



Messaggio municipale no. 751

**Quartiere di Monte Carasso
ex Convento delle Agostiniane
Richiesta di un credito di
CHF 1'930'000.00 per la
manutenzione straordinaria
dell'involucro e le migliorie dello
spazio espositivo Spazio Reale**

22 novembre 2023
Commissione competente
Commissione dell'edilizia

Sommario

1	Premessa	3
2	Descrizione degli interventi	4
3	Ricapitolazione dei costi	5
4	Credito necessario	6
5	Finanziamento / Incentivi	6
6	Programma realizzativo	7
7	Riferimento al preventivo 2024	7
8	Incidenza sulla gestione corrente	7
9	Dispositivo	9

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale si propone l'approvazione del credito di costruzione necessario alla manutenzione straordinaria dell'involucro e alle migliorie dello spazio espositivo Spazio Reale dell'ex convento delle Agostiniane di Monte Carasso.

1 Premessa

L'ex-Convento delle Agostiniane di Monte Carasso è stato fondato verso il 1450, l'attuale chiostro viene edificato nel XVII secolo ma rimane incompiuto nel lato Sud. Nel 1857 viene soppresso il convento e la proprietà viene adibita a uso abitativo. Tra il 1987 e il 1993 il complesso viene interamente restaurato dall'arch. Luigi Snozzi che ripristina i loggiati, aggiunge le sopraelevazioni dell'ala Nord ed Est trasformando la struttura in scuola elementare e centro civico.

Attualmente l'edificio è utilizzato da tre utenti:

- Il Settore Cultura ed eventi, che utilizza lo spazio espositivo Spazio Reale al piano interrato principalmente per accogliere mostre fotografiche.
- L'Ente autonomo Carasc, che utilizza parte degli spazi al piano terreno per eventi e conferenze.
- La Direzione delle scuole della zona viola, che utilizza alcuni locali del piano terreno e tutti i piani superiori per la scuola elementare.

Il complesso è contemplato (iscritto) dal Censimento dei beni culturali allestito dall'Ufficio dei beni culturali quale bene di interesse cantonale. Distinzione che ha, per corollario, l'obbligo di sottoporre per approvazione ogni progetto di restauro al Cantone. L'Ufficio dei beni culturali è quindi chiamato a pronunciarsi nei termini di legge sul progetto di intervento.

L'edificio dalla sua ristrutturazione ha ricevuto solo piccoli interventi di manutenzione ordinaria. Con il trascorrere degli anni si sono ora presentate problematiche più serie che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Per definire gli interventi necessari e i relativi costi è stato costituito un gruppo di lavoro composto dall'architetto e dai progettisti specialistici.

La conduzione del progetto è garantita dal Settore Opere pubbliche, Servizio Edilizia pubblica.

2 Descrizione degli interventi

Il progetto prevede i seguenti interventi:

Migliorie spazio espositivo Spazio Reale:

- Si prevede un sistema espositivo indipendente dai muri esistenti con un rivestimento in acciaio zincato che maschera tutta la tecnica e riduce i costi di manutenzione futuri.
- Rifacimento completo degli impianti elettrici esistenti nella zona Spazio Reale, illuminazione, audio.
- Realizzazione di una pompa di calore interna e batteria di trattamento dell'aria tramite gas refrigerante e impianto di condizionamento dell'aria reversibile con unità moto-condensante posizionata nel locale tecnico al livello -1. Realizzazione impianto di ventilazione per dissipazione calore / freddo.
- Negli spazi collocati al livello -2 non sono previsti interventi.

Progetto generale: manutenzione straordinaria involucro:

- Rifacimento impermeabilizzazione tetto piano scuola elementare. Sostituzione manto impermeabile, isolamento termico e pavimentazione in lastre di cemento con formazione di una nuova canaletta, nuovi raccordi in resina e sistemazione cordolo in pietra.
- Risanamento e tinteggio facciate. Riordino e manutenzione della condizione acquisita nel restauro diretto dall'architetto Snozzi con sostituzione della tinteggiatura sintetica con una traspirante.
- Risanamenti parziali elementi lapidei.
- Sostituzione e risanamento serramenti esterni in legno e messa a norma parapetti.
- Rifacimento opere da lattoniere e canali di gronda. Le due canalette poste sopra e sotto i serramenti della facciata Nord saranno rivestite con resina e protette da una griglia.
- Ispezione generale dei tetti a falda.
- Sostituzione valvole termostatiche.
- Adeguamenti per antincendio.
- Revisione impianto elettrico.
- Sostituzione tavoli Salone al PT in uso ad Ente autonomo Carasc.
- Pulizie finali.

Inoltre, viene prevista una nuova certificazione antincendio

Il progetto è stato condiviso dalla Direzione delle scuole della zona viola, dal Settore Cultura ed eventi della Città e dall'Ente autonomo Carasc.

3 Ricapitolazione dei costi

Di seguito è riportato il preventivo secondo il codice dei costi di costruzione per gli interventi previsti:

CCC	Importo
21 - Costruzione grezza 1 (ponteggi, opere murarie Spazio Reale)	147'400.-
22 - Costruzione grezza 2 (serramenti, imp. tetti piani, gessatore,	574'750.-
23 - Impianti elettrici	158'950.-
24 - Impianti RVCS (ventilazione e condizionamento Spazio	137'825.-
25 - Impianti sanitari (condotte sanitarie, estintori)	15'750.-
27 - Finiture 1 (pannelli espositivi, porte interne Spazio Reale)	201'850.-
28 - Finiture 2 (pittore interno, pulizie)	45'100.-
5 - Costi secondari e transitori: autorizzazioni, onorari	387'707.-
6 - Imprevisti	54'961.-
9 - Arredo	92'400.-
TOTALE (IVA esclusa)	1'816'693.-
IVA 8.1%	147'152.-
TOTALE (IVA inclusa)	1'963'845.-
Deduzione onorari progettazione fino al Progetto definitivo	(IVA -83'370.-
Onorario Capo progetto SOP	(IVA 44'000.-
Arrotondamento	5'525.-
TOTALE (IVA inclusa)	1'930'000.-

4 Credito necessario

Il costo complessivo degli interventi proposti per la manutenzione straordinaria dell'involucro e le migliorie dello Spazio Reale dell'Ex convento delle Agostiniane ammonta a CHF 1'930'000.00 (IVA 8.1% e onorari inclusi).

In questo importo sono compresi CHF 44'000.00 (IVA esente) per il coordinamento e la conduzione del progetto da parte del Dicastero opere pubbliche, Settore opere pubbliche.

5 Finanziamento / Incentivi

Per il progetto qui in discussione è richiesto un credito d'opera complessivo a CHF 1'930'000.00.

Contestualmente sarà possibile richiedere gli incentivi/sussidi elencati di seguito.

Incentivi cantonali

L'opera può beneficiare degli incentivi cantonali secondo l'Art. 7 Risanamento Base per il rifacimento dell'isolazione del tetto piano della Scuola elementare nella misura di 60 CHF/m2: CHF 14'000.00.

Sussidi Ufficio dei beni culturali

Sulla scorta degli attuali dati è stata inoltrata una richiesta di sussidi all'Ufficio beni culturali per il restauro, la conservazione o la manutenzione di elementi architettonici, escluse le nuove opere e il rifacimento totale degli impianti. Nello specifico è immaginabile, - senza tuttavia ancora certezza di esito positivo - una richiesta di sussidio per i costi legati ad esempio al restauro delle facciate, la sostituzione e sistemazione dei serramenti, il restauro delle pavimentazioni esterne.

La spesa sussidiabile del preventivo è pari a ca. CHF 880'000.00 (IVA compresa). La proposta di Sussidio cantonale è pari a ca. CHF 220'000.00.

In fase di preparazione all'esecuzione il tema andrà approfondito con l'Ufficio dei beni culturali.

Fondo FER

L'opera può beneficiare di un prelievo dal fondo FER quantificato in ca. CHF 169'000.00 per il finanziamento delle misure di risanamento energetico che non sono già coperte tramite gli incentivi cantonali.

Complessivamente si avranno quindi entrate per un totale di ca. CHF 403'000.00 che andranno in deduzione dell'investimento.

6 Programma realizzativo

La realizzazione del progetto è subordinata all'approvazione del presente Messaggio e alla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale. Successivamente sarà iniziata la procedura di autorizzazione e saranno deliberati i mandati per gli onorari progettisti per la fase esecutiva per procedere con la preparazione degli appalti. L'inizio del cantiere è previsto per il 2025 e verrà pianificato tenendo in considerazione, nel limite del possibile, delle esigenze dell'utenza.

7 Riferimento al preventivo 2024

L'investimento è inserito nell'aggiornamento del Piano delle opere per il periodo 2023-2027 attualmente in corso e, compatibilmente con il programma dei lavori, suddiviso negli anni dal 2024 al 2026, con una spesa complessiva di CHF 1'930'000.00.

8 Incidenza sulla gestione corrente

Considerando il programma realizzativo indicato, la ripartizione della spesa e delle relative entrate è ipotizzata nel modo seguente:

- CHF 100'000 di uscite nel 2024
- CHF 1'300'000 di uscite nel 2025
- CHF 530'000 di uscite e CHF 169'000 di entrate nel 2026
- CHF 234'000 di entrate nel 2027

Tasso di interesse: 3%, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, le opere oggetto del presente Messaggio si configurano come “costruzioni edili” rispettivamente “mobilio” e il calcolo dell’ammortamento dell’investimento è il seguente:

Tipologia	Importo lordo	FER/Sussidi	Importo netto	Durata	Ammortam. Annuo
Costruzioni edili	1'800'200	403'000	1'397'200	33	42'340
Mobilio	129'800		129'800	10	12'980
Totale ammortamenti annuali					55'320

Per quanto riguarda i costi d’interesse, essi sono calcolati quale costo teorico sul residuo a bilancio ciò che implica un dato medio per i primi 10 anni di CHF 35'350 ca.

In sintesi, si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumento di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	55'320
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	35'350
- TOTALE	CHF	90'670

9 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

1 – È approvato il progetto per la manutenzione straordinaria dell'involucro e le migliorie dello Spazio Reale dell'Ex convento delle Agostiniane, quartiere di Monte Carasso.

2 – È concesso al Municipio un credito di CHF 1'930'000.00 (IVA, onorari e spese inclusi) per la manutenzione straordinaria dell'involucro e le migliorie dello Spazio Reale dell'Ex convento delle Agostiniane, quartiere di Monte Carasso.

3 – La spesa è a carico del conto investimento del Comune.

4 – Il credito basato sull'indice dei costi del mese di novembre 2023, sarà adeguato alle giustificate variazioni di prezzi di categoria.

5 - Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla crescita in aggiudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste delle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

6 - È concesso il prelievo dal Fondo FER per un importo massimo di CHF 169'000.00 per le misure di risanamento energetico, da considerare quale entrata per investimento. Eventuali sussidi e contributi saranno accreditati come entrate nel conto investimenti.

7 – Eventuali ricorsi non hanno effetto sospensivo.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi