

## Messaggio municipale 9/2006 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 5'300'000 per la ristrutturazione di Casa Porta

Signora Presidente,  
signore Consigliere comunali,  
signori Consiglieri comunali,

### 1. Premessa

L'importanza di questo messaggio ben giustifica una seduta straordinaria del Consiglio comunale. Non vorremmo comunque che tale evento trovasse giustificazione unicamente per l'onere finanziario che il Municipio propone di investire, bensì anche per altri valori che vogliono esprimere e sottolineare il rispetto e l'attaccamento per la storia e la cultura del nostro territorio.

Già nel messaggio municipale 1/2000, con il quale si richiedeva il credito per l'acquisto di Casa Porta, il Municipio esprimeva la volontà *".....di conservare questa proprietà di grande pregio ed interesse culturale per il Comune con un intervento pubblico, eliminando il rischio di uno smembramento della proprietà o una sua destinazione a scopi non conformi"*.

Alle conclusioni del suo rapporto la Commissione della gestione rilevava inoltre che *"... il nostro Comune ha la capacità economica per affrontare questo impegno, e ritiene che oltre al lato finanziario meritano essere considerati altri valori, come la collocazione di questa proprietà nel contesto urbanistico del Paese e gli aspetti storici e culturali che essa rappresenta..."*

E infine la Commissione edilizia affermava: *"L'acquisto che il Municipio propone è pertanto da inserire in un discorso prevalentemente storico - culturale"*.

Riteniamo che le affermazioni di allora siano ancora valide e giustifichino ulteriormente il nuovo importante passo che vi proponiamo.

Sono passati 6 anni da allora - forse troppi, ma è stato il tempo necessario per seguire il lungo iter procedurale, costellato anche da qualche blocco non proprio voluto, ma causato dalla necessità di definire preventivamente e in modo attento gli oneri d'investimento con i progettisti, da interminabili e a volte estenuanti trattative con l'Ufficio cantonale dei beni culturali per difendere il progetto scelto dall'apposita e qualificata giuria del concorso indetto per la ristrutturazione dell'edificio. Oggi, rincuorati dagli ostacoli superati, ma anche dal sostegno avuto dalle Commissioni del Consiglio comunale coinvolte durante questo laborioso percorso, siamo ancor più convinti del progetto e determinati nel volerlo portate a termine, sicuri di proporre un'operazione di alto valore storico - culturale oltre che di ridare piena utilità ad un edificio posto al centro del nucleo storico del nostro Paese.

### 2. L'acquisto e le misure di salvaguardia

La ristrutturazione di Casa Porta proposta con il presente messaggio rappresenta contemporaneamente il tassello finale di una lunga fase preparatoria – di seguito riassunta in questo capitolo – e l'inizio della fase realizzativa vera e propria degli interventi necessari per la conservazione e la rivitalizzazione di questo importante bene culturale per il nostro Comune.

#### a. Acquisto della proprietà

La proprietà, composta dai mappali n. 95 (abitazione e giardino nord) e n. 104 (giardino sud) è stata acquistata dal Comune nell'anno 2000 per l'importo complessivo di fr. 1'840'000. Il relativo credito è stato concesso all'unanimità dal Consiglio comunale nella seduta del 21 marzo 2000.

b. Zona di protezione a PR

Con decisione del 2 aprile 2001, il Consiglio comunale ha approvato una modifica di PR tendente ad istituire – su suggerimento dell’Autorità cantonale competente in materia di protezione dei beni culturali – una zona di rispetto a valle della proprietà. Questa variante è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. gov. n. 865 del 27 febbraio 2002.

c. Acquisto del mappale 919 e realizzazione del nuovo vigneto comunale

Allo scopo di dare ulteriore sostanza e concretezza agli sforzi di tutela e protezione di Casa Porta, il Consiglio comunale ha infine concesso, in data 13 settembre 2005, un credito di fr. 305'000 per l’acquisto della parte alta del mappale 109 a confine con il giardino sud. Su questo mappale (ora n. 919) è poi stato realizzato – sempre con decisione unanime del Consiglio comunale – un nuovo vigneto a cura della Fondazione Diamante, che ne cura pure la gestione.

### 3. Il concorso di progettazione

La particolarità e l’importanza storica dell’oggetto hanno indotto il Municipio – su consiglio del consulente architettonico arch. Tita Carloni – ad indire un concorso d’architettura ad invito. Modalità e credito per questa fase della procedura sono stati riassunti nel MM 4/2002, pure approvato all’unanimità dal Consiglio comunale in data 6 maggio 2002. Il bando di concorso è stato allestito considerando le esigenze di mantenimento e le necessità derivanti da una nuova utilizzazione. Nella definizione del programma degli spazi è stata posta particolare attenzione ad una concezione modulare e flessibile, evitando nella misura del possibile imposizioni specifiche con i conseguenti vincoli infrastrutturali. Prioritario è stato considerato il criterio di destinazione (e conseguente utilizzazione) pubblica della casa e delle adiacenze.

