



6874 Castel San Pietro, 13 marzo 2013

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 05 / 2013 - ris. mun. n° 646 del 11.03.2013

Richiesta di credito di fr. 5'871'000.00 per la realizzazione della ristrutturazione della Masseria Cuntitt

Signor Presidente del Consiglio Comunale,
Signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta per un credito di costruzione necessario alla ristrutturazione della Masseria Cuntitt, con la creazione di spazi pubblici al piano terreno, di 6 appartamenti ai piani superiori e la sistemazione esterna del giardino con la creazione di posteggi ad uso proprio dello stabile.

Il presente messaggio dà seguito alle vostre precedenti approvazioni avvenute il 14.12.2009 per la richiesta di credito di fr. 135'000.00 necessaria ad effettuare il concorso pubblico con procedura selettiva e il 27.02.2012 per il credito di fr. 317'000.00 per l'onorario necessario allo sviluppo dei progetti.

La realizzazione di quest'opera è una sfida impegnativa per la nostra comunità ed il Municipio, grazie anche al lascito della famiglia Raymond Bettex, intende ora concretizzarla. Un'opera questa che ricalca il desiderio della famiglia Bettex per lo scopo generale da attribuire alla Masseria, luogo di incontro per una positiva evoluzione della nostra comunità.

Si ribadisce il principio, ampiamente condiviso nelle fasi d'esame commissionale, di utilizzare lo spazio al pian terreno, la corte e il giardino per scopi pubblici, mentre di realizzare ai piani superiori degli appartamenti accessibili con un ascensore e quindi almeno in parte idonei a persone anziane autosufficienti.

Come vi è noto dai precedenti messaggi e dallo scambio di informazioni avuto con le Commissioni congiunte (Cuntitt ed Edilizia ed opere pubbliche), il progettista con la sua proposta di restauro dedica particolare riguardo al rispetto della testimonianza storica della Masseria, mantenendo il valore formale, materico e cromatico con sensibilità.

Questi aspetti sono stati particolarmente graditi alla giuria che ha scelto questo progetto, e costituiranno verosimilmente un particolare pregio estetico, da ammirare dagli utenti della Masseria.

Brevi cenni storici e caratteristiche generali della proprietà

La Masseria Cuntitt è stata una dei complessi rustici di proprietà dei Conti Turconi costituenti il lascito della Fondazione Ospedale Beata Vergine a Mendrisio, ora passato in

proprietà dello Stato. La Masseria fu acquistata dal Comune di Castel San Pietro il 23 settembre 1982.

La commissione municipale per il Centro Civico rispettivamente quella delle Opere Pubbliche del consiglio comunale si sono occupate per oltre venti anni della destinazione del fondo. Così pure il Municipio che ha fatto studiare svariati progetti, senza però raggiungere la convinzione necessaria per passare alla realizzazione di nessuno di essi.

Un punto fermo è stato posto nel 2004, quando le commissioni hanno rassegnato il rapporto conclusivo sulle possibilità e sulle modalità d'utilizzazione dell'immobile e sull'ordine di grandezza dell'investimento.

Grazie anche al cospicuo lascito del signor Raymond Bettex, la cui defunta moglie era originaria di Castel San Pietro, anche il problema del finanziamento ha potuto essere in gran parte risolto.

Di seguito il Consiglio comunale ha approvato i 2 messaggi municipali citati nell'introduzione.

Si tratta d'un edificio a corte aperta verso sud, di chiara architettura rustica lombarda, posto all'estremità sud-est del nucleo di Castel San Pietro.

Una parte dei terreni annessi (orti e giardini lato est) è stata ceduta nell'ottocento per la costruzione dell'asilo infantile, ora casa comunale. Fino a quel momento la masseria confinava ad est con il sagrato e, quindi, con la Chiesa parrocchiale. A sud il fondo comprendeva invece l'intero pendio (coltivato) che raggiungeva la piana agricola di Campagna e, sul lato ovest, la Villa Turconi dove risiedevano i Conti (proprietari).

Oltre agli appartamenti, alle stalle, al fienile, ecc., lo stabile ha ospitato una tinaia (annessa al portico per il ricovero dei carri) ed un locale per l'allevamento dei bachi da seta (*bigatèra*). Nell'angolo nord-est del pianterreno è stata attiva per un certo periodo anche una piccola officina da fabbro.

I contenuti architettonici più evidenti sono dati dalle stalle con volte circolari di mattoni, una delle quali a quadrifoglio con colonna centrale di granito. Altri elementi costruttivi tipici delle case coloniche del Mendrisiotto sono sparsi qua e là e non sono ancora stati inventariati.

La parte occidentale (*tinèra* e cascina con portico) è in buono stato: il tetto è stato rifatto una trentina d'anni or sono. Il resto dei corpi di fabbrica è mediocre, con parti già notevolmente deteriorate. Diversi i crolli avvenuti qua e là: solai di legno, abbaino, comignoli. Importanti lesioni sono visibili anche nelle murature principali, soprattutto quelle dell'ala est.

Progetto di ristrutturazione

La procedura di concorso per la selezione del progetto da realizzare ha premiato l'idea dell'arch. Edy Quaglia.

Il progetto è risultato vincente in quanto rispettoso della testimonianza storica del luogo, proponendo di restaurare l'edificio della Masseria, preservandone il valore formale, materico e cromatico con sensibilità. È stata inoltre premiata anche l'attenzione che il progetto pone all'introduzione di minime trasformazioni, capaci di ristabilire l'equilibrio tra sviluppo e conservazione, coerente con la sostanza edilizia del luogo.

L'idea strutturale propone di consolidare e rinforzare la muratura con una sottile struttura di calcestruzzo armato, tecnica già collaudata in zone sismiche. Il metodo proposto per

l'esecuzione pratica dei rinforzi è quello ampiamente collaudato, adottato nelle principali ristrutturazioni del dopo terremoto del Friuli Venezia Giulia del 1977. Il rinforzo è proposto tramite il getto in opera di calcestruzzo armato di tipo autocompattante dello spessore indicativo di 8 cm. L'armatura è prevista con rete elettrosaldata costituita da tondini del diametro di 8 mm e maglia 15 x 15 cm.

La superficie a contatto con il calcestruzzo sarà preliminarmente pulita in modo da poter garantire l'aderenza con le pietre e il muro sarà stabilizzato contro le spinte orizzontali generate dalle fasi di getto.

