

**MM No. 15-23**

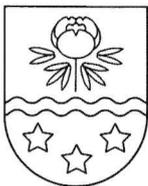
**Concernente la richiesta di credito di fr. 990'000 per la ristrutturazione dello stabile denominato Sala multiuso a Rovio**

All'onorevole  
Consiglio comunale  
Val Mara

Gentile signora Presidente,  
Gentili signore, Egregi signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 990'000 necessario per le opere di restauro dello stabile denominato Sala Multiuso presente in Piazza Fontana a Rovio.





## PREMESSA

Lo stabile al civico 6 di Piazza Fontana risale alla fine dell'Ottocento. Nel corso degli anni è stato utilizzato, fra gli altri scopi, quale ufficio postale, sede scolastica, sede del Consiglio Comunale di Rovio, ufficio sociale e in tempi recenti quale sede per riunioni, incontri e matrimoni.

Lo stabile si presenta in uno stato di vetustà avanzato dovuto principalmente all'età dell'edificio stesso, nonostante i lavori di manutenzione eseguiti negli anni.

L'edificio si presenta come un biglietto da visita sulla Piazza Fontana di Rovio, dove si susseguono la chiesa parrocchiale, lo stabile Abate Bagutti, la sala multiuso e l'edicola con la statua della Madonna.

Si tratta di un edificio importante che, come indicato in precedenza, ha avuto molti usi nel corso degli anni. Ad ogni cambiamento, venivano apportati degli adeguamenti per risultare funzionale allo scopo.

Con il presente investimento si intende intervenire in maniera sostanziale. Da un lato è intenzione del Municipio di cogliere l'occasione di raggruppare i servizi comunali quali servizi finanziari, servizio sociale e sportello multifunzionale in un unico stabile, dall'altra in quanto lo stabile ha bisogno di un intervento di restauro completo che non può essere ulteriormente rimandato.

Segnaliamo che nel rapporto della Commissione di studio relativo all'aggregazione dei Comuni di Arogno, Maroggia, Melano e Rovio del 5 giugno 2020, la sede dei servizi finanziari era indicata a Rovio. Per questo motivo, il Consiglio Comunale di Rovio aveva votato il credito per la progettazione della ristrutturazione dello stabile sala multiuso (MM 11-2021). Seppur nel rapporto non si indicava il restauro della sala multiuso quale investimento a favore dello sviluppo della regione (e quindi oggetto di sussidi cantonali in favore dell'aggregazione), era intenzione dei 4 Municipi (poi rimasti in 3 dopo l'esclusione di Arogno), di proporre questo stabile quale sede amministrativa per Rovio. Lo stesso si trova infatti in una posizione privilegiata che permette un facile accesso a tutta la popolazione oltre che mettere a disposizione dell'amministrazione e dell'utenza degli spazi di lavoro adeguati alle esigenze odierne.

## IL PROGETTO

La struttura portante è in buono stato di conservazione generale, tranne per alcuni muri del piano terreno in cui si riscontrano fenomeni di umidità di risalita, visibili esternamente. La nuova organizzazione spaziale ha portato alla decisione da parte del Municipio di una ristrutturazione totale dell'edificio.

Come presentato durante la seduta informativa del 12 giugno 2023, al primo piano si troveranno l'ufficio contabilità, l'ufficio del servizio sociale, un locale pulizie e un bagno. Al piano terreno, invece, una sala multiuso che fungerà anche da locale pausa per il personale, uno sportello dedicato al pubblico e un wc attrezzato per persone portatrici di disabilità. Saranno inoltre rinnovati e adattati alle norme dell'Ufficio della Sanità i wc pubblici accessibili dall'esterno.



L'edificio è situato all'interno del perimetro di rispetto cantonale per la chiesa parrocchiale dei Santi Vitale e Agata, bene culturale d'interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13.05.1997. Entro il perimetro di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione dei beni protetti (cfr. art. 22 LBC).

L'Ufficio beni culturali e l'Ufficio della natura e del paesaggio, nelle analisi che hanno portato al rilascio del preavviso cantonale alla domanda di ristrutturazione, hanno posto le seguenti condizioni/oneri al fine di rispettare al meglio la costruzione originale:

- per gli esterni, gli interventi di restauro delle decorazioni, degli intonaci e delle tinteggiature devono essere affidati ad un restauratore competente e con esperienza.
- divieto di posa dell'isolamento termico all'esterno per permettere la conservazione delle proporzioni e delle caratteristiche originali dei prospetti.
- posa di lattoneria in rame.
- rivestimento dei nuovi torrini con rame.
- eseguire una documentazione fotografica professionale prima e dopo i lavori al fine di garantire la rintracciabilità dei dati storici e architettonici.
- mantenimento dello zoccolo attuale.
- la posa di finestre in legno con disegno e dettagli uguali all'esistente (comprese le persiane).
- mantenimento delle porte lignee attuali.
- il mantenimento degli elementi in ferro (inferriate, sovrapporta, ringhiera) al PT e al 1P.
- il mantenimento della scala d'accesso in facciata e dello scalino d'accesso laterale.
- rifacimento del tetto riproponendo i dettagli costruttivi esistenti (specialmente per il sottogronda) e la disposizione attuale delle falde

In merito alle tinteggiature e agli intonaci si segnala che erano state eseguite dall'Arch. Tita Carloni nel corso dei vari interventi di manutenzione eseguiti nel corso degli ultimi 50 anni.

L'impianto elettrico attualmente presente non può essere mantenuto e in occasione del prossimo controllo di manutenzione (RaSi), sarà necessario procedere con la messa a norma. Altre parti hanno bisogno di interventi di manutenzione o di essere completamente sostituiti: l'impianto di riscaldamento tramite radiatori elettrici a parete, il tetto, l'illuminazione, i pavimenti e via dicendo. Ad aggravare la situazione vi è la notevole presenza di amianto (praticamente presente in ogni parte d'opera). Tutti questi aspetti hanno portato il Municipio a proporre un intervento di restauro che possa permettere la presenza di uno stabile multifunzionale a disposizione dei servizi e della cittadinanza in una posizione centrale e di pregio.

La volontà è quella di avere a disposizione uno spazio ibrido che possa ospitare i servizi finanziari e allo stesso tempo poter offrire degli spazi per riunioni alle varie associazioni del paese. Cionondimeno si tratta di intervenire in maniera durevole su uno stabile comunale che si affaccia sulla Piazza Fontana che è attualmente oggetto di valutazione per quanto riguarda la riqualifica architettonica e ingegneristica.



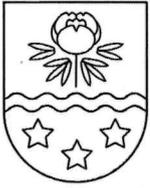
Oltre alle richieste degli uffici cantonali (UBC e UNP), si sottolinea che in quanto stabile comunale è necessario ossequiare alle direttive della RUEn (Regolamento sull'Utilizzo dell'Energia). Per contro non è prevista l'esecuzione degli standard Minergie in quanto l'edificio rientra nel perimetro di rispetto della Chiesa. Il Municipio ritiene tuttavia importante rispettare, dove possibile, gli standard di efficienza energetica richiesti per ottemperare alle richieste di Città dell'energia. Una parte di questo investimento potrebbe essere coperta dal fondo per le energie rinnovabili (FER).

Attualmente non è possibile prevedere la posa di pannelli solari sul tetto dell'edificio in quanto si trova, secondo il piano regolatore, all'interno del perimetro del nucleo di Rovio. Le norme di attuazione del PR non permettono la posa di pannelli solari nel nucleo. Si segnala che il Municipio ha approvato la procedura per la modifica delle NAPR per permettere la posa di pannelli solari nel nucleo, ma la procedura ordinaria, per la quale è necessaria anche l'approvazione da parte del Legislativo, non è ancora conclusa.

Per quanto riguarda l'accesso per i disabili ai piani superiori è stata ottenuta una deroga al montascale, che non verrà posato. Per contro è stato necessario prevedere un WC per disabili anche all'interno del piano terreno, oltre a quello pubblico con accesso esterno.

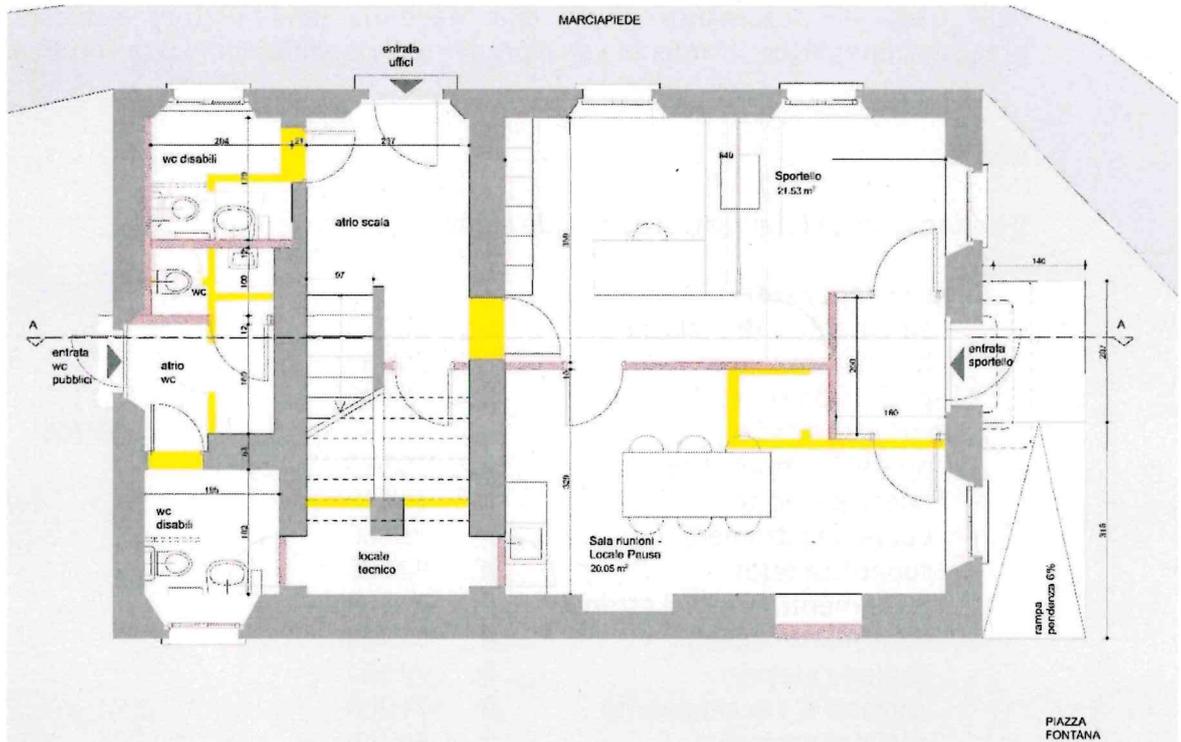
La disposizione attuale del primo piano, con la sala per i matrimoni, è la seguente:



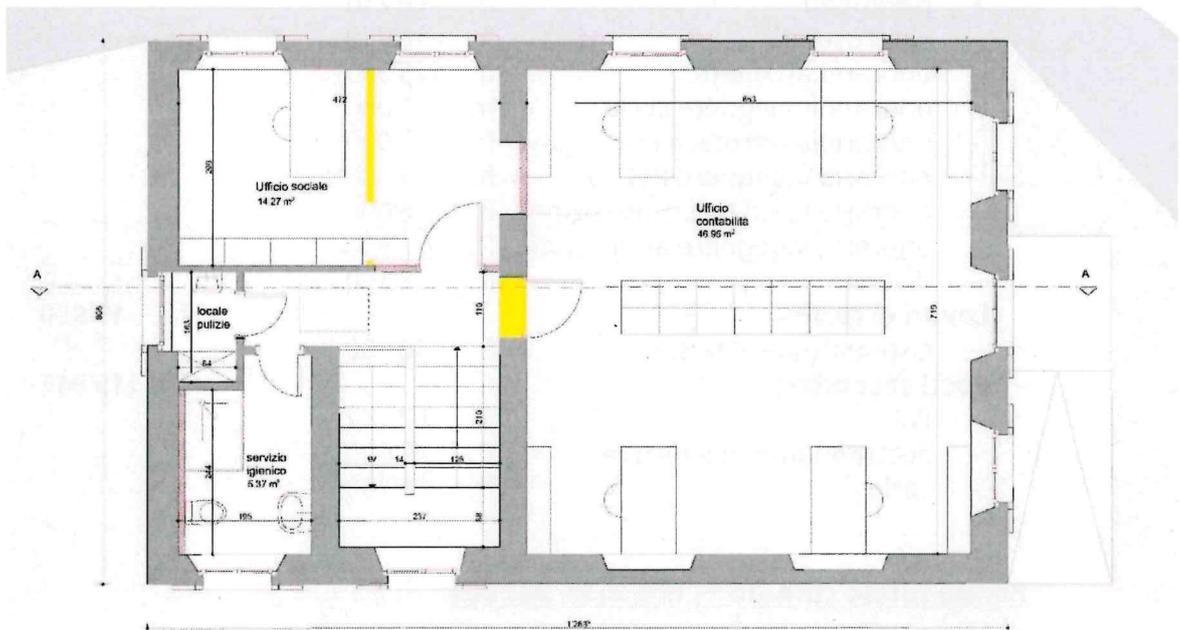


Mentre graficamente la disposizione dei nuovi spazi avviene come indicato di seguito

### Piano Terra



### Primo Piano





Un altro aspetto da segnalare è legato alla pavimentazione davanti alla Sala Multiuso (Piazza Fontana ex ristorante Salone). Questo progetto non prevede la sistemazione dell'asfalto attualmente presente sul fronte dello stabile. Questi lavori saranno considerati con le opere di ripristino del manto stradale a seguito degli interventi per il rifacimento della tratta di acquedotto di via alla Madonna (MM 13-2021 richiesta credito di progettazione), rispettivamente con il progetto di riqualifica di Piazza Fontana.

## COSTI

Il dettaglio degli interventi si suddivide come segue:

- <b>Lavori preparatori</b>		<b>fr. 92'270</b>
- smontaggi e demolizioni	fr. 57'270	
- bonifica amianto	fr. 30'000	
- perforazioni e tagli	fr. 5'000	
- <b>Lavori sull'edificio</b>		<b>fr. 769'768</b>
- opere da impresario	fr. 36'563	
- finestre e porte	fr. 40'610	
- opere da lattoniere	fr. 22'000	
- copertura tetto	fr. 92'000	
- trattamenti superfici esterne	fr. 70'000	
- schermature solari	fr. 17'765	
- impianti elettrici	fr. 72'500	
- impianti di riscaldamento	fr. 71'200	
- impianti sanitari	fr. 50'100	
- opere da gessatore	fr. 31'300	
- costruzioni metalliche	fr. 23'000	
- opere da falegname	fr. 21'000	
- pavimenti	fr. 16'230	
- controsoffitti	fr. 16'950	
- onorario architetto	fr. 125'000	
- onorario ingegnere civile	fr. 1'000	
- onorario elettrotecnico	fr. 5'000	
- onorario ingegnere RVC	fr. 32'000	
- onorario fisico della costruzione	fr. 6'000	
- onorario ingegnere antincendio	fr. 900	
- diversi	fr. 18'550	
- <b>Lavori esterni</b>		<b>fr. 10'000</b>
- sistemazione esterna	fr. 10'000	
- <b>Costi secondari</b>		<b>fr. 115'847</b>
- IVA	fr. 67'147	
- accantonamenti e riserve	fr. 40'000	
- vari	fr. 8'700	

**Per un totale stimato +/- 10% di fr. 987'885**



L'investimento è sicuramente oneroso ma rappresenta una necessità per uno stabile importante che si trova oggi in uno stato di vetustà tale da pregiudicarne l'utilizzo futuro. Il Municipio ritiene che quale ente pubblico locale sia doveroso intervenire in maniera completa per salvaguardare i propri beni immobili. A questo proposito indichiamo l'elenco delle proprietà comunali:

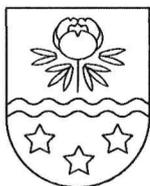
- **Rovio**
  - Ala Materna
  - Sala Multiuso
  - Negozio La Bottega (con rifugio PCI e magazzino comunale)
  - ex Casa comunale - Legato Trivelli (attuale sede servizi finanziari)
  - Stabile "biblioteca" (biblioteca e archivio)
  
- **Melano**
  - Casa Comunale con negozio al piano terreno
  - ex Casa comunale
  - Villa Santa Lucia
  - magazzino comunale (vecchio)
  - nuovo magazzino comunale
  - scuole elementari e infanzia (con palestra)
  - spogliatoi al campo sportivo
  - stazione di pompaggio acqua potabile Sovaglia
  - lido comunale
  
- **Maroggia**
  - ex Casa comunale - sede UTC
  - stabile ex-Coop
  - magazzino comunale
  - lido comunale
  - WC pubblici con piccolo magazzino in Piazza Lavatoio

## FINANZIAMENTO E ONERI FINANZIARI

L'investimento complessivo previsto ammonta a fr. 990'000, di seguito indichiamo gli oneri finanziari ricorrenti che verrebbero generati.

A livello finanziario, con l'introduzione del MCA2, la spesa sarà ammortizzata con un tasso di ammortamento del 3.03% conformemente ai disposti dell'art. 17 cpv. 2 Rgfc e relativo allegato 1 (lettera g) per 33 anni, utilizzando il sistema lineare, con un costo annuo quindi di ca. CHF. 30'000.00. L'ammortamento sarà effettuato la prima volta nell'anno seguente a quello dell'inizio del loro utilizzo quindi a partire dal 2025.

- Ammortamento amministrativo, con un tasso lineare del 3.03 % l'ammortamento annuo sarà di fr. 30'000.00;
- Interessi passivi: quantificati inizialmente in fr. 19'800.00 il primo anno, tenuto conto di un interesse del 2 % e dell'apertura di un nuovo prestito per l'intero importo. In questo momento non è facile stimare l'andamento economico per i prossimi anni, in questo senso si è preferito stimare costi per interessi pari a fr. 20'000.00;
- Costi di gestione: sono quantificabili in fr. 9'900 annui (1 % investimento)



In totale i costi di gestione annui, dopo il primo anno di realizzazione ammonterebbero al massimo a fr. 59'700.00, per poi diminuire progressivamente nel corso degli anni.

Si tratta sicuramente di un importo non indifferente per le finanze comunali, ma a nostro avviso sostenibile vista la necessità di disporre di nuovi spazi che permettano ai servizi comunali con sede a Rovio di svolgere appieno il loro ruolo e mettere nelle condizioni i dipendenti di svolgere al meglio la loro attività di servizio.

### **TRASFORMAZIONE DA BENE PATRIMONIALE IN BENE AMMINISTRATIVO**

Si segnala infine che con l'insediamento dei servizi finanziari, lo stabile sarà da registrare a bilancio quale bene amministrativo e non più quale bene patrimoniale come stabilito fino ad ora.

Considerato quanto sopra, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale a voler

### **RISOLVERE:**

1. È concesso un credito di CHF 990'000.00 per la ristrutturazione dello stabile denominato Sala Multiuso a Rovio, l'importo verrà adeguato al rincaro.
2. Il credito sarà registrato nel conto investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2025.
3. È approvato il trapasso dello stabile Sala Multiuso dai beni patrimoniali ai beni amministrativi del Comune di Val Mara.
4. Eventuali sussidi andranno in diminuzione dell'importo concesso.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  
Jean-Claude Binaghi



Il Segretario:  
Abramo Civatti



**Commissioni d'esame: Gestione – Opere pubbliche**

Melano, 26 luglio 2023  
Ris.mun. 470 – 24 luglio 2023