Al concorso hanno aderito 6 architetti; la giuria ha scelto con giudizio unanime - dopo un dettagliato esame svolto in forma anonima e durato due giorni - il progetto allestito dagli architetti Remo Leuzinger e Claudio Vicari. Il livello dei lavori presentati in concorso è stato ritenuto elevato dalla giuria, che ha integralmente distribuito il montepremi disponibile. Della giuria faceva parte in qualità di membro consulente pure l’arch. Buletti, in rappresentanza della Commissione cantonale dei beni culturali, che si è ritenuto opportuno coinvolgere sin dall’inizio, essendo Casa Porta nel frattempo stata iscritta quale bene culturale di interesse cantonale (ris. gov. n. 4622 del 9 novembre 1999).

### 4. Il progetto prescelto

Qui di seguito riportiamo l’estratto del giudizio della giuria in merito al progetto prescelto.

*In questo progetto la giuria ha particolarmente apprezzato l’atteggiamento di rispetto del monumento, che si manifesta con la scelta di aprire il loggiato, con la collocazione degli spazi di riunione e di rappresentanza nei locali più pregiati al piano terreno, con il ricupero integrale della vecchia cucina, e nella distribuzione delle funzioni al 1° piano, ben compatibile con la struttura spaziale dell’edificio nel suo momento di massimo splendore (XVII. secolo).*

*La posizione della cancelleria, la sua organizzazione spaziale e le relazioni con gli altri uffici sono ottimali.*

*La posizione dell’ascensore nell’ala ovest è logica e funzionale e permette la libertà di recuperare al meglio i valori monumentali del corpo principale. La soluzione proposta per la nuova scala dal 1° al 2° piano è convincente e valorizza le relazioni con le diverse parti dell’edificio e il percorso d’accesso alla sala del Consiglio comunale.*

*La proposta per il piano cantina, con l’inserimento degli spazi di ristoro e la cucina permette di valorizzare il giardino antistante, la cui sistemazione va comunque ancora affinata.*

*In questo progetto gli spazi da dedicare ad attività autonome sono ridotti. Una diversa collocazione dell'ufficio tecnico permetterebbe di recuperare a questo scopo parte dell'ala ovest, direttamente accessibile dal nucleo.*

Qui di seguito vi riportiamo la relazione tecnica allestita dagli architetti, con la quale si descrivono succintamente gli interventi previsti.

### **Edificio**

*Il progetto - che riprende quello di concorso - prevede un approccio differenziato sui corpi di fabbrica che compongono Casa Porta.*

*L'ala ovest è oggetto di una ristrutturazione pesante. Sono asportate tutte le strutture (solai e murature) e gli spazi interni vengono totalmente riorganizzati.*

*Al piano cantina è previsto un piccolo ampliamento, per permettere l'inserimento dei servizi e delle installazioni tecniche.*

*L'ala nord e sud sono oggetto di un restauro conservativo, che valorizza gli elementi di pregio e prevede l'eliminazione di quelli di disturbo o non in linea con gli obiettivi generali. Il riferimento principale è l'edificio del 1785.*

*La parte centrale dell'edificio, che contiene i collegamenti verticali, è oggetto di un riordino approfondito. Il progetto propone il mantenimento dell'atrio d'ingresso con gli elementi che lo definiscono spazialmente, in particolare i due archi. La nuova scala massiccia che dal piano terreno porta al primo piano appoggia su un pianerottolo di partenza a pianta quadrata. La scala leggera che dal primo piano porta al secondo piano e alla sala del consiglio comunale risolve e valorizza le relazioni tra le diverse parti dell'edificio e regge lo spazio del loggiato esterno. Al primo piano viene inserito un mobile che funge da teca per le esposizioni di oggettistica e da seduta. Lo spazio verticale viene diviso in due parti che riprendono i rispettivi spazi esterni, vale a dire il portico e il loggiato.*

*Gli spazi aperti al pubblico quali la cancelleria e l'ufficio tecnico sono ubicati nell'ala ovest (piano terreno e primo piano), nella quale trovano posto anche i servizi (piano cantina e sottotetto), le centrali tecniche (piano cantina), dei depositi e archivi (sottotetto).*

*La maggior parte delle installazioni tecniche e dell'impiantistica è concentrata in questa ala.*

*Nell'ala sud sono ubicati il segretariato, l'ufficio del sindaco e la sala municipale (piano terreno), spazi di riunione, disponibili e di esposizione (primo piano), la sala del consiglio comunale (secondo piano), cucina e ristoro (piano cantina).*

*Nell'ala nord si trova l'ufficio del segretario comunale con uno spazio di attesa (piano terreno), la biblioteca comunale (primo piano), dei depositi e archivi (sottotetto e piano cantina).*