Dopo il consolidamento delle superfici interne, saranno consolidate le fughe sul lato esterno.

Nella parete, a dipendenza delle necessità dettate dalle nuove sollecitazioni, saranno anche inserite delle mensole o delle ammorsature armate.

Con questi rinforzi le murature saranno in pratica rinnovate e sarà loro assicurata la necessaria capacità portante.

Da un punto di vista architettonico il progetto risulta essere essenziale nei suoi gesti. La masseria, protagonista del lavoro di riattazione, avrà comunque la sua patina datata dello scorrere del tempo, la "pelle" di cui si veste, rimane la stessa. L'idea di fruizione degli spazi esistenti risulta essere molto legata all'immagine della corte, vero fulcro dell'edificio e punto di interazione. Per questo al piano terra i locali esistenti vengono adibiti ad uso pubblico con l'intento di far vivere lo spazio centrale del vuoto dell'ampia corte: (osteria, enoteca, spazio genitori e figli, sale multiuso situate al piano terra) dove l'aspetto relazionale risulta essere alla base della progettazione.

Ai piani superiori invece si articolano 6 appartamenti raggiungibili grazie alla nuova aggiunta dell'ascensore all'interno della corte (1 duplex, 1 appartamento su due piani e 4 appartamenti al piano) destinati per forma e spazialità ad un ampio pubblico di fruitori. Le varie situazioni e le differenti metrature rendono possibile l'alternanza di famiglie di piccolo e grande numero, di giovani e anziani, garantendo una varietà delle persone che vi abiteranno.

Il nuovo intervento non tiene conto dello standard Minergie facendo riferimento alla deroga citata all'art. 5 del RUEn: *“ Se delle condizioni straordinarie rendono eccessivamente difficoltoso e sproporzionato il rispetto delle disposizioni del presente regolamento, possono essere accordate delle deroghe alle esigenze, ma solo nella misura in cui viene meglio salvaguardato l'interesse pubblico, in particolare nel restauro dei beni culturali (...)”*.

Per la messa in opera del progetto, sono stati inoltre eseguite analisi sulla sicurezza fuoco ed analisi del gas radon presente nel sottosuolo. Per quest'ultimo, l'edificio risulta dal rapporto dell'esperto, di un rischio medio di infiltrazione. Il preventivo tiene conto di questo, prevedendo l'applicazione di tutte le misure atte ad evitare le infiltrazioni del gas in questione nei locali.

Per la centrale termica che verrà collocata nel locale al PT dietro la sala polivalente si è pensato l'utilizzo di una termopompa aria/acqua, auspicando che si possa realizzare la prospettata rete di teleriscaldamento.

La superficie edificata esistente è di mq. 686, mentre la superficie di piano complessiva (PT, primo e secondo piano) ammonta a mq. 1445. La superficie della corte e dei porticati è di mq. 452, mentre il terreno esterno alla masseria è di mq. 1'248 di cui mq 285 saranno occupati dai 15 posteggi.

Il volume della masseria esistente ristrutturata è di mc. 5'287 e il volume del posteggio sarà di mc. 770.

La scelta del Municipio

Il progetto come risultato dal concorso pubblico prevedeva, oltre alla ristrutturazione della Masseria e alla costruzione del posteggio, l'edificazione di una sala multiuso di 100 mq. all'esterno dei Cuntitt, precisamente ubicata fra l'attuale casa comunale e il lato Est dei Cuntitt.

Data l'esigenza di spazio dell'amministrazione comunale, si è successivamente sviluppata una variante che prevedeva, sotto la sala multiuso, la realizzazione degli spazi da destinare appunto all'amministrazione, integrando l'ingresso con l'attuale palazzo comunale.

Il costo dell'intero progetto era stato in un primo tempo quantificato in fr. 7.8 mio. Un capillare lavoro di approfondimento dei costi, svolto in collaborazione fra l'architetto ed il Municipio, ha ridotto l'investimento complessivo a fr. 7.2 mio.

Il maggior costo per l'appendice esterna, sala multiuso e spazi amministrativi, è valutato in fr. 984'000.00.

Considerati l'investimento e gli oneri di gestione corrente (finanziari e non) che derivano da questa aggiunta edificatoria, il Municipio ha deciso di abbandonarne la realizzazione.

Una sala multiuso leggermente più piccola (mq. 75), trova spazio direttamente sotto l'attuale portico nell'ala Ovest dei Cuntitt, mentre l'ampliamento dell'amministrazione comunale sarà risolto nelle ex scuole.

Preventivo di spesa

Data la scelta appena descritta, il preventivo di spesa può essere riassunto come segue:

Descrizione		Importo
1. Lavori preparatori		Fr. 151'300.00
2. Edificio	Cuntitt	Fr. 4'673'959.00
	Posteggi	Fr. 353'690.00
3. Lavori esterni		Fr. 188'500.00
4. Costi secondari e conti transitori		Fr. 517'235.00
5. Imprevisti		Fr. 230'000.00
6. Arredo		Fr. 81'120.00
TOTALE		Fr. 6'195'804.00

TOTALE ARROTONDATO	Fr. 6'200'000.00
---------------------------	-------------------------

Per la richiesta di credito: dedotte spese già anticipate rispetto al preventivo

Descrizione	Importo
Totale di preventivo arrotondato	Fr. 6'200'000.00
./. credito per la progettazione definitiva del 27.02.2012	Fr. -317'000.00
./. anticipo spesa manutenzione tetto	Fr. -10'000.00
./. analisi con specialista radon	Fr. -2'000.00

TOTALE PER RICHIESTA DI CREDITO, IVA COMPRESA	Fr. 5'871'000.00
--	-------------------------

Finanziamento dell'opera e contabilizzazione

Il finanziamento avverrà attingendo alla liquidità del conto legato al lascito Bettex, conto di Bilancio 233.00, fino ad esaurimento. La rimanenza a carico del Comune sarà finanziata con un prestito bancario ipotizzato in ca. fr. 1'900'000.00 e più precisamente:

Preventivo di spesa fr. 5'871'000.00
Valore del conto 233.00 al 28.02.2013 fr. 3'999'440.08

Finanziamento a carico del Comune fr. **1'871'559.92**
=====

Contabilmente il medesimo importo risulterà capitalizzato all'attivo del bilancio.

Da considerare che dal maggio 2008 fino al 31.12.2012 sono stati attinti dal Fondo Bettex fr. 378'242.70 per il finanziamento del concorso di architettura e la progettazione definitiva dell'opera.

