van der Mei Lombardi (presidente)

Mario Asioli

Giorgio Chiappini

Alessandra Zumthor Bernasconi (relatrice)