*L'elemento di connessione tra queste tre parti di edificio viene occupato dai collegamenti verticali (scala, ascensore e piastre elevatrici per disabili). Questo spazio è pensato quale perno della distribuzione funzionale e spaziale della casa comunale. Esso si conclude con l'entrata nella sala del consiglio comunale, segnata da un elemento di attraversamento che vuole mettere in risalto il nuovo contenuto.*

*Il loggiato verso il cortile viene riportato alla situazione del 1785, un serramento arretrato viene inserito in modo da leggere la struttura e permettere un utilizzo durante tutto l'anno. Verso l'atrio lo spazio è delimitato da una grande vetrata.*

*Il loggiato al secondo piano, con la sala del consiglio comunale, viene pure chiuso con un serramento, utilizzando lo stesso principio. I due lati interni della sala sono rivestiti con una parete in legno trattato al naturale.*

*In generale vengono mantenute le aperture e le quote dei pavimenti, che si trovano su livelli differenti ad ogni piano.*

*Nell'ala sud e nord si prevede il restauro dei soffitti in legno, dei camini, di armadi a muro, dei decori in stile "pompeiano" nella saletta al piano terreno. Il risanamento strutturale dei solai lignei – che vengono mantenuti dove possibile - avviene con un sistema di tralicci metallici annegati in una cappa di cemento, che permette di mantenere lo spessore in dimensioni minime e di mantenere quasi invariate le quote dei pavimenti.*

*In queste due ali sono proposti dei pavimenti in cotto variegato.*

*Le nuove strutture portanti (solette e vano ascensore) dell'ala ovest sono in calcestruzzo intonacato e i pavimenti in cemento liscio colorato, gli arredi fissi in legno verniciato.*

*Il piano cantina viene risanato dall'umidità ascendente, sotto le nuove strutture orizzontali è previsto un vespaio.*

*Le facciate esterne sono proposte con intonaco civile in grassello di calce, ad eccezione del loggiato sul cortile che viene finito a rasapietra.*

*L'edificio, che in apparenza può sembrare in uno stato di conservazione relativamente buono, inizia a presentare dei segni di deterioramento in diverse parti. Questo è dovuto anche al fatto che da alcuni anni è disabitato e di conseguenza non vi è manutenzione regolare e quell'attenzione quasi giornaliera ai segnali del tempo, sebbene alcuni spazi vengano utilizzati occasionalmente.*

*Gli aspetti del degrado sono in particolare visibili:*

- nelle strutture portanti orizzontali (solai in legno) che sono parzialmente in cattivo stato*
- nelle carpenterie dei tetti, nelle coperture (coppi e tegole) e nei canali e gronda, tutti elementi che devono essere totalmente sostituiti*
- nel piano cantina, dove sono evidenti dei segni di presenza di umidità nella parte bassa dei muri, verso monte (ovest)*
- negli intonaci esterni che sono abbastanza deteriorati nella parte bassa, e nelle finestre che sono in uno stato precario.*

*Il nuovo utilizzo quale edificio pubblico comporta naturalmente la sostituzione di tutta l'impiantistica, dei materiali ed elementi di finitura, anche nell'ala nord e sud, dove è previsto un restauro conservativo.*

*Le attuali esigenze di utilizzo richiedono inoltre che l'edificio sia conforme alle normative per disabili. Questo tema è stato affrontato con attenzione e la soluzione proposta permette l'accesso a tutti gli spazi anche alle persone motulesi.*

*Il progetto rispetta inoltre le prescrizioni antincendio e risponde alle esigenze poste ad un edificio pubblico.*

## **Esterno**

*Lo spazio esterno viene valorizzato con un intervento di riordino che prevede la sostituzione della pavimentazione del cortile e della zona di accesso, l'inserimento di una fontana e la sistemazione del giardino a valle. La quota del giardino verso l'edificio viene abbassata nella zona centrale, per permettere un rapporto più diretto tra lo spazio esterno e interno.*

*Le indicazioni di questa relazione sono completate da quelle dell'ingegnere civile, dei consulenti per gli impianti e dal consulente per il fuoco, raccolti in fascicoli separati.*

Progetto di dettaglio e preventivo definitivo sono stati elaborati dalla comunità di lavoro nel corso del 2005. Questi documenti – alla base del presente messaggio – sono stati oggetto di numerose discussioni ed approfondite riflessioni, che hanno coinvolto il Municipio, gli architetti progettisti, l'arch. Carloni in veste di consulente e infine le Commissioni della gestione e dell'edilizia, convocate per raccogliere pareri intermedi sulle opzioni che man mano si presentavano al Municipio.

Progetto e preventivo oggetto del presente messaggio sono dunque il frutto di intense trattative e – in qualche caso – anche di ragionevoli e necessari compromessi. Non tutto può però essere previsto e valutato già a questo stadio: ciò vale in generale nella costruzione, ma vale in particolare per interventi di ristrutturazioni complesse come quello che ci occupa. Non dovremo pertanto sorprenderci oltre misura se – in corso d'opera – sarà necessario prendere ulteriori decisioni ed esaminare varianti realizzative.