In dettaglio

Descrizione	Data	Importo in frs.
Avv. Riva Pierfranco x onorario cessione	06.10.2008	10'178.95
Contributo ristrutturazione masseria Cuntitt	31.12.2010	119'798.75
Studio Dermitzel x consulenza	31.12.2012	17'296.20
Acconti architetto Quaglia	31.12.2012	194'400.00
Econs SA misurazione radon	31.12.2012	2'008.80
Messi & Associati SA acconto prestazioni ingegnere	31.12.2012	34'560.00
	Totale prelievi	378'242.70

Tempistica

Il presente messaggio dovrebbe essere discusso nel consiglio comunale del 22.04.2013.

Se il credito sarà approvato il cantiere potrebbe avere inizio a settembre 2014. Questa previsione ipotizza tempi tecnici di ca. 4 mesi per l'allestimento della domanda di costruzione e l'iter di rilascio della licenza edilizia, ulteriori 4 mesi per la preparazione dei piani esecutivi provvisori atti all'allestimento dei capitolati d'appalto, altri 8 mesi per la fase d'appalto vera e propria e la stesura dei piani esecutivi definitivi, compresa una certa riserva per eventuali procedure ricorsuali.

Data questa tempistica l'opera dovrebbe essere consegnata entro il 31.12.2015.

Ricadute sulla gestione corrente del Comune (art. 164b LOC)

Questo investimento comporta un aumento del debito pubblico del Comune con conseguente crescita degli oneri per ammortamenti ed interessi. Anche i costi di gestione e manutenzione corrente aumenteranno. Essi andranno preventivati presumibilmente a partire dall'anno 2016.

Gli oneri finanziari derivanti da questo investimento sono quantificati inizialmente in

- interessi annuali ammontanti a **fr. 38'000.00** (2 % su fr. 1'900'000.00)
- ammortamenti contabili al 6 % sul valore residuo capitalizzato, al primo anno **fr. 114'000.00** che andranno poi a decrescere di anno in anno (corrispondente ad un ammortamento lineare medio annuale sul valore iniziale del 3 %, fr. 57'000.00).

Gli altri costi di gestione, manutenzione stabili e strutture, manutenzione apparecchiature e mobilio, riscaldamento, acqua potabile, elettricità, pulizia, costi del personale, assicurazioni e acquisto materiale corrente per le parti ad uso pubblico, non sono di facile quantificazione e in parte l'impatto sulla gestione corrente evolverà nel tempo a dipendenza delle necessità di manutenzione degli spazi pubblici e degli spazi affittati. Sarà quindi l'esperienza dei primi anni ad indicarci gli importi corretti da preventivare nei costi correnti.

A titolo di quantificazione globale standardizzata, sulla base di un'indicazione contenuta in un documento del Dipartimento del territorio sulla sostenibilità finanziaria dei piani regolatori che si rifà ad una guida alle finanze comunali del Canton Berna, ipotizziamo un costo del 2.5 % dell'investimento lordo, corrispondente a **fr. 145'000.00**. Si tratta evidentemente di un dato medio che con ogni probabilità sarà minore nei primi anni con l'immobile a nuovo per poi crescere nel tempo con le necessità di manutenzione delle strutture.

A titolo di esempio e paragone possiamo indicare che il centro scolastico per la sua gestione (esclusi gli oneri diretti della scuola, gli interessi e gli ammortamenti) ci costa attualmente ca. fr. 225'000.00 all'anno.

Le entrate correnti per gli affitti sono state quantificate tramite un perito esterno, in base alla nostra esperienza del mercato locale e nel confronto con altri comuni della regione simili al nostro.

L'affitto è ipotizzato in una forchetta variabile da fr. 150.00/mq a fr. 200.00/mq all'anno a dipendenza della superficie dell'appartamento. Questo ci permette di ipotizzare un ricavo di **fr. 80'880.00 all'anno dagli appartamenti**. Per l'osteria ipotizziamo un affitto di fr. 1'800.00 al mese, corrispondenti a **fr. 24'000.00 all'anno**. Dei 15 **posteggi** a cielo aperto che verranno creati sul lato Sud, si pensa di affittarne 7 a fr. 80.00/mese con un ricavo annuale **di fr. 6'720.00**.

Il ricavo totale valutato per gli affitti è quindi di **fr. 111'600.00**.

I progetti e il preventivo di dettaglio sono a vostra disposizione presso la cancelleria comunale.

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato il progetto di ristrutturazione della Masseria Cuntitt;
- è concesso un credito di fr. 5'871'000.00 per la ristrutturazione dello stabile dei Cuntitt;
- le uscite lorde saranno contabilizzate al conto 090.503.48 "Realizzazione ristrutturazione Masseria Cuntitt";
- il credito concesso sarà da considerarsi decaduto se il cantiere non avrà inizio entro il 15.09.2014.

IL MUNICIPIO

allegati: planimetrie delle superfici secondo l'utilizzo, sezioni che illustrano la tecnica di risanamento utilizzata, planimetrie dei diversi piani

Il presente messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni della gestione e edilizia ed opere pubbliche

SUPERFICIE NETTA SN SIA 416 PIANO TERRENO 407.00 mq



OSTERIA	A	= 120	mq
LAVANDERIA	B	= 20	mq
ASILO-NIDO	C	= 99	mq
ENOTECA	D	= 39	mq
SALA POLIFUNZ.	E	= 75	mq
WC	F	= 14	mq
CANTINE	G	= 30	mq
BUCALETTERE-BICI	H	= 10	mq
TOTALE		= 407	mq

