



Massagno, 26 settembre 2023/LB
Ris. Mun. 25.09.2023

Messaggio Municipale n. 2645

concernente la richiesta del credito di progettazione di CHF 127'000.-- (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per gli interventi di ristrutturazione e riorganizzazione della Casa Comunale di Massagno



Gentili signore,
egregi signori Consiglieri comunali,

attraverso il presente 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 alla Casa Comunale, volti a determinare una riorganizzazione degli spazi da destinare all'attività amministrativa e politica comunale, ciò in concomitanza con gli interventi previsti per la Casa Chiattono e la Casa Marugg (per quest'ultima, vedi Messaggio Municipale di progettazione separato).

1. La Casa Comunale, un po' di storia e lo stato attuale

L'edificio originale, la cui costruzione iniziò nel 1903 su progetto dell'arch. Luigi Balestra, rispondeva a necessità di carattere scolastico; in effetti il trasloco delle allora Scuole Comunali fu ordinato dal Municipio nel 1905.

La costituzione del Consiglio Comunale avvenuta nel 1928 diede origine ad un primo ampliamento dell'edificio consistente nell'aggiunta di una nuova sala al piano terreno (ex sala del Consiglio Comunale).

La Scuola abbandonò la Casa comunale nel 1950 al momento in cui fu inaugurato l'edificio scolastico di Cabione, così che gli uffici del Comune, dell'Azienda Elettrica e della Cassa Malati ebbero la possibilità di occupare convenientemente tutti gli spazi disponibili.

Nel 1967, per il fatto che aumentava nuovamente la popolazione e di conseguenza l'effettivo dell'Amministrazione, fu il momento per un intervento di sistemazione all'interno dell'edificio, da ristrutturare secondo le accresciute esigenze e necessità di nuovi spazi.

I primi anni '80, al momento in cui la popolazione crebbe ulteriormente fino a raggiungere i 6000 abitanti, furono caratterizzati dall'avvento della "burocratizzazione" del lavoro causata da leggi, regolamenti, ordinamenti diversi, quindi dalla necessità di dare spazio alle nuove tecniche e tecnologie di lavoro. Nello stesso momento gli uffici dell'Azienda Elettrica si trasferivano nella Casa Chiattono.

Infine nel corso di quell'anno, vista l'esiguità e l'insufficienza degli spazi, sono stati trasferiti gli uffici della Delegazione Tutoria sotto il tetto della Casa Marugg.

L'anno 2011 rappresenta l'ultimo intervento importante portato alla Casa Comunale, al momento in cui fu necessario aggiornare l'edificio alle sopravvenute direttive imposte per la polizia del fuoco, la messa in sicurezza dell'impianto elettrico, e normative per i disabili. Si intervenne con la dotazione di un impianto d'allarme anti-intrusione ed incendio e la realizzazione delle strutture necessarie per rendere facilmente accessibile l'edificio a persone motulesi e carrozzine, attraverso l'inserimento di una rampa d'accesso all'entrata dell'edificio e di un ascensore di collegamento tra i primi due livelli.

Gli interventi furono possibili grazie all'approvazione dei due Messaggi Municipali No. 1987 (anno 2007) e 2082 (anno 2009).

2. Il Piano Regolatore comunale

Secondo il Piano Regolatore comunale il mappale 102, avente superficie totale di 3'867 mq, è attribuito alla *Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico*, nell'area che accoglie pure la Casa Marugg, la Casa Chiattono e la Sede centrale di Scuola dell'Infanzia. La destinazione prevista è "*Amministrazione comunale – Scuole materne*".

I 4 edifici sono all'interno e parti integranti del Parco Civico, progetto già approvato dal Consiglio Comunale attraverso i Messaggi Municipali 2584 e 2628.

3. Lo studio di fattibilità del 2020

Lo studio di fattibilità ha l'obiettivo di rivalutare l'edificio all'interno del contesto del nuovo Parco Civico e la relazione con gli edifici circostanti di proprietà comunale, ossia casa Chiattono e casa Marugg e Scuola dell'Infanzia Centrale.

Alla luce di quanto precede si propone di realizzare un nuovo ingresso, fronte ovest dell'edificio, che entra in stretta relazione con la nuova viabilità pedonale e garantisce un accesso agevolato e separato a servizi che necessitano discrezione (attività legate ai servizi sociali) determinando un percorso interno che va a generare uno spazio pubblico di attesa, ricezione e informazione.

Il fronte ovest non è più il retro dell'edificio, ma diventa anch'esso principale, in connessione con il contesto e le altre proprietà del Comune di Massagno, ed è caratterizzato da un nuovo portone (realizzato in vetro per garantire luminosità).

Internamente si ottengono ambienti più ampi, flessibili, luminosi e disposti funzionalmente in base alle necessità di collaborazione interne.

Dove possibile gli spazi sono organizzati con mobili o pareti leggere garantendo così una facilità di riorganizzazione degli ambienti stessi.