## **5. La procedura di approvazione del progetto**

### **a. La definizione degli accordi contrattuali con gli architetti**

Al termine della procedura di concorso, il Municipio ha deciso di affidare l'incarico di allestimento del progetto di dettaglio ai vincitori. A questa decisione di principio è poi seguita un'intensa trattativa che ha permesso di stabilire l'impostazione organizzativa della comunità di progettazione e i necessari accordi contrattuali. Questa trattativa è stata la base che ha permesso di elaborare il MM 13/2004, con il quale il Consiglio comunale ha concesso i crediti necessari per l'elaborazione del progetto di dettaglio e del preventivo definitivo. Le condizioni contrattuali indicate nel MM 13/2004 sono confermate anche per la fase di costruzione. Gli accordi prevedono una remunerazione globale complessiva fissata in fr. 800'000 (IVA 7.6 % e spese incluse) per l'insieme della comunità di progettazione, rappresentata contrattualmente dagli architetti Leuzinger e Vicari. La comunità di lavoro si compone ed integra - oltre agli architetti - l'ingegnere civile, l'ingegnere impiantista per gli impianti elettrici e l'ingegnere impiantista per gli impianti RSV (riscaldamento, sanitario e ventilazione). L'onorario di fr. 770'000 definito contrattualmente è stato aumentato di fr. 30'000, poiché in fase di progettazione definitiva è emersa la necessità di realizzare interventi strutturali maggiori non preventivabili inizialmente. Si tratta di opere rese necessarie da uno stato di conservazione dello stabile peggiore rispetto a quanto previsto e constatato solo in fase di sondaggi e verifiche di dettaglio. Si pensa in particolare alla necessità di sostituire la carpenteria del tetto e di rinforzare ulteriormente le solette nell'ala pregiata dello stabile (ala est). L'onorario di fr. 800'000 è fisso per la realizzazione del progetto così come presentato e non è soggetto ad adeguamenti al carovita. Qualora dovessero essere realizzate opere non contemplate nel progetto, per questi interventi l'onorario sarà stabilito volta per volta.

### **b. Esame da parte della Commissione dei beni culturali**

Definito il progetto e il relativo preventivo dettagliato dei costi, il Municipio ha immediatamente sottoposto la documentazione disponibile all'Ufficio dei beni culturali per il necessario preavviso preliminare. Si tratta di un passo previsto dalla Legge cantonale sui beni culturali, propedeutico alla presentazione e all'esame della domanda di costruzione vera e propria.

L'esame del progetto da parte dell'Ufficio dei beni culturali e della Commissione dei beni culturali ha creato diversi problemi e si è purtroppo svolto in un clima tutt'altro che sereno. La procedura d'esame è stata innanzitutto assai lenta e macchinosa, ma non solo. Purtroppo alcuni membri hanno contestato, con argomenti del tutto opinabili, alcuni aspetti – peraltro a nostro avviso assolutamente secondari – bloccando di fatto la procedura d'esame senza alcuna comunicazione ufficiale alle parti.

Per poter sbloccare questa situazione di “impasse” sono stati necessari robusti interventi presso il Direttore del Dipartimento del territorio. Grazie all'intervento dell'on. Borradori - che desideriamo ringraziare per il suo rapido ed efficace intervento risolutore - è stato infine possibile raggiungere a fine giugno 2006 una soluzione concordata ed approvata anche dall'Ufficio dei beni culturali.

c. Licenza di costruzione

Non appena ottenuto il preavviso favorevole da parte dell'Ufficio dei beni culturali, il Municipio ha proceduto alla pubblicazione della domanda di costruzione. Contro la domanda non sono pervenute opposizioni. Il preavviso cantonale è stato rilasciato il 17 agosto 2006 e prevede una serie di condizioni di carattere generale che non modificano nella sostanza il progetto presentato. La licenza edilizia è stata pertanto rilasciata dal Municipio il 22 agosto 2006.

## 6. I costi di costruzione

Il preventivo di dettaglio è stato allestito con un livello dei prezzi aggiornato al mese di aprile 2005 (indice dei costi di costruzione della Città di Zurigo = 110.2). Il grado di precisione è stato stabilito in conformità alle vigenti norme SIA al +/- 10 %.

Le cifre esposte tengono conto dello stato di vetustà dell'edificio, degli imprevisti non ragionevolmente prevedibili, dell'IVA al 7.6 %, degli onorari e delle spese.

a. Ristrutturazione edificio

Per la ristrutturazione dell'edificio, compresi i lavori preliminari, la sistemazione esterna, gli onorari e l'IVA, in base al preventivo allestito dagli architetti si prevede un investimento complessivo di fr. 4'210'000. In questo importo è compresa la parte di onorari di progettazione già votata con il MM 13/2004 per fr. 226'000. L'onere netto per la ristrutturazione (edificio, giardini, pavimentazione esterna), onorari inclusi ammonta pertanto a fr. 4'000'000 (importo arrotondato).

In sede di preventivo sono state valutate opere “a rischio”, rispettivamente oggetto di rinunce in sede di esame di dettaglio, per circa fr. 370'000 che andranno verificate in sede di esecuzione dei lavori. Questo importo non è inserito nel preventivo oggetto della presente richiesta di credito.

b. Giardino

Il giardino (sia lato nord che lato sud) verrà mantenuto (rispettivamente riportato) allo stato attuale, previa realizzazione di alcune modifiche per assicurarne una ottimale fruizione ed accesso. Non sono per il resto previsti lavori particolari, fatta eccezione per la messa a disposizione di infrastrutture per una migliore utilizzazione (illuminazione, alimentazione elettrica).

c. Opere collaterali (pavimentazioni esterne)

È previsto un intervento minimale senza sostituzione completa della pavimentazione della rampa di accesso e della corte.

I costi per la sistemazione del percorso pedonale esistente (ed attualmente asfaltato), così come l'eventuale risanamento dei muri a secco non sono considerati in questa richiesta di credito. Questi interventi verranno valutati in un secondo tempo e saranno oggetto se del caso di una specifica domanda di credito.

d. Arredamento, attrezzature e restauro dei beni mobili

Per l'acquisto di arredamento e di attrezzature, oltre che per il restauro dei beni mobili acquistati nel 2000 (mobilia, quadreria, biblioteca) viene richiesto un importo forfetario prudenzialmente valutato in fr. 600'000. Al momento attuale non è possibile indicare in modo preciso e definitivo il dettaglio delle spese necessarie. Allo scopo di assicurare la massima trasparenza sui costi complessivi

dell'intervento di ristrutturazione (ed in particolare di questa specifica parte del credito), il Municipio ha optato per l'inserimento di questo importo già a questo stadio della procedura. Resta inteso che il Municipio trasmetterà al Consiglio comunale unitamente ai preventivi/consuntivi annuali ed al momento opportuno le indicazioni di dettaglio relative alla prevista utilizzazione di questa parte del credito.

e. Rincaro

Per il rincaro (previsto contrattualmente) viene richiesto un credito pari al 15 % circa della somma delle posizioni a. – d., per complessivi fr. 700'000. Un eventuale conguaglio sarà oggetto di richiesta di credito suppletorio (ratifica di sorpasso, rispettivamente comunicazione di minor spesa) al termine dei lavori.

f. Sintesi

L'inserimento degli importi di cui ai paragrafi d.) ed e.) - per complessivi fr. 1'300'000 - vuole rispondere all'esigenza di massima trasparenza sui presumibili costi complessivi finali dell'intervento. Sarebbe stato infatti possibile anche richiedere il solo credito per la costruzione, rinviando a tempi successivi le richieste di credito per la copertura delle spese di arredamento/attrezzature/restauro e per la copertura dei rincari contrattuali. Il Municipio ritiene che la procedura adottata assicuri la migliore visione degli impegni finanziari che si dovranno assumere, in un momento in cui una decisione è ancora possibile in piena libertà, a differenza di quanto avverrebbe nel caso di richieste di credito presentate in corso d'opera.

Il credito complessivo richiesto con il presente messaggio ammonta pertanto a:

Oggetto	Importo
Ristrutturazione stabile e sistemazione esterna (onorari e IVA compresi)	4'000'000
Arredamento*	300'000
Attrezzatura*	200'000
Restauro beni mobili*	100'000
Rincaro (15% delle posizioni precedenti)	700'000
<b>Totale</b>	<b>5'300'000</b>

\* = ripartizione indicativa

Per rapporto al volume d'investimento massimo di fr. 3'500'000 indicato quale tetto massimo di spesa nei documenti di concorso, sulla base di una valutazione sommaria della cubatura, l'importo oggetto della presente richiesta di credito risulta a tutti gli effetti notevolmente superiore.

Va comunque sottolineato che il raffronto deve essere effettuato con l'importo di 4-4.25 milioni di franchi (esclusi quindi gli importi per arredamenti/attrezzature/restauro/rincaro).

Questo fatto ha occupato il Municipio per molti mesi. Per giungere alla presentazione di questo messaggio, rispetto ai primi preventivi sottoposti al Municipio nel 2005, sono stati adottati e attuati i seguenti provvedimenti correttivi:

- nei confronti dei progettisti
  - o richiesta di revisione completa e dettagliata del preventivo originariamente presentato

- precisazione delle posizioni valutate e una quantificazione delle posizioni a rischio (ad esempio il rifacimento degli intonaci esterni)
- nei confronti delle scelte di progetto
  - revisione verso il basso degli standard adottati, in particolare riguardo alle scelte dei materiali ed alle soluzioni costruttive proposte (impiantistica, grado di automazione dello stabile, ecc.)
  - lo scorporo dei costi per attrezzature ed arredo mobile (tende, illuminazione, ecc.)
  - l'eliminazione di interventi invasivi, eccedenti la semplice ricostruzione dello stato attuale, nella sistemazione esterna (giardini)