SUPERFICIE NETTA SN SIA 416 LOCALI TECNICI 70.00 mq



LOCALE RISCALDAMENTO	A	= 20	mq
LAVANDERIA	B	= 20	mq
TOTALE		= 40	mq

SUPERFICIE NETTA SN SIA 416 **PRIMO PIANO** 121.00 mq



DEPOSITO

SALA POLIFUNZIONALE

A = 59 mq

F = 62 mq

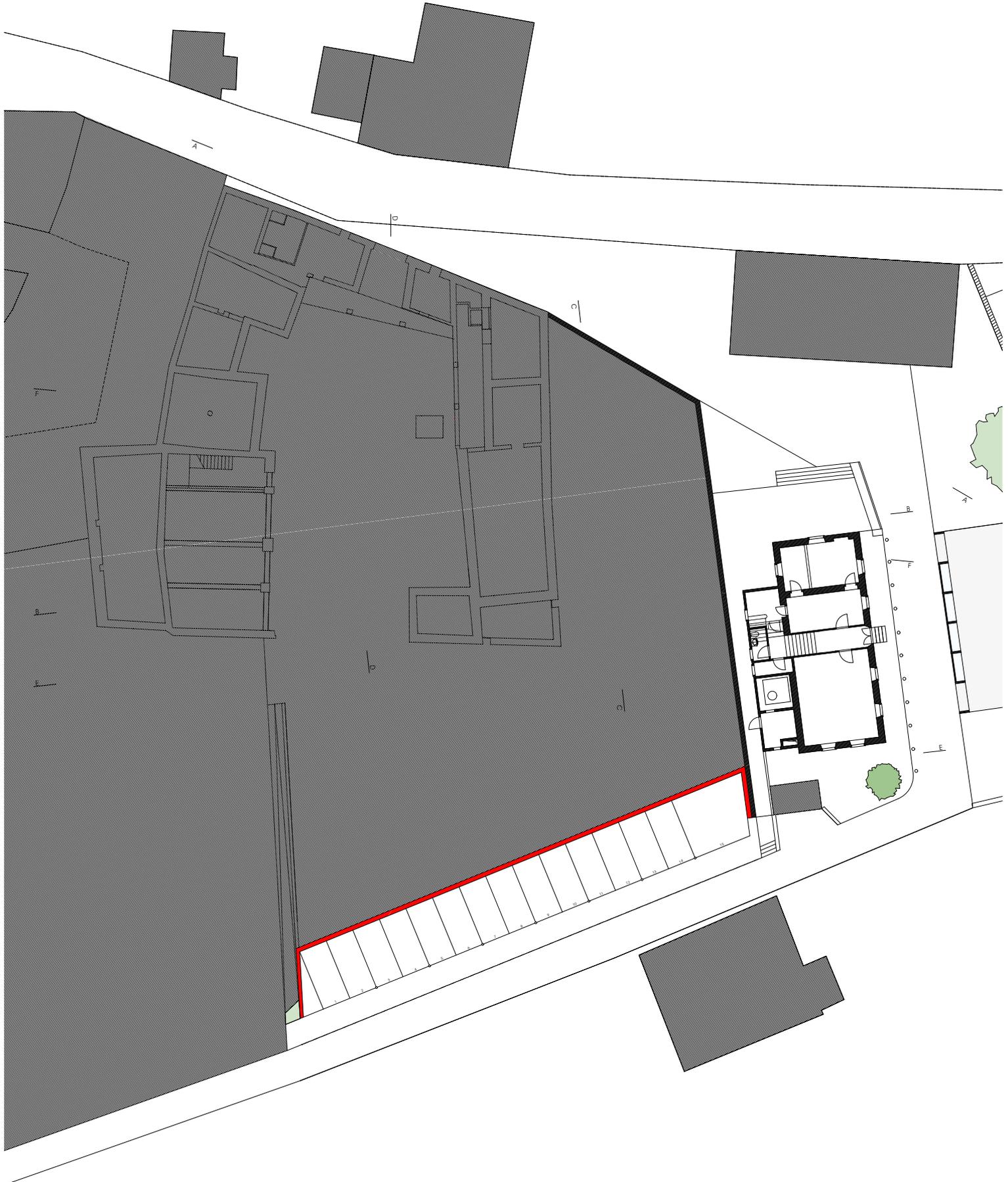
TOTALE 121 mq

