

Castel San Pietro, 23 settembre 2013

# AVVISO

## PROCLAMAZIONE RISULTATI

### VOTAZIONE COMUNALE DEL 22 SETTEMBRE 2013

Risoluzione del Consiglio Comunale del 22.04.2013 concernente la concessione di un credito di fr. 5'871'000.00 per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt

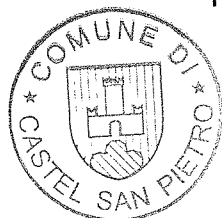
|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Iscritti in catalogo:   | 1607   |
| Votanti:                | 967    |
| Partecipazione al voto: | 60.17% |
| Schede valide:          | 952    |
| Schede nulle:           | 3      |
| Schede bianche:         | 12     |

1. Esito:

|           |      |            |
|-----------|------|------------|
| <b>SI</b> | voti | <b>512</b> |
| <b>NO</b> | voti | <b>440</b> |

conseguentemente la decisione del 22 aprile 2013 concernente la concessione di un credito di fr. 5'871'000.00 per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt è accettata.

2. Contro la presente decisione è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato entro 15 giorni dalla pubblicazione.



PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

L. Bassi

Votazione comunale  
del  
22 settembre 2013

---

**Ristrutturazione  
Masseria Cuntitt**

Credito di fr. 5'871'000.00  
per la ristrutturazione  
della Masseria Cuntitt





# Su cosa siete chiamati a votare

Il 22 settembre 2013, in concomitanza con le votazioni federali e cantonali, si vota a livello comunale sul tema:

---

## Ristrutturazione della Masseria Cuntitt

Il 22 aprile 2013 il Consiglio comunale ha approvato la concessione di un credito di fr. 5'871'000.00 per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt. Il rapporto di minoranza della Commissione della gestione, che chiedeva la non approvazione del messaggio municipale, non è stato accolto.

Possiamo contare su un lascito della famiglia Bettex di oltre 4 milioni per coprire in gran parte la spesa.

Contro la concessione del credito è stato promosso il referendum da parte del Partito Liberale Radicale, sottoscritto da 306 cittadini (19 % degli iscritti in catalogo).

Essendo riuscita la domanda di referendum, spetta ora al Popolo decidere.

---



## Oggetto della votazione

I cittadini di Castel San Pietro sono chiamati ad esprimersi sulla decisione del Consiglio comunale del 22 aprile 2013 con la quale è stata autorizzata la ristrutturazione della Masseria Cuntitt, concedendo il relativo credito di costruzione di fr. 5'871'000.00.

La proposta contenuta nel messaggio municipale n° 05/2013 è quella di ottenere degli spazi pubblici al piano terreno (compresa la corte e il giardino) e 6 appartamenti ai piani superiori accessibili con un ascensore e quindi idonei anche a persone anziane autosufficienti.

Naturalmente il lascito della famiglia Raymond Bettex ha dato nuovo slancio alla trentennale discussione.

In questi ultimi anni sono state adottate dal Consiglio comunale 3 decisioni significative per l'avanzamento del progetto Cuntitt e indicative per l'orientamento della politica degli investimenti comunali:

- è stata respinta una mozione che postulava la vendita della Masseria
- sono stati autorizzati due crediti (totale fr. 452'000.00),

dando sostanza al lavoro svolto per anni dalle Commissioni *Edilizia opere pubbliche* e *Centro Civico* che hanno operato congiuntamente. In queste commissioni sedevano tutti i partiti e movimenti del paese (PPD, Per Castello, PLR e storicamente: PPD, PLR, Sinistra, UDC).

Il 14.12.2009 è stata respinta la mozione PLR che chiedeva la vendita della Masseria Cuntitt e contemporaneamente il Municipio è stato autorizzato ad allestire un bando di concorso pubblico per la selezione dell'architetto.



In seguito (il 27.02.2012) dopo la scelta di affidare il lavoro all'arch. Edy Quaglia, il Consiglio comunale ha autorizzato la prosecuzione nello sviluppo dei progetti.

Anche la richiesta di credito ora in discussione e la destinazione degli spazi sono frutto di compromessi che hanno contenuto la spesa di riattazione mantenendo il carattere rurale di un tempo e permettendo nel contempo l'uso pubblico dell'edificio.

### **Cosa accadrà dopo la votazione comunale**

Se prevale il **SI** il Municipio potrà predisporre la domanda di costruzione per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt.

Se prevale il **NO** il credito decade e la Masseria Cuntitt non sarà ristrutturata.

### **La richiesta di credito al Consiglio comunale**

Il Municipio all'unanimità ha proposto al Consiglio comunale la concessione del credito di fr. 5.8 mio. Il Consiglio comunale alla presenza di 27 membri l'ha approvato con 21 voti favorevoli e 6 contrari.



# Perché votare SI

Le argomentazioni favorevoli alla concessione del credito

---

## **La coerenza politica con le scelte passate**

Acquistata nel 1982, la volontà di ristrutturare la Masseria è stata confermata negli ultimi 5 anni ben 3 volte dalle commissioni in cui tutti sedevano e dal Consiglio comunale con maggioranze quasi assolute.

## **La coerenza architettonica con la tipicità della Masseria**

La scelta filosofica del progetto e delle tecniche di ristrutturazione utilizzate, permetteranno di preservare il valore intrinseco della Masseria, quale memoria storica della vita della civiltà contadina di Castel San Pietro consentendo nel contempo l'utilizzo degli spazi secondo moderne concezioni.

## **La necessità di nuovi spazi pubblici**

La Masseria Cuntitt ristrutturata permetterà di risolvere una parte delle esigenze di spazio della comunità Castellana.

Le associazioni che operano a Castello chiedono la disponibilità di spazi dove svolgere una parte delle loro attività. Le ex scuole prefabbricate sono ormai fatiscenti nella loro struttura base.

La scelta di destinare il piano terreno all'utilizzo pubblico e associativo, con la corte, i portici, i locali e il giardino, è voluta per mettere a disposizione di tutta la popolazione un luogo d'incontro privilegiato in centro paese.

Il panorama e l'ampio respiro che si godono da questo "balcone" meritano questa destinazione pubblica.

---



Paradossalmente malgrado l'aumento di abitanti, la vita sociale nel nostro Comune va stimolata. Senza questo aiuto le relazioni sociali, umane e economiche locali tendono ad affievolirsi.

Gli spazi pubblici dei Cuntitt si prestano invece a riportare la gente in paese a beneficio di tutti.

La scelta di inserire un ascensore per favorire gli anziani autosufficienti nell'utilizzo degli appartamenti è molto apprezzata.

Anche l'amministrazione ha esigenza di spazio che verranno in minima parte soddisfatte nei Cuntitt.

## L'aspetto finanziario

Indubbiamente il lascito Bettex destinato prevalentemente a questo progetto, ha agevolato la decisione di ristrutturare la Masseria e le scelte politiche hanno confermato questa volontà.

Le finanze del nostro Comune, così come consolidate a fine 2012, sono perfettamente in grado di sopportare la parte di investimento residua e gli oneri di gestione che ne deriveranno.

Se il moltiplicatore d'imposta nei prossimi anni dovesse essere in pericolo è per altri fattori di costo più critici e più importanti che il Municipio non controlla, quali: l'aumento della partecipazione per la previdenza sociale (anziani, cassa malati e complementare), la partecipazione finanziaria a copertura del deficit del Cantone, la nuova organizzazione della polizia, ....

L'investimento Cuntitt è già previsto nel piano finanziario comunale.

**Per queste ragioni le decisioni prese dal Municipio e dal Consiglio comunale raccomandano di votare SI alla ristrutturazione della Masseria Cuntitt.**





# Perché votare NO

Le argomentazioni contrarie alla concessione del credito

---

## **Il restauro della masseria Cuntitt non è prioritario**

Il progetto dei Cuntitt non è prioritario di fronte agli investimenti che il Comune dovrà affrontare nei prossimi anni: acquedotto a lago, risanamento della rete idrica, riorganizzazione dell'area ex Villa Buenos Aires con la costruzione di posteggi in centro paese, risanamento della centrale termica del centro scolastico, realizzazione di nuovi spazi per l'amministrazione alle vecchie scuole. Questo progetto rischia anzi di compromettere la realizzazione di opere ben più importanti per l'interesse della comunità.

## **Un progetto con contenuti discutibili**

La realizzazione di un asilo nido (peraltro auspicabile) e la creazione di una sala multiuso (c'è un doppiopiano a distanza di poche decine di metri) creano traffico nel nucleo e sono in contrasto con la politica finora adottata di allontanare movimenti da questa zona pregiata. Peggio, si acuisce il problema dei posteggi. L'apertura di una osteria rappresenta una concorrenza inutile ai ritrovi attivi nel centro del Comune che già faticano a sopravvivere. Quanto agli appartamenti a pigione moderata (si pensa agli anziani) è ragionevole che due siano su due piani, di cui uno addirittura di 145 m<sup>2</sup>? Che dire poi della posizione dei Cuntitt lontana dalla Posta, dalla farmacia, dai negozi e dai mezzi pubblici raggiungibili solo superando un dislivello ragguardevole?