Il Municipio ha esperito le necessarie ed opportune verifiche sui costi (costruzione ed onorari, esclusi i costi per arredamento, attrezzature e rincari) e raccolto elementi di raffronto sul costo al metro cubo di interventi simili, giungendo al convincimento che il costo al metro cubo preventivato per il progetto di ristrutturazione di Casa Porta possa essere giudicato come appropriato. Ulteriori interventi sul preventivo avrebbero reso necessaria una revisione sostanziale del progetto emerso quale vincitore dal concorso ed avrebbero inoltre minato il valore complessivo dell'intervento di recupero, svilendone pure il valore culturale.

## 7. Il finanziamento dell'investimento

### a. Impegno complessivo

L'impegno finanziario complessivo lordo per questo importante progetto può essere così riassunto:

Acquisto Casa Porta e contenuto	MM 1/2000	21.03.2000	1'840'000
Concorso d'architettura	MM 4/2002	06.05.2002	90'000
Progettazione	MM 13/2004	13.09.2004	226'000
Acquisto mapp. 919	MM 14/2004	13.09.2004	305'000
Realizzazione vigneto	MM 15/2005	26.09.2005	25'000
Riattazione Casa Porta	MM 9/2006	autunno 2006	5'300'000
<b>Totale</b>			<b>7'786'000</b>

Eventuali sussidi (vedi par. 7 lett. b) andranno in deduzione di questo importo.

### b. Sussidi di terzi

Sin dall'inizio del progetto il Municipio si è premurato di ricordare al Cantone gli impegni di sussidiamento che quest'ultimo ha assunto in termini generali con l'approvazione della Legge sui beni culturali.

A prime risposte di segno positivo (giunte in forma scritta prima dell'acquisto della proprietà), sono poi via via giunti segnali sempre meno positivi, che lasciavano intendere la volontà di non intervenire con alcun aiuto di tipo finanziario. Contro questo atteggiamento il Municipio si è sempre fermamente battuto, ottenendo nel mese di giugno perlomeno la conferma della disponibilità da parte del Cantone "... nell'ambito di una riserva, seppur limitata, per tale opera nel nostro piano finanziario, siamo pronti a considerare una proposta di sussidio per opere legate alla salvaguardia della sostanza monumentale..." (lettera del 19 giugno 2006).

Il Municipio allestirà la domanda di sussidio allo scopo di ottenere il massimo possibile: non bisogna però farsi soverchie illusioni quanto all'entità di questo aiuto finanziario. Esso non sarà certamente di entità tale da modificare l'onere a carico del Comune, che resterà principalmente a carico della nostra comunità.

c. Sostenibilità finanziaria

L'entità dell'investimento è stata fonte di approfondite riflessioni all'interno del Municipio in relazione alla sostenibilità dello stesso sia in termini assoluti, sia in relazione alle altre priorità di investimento attualmente in discussione.

L'esito di queste riflessioni è stato consegnato nel rapporto che accompagna il Piano finanziario del Comune per il periodo 2005-2008. Acquisita una sostanziale stabilità del gettito d'imposta e una costanza del quadro legislativo attuale (con particolare riferimento ai rapporti finanziari tra Cantone e Comuni e nell'ambito della perequazione finanziaria intercomunale), l'investimento appare sostenibile, tanto più che una parte importante degli interventi già realizzati (acquisto della proprietà, progettazione) è nel frattempo già stata finanziata e quasi completamente ammortizzata, senza aumento dell'indebitamento.

L'entità dell'investimento – ripartito su quattro anni – rappresenta circa il 60-75% del volume d'investimento medio annuo realizzato negli scorsi anni dal Comune. Considerando che negli scorsi anni il volume d'investimento è stato molto elevato, si dovrà tener presente che la capacità operativa residua (destinata ad altri interventi propri ed a contributi di terzi) sarà ridotta a volumi quantificabili in un massimo di ca. 500/700'000 franchi annui.

Tenuto conto delle opere realizzate negli scorsi anni, si tratta comunque – a mente del Municipio - di una disponibilità sufficiente.

d. Ammortamento dell'investimento

In considerazione dell'elevato onere d'investimento e della particolare situazione finanziaria del Comune, il Municipio propone di gestire l'ammortamento di quest'opera con criteri di massima prudenza, iniziando l'ammortamento ordinario con un tasso massimo del 10 % applicato linearmente sull'investimento effettuato nell'anno, senza attendere la conclusione dell'opera per iniziare l'ammortamento.

In questo modo si potrà anticipare l'inizio dell'ammortamento già durante il periodo di costruzione, evitando l'accumulo di sostanza ammortizzabile in periodi dove l'incertezza finanziaria potrebbe anche essere maggiore di oggi.

e. Spese di gestione supplementari e conseguenti

Una volta ultimati i lavori di riattazione di Casa Porta si dovranno prevedere annualmente delle spese di gestione corrente, che al momento attuale non sono quantificabili, in particolare per:

- personale di pulizia;
- abbonamenti di manutenzione apparecchiature e installazioni;
- riscaldamento, energia elettrica;
- assicurazioni stabile e contenuto;
- manutenzione ordinaria dello stabile;

Non si prevede per contro l'assunzione di personale supplementare, in quanto si ritiene di poter gestire Casa Porta facendo capo al personale già attualmente alle dipendenze del Comune.

## **8. La gestione del progetto**

### **a. Procedure di appalto**

L'aggiudicazione dei lavori avverrà nel quadro di quanto previsto dalla Legge sulle commesse pubbliche. L'entità del sussidiamento cantonale non dovrebbe rendere necessario il coinvolgimento degli uffici cantonali in sede di approvazione dei bandi e delle delibere.

In sede di concorso verrà posta particolare attenzione e peso alle referenze ed alle qualifiche professionali, allo scopo di evitare difficoltà e problemi generati da delibere al "minor offerente". Problemi peraltro che il Comune ha già dovuto gestire in tempi nemmeno troppo lontani in occasione della realizzazione del Centro comunale.

### **b. Direzione lavori**

Il compito di direzione generale e locale dei lavori costituisce parte integrante del mandato affidato alla comunità di lavoro diretta dagli architetti Remo Leuzinger e Claudio Vicari. Il relativo costo è compreso nell'onorario globale pattuito; le prestazioni sono quelle previste dalla norma SIA.

### **c. Mozione PLR**

Con mozione del 13 settembre 2004 il Gruppo PLR in Consiglio comunale ha chiesto l'introduzione di una figura di un capoprogetto per la ristrutturazione di Casa Porta. Questa figura dovrebbe fungere da collegamento tra la comunità dei progettisti e il committente, assicurando il rispetto di tempi e costi e sgravando nel contempo il Municipio da compiti operativi.

Il Municipio ha attentamente esaminato la proposta, raccogliendo pure il parere del consulente arch. Tita Carloni e di alcuni membri della giuria di concorso. I pareri raccolti hanno evidenziato l'importanza di concentrare i compiti di progettazione e di direzione generale e locale dei lavori nelle mani degli architetti incaricati. Questo in particolare nel caso di un intervento di restauro conservativo come quello che ci occupa. Per questa medesima ragione si è pure scartata l'ipotesi di separare i mandati di progettazione e di direzione dei lavori, attribuendoli a professionisti diversi.

La proposta è apprezzata per lo spirito costruttivo e per l'obiettivo – assai impegnativo – di controllo dei tempi e dei costi: essa ha peraltro fornito ulteriori spunti in relazione a possibili forme di riorganizzazione e potenziamento dell'ufficio tecnico comunale. Questo tema è tuttora in esame: si pensa – fra le altre opzioni possibili – ad una più accentuata collaborazione con i Comuni di Agno e Bioggio nell'ambito di una prospettata struttura comune erogatrice di servizi.

Considerato quanto precede, il Municipio propone di evadere la mozione senza procedere all'assunzione di un Capoprogetto esterno per la gestione del progetto di Casa Porta, riservandosi però la facoltà di proporre successivamente al Consiglio comunale misure di rafforzamento dell'Ufficio tecnico comunale per poter assicurare una corretta gestione di questo importante progetto.

## **9. I tempi di realizzazione previsti**

Ipotizzando la crescita in giudicato della licenza di costruzione e del credito di costruzione entro la fine del mese di novembre 2006 e il conseguente avvio dei lavori verso la metà del 2007, appare plausibile immaginare il termine dei lavori e la presa in consegna di Casa Porta completamente risistemata dopo un periodo di due anni e mezzo di lavori, quindi per l'inizio del 2010.

## 10. Il concetto di utilizzazione

Il concetto che ha guidato il Municipio nella scelta della destinazione da dare a Casa Porta è sempre stato quella di aprirla ad un uso pubblico diversificato. Da un lato un uso destinato all'Amministrazione comunale e dall'altro spazi aperti a favore dei cittadini e dei vari gruppi che operano nel Comune.

Il progetto scelto rispecchia bene questa volontà proponendo soluzioni che soddisfano ai bisogni richiesti.

Accanto quindi agli uffici dell'Amministrazione comunale, alla Sala del Municipio e ad altre sale di rappresentanza, si creeranno spazi utilizzabili per le riunioni della varie Commissioni e per altri usi pubblici del Comune. Gli spazi pubblici potranno naturalmente anche venir messi a disposizione delle aziende presenti sul nostro territorio quali spazi di rappresentanza.

Gli spazi esterni saranno organizzati in modo da poter offrire luoghi di svago, incontro e divertimento collettivo.

## 11. La destinazione degli spazi liberati presso il Centro comunale

### a. Cancelleria comunale, sala riunioni e sala Municipio

Gli spazi attualmente occupati dalla cancelleria comunale e dal Municipio potranno essere - come originariamente previsto - destinati a usi scolastici / educativi. Indicativamente si potrebbe pensare ad uno spazio per un asilo nido e ad uno spazio per una nuova ludoteca e/o biblioteca pubblica.

Proposte e relative richieste di credito saranno oggetto di messaggi municipali e relative decisioni separate.

### b. Sala del Consiglio comunale

Le riunioni del Consiglio comunale non verranno più tenute nella sala riunioni al primo piano del centro comunale, ma nella nuova sala al secondo piano di Casa Porta. Questo cambiamento di destinazione non comporta modifiche alla destinazione di questo spazio.

## 12. L'investimento nell'ottica dei cambiamenti istituzionali in corso (collaborazioni/agggregazioni)

Un investimento come quello prospettato con questo messaggio proposto in un periodo caratterizzato da ampie (e anche controverse) discussioni su temi quali le aggregazioni comunali e il potenziamento di forme di collaborazione a livello regionale potrebbe anche apparire come sproporzionato o addirittura fuori luogo.

Il Municipio ritiene per contro che questo investimento non vada subordinato a scelte di collaborazione e/o di aggregazione. L'investimento si giustifica infatti in ogni caso con gli obiettivi di valorizzazione culturale e di creazione di nuovi spazi pubblici che esso promuove.

Spazi pubblici adeguati e piacevoli da vivere costituiscono un bene che migliorano stabilmente l'attrattività di un Comune indipendentemente dalla sua organizzazione istituzionale. Inoltre, determinati spazi amministrativi saranno necessari a livello locale in ogni caso, anche qualora si dovesse realizzare l'una o l'altra forma di aggregazione: il fatto di disporre di infrastrutture adeguate non potrà che migliorare la nostra posizione relativa al momento in cui si dovrà decidere un'eventuale ripartizione di infrastrutture e servizi sul territorio.

## 13. La gestione dei beni mobili e degli oggetti d'arte (arredi, quadreria, biblioteca)

Sulla base dell'inventario stilato dall'Ufficio dei beni culturali, si prevede di procedere al restauro dei beni mobili di maggior pregio (fra i quali figurano diversi pezzi d'arredamento e pezzi della quadreria). Questi

elementi andranno opportunamente reinseriti nel concetto d'arredamento al termine della ristrutturazione e potranno costituire un ulteriore arricchimento delle sale di rappresentanza.

Per la biblioteca, la quadreria e i pezzi d'arredamento di minor pregio si intende procedere con misure di salvaguardia minima che andranno definite di concerto con l'Ufficio dei beni culturali, con il quale si ricercherà pure una soluzione di ubicazione/deposito più confacente.

Precisiamo sin d'ora comunque che non vi è la volontà di allestire un nuovo "museo locale" all'interno di Casa Porta, la cui gestione richiederebbe sforzi sproporzionati rispetto al potenziale culturale a disposizione. Priorità sarà data alla conservazione ed alla garanzia di fruizione pubblica dei beni acquisiti in sinergia con le strutture preposte a questo compito (musei etnografici, archivi e biblioteche locali e cantonali).

#### 14. Conclusioni

L'approvazione del credito di ristrutturazione rappresenta un passo decisivo verso la realizzazione del progetto di Casa Porta. D'ora in poi ci si muoverà in un ambito sempre più esecutivo che il Municipio affronta con convinzione ma anche con la consapevolezza che diverse potrebbero essere le incognite alle quali confrontarsi. La serietà con la quale si sono approfonditi i vari aspetti tecnico-finanziari con i progettisti e l'autorevole consulenza dell'architetto Tita Carloni da un lato ci tranquillizzano. Sarà premura del Municipio verificare periodicamente lo stato dei lavori con il Consiglio comunale e con i cittadini in modo che questa realizzazione costituisca veramente un progetto della collettività.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

1. è concesso un credito di costruzione (costruzione, onorari e IVA 7.6 % inclusa) di complessivi fr. 4'700'000, comprensivo di una riserva per rincari di fr. 700'000;
2. è concesso un credito per l'acquisto (spese, onorari e IVA 7.6 % inclusa) di arredamento e attrezzature, e manutenzione, restauro e valorizzazione dei beni mobili di complessivi fr. 600'000;
3. i crediti di cui al punto 1. e 2. vengono iscritti nel conto investimenti e decadono se non utilizzati entro il 31.12.2015;
4. gli investimenti di cui al punto 1 e 2 saranno ammortizzati con un tasso lineare massimo del 10%;
5. eventuali sussidi saranno contabilizzati in deduzione dell'investimento lordo.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 15 settembre 2006

Risoluzione n. 357/12.9.2006

#### Allegati

- progetto e preventivo di spesa (edizione del 10 luglio 2006)
- testo mozione PLRT