Per quanto attiene agli impianti si è previsto di sostituire il sistema di produzione del calore esistente 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.

Si prevede in parte di riorganizzare le attività interne.

Al piano terreno si ipotizza di integrare il Servizio Sociale e Autorità Regionale di Protezione (presenti finora in Casa Marugg), al posto della Sala Municipale (che troverà spazio nella Casa Marugg) e di quella del Consiglio Comunale (da tempo presso l'Aula Magna della SE Nosedo), accessibili dalla nuova entrata sul fronte Ovest, secondo la possibilità di organizzare una decina di postazioni di lavoro, una nuova sala riunioni da ca. 12 persone, due nuovi servizi igienici e un nuovo locale server, negli spazi adibiti finora ai Servizi Finanziari.

Al piano superiore si prevederebbe di potenziare i servizi igienici e sono integrati i Servizi Finanziari in sostituzione dell'ufficio tecnico (per il quale è prevista l'ubicazione presso la Casa Chiattono), lasciando invariate le attività circostanti di Cancelleria e gli uffici di Sindaco e Segretario Comunale.

Naturalmente la suddivisione delle funzioni, è rappresentata da uno studio di fattibilità, quindi indicativa, ma in ogni caso già oggetto di precedenti interlocuzioni con il Municipio. La nuova organizzazione con due entrate separate al piano terra ed una serie di spazi a pianta libera, divisi soltanto da mobili o pareti leggere, permetterà in futuro anche altre ipotesi di disposizione delle varie attività. La prospettata riforma del diritto di protezione (ARP) non pregiudica in alcun modo gli intendimenti del presente Messaggio.

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. 1'500'000.--.

Recentemente i Servizi dell'Amministrazione sono stati incaricati dal Municipio per un primo approfondimento del tema in oggetto, attraverso sopralluoghi e verifiche del caso, anche con il coinvolgimento di specialisti legati alle sopravvenute tematiche ambientali, ciò allo scopo di determinare i costi per procedere, in caso di approvazione da parte del Consiglio Comunale, alla prossima e più importante fase.

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, già oggi considerate nell'ordine del 15%):

- progettista edificio	fr.	59'000.--
- ingegnere civile	fr.	1'800.--
- ingegnere riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitari	fr.	15'300.--
- ingegnere elettrotecnico	fr.	18'000.--
- consulente smaltimento sostanze pericolose	fr.	5'000.--
- fisico della costruzione	fr.	12'200.--
- consulente Polizia del Fuoco	fr.	3'000.--
- Spese riproduzione	fr.	3'500.--
- IVA 7.7% e arrotondamento	fr.	9'200.--
Totale	fr.	127'000.--

5. Sostenibilità finanziaria

Questo progetto è inserito nel preventivo 2023, ma non a piano finanziario 2021-2025 (a titolo di informazione si rileva che, contestualmente al preventivo 2025, sarà elaborato un nuovo PF) e verrà aggiunto a preventivo 2024 che è attualmente in fase di allestimento. Nel preventivo 2024 verrà chiaramente destinato lo stesso importo, mentre a preventivo 2023 erano stati previsti fr.50'000 per la progettazione della Casa Comunale.

Si è considerato anche l'aumento del tasso dell'IVA a partire dal 2024 (dal 7.7% all'8.1%); visto che l'importo massimo potrebbe essere di fr.471.20 è da considerarsi assorbito direttamente dalle diverse voci di preventivo. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento. Segue la tabella finanziaria di dettaglio dell'investimento in oggetto:

Investimento complessivo				127'000	
N. anni	Casa Comunale termine 31.12.2024	Interessi prestito*	Ammortamento lineare 10 anni	Eventuali altri costi d'esercizio	Totale stima costi a conto economico
		3%	10%		
1	2025	3'810	12'700	-	16'510
2	2026	3'810	12'700		16'510
3	2027	3'810	12'700		16'510
4	2028	3'810	12'700		16'510
5	2029	3'810	12'700		16'510
6	2030	3'810	12'700		16'510
7	2031	3'810	12'700		16'510
8	2032	3'810	12'700		16'510
9	2033	3'810	12'700		16'510
10	2034	3'810	12'700		16'510
	Totali	38'100	127'000		165'100

* nell'eventualità di un finanziamento completo dell'investimento richiesto al tasso stimato nel documento di preventivo 2023 per la durata dell'investimento in base all'ammortamento.

Il presente messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissione della gestione e dell'edilizia ai sensi degli artt. 10 cpv. 1 RALOC e 36 ROC.

6. Conclusione

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

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

risolvere:

1. È concesso il credito di fr. 127'000.-- concernente la richiesta del credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per interventi necessari per la ristrutturazione e riorganizzazione della Casa Comunale, situata al Mappale 102 RFD Massagno.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC e da utilizzare entro il 31.12.2024.
3. 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

Il Segretario:

Christian Barelli

Allegati:

- Studio di fattibilità anno 2020 e relativa stima costi.