---



Infine è lecito domandarsi secondo quali criteri questi appartamenti saranno assegnati. A queste domande il messaggio municipale non accenna nessuna risposta e non formula nessuna proposta.

### **Nessun vincolo nel fondo Bettex**

Nell'atto di donazione di 5 milioni a favore del Comune si parla della realizzazione di opere con scopi sociali e culturali, ma il luogo previsto non è indicato in modo vincolante. La masseria Cuntitt è stata identificata come una delle possibilità, non l'unica. Il lascito non sarebbe compromesso se il referendum fosse accettato e venisse destinato ad un progetto del quale beneficerebbe non solo il nucleo di Castello ma anche le frazioni (Monte, Casima, Campora, Obino, Corteglia e Gorla).

### **E le frazioni ?**

### **CHF 6.2 mio sono sostenibili per il nostro Comune ?**

No, è un progetto troppo oneroso e per questo non sostenibile. La gestione del nuovo stabile peserà con CHF 240'000 di oneri di gestione corrente, pari a circa 4 punti del moltiplicatore d'imposta.

### **Perché non un progetto da CHF 4.3 mio ?**

Se dopo tutto vogliamo salvaguardare i Cuntitt perché non ridimensionare il progetto entro le disponibilità del lascito Bettex equivalente a CHF 4.3 mio?

**Per queste ragioni i promotori del referendum raccomandano di votare NO e di non concedere il credito di 5.9 mio come contenuto nella risoluzione del consiglio comunale del 22 aprile 2013 che avalla il messaggio municipale numero 5/2013.**





Chi è **favorevole**  
alla ristrutturazione della  
Masseria Cuntitt  
vota **SI**

Chi è **contrario**  
alla ristrutturazione della  
Masseria Cuntitt  
vota **NO**



# Come si vota

Il voto si esprime con la formula **SI** o **NO** per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt.

---

## Orari di voto

La votazione comunale ha luogo **domenica 22 settembre 2013 dalle ore 09.00 alle 12.00 presso il Centro Scolastico.**

---

## Voto per corrispondenza generalizzato

E' possibile votare per corrispondenza a partire dal momento in cui si riceve il materiale di voto.

**Le buste per il voto per corrispondenza** devono essere spedite per il tramite del servizio postale (con affrancatura) oppure **recapitate alla Cancelleria o depositate nella bucalettere (senza affrancatura) della casa comunale.**

---

## Modalità di voto

L'elettore compila la scheda di voto e la ripone nell'apposita busta. Successivamente indica di proprio pugno la data di nascita completa e sottoscrive (firma autografa) la carta di legittimazione di voto (**la lettera intera, senza ritagliarla**) che ripone unitamente alla busta con l'indicazione votazione comunale, quella con l'indicazione votazione cantonale e quella con l'indicazione federale, nella busta di trasmissione grigia per il voto per corrispondenza.

Le buste per il voto per corrispondenza devono giungere alla Cancelleria comunale **entro le ore 12.00 di domenica 22 settembre 2013** per essere considerate ai fini dello spoglio. Si consiglia di non attendere gli ultimi giorni per l'invio della busta.

---

## Voto al seggio elettorale

L'elettore che vota al seggio **deve portare con sé la carta di legittimazione di voto**; essa serve quale prova di non aver votato per corrispondenza.

Per ulteriori informazioni contattare la Cancelleria comunale al numero 091 646 15 62 oppure il sito [www.castelsanpietro.ch](http://www.castelsanpietro.ch).





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 RUn: *“ 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           |
| <b>TOTALE</b>                         |          | <b>Fr. 6'195'804.00</b> |

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <b>TOTALE ARROTONDATO</b> | <b>Fr. 6'200'000.00</b> |
|---------------------------|-------------------------|

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    |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>TOTALE PER RICHIESTA DI CREDITO, IVA COMPRESA</b> | <b>Fr. 5'871'000.00</b> |
|--|-------------------------|

## 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         |
|  | <b>Totale prelievi</b> | <b>378'242.70</b> |

## 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        |
| <b>TOTALE</b>    |   | <b>= 407</b> | <b>mq</b> |

SUPERFICIE NETTA SN SIA 416 LOCALI TECNICI 70.00 mq



|                      |   |                |
|----------------------|---|----------------|
| LOCALE RISCALDAMENTO | A | = 20 mq        |
| LAVANDERIA           | B | = 20 mq        |
| <b>TOTALE</b>        |   | <b>= 40 mq</b> |

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

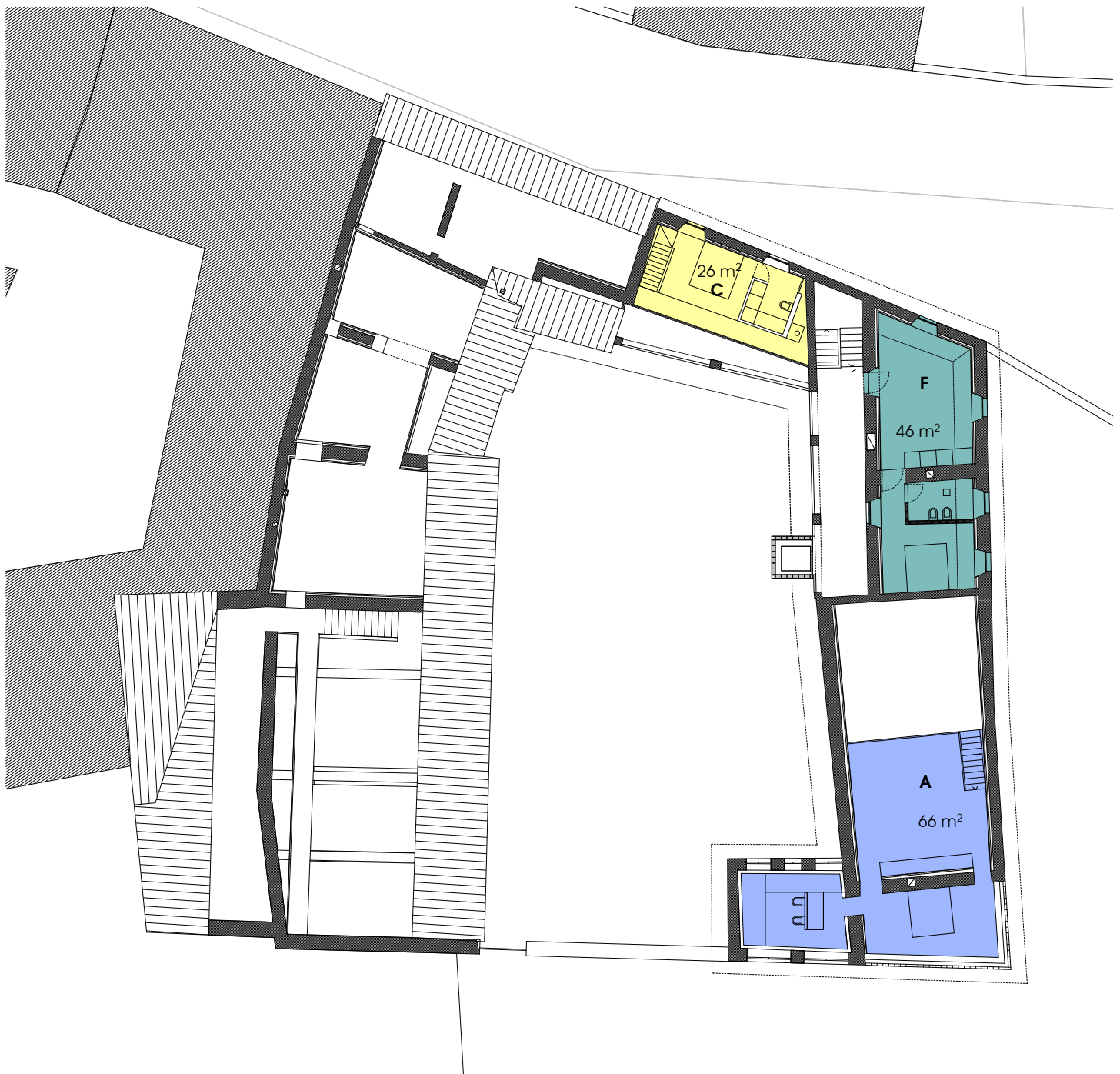


|                |                               |       |    |
|----------------|-------------------------------|-------|----|
| APPARTAMENTO A | 4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> | = 175 | mq |
| APPARTAMENTO B | 2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> | = 45  | mq |
| APPARTAMENTO C | 2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> | = 52  | mq |
| APPARTAMENTO D | 3                             | = 47  | mq |
| APPARTAMENTO E | 3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> | = 88  | mq |
| APPARTAMENTO F | 2                             | = 46  | mq |

**TOTALE = 453 mq**



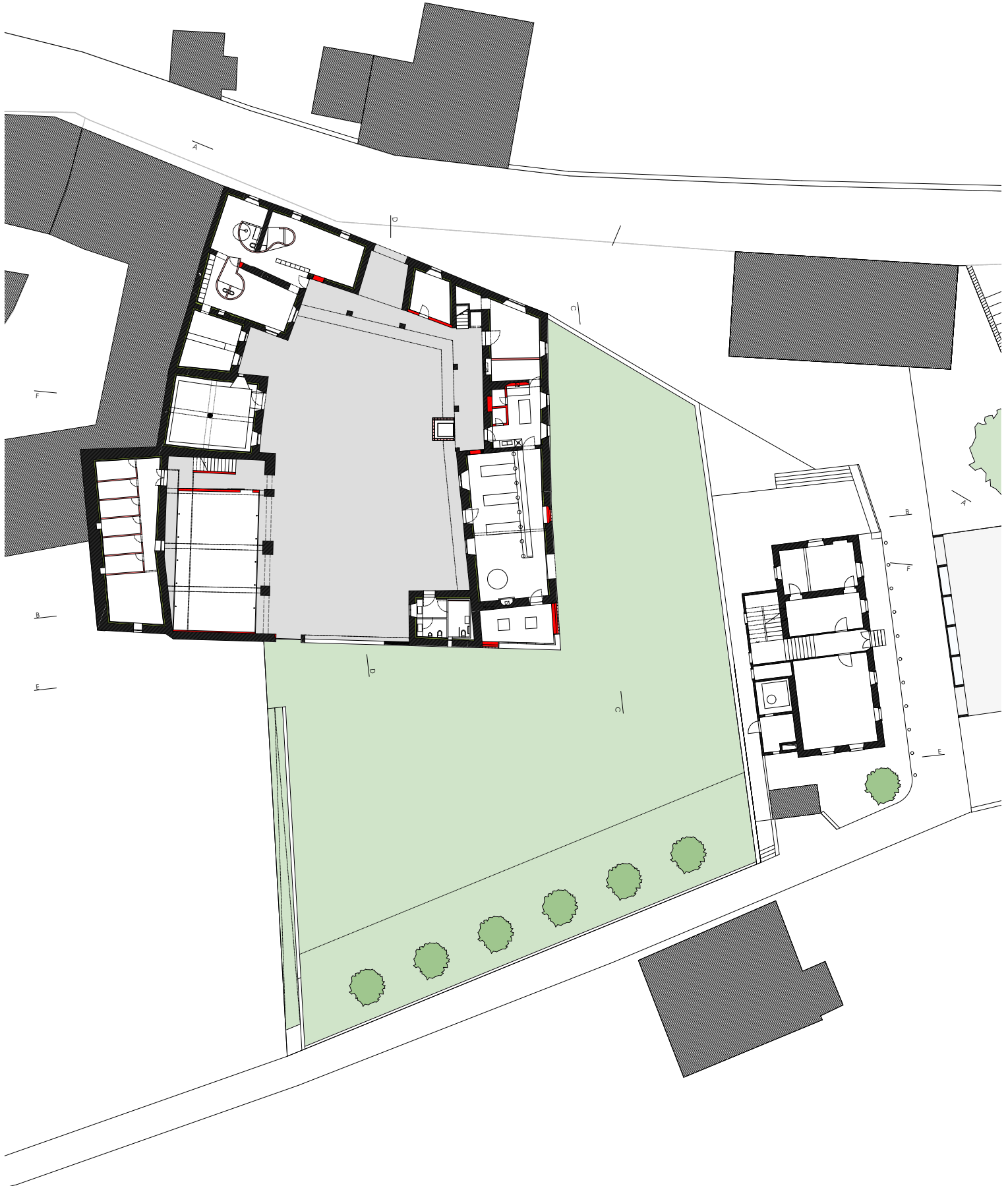
SUPERFICIE NETTA SN SIA 416 APPARTAMENTI 453.00 mq

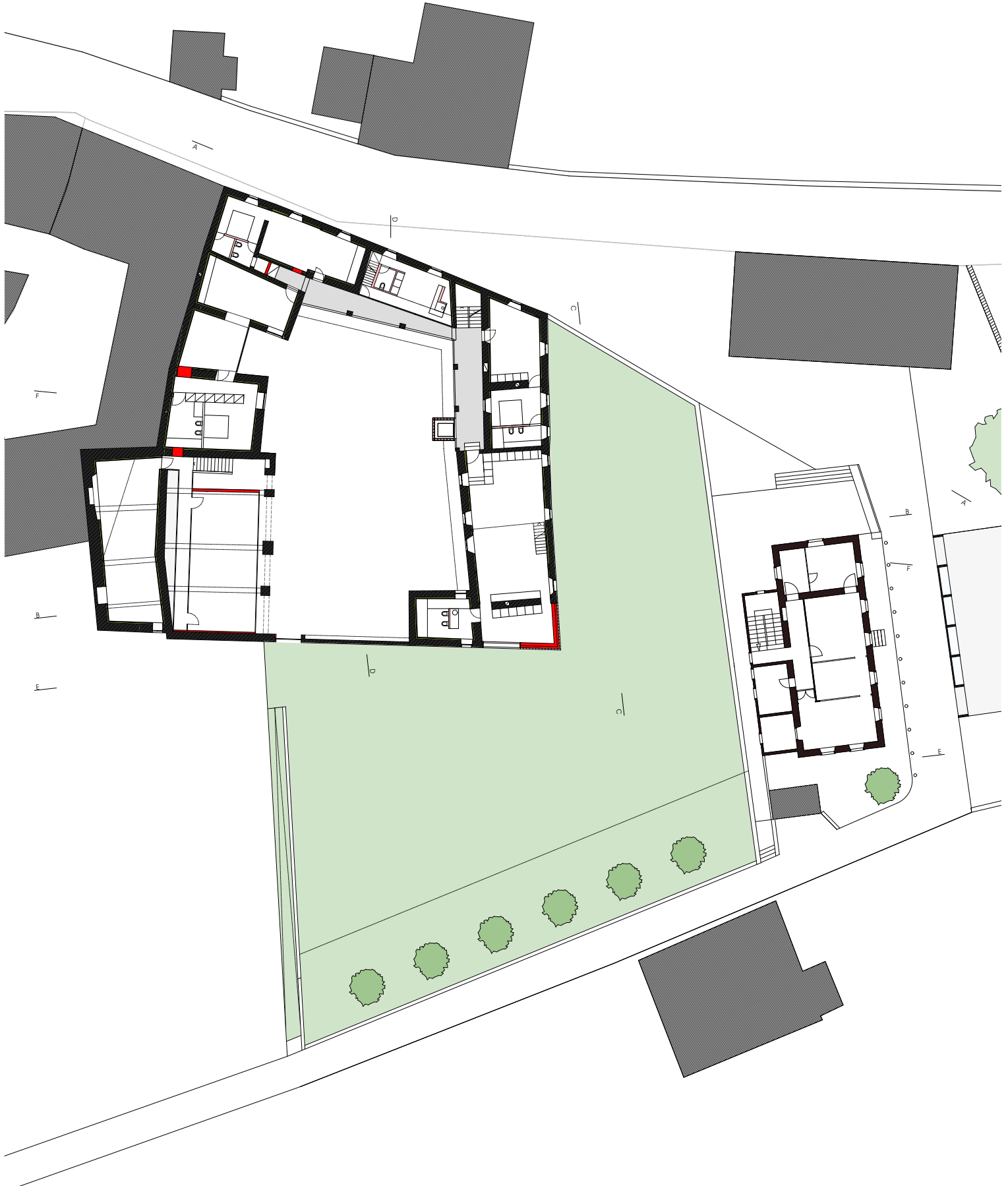


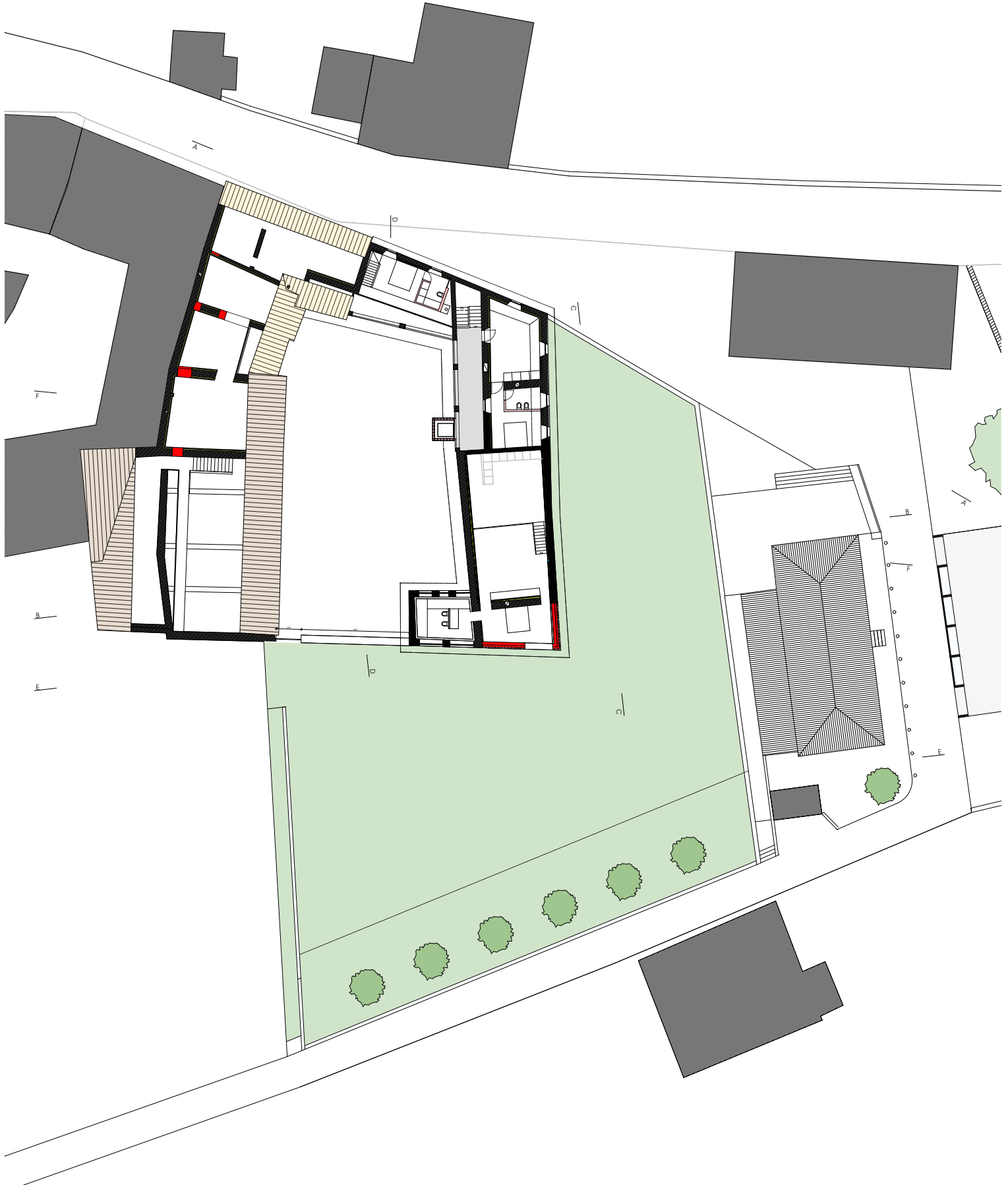
|                |       |       |    |
|----------------|-------|-------|----|
| APPARTAMENTO A | 4 1/2 | = 175 | mq |
| APPARTAMENTO B | 2 1/2 | = 45  | mq |
| APPARTAMENTO C | 2 1/2 | = 52  | mq |
| APPARTAMENTO D | 3     | = 47  | mq |
| APPARTAMENTO E | 3 1/2 | = 88  | mq |
| APPARTAMENTO F | 2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

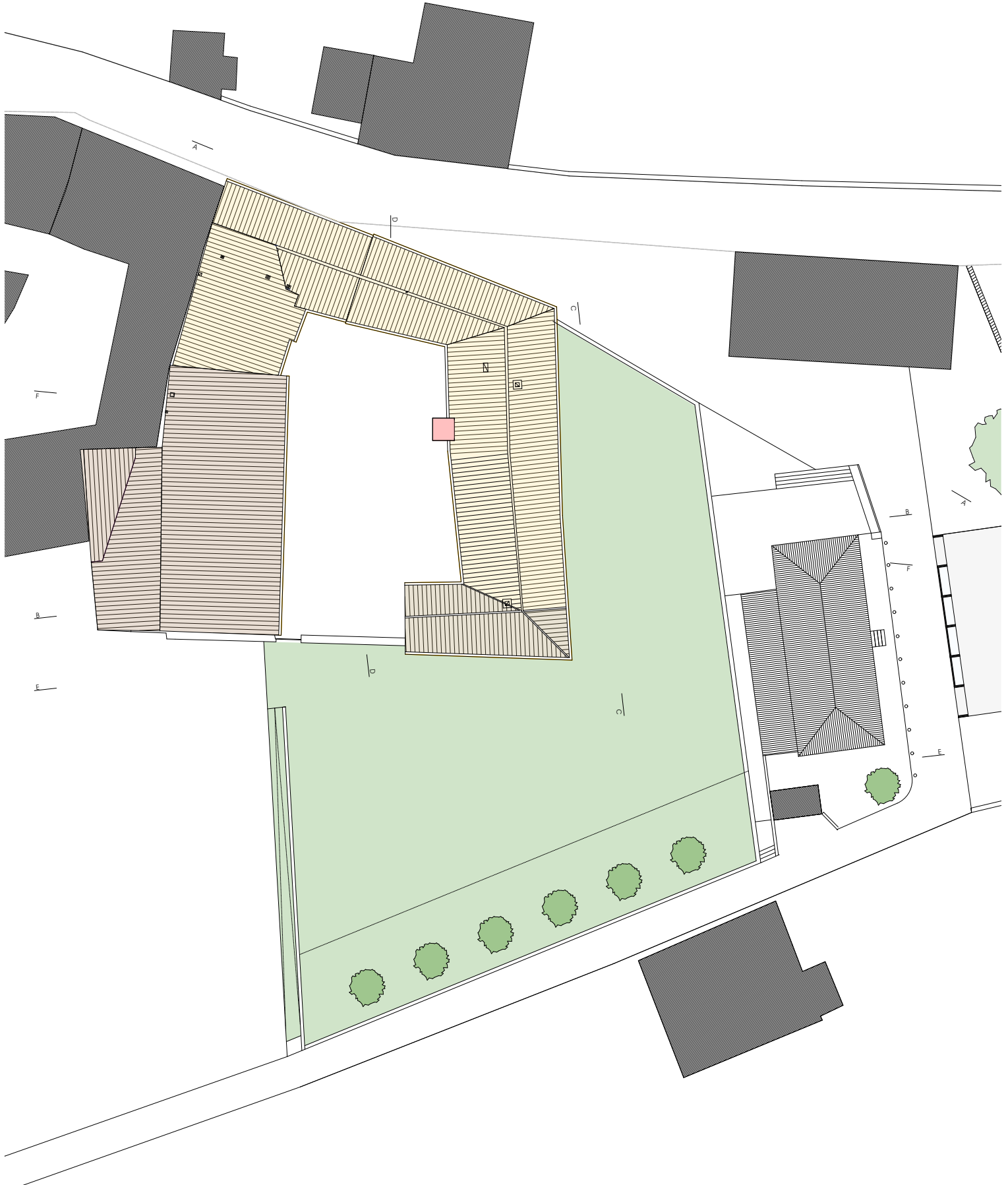
**TOTALE** = 453 mq

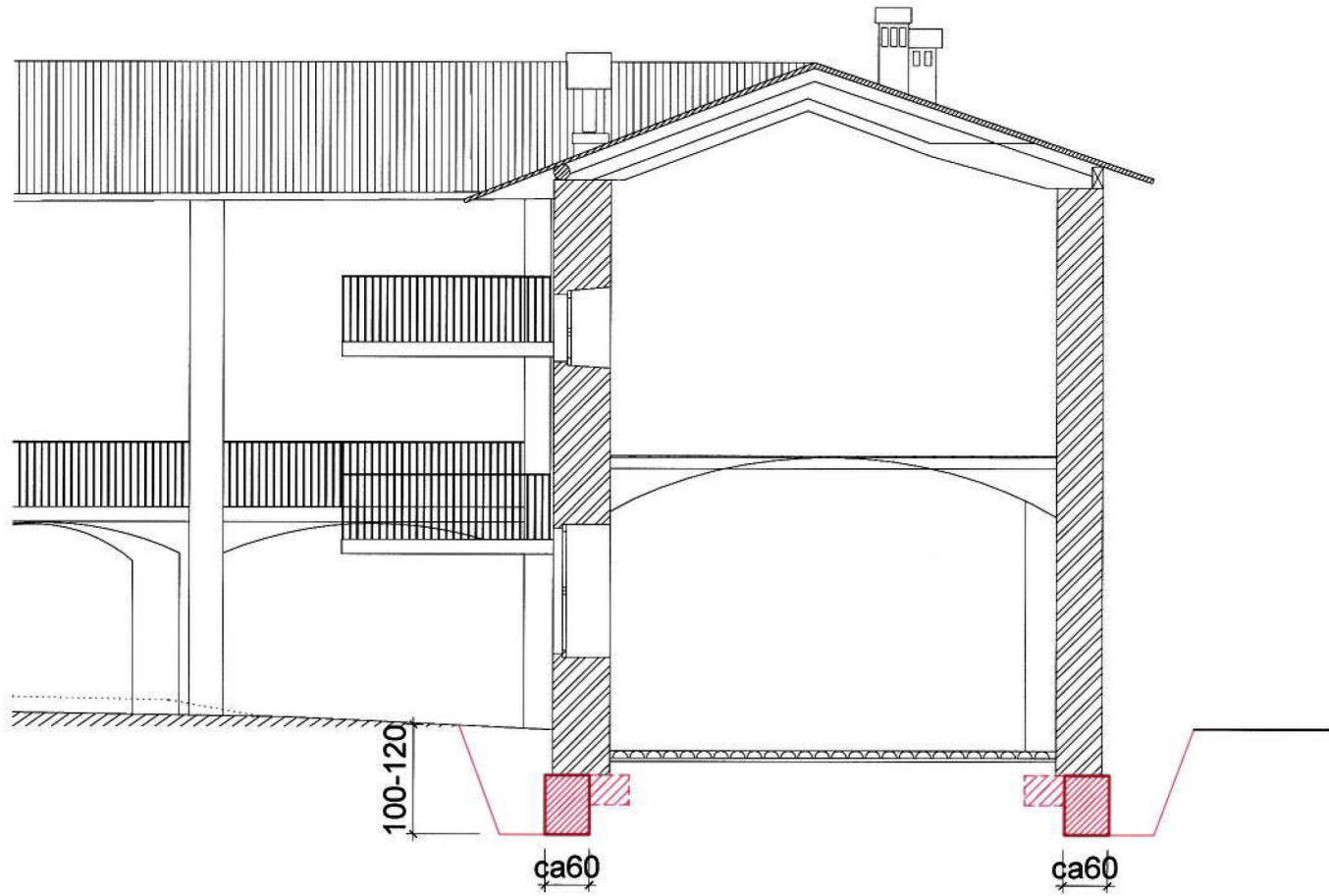






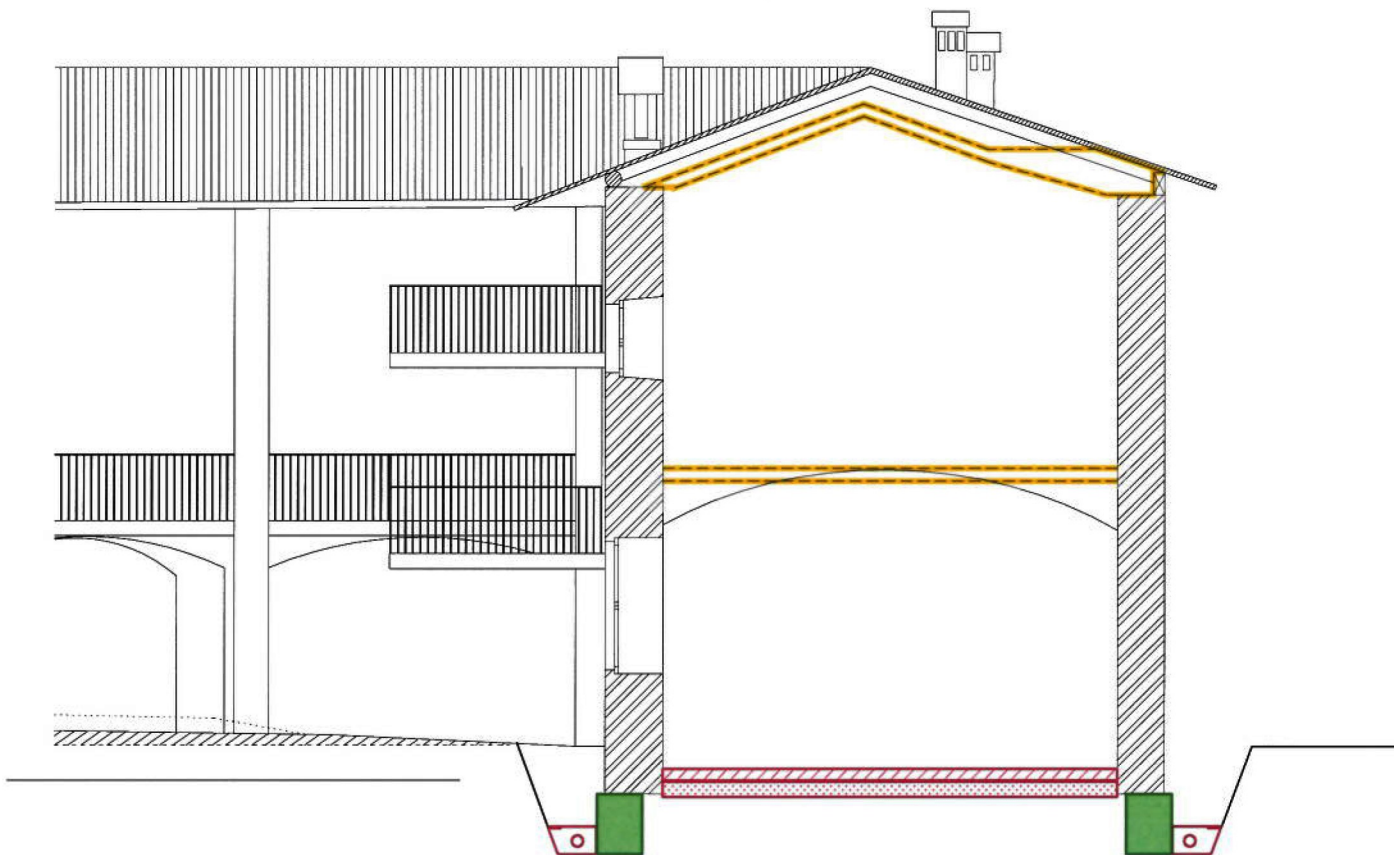






### Prima fase

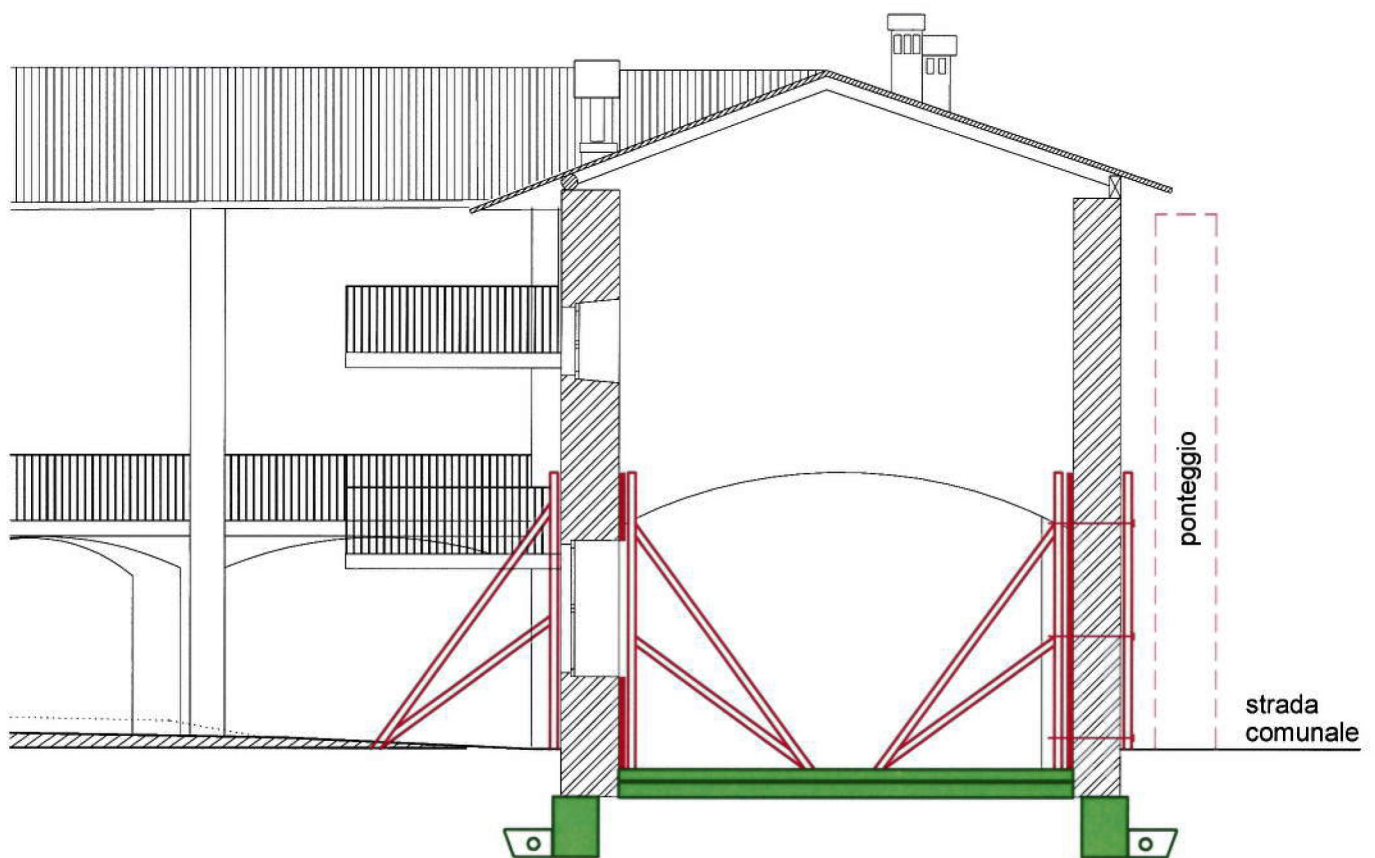
- scavo
- rinforzo e sottomurazione pareti esistenti
- eventuale rinforzo interno se necessario



### Seconda fase

- creazione drenaggi perimetrali
- posa stuoia geotessile 200g/m<sup>2</sup>, 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



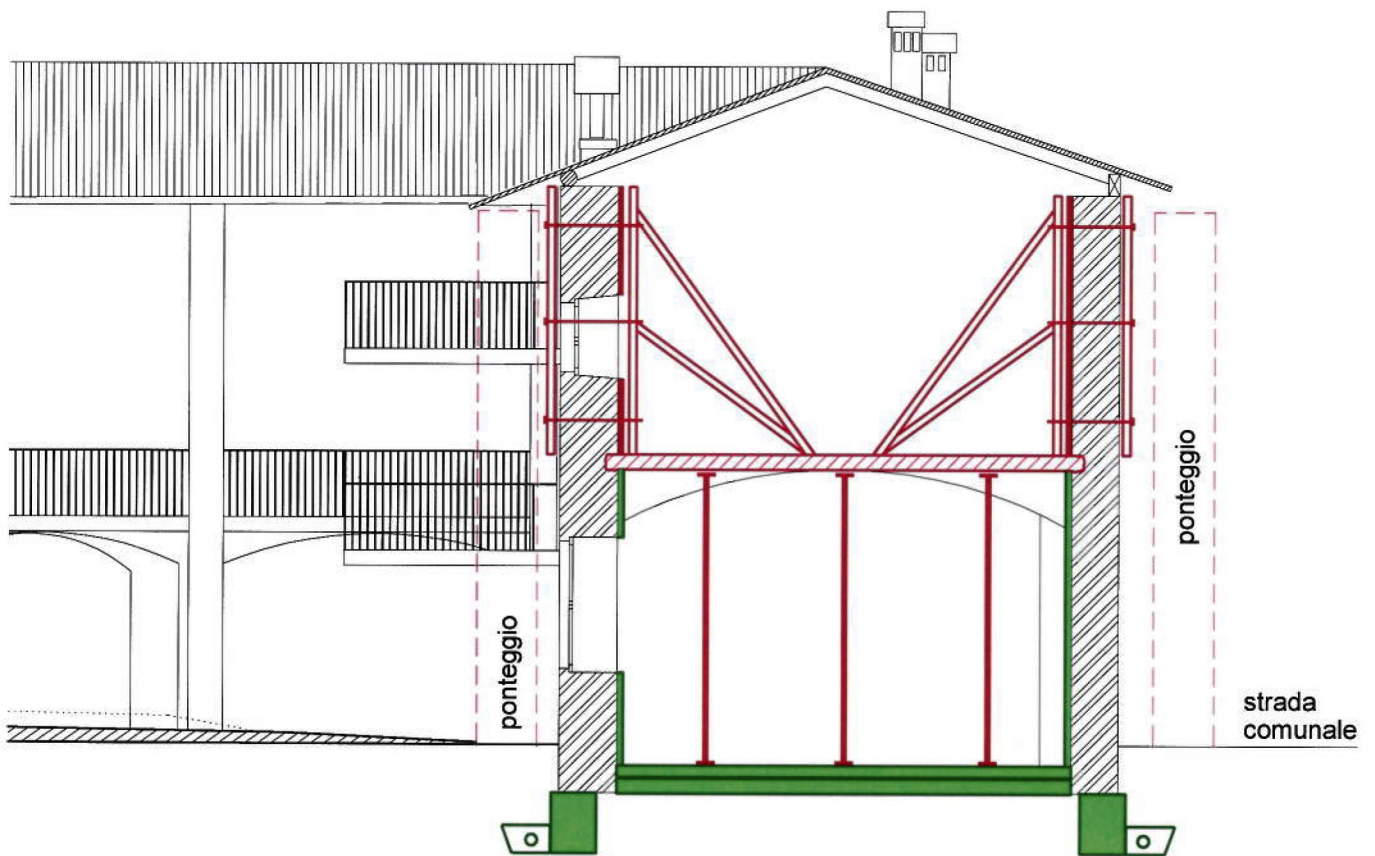


### Terza fase

- 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



## Comune di Castel San Pietro

telefono 091 646 15 62  
fax 091 646 89 24  
e-mail info@castelsanpietro.ch

Castel San Pietro, 30 gennaio 2012

### **MESSAGGIO MUNICIPALE N° 01 /2012 - Ris. Mun. n° 2787 del 30.01.2012**

### **Richiesta di credito di fr. 317'000.00 per l'onorario di progettazione inerente la ristrutturazione della Masseria Cuntitt**

---

Signor Presidente del Consiglio Comunale,  
Signore e Signori Consiglieri Comunali

In data 14 dicembre 2009 questo Consiglio Comunale accolse il messaggio municipale n°26/2009, relativo alla richiesta di un credito di fr. 135'000.00 per il concorso pubblico inerente il progetto di ristrutturazione della Masseria Cuntitt.

Scopo del concorso era di designare alcuni professionisti, mediante una procedura selettiva, cui affidare l'elaborazione di un progetto di ristrutturazione secondo le specifiche di un apposito bando.

La giuria, nominata dal Municipio, in data 28.7.2010 designò vincente il lavoro dell'Architetto Edy Quaglia, raccomandando nello stesso tempo all'Esecutivo l'assegnazione del mandato per l'ulteriore elaborazione del progetto al fine di poter giungere alla messa in cantiere dell'opera.

Durante il mese di settembre del 2010 tutti i progetti in concorso furono presentati al pubblico ed esposti presso il centro scolastico per una decina di giorni.

Qui di seguito riportiamo un estratto del rapporto di giuria che ben illustra i motivi della scelta:

*Il progetto rispetta le richieste del bando per quanto riguarda il programma ed in particolare apprezzata la proposta di posizionare la sala multiuso all'esterno verso il lato Est.*

*Il rispetto della testimonianza storica della Masseria e la proposta di restaurare l'edificio mantenendone il valore formale, materico e cromatico con sensibilità, è stato particolarmente gradito dalla giuria. L'attenzione del progetto con l'introduzione di minime trasformazioni capaci di ristabilire equilibrio tra sviluppo e conservazione è coerente con la sostanza edilizia del luogo.*

*La proposta di consolidare e rinforzare la muratura con una sottile struttura di calcestruzzo armato è ritenuta adeguata e coerente con le tecniche già collaudate in zone sismiche.*

*Gli spazi interni, anche se presentano alcune manchevolezze, possono essere a giudizio della giuria sistemati senza pregiudicare lo sviluppo del progetto.*

*La scelta di scorporare la sala multiuso è ritenuta interessante, anche se bisognerà svilupparla e migliorarla, in modo particolare nelle sue aperture e negli accessi.*

*L'inserimento dell'autorimessa nella parte terminale a sud dello zoccolo è positiva: è da sistemare l'accesso separandolo dal passaggio pedonale Sagrato-scuola.*

*La qualità del rapporto tra la corte ed il giardino è ben risolta.*

A ciò ha fatto seguito una lunga fase di messa a punto del progetto da parte dell'Arch. Quaglia, sulla base da una parte delle osservazioni scaturite dalla Giuria grazie alle dinamiche positive generate dalla procedura di concorso adottata e, dall'altra, delle esigenze e delle richieste del Municipio che meglio sono andate delineandosi in questi ultimi mesi.

In particolare, da parte dell'Esecutivo, sono state fatte alcune scelte di principio riguardo alla destinazione dei futuri spazi da ricavare al piano terreno, che dovranno avere carattere pubblico.

Si è inoltre approfondito l'esame della futura sala multiuso, a partire dalla sua ubicazione, alla questione degli accessi e alla ricerca di possibili sinergie con l'adiacente casa comunale.

Inoltre si è dovuto affrontare il problema dell'accesso ai piani superiori dello stabile con l'ausilio di un ascensore che, data la struttura dell'edificio e il tipo d'intervento ipotizzato, presenta dei problemi d'inserimento estetico tutt'altro che semplici.

Superata questa fase interlocutoria si tratta ora di accedere a quella successiva e, a tale scopo, sottoponiamo al vostro esame la presente richiesta finalizzata all'ottenimento di un credito a copertura degli onorari di progettazione fino alla domanda di costruzione (che è esclusa).

D'intesa con il Municipio l'Arch. Quaglia ci sottopone la seguente proposta forfettaria di onorario basata su un investimento computabile di fr. 5'000'000.00, ritenuto che la valutazione dei costi complessivi dell'intervento ai Cuntitt ammonterà a circa fr. 6'500'000.00:

|                           |     |                  |
|---------------------------|-----|------------------|
| Onorario architetto       | fr. | 250'000.00       |
| Onorario ingegnere civile | fr. | 40'000.00        |
| Onorario sicurezza        | fr. | 1'000.00         |
| Spese amministrazione     | fr. | <u>2'000.00</u>  |
| <br>                      |     |                  |
| Totale                    | fr. | 293'000.00       |
| IVA (8%)                  | fr. | <u>23'440.00</u> |
| <br>                      |     |                  |
| Totale IVA compresa       | fr. | 316'440.00       |
|                           |     | =====            |

Si ipotizza la consegna dei progetti per la fine dell'estate (termine ultimo).

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

Il Municipio invita quindi il Consiglio Comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 317'000.00 per l'onorario di progettazione inerente la ristrutturazione della Masseria Cuntitt;
- il finanziamento avverrà integralmente attingendo alla disponibilità derivante dal lascito Bernasconi - Bettex,
- l'investimento sarà addebitato al conto 090.503.37 Progettazione definitiva ristrutturazione Masseria Cuntitt;
- il credito sarà considerato decaduto se il lavoro di progettazione non prenderà avvio entro 6 mesi dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

allegato: calcolo delle cubature allestito dall'arch. Quaglia

Il presente messaggio municipale è demandato per competenza all'esame delle Commissioni della gestione ed Edilizia ed opere pubbliche.

ARCHITETTO  
FAS

EDY  
QUAGLIA

Via Cassarinetta 28  
6900 CH Lugano  
Tel. 091/ 980.04.46  
Fax 091/ 980.04.48  
natef 079/ 230.86.13  
email  
studio@edyquaglia.ch



CASTEL SAN PIETRO

Calcolo delle cubature

MASSERIA CUNTITT

## Calcolo delle cubature

00

|   |                                |             |
|---|--------------------------------|-------------|
| a | Nuova aggiunta amministrazione | 934.20 mc   |
| b | Esistente municipio            | 1056.65 mc  |
| c | Nuova costruzione posteggi     | 671.60 mc   |
| d | Esistente masseria             | 4'700.00 mc |
| e | Nuova sistemazione esterna     | 128.83 mq   |
| f | Nuova sistemazione esterna     | 964.42 mq   |
| g | Corte esistente                | 425.11 mq   |
| h | Nuova aggiunta ascensore       | 30.80 mc    |

## Stima dei costi per valutazione onorario

|   |                                |                  |             |                      |                     |
|---|--------------------------------|------------------|-------------|----------------------|---------------------|
| a | Nuova aggiunta amministrazione | 934.20 mc        | x           | 800                  | <b>747'360. -</b>   |
| b | Esistente municipio            | 1056.65 mc       | x           | 300                  | <b>528'325. -</b>   |
| c | Nuova costruzione posteggi     | 671.60 mc        | x           | 300                  | <b>201'600. -</b>   |
|   |                                | n. posteggi = 16 |             | costo per posto auto | 12'600. -           |
| d | Esistente masseria             | 4'700.00 mc      | x           | 1000                 | <b>4'700'000. -</b> |
| e | Nuova sistemazione esterna     | 128.83 mq        |             |                      | <b>300'000. -</b>   |
| f | Nuova sistemazione esterna     | 964.42 mq        |             |                      | <b>60'000. -</b>    |
| g | Corte esistente                | 425.11 mq        |             |                      | <b>60'000. -</b>    |
| h | Nuova aggiunta ascensore       | 30.80 mc         | costruzione |                      | <b>20'000. -</b>    |
|   |                                |                  | ascensore   |                      | <b>60'000. -</b>    |
|   |                                |                  |             |                      | <b>300'000. -</b>   |
|   |                                |                  |             |                      | <b>6'500'000. -</b> |
|   |                                |                  |             |                      | <b>totale</b>       |
|   |                                |                  |             |                      | <b>6'500'000. -</b> |

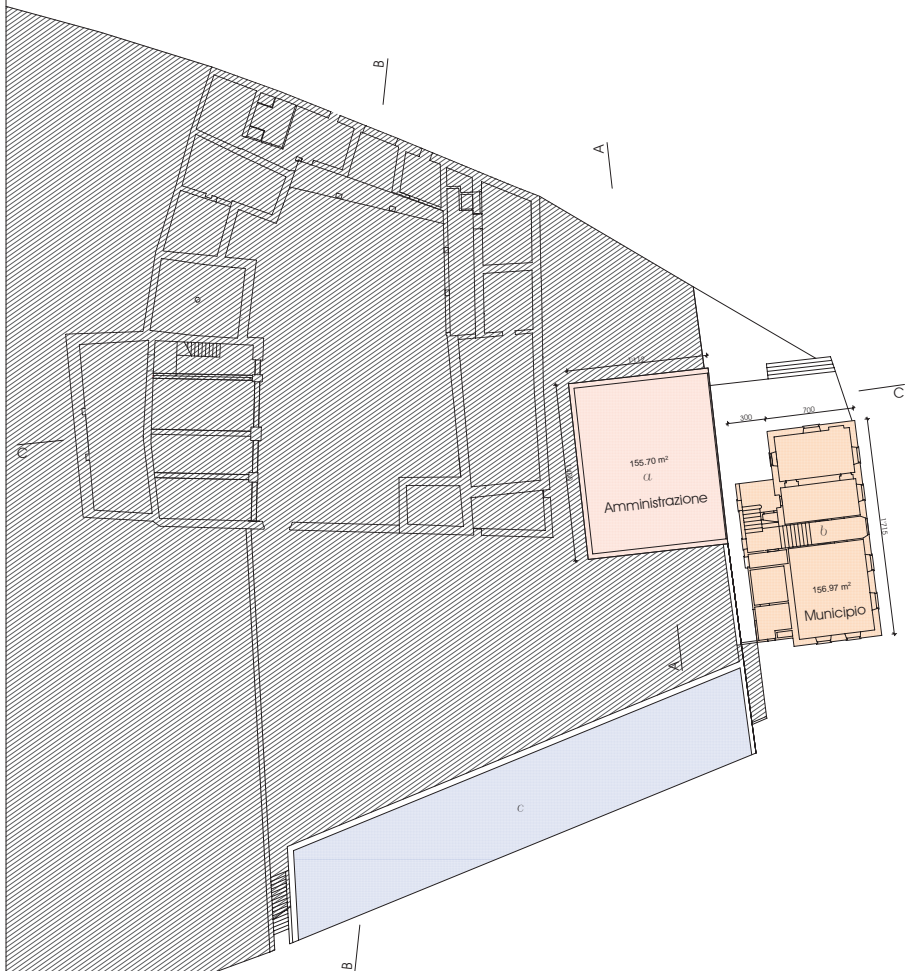
Data: 21.11.2011

MASSERIA CUNTITT

01

## Pianta piano interrato

- |          |                                |            |
|----------|--------------------------------|------------|
| <i>a</i> | Nuova aggiunta amministrazione | 934.20 mc  |
| <i>b</i> | Esistente municipio            | 1056.65 mc |
| <i>c</i> | Nuova costruzione posteggi     | 671.60 mc  |



02

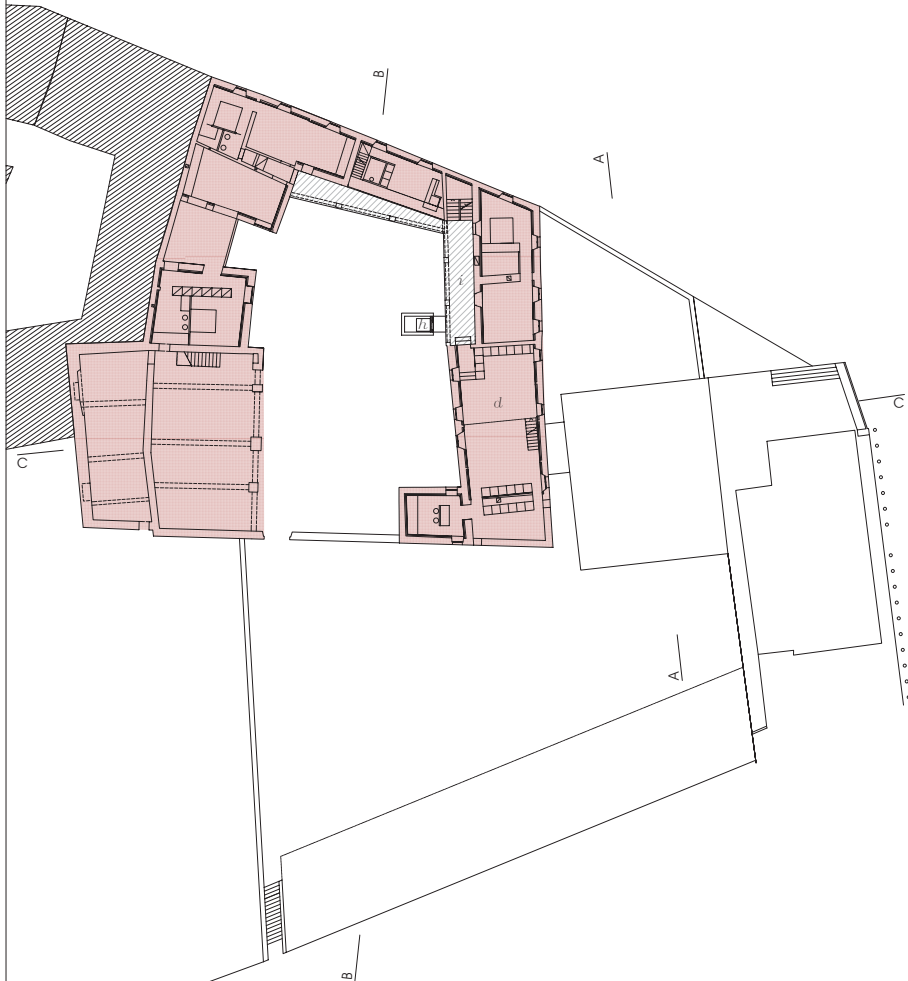
## Pianta piano terra

- |          |                                |            |
|----------|--------------------------------|------------|
| <i>a</i> | Nuova aggiunta amministrazione | 934.20 mc  |
| <i>b</i> | Esistente municipio            | 1056.65 mc |
| <i>d</i> | Esistente masseria             | 4700.00 mc |
| <i>e</i> | Nuova sistemazione esterna     | 128.83 mq  |
| <i>f</i> | Nuova sistemazione esterna     | 964.42 mq  |
| <i>g</i> | Corte esistente                | 425.11 mq  |
| <i>h</i> | Nuova aggiunta ascensore       | 30.80 mc   |

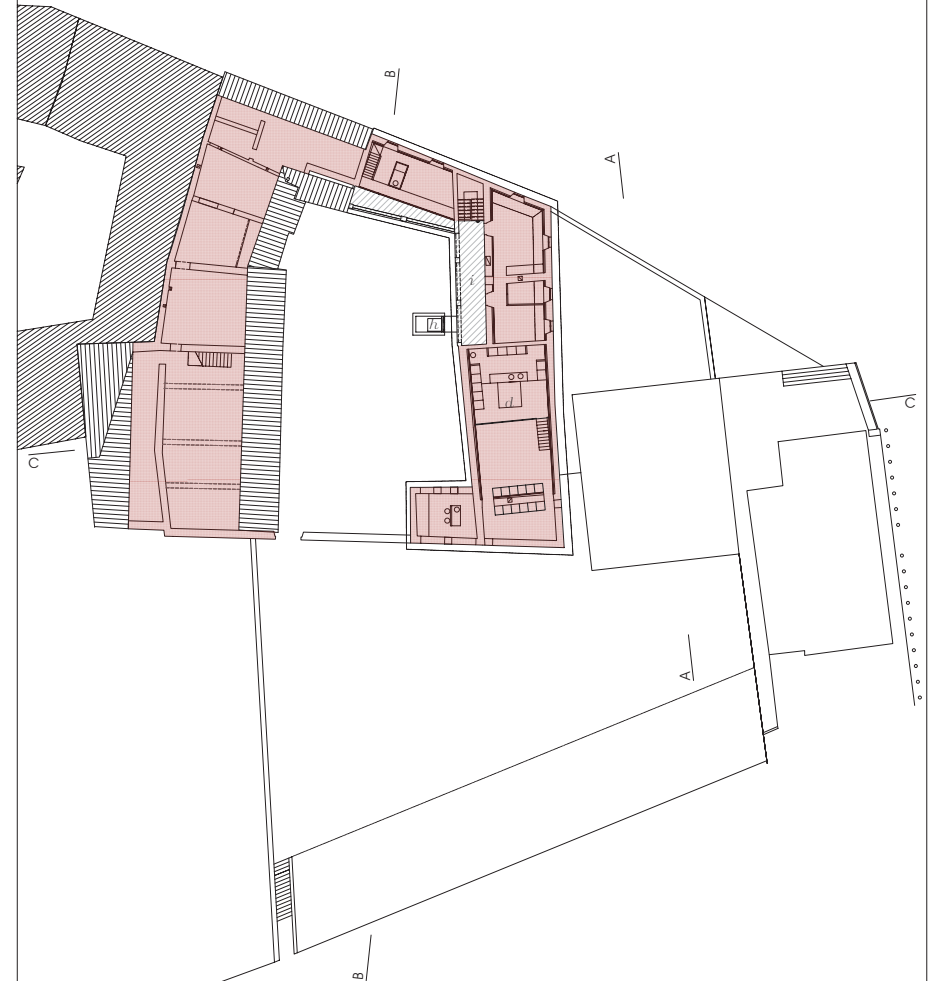


**03****Pianta primo piano**

|          |                             |             |
|----------|-----------------------------|-------------|
| <i>d</i> | Esistente masseria          | 4'700.00 mc |
| <i>h</i> | Nuova aggiunta ascensore    | 30.80 mc    |
| <i>i</i> | Esistente ballatoio esterno | 217.85 mc   |

**04****Pianta secondo piano**





|          |                             |             |
|----------|-----------------------------|-------------|
| <i>d</i> | Esistente masseria          | 4'700.00 mc |
| <i>h</i> | Nuova aggiunta ascensore    | 30.80 mc    |
| <i>i</i> | Esistente ballatoio esterno | 217.85 mc   |

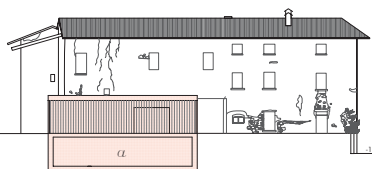




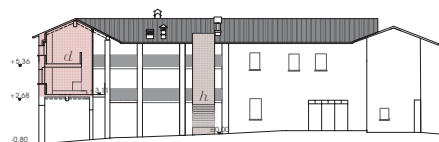
Sezioni

05

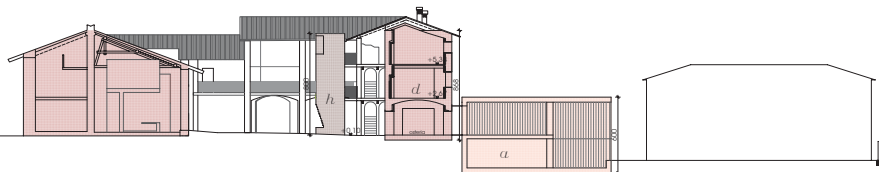
- a*  Nuova aggiunta amministrazione 934.20 mc
- c*  Nuova costruzione posteggi 671.60 mc
- d*  Esistente masseria 4'700.00 mc
- h*  Nuova aggiunta ascensore 30.80 mc



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



SEZIONE C-C

Castel San Pietro, 10 novembre 2009

## **MESSAGGIO MUNICIPALE N° 26 / 2009 - Ris. Mun. n° 1195 del 09.11.2009**

### **Richiesta di credito di fr. 135'000.00 per il concorso pubblico con procedura selettiva inerente il progetto di ristrutturazione della Masseria Cuntitt**

---

Signor Presidente del Consiglio Comunale,  
Signore e Signori Consiglieri Comunali

Con questa richiesta di credito il Municipio propone la messa a concorso delle opere di progettazione relative alla ristrutturazione della Masseria Cuntitt, di proprietà comunale.

Scopo del bando di concorso è quello di designare alcuni professionisti, mediante una procedura selettiva, a cui affidare l'elaborazione di un progetto di ristrutturazione secondo le specifiche del bando medesimo.

Un'apposita giuria sceglierà quindi il progetto vincente e raccomanderà al Municipio l'assegnazione del mandato per l'ulteriore elaborazione del progetto per poter giungere alla messa in cantiere dell'opera.

Tanto l'assegnazione di un ulteriore mandato di progettazione come pure il finanziamento della ristrutturazione saranno evidentemente oggetto di ulteriori richieste di credito al Consiglio Comunale.

#### **1. Premessa**

La Masseria Cuntitt è stato uno dei complessi rustici di proprietà dei Conti Turconi costituenti il lascito della Fondazione Ospedale Beata Vergine a Mendrisio, ora passato in proprietà dello Stato<sup>1</sup>. La masseria fu acquistata dal Comune di Castel San Pietro il 23 settembre 1982.

Le Commissioni del Consiglio comunale per il Centro Civico, rispettivamente per le Opere Pubbliche si sono occupate per oltre venti anni della destinazione del fondo. Così pure il Municipio 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 trovare soluzione così che, nel corso del 2009, il Municipio ha preso la decisione di principio di predisporre il MM per ottenere dal Consiglio Comunale il mandato necessario per indire il concorso d'architettura.

---

<sup>1</sup> Si veda in proposito "Le Terre dei Turconi", di Stefania Bianchi, Armando Dadò Editore (1999).

## 2. Caratteristiche generali della proprietà

Si tratta d'un edificio a corte aperta verso sud, di chiara architettura rustica lombarda<sup>2</sup>, posto all'estremità sud-est del nucleo di Castel S. 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 coperte 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.

## 3. Obiettivi della ristrutturazione della Masseria

Si premette che sono auspiccate soluzioni polivalenti che permettano con mezzi semplici di abbinare o integrare tra loro gli spazi per ottenere strutture polifunzionali più grandi o complesse. Pertanto le superfici indicate di seguito non sono da intendere a se stanti, ma potrebbero essere costituite dalla somma di due o più superfici minori opportunamente abbinata.

3.1 Si prevede di utilizzare questo antico complesso edilizio per scopi pubblici e residenziali. Le aree adiacenti ed il cortile devono essere poste in relