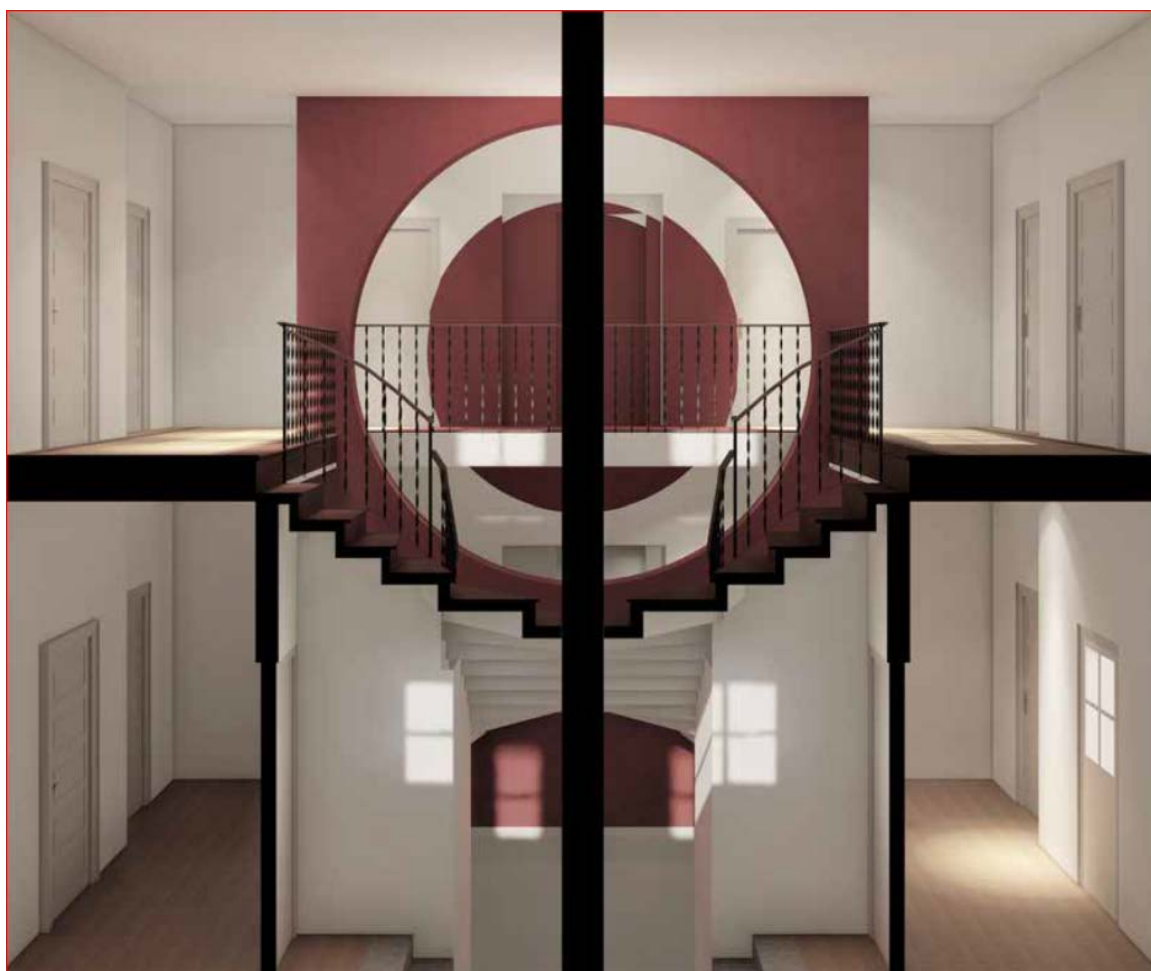




Massagno, 21 marzo 2023/LB
Ris. mun. 20.03.2023

Messaggio Municipale 2629

concernente la richiesta del credito di fr. 2'290'000.— per la realizzazione degli 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 realizzazione 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.

Il presente Messaggio Municipale segue il Messaggio Municipale 2573, già approvato dal Consiglio Comunale e riferito al credito di progettazione, le cui prestazioni sono state eseguite e hanno permesso, attraverso gli approfondimenti del caso, di giungere alle soglie dell'inizio della fase di costruzione, il cui primo passo sarà effettuato attraverso la presentazione dell'istanza edilizia prevista (domanda di costruzione).

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

Si ricorda quanto già espresso nell'ambito della presentazione del precedente Messaggio Municipale 2573, richiedente il credito di progettazione.

Si tratta di un edificio di due piani, progettato nel 1922 dall'architetto Mario Chiattono, di 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 nel 1964, acquisto orientato allora 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 l'ha occupata fino al 2020.

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 in bisogno di spazi di cui disporre.

In quest'ottica, e secondo una logica che possa prevedere riflessioni ad ampio raggio per rapporto agli edifici di proprietà comunale nel comparto, gli spazi che saranno ristrutturati saranno destinati all'Ufficio Tecnico comunale.

2. Il Piano Regolatore comunale

Si ricorda come 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*, e sono inseriti nel comparto amministrativo che accoglie pure la Casa Comunale, la Casa Marugg e la Sede centrale della 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.

3. Lo studio di fattibilità del 2020

Il presente Messaggio Municipale conferma i contenuti e le premesse del precedente studio di fattibilità, presentato nell'ambito del Messaggio Municipale richiedente il credito di progettazione, attraverso il quale, in funzione della sopraggiunta cessazione dell'utilizzazioni degli spazi da parte di AEM, il Municipio aveva ritenuto opportuno affrontare il futuro di Casa Chiattono nel contesto delle strutture destinate all'amministrazione pubblica, dotandosi di 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.

4. Il progetto definitivo

Con queste premesse, e come a suo tempo fu precisa intenzione del Municipio comunicata al Consiglio Comunale, è stato dapprima affrontato il tema relativo alla verifica della congruenza di qualsiasi intervento per rapporto ad un edificio in via di tutela quale bene culturale di interesse locale.

Partendo da questo presupposto, ad inizio anno 2022 progettisti e Ufficio tecnico hanno approfondito la questione, incontrando più volte l'Ufficio cantonale dei Beni Culturali, con l'obiettivo di condividere le strategie d'intervento e gli elementi chiave della ristrutturazione.

In data 16 marzo 2022 l'UBC si è espresso favorevolmente nei confronti dell'impostazione del progetto presentato, altamente conservativo, sia per quanto attiene l'aspetto formale esterno (sono mantenute tutte le aperture a prospetto), sia per l'organizzazione interna dello spazio, compreso il mantenimento delle due scale che collegano il PT al primo piano, che sono ora valorizzate diventando parte caratterizzante del progetto.

L'edificio mantiene quindi intatte tutte le proprie importanti caratteristiche spaziali interne, che confermano l'organizzazione molto semplice già proposta dallo studio di fattibilità contraddistinta da uno spazio centrale di circolazione, a cui sono accostati verso nord i servizi, mentre i locali principali sono disposti secondo le planimetrie originali.

In tale contesto, la necessaria accessibilità ai disabili è garantita da un ascensore posto sulla facciata nord dell'edificio, rivolta verso la Scuola dell'infanzia e raggiungibile grazie ad un comodo percorso pedonale integrato nella sistemazione prevista dal nuovo Parco Civico.

Tale soluzione, oltre che essere funzionalmente corretta, consente di mantenere inalterato il fronte importante della facciata principale verso Sud, così come il cancello d'accesso (da via Privata), facente parte del disegno originale dell'architetto Chiattono.

Dal punto di vista energetico il prospettato intervento garantirà il raggiungimento dello Standard Minergie. L'approvvigionamento energetico è previsto mediante sonde geotermiche e pompa di calore, mentre la distribuzione del calore avverrà con serpentine a pavimento e ventilconvettori, con possibilità di raffrescamento estivo.

Si prevede di mantenere tutti i materiali esistenti quali serramenti e porte interne, i vecchi pavimenti di graniglia, così come gli originali pavimenti di legno, ciò quale recupero integrale della sostanza storica dell'edificio.

Le disposizioni interne dei locali e delle postazioni di lavoro prevedono la riutilizzazione completa di tutti gli arredi esistenti nell'attuale Ufficio Tecnico.

5. Il preventivo dettagliato

I costi necessari per ottenere quanto auspicato sono riassunti di seguito (IVA e spese incluse):

00	Studi preliminari	CHF	2'500.00
05	Linee e condotte di allacciamento esterne al fondo	CHF	7'000.00
10	Rilievi, prospezioni geognostiche	CHF	14'000.00
11	Sgombero, preparazione del terreno	CHF	119'300.00
12	Messa in sicurezza, costruzioni provvisorie	CHF	20'000.00
13	Impianto di cantiere	CHF	26'500.00
21	Costruzione grezza 1	CHF	208'500.00
22	Costruzione grezza 2	CHF	206'500.00
23	Impianti elettrici	CHF	267'300.00
24	Impianti RVC	CHF	221'500.00
25	Impianti sanitari	CHF	97'800.00
26	Impianti di trasporto	CHF	45'000.00
27	Finiture 1	CHF	228'500.00
28	Finiture 2	CHF	152'000.00
41	Costruzione grezza e finiture esterne	CHF	42'100.00
45	Allacciamenti all'interno del fondo	CHF	21'000.00
51	Autorizzazioni, tasse	CHF	15'000.00
52	Documentazione, presentazione	CHF	2'000.00
53	Assicurazioni	CHF	6'000.00
58	Accantonamenti, riserve per imprevisti	CHF	117'000.00
59	Onorari	CHF	470'500.00
	Totale	CHF	2'290'000.00

6. Sussidi Minergie® e fondo FER

Una volta ottenuta la licenza edilizia (cresciuta in giudicato) e dopo l'ottenimento della pre-certificazione Minergie® (e prima dell'inizio dei lavori), sarà possibile inoltrare richiesta per gli incentivi cantonali. I sussidi previsti dal Decreto esecutivo concernente l'accesso agli incentivi in ambito energetico (per il periodo 2021-2025) sono indicati agli artt. 7, 8 e 18. L'art. 7 è inerente al risanamento base degli elementi di involucro. Per l'intervento considerato è possibile fare richiesta di sussidio per le facciate risanate pari a fr. 60/m². L'art. 8 relativo al risanamento energetico degli edifici certificati prevede un incentivo pari al 220% del sussidio previsto dall'art. 7, corrispondente a fr. 132/m². L'incentivo potenziale ottenibile per l'edificio è quindi pari a circa fr. 50'000.00. Con riferimento invece all'art. 18, sarà pure possibile ottenere un ulteriore sussidio di fr. 1'000.00 previsti per la certificazione provvisoria Minergie®.

Inoltre, in base a quanto indicato all'art. 30 del Regolamento del Fondo per le energie rinnovabili (RFER), l'investimento in oggetto sarà annunciato per permettere l'utilizzo dei contributi cantonali FER (per il nostro Comune ammontano complessivamente a circa fr. 150'000.00/anno).

7. Sostenibilità finanziaria

Questo progetto, inserito nel preventivo 2023 e nel piano finanziario 2021-2025, è stato convenientemente previsto alla voce investimenti. A preventivo 2023 l'importo stimato di fr.2'200'000.00 è stato indicato in ragione di fr.250'000.00 di utilizzo, mentre a piano finanziario 2021-2025 (di prossimo aggiornamento) sono previsti fr.1'100'000.00 per gli anni 2023 e 2024 per un totale anche qui di fr.2'200'000.00 per la ristrutturazione di Casa Chiattono.

I Servizi finanziari comunali confermano la sostenibilità economica per questo 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).

8. Conclusione

Il Municipio, con il presente Messaggio, intende cogliere l'occasione per riqualificare e ristrutturare la Casa Chiattono, prevedendone contenuti dettati da concomitanti esigenze, nel caso in questione rispondendo in modo concreto alla necessità di nuovi locali per l'Amministrazione, con la loro attribuzione all'Ufficio Tecnico comunale.

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.

Il presente Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissioni della gestione e alla Commissione edilizia ai sensi degli art. 10 cpv 1 RALOC e art. 36 ROC.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di questo Consiglio comunale. Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione ritenuto necessario in sede di esame e discussione mentre ci permettiamo chiedere di

r i s o l v e r e:

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 Massagno.
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.

Con ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco:

arch. Giovanni Bruschetti

Il Segretario:

Christian Barelli

Allegato:

- Documento "Casa Chiattono Massagno, progetto definitivo, 23.01.2023"