SUPERFICIE NETTA SN SIA 416 APPARTAMENTI 453.00 mq

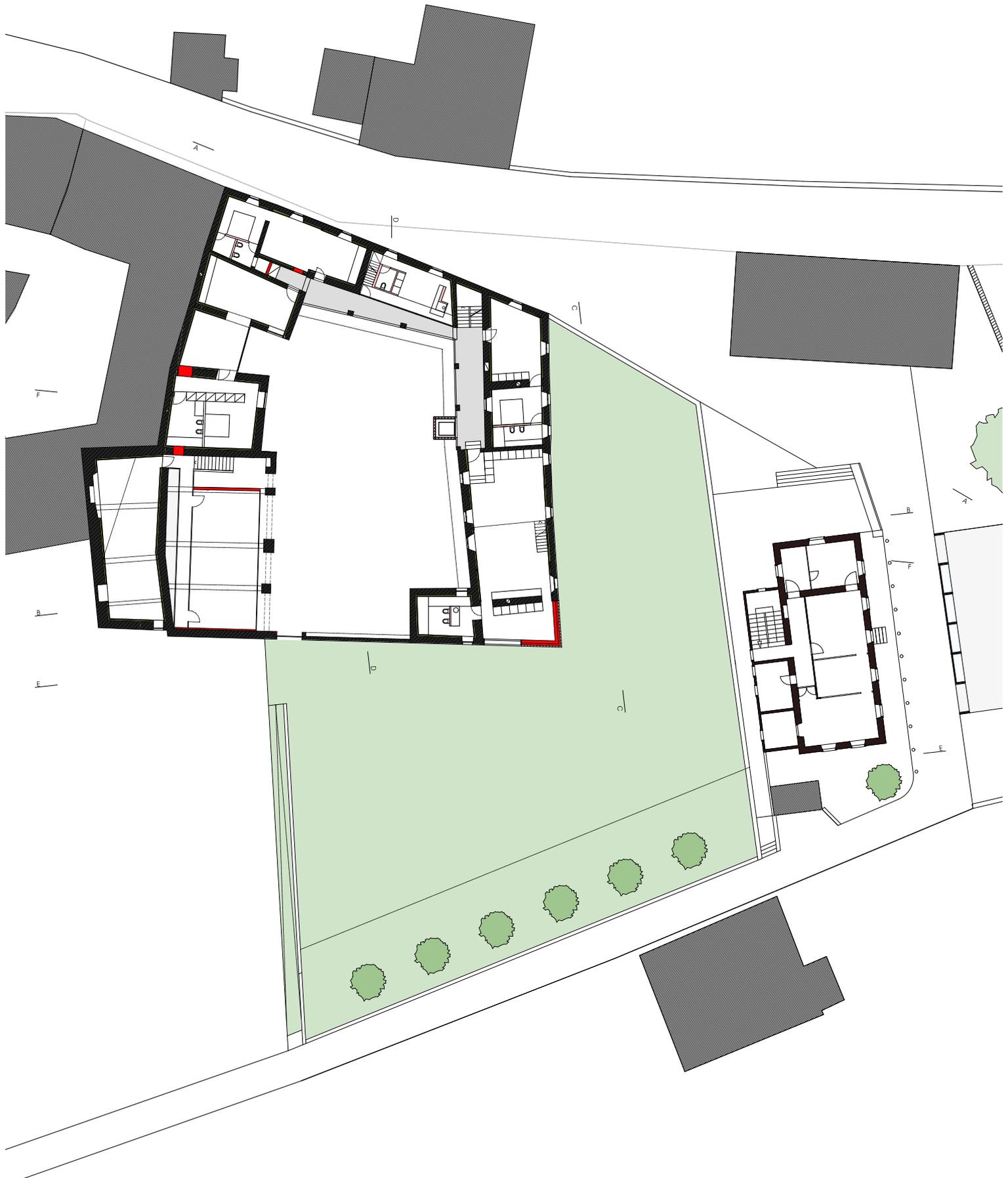


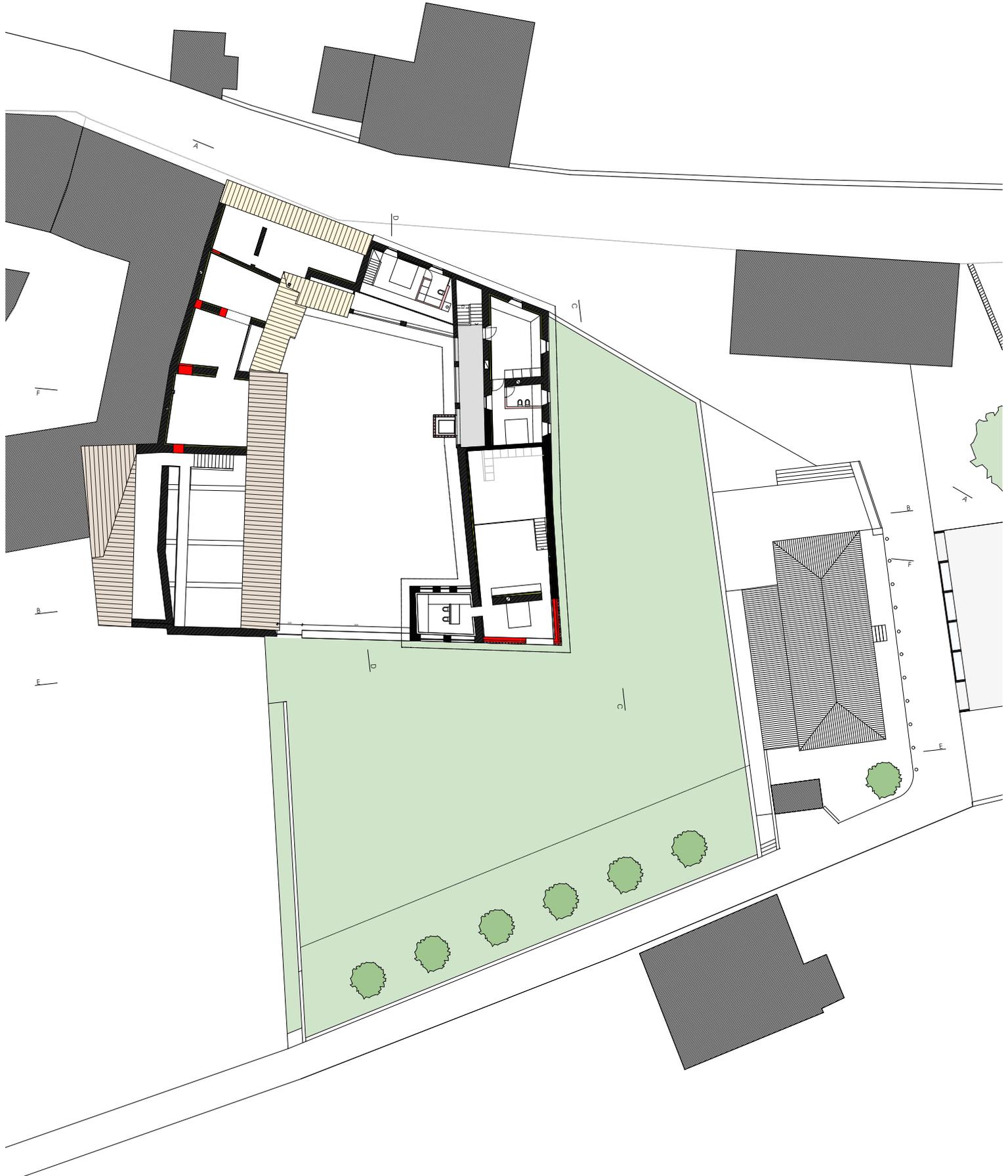
APPARTAMENTO A	4 ¹ / ₂	= 175 mq
APPARTAMENTO B	2 ¹ / ₂	= 45 mq
APPARTAMENTO C	2 ¹ / ₂	= 52 mq
APPARTAMENTO D	3	= 47 mq
APPARTAMENTO E	3 ¹ / ₂	= 88 mq
APPARTAMENTO F	2	= 46 mq

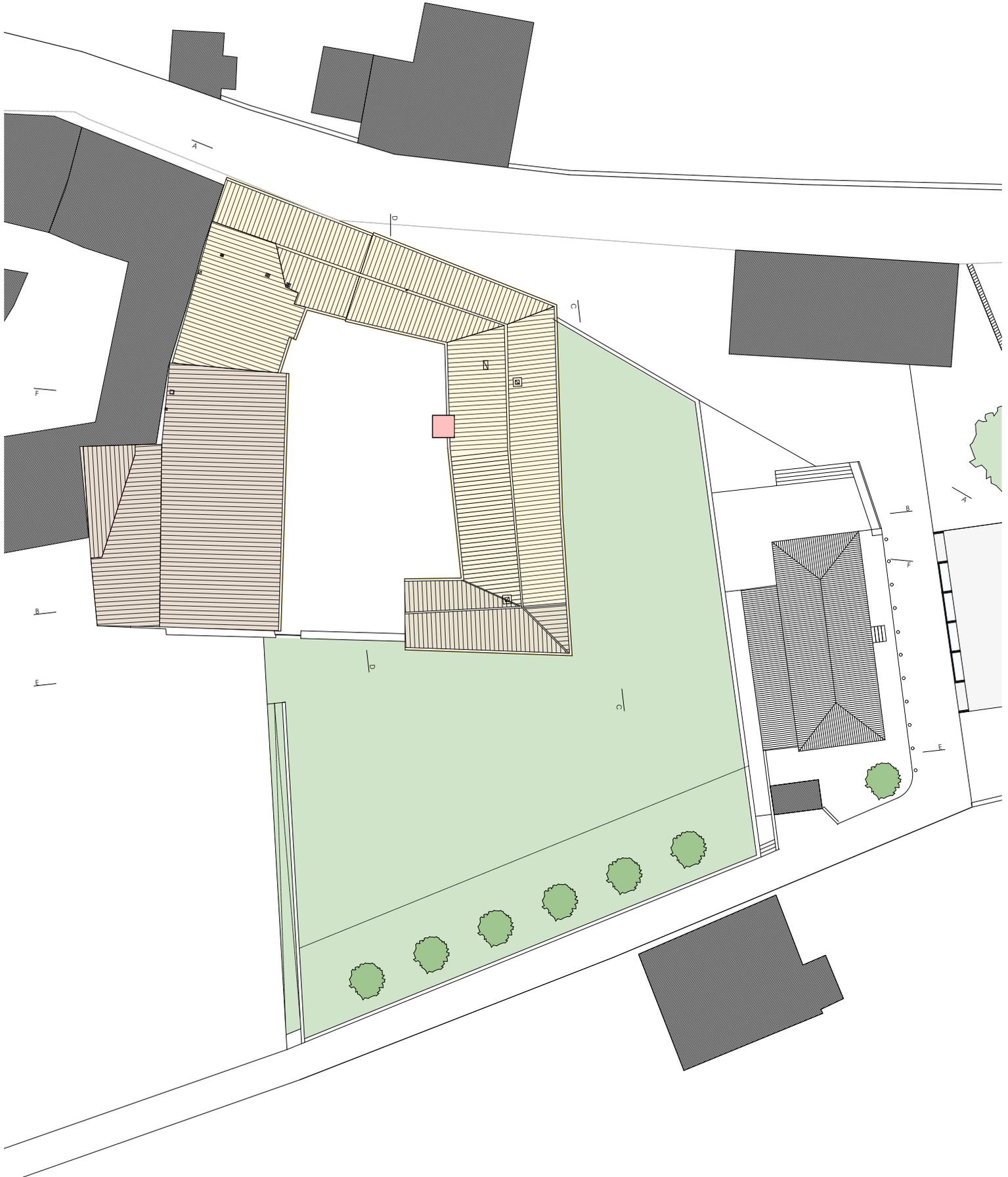
TOTALE = 453 mq

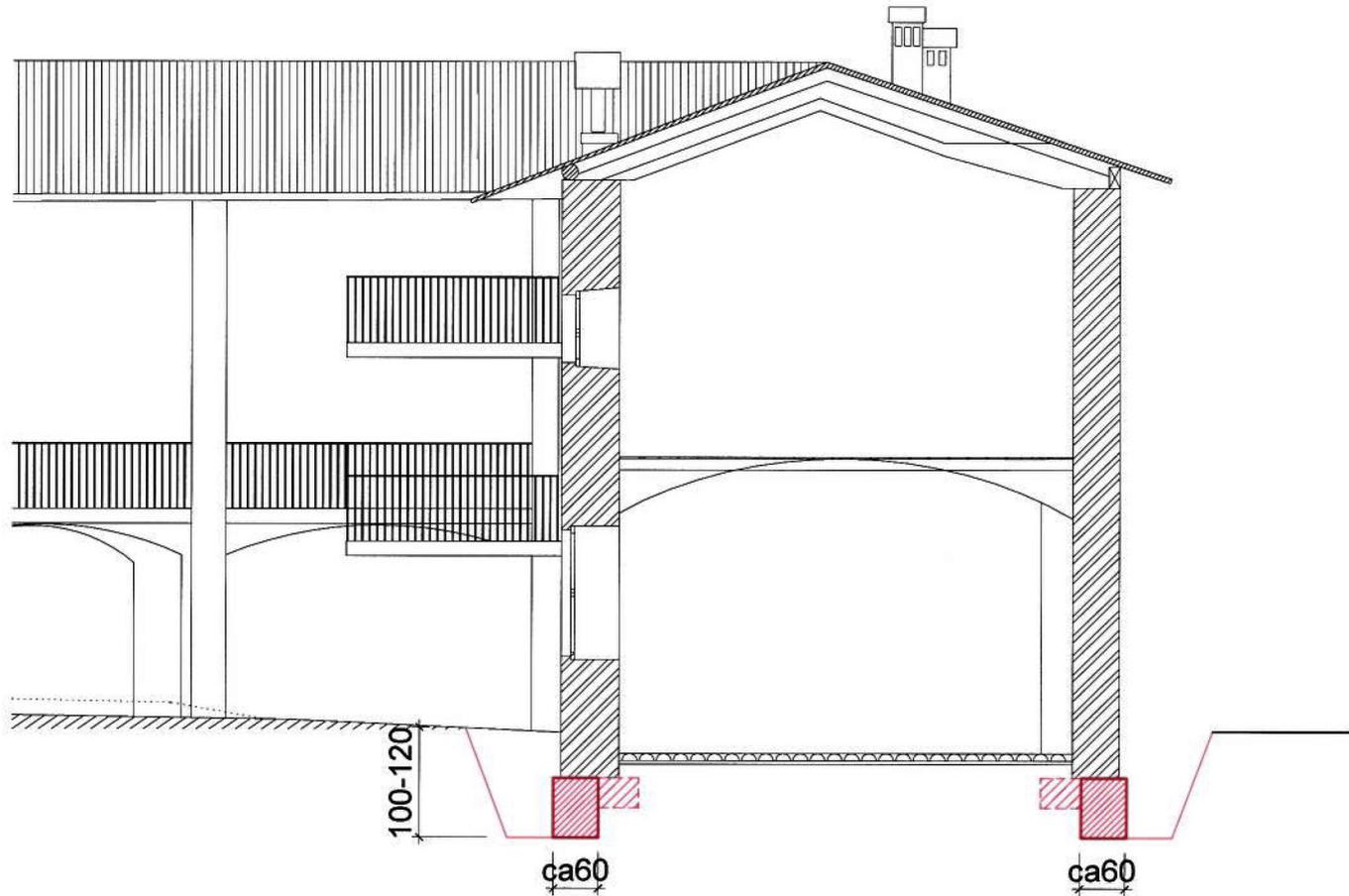






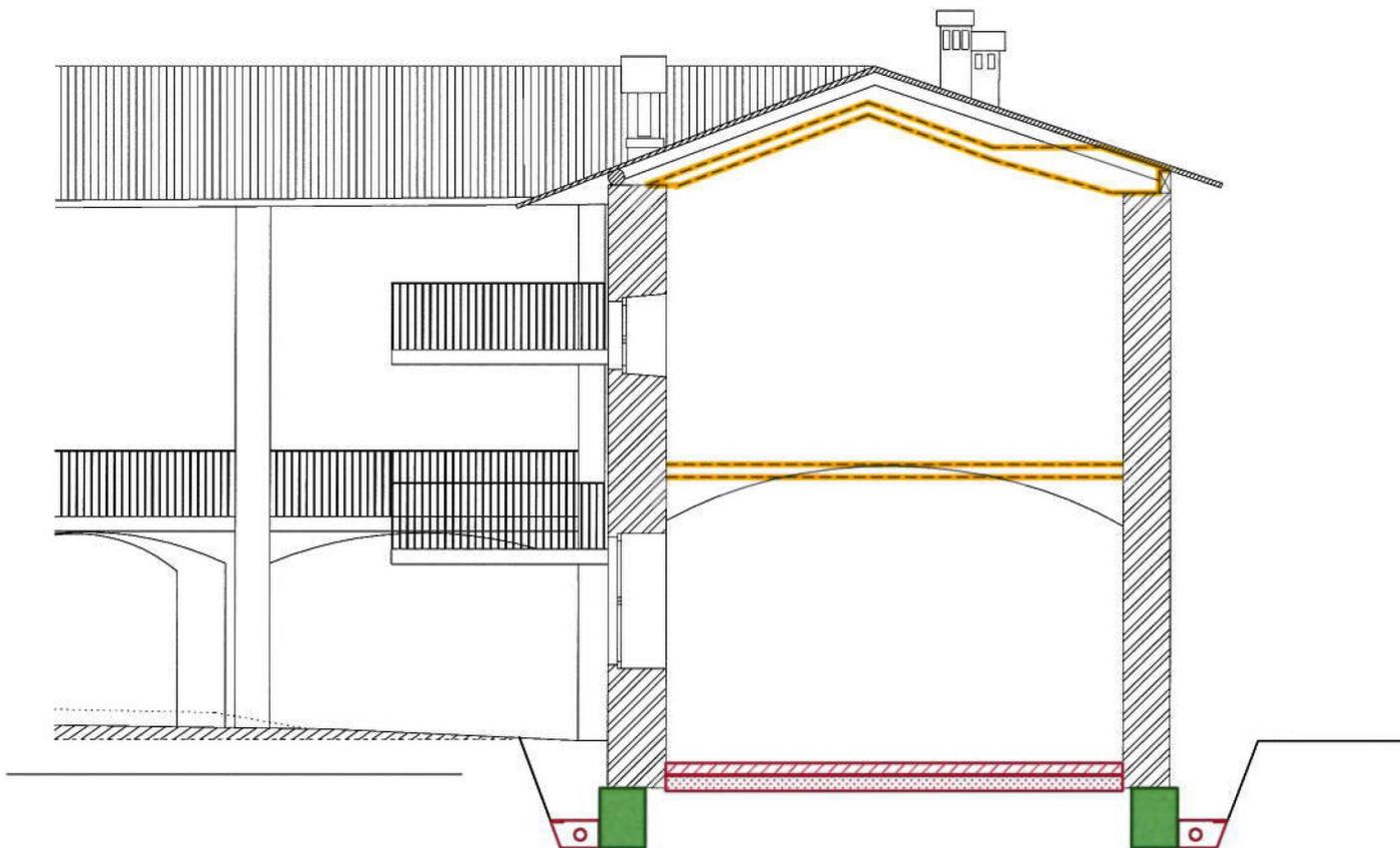






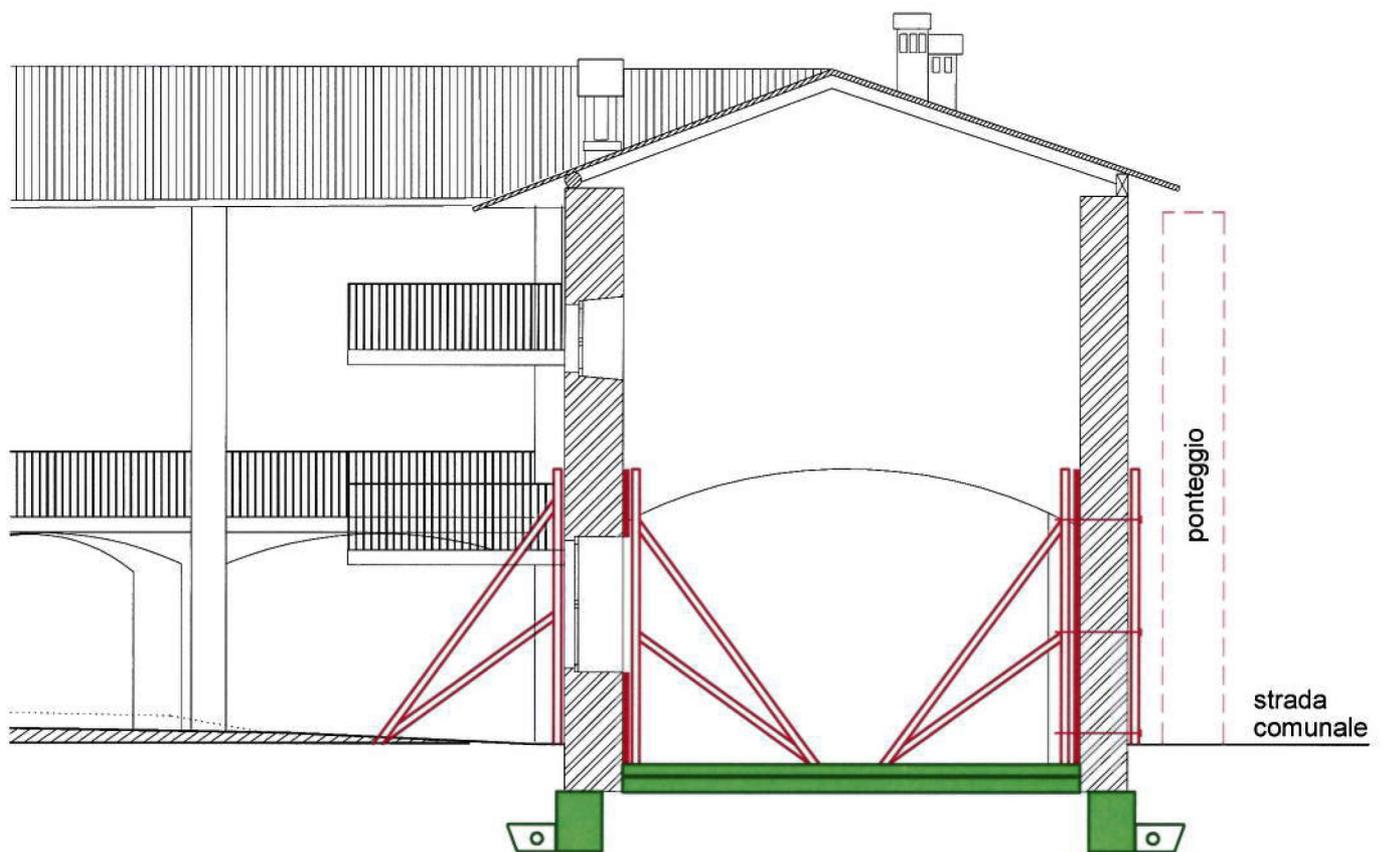
Prima fase

- scavo
- rinforzo e sottomurazione pareti esistenti
- eventuale rinforzo interno se necessario



Seconda fase

- creazione drenaggi perimetrali
- posa stuoia geotessile 200g/m², riempimento con Misa Por o simile
- posa di un foglio in PE quale barriera impermeabilizzante
- getto della soletta in calcestruzzo
- rimozione solette e coperture esistenti

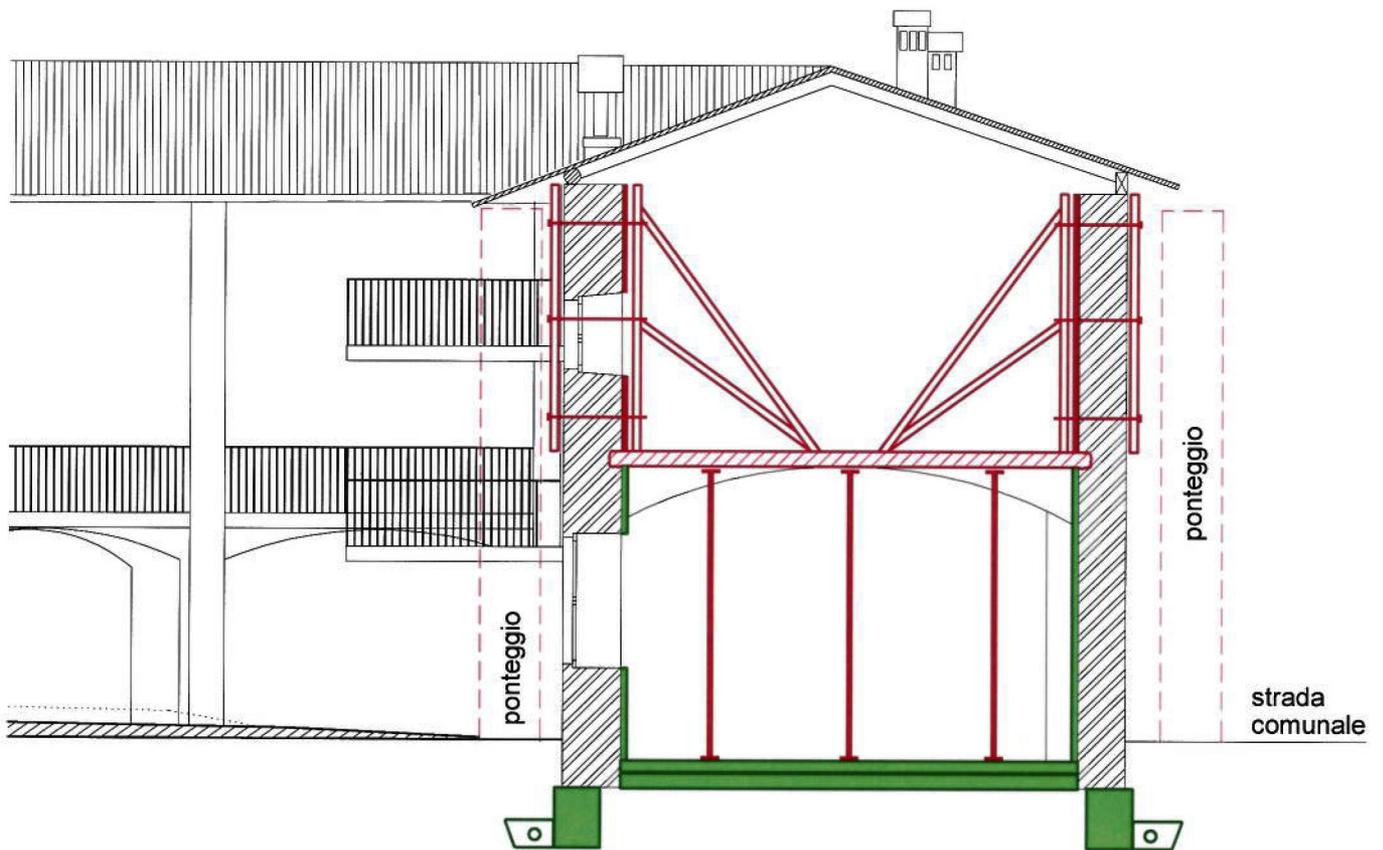


Terza fase

- posa stabilizzazioni e puntellazione esterna
- pulizia superfici
- posa armature in acciaio
- cassetatura e puntellazione interne
- getto in opera di calcestruzzo autocompattante $s=8-10$ cm

osservazione

per le murature a confine con la proprietà adiacente il rinforzo sarà realizzato con calcestruzzo proiettato e armato in modo da limitare le spinte orizzontali e le sollecitazioni



Quarta fase

- cassetta e puntellazione
- creazione nicchie di appoggio
- nuove solette in calcestruzzo armato gettato in opera

rinforzo e risanamento murature

- pulizia superfici
- posa armature in acciaio
- cassetta e puntellazione strutture
- getto in opera di calcestruzzo autocompattante $s=8-10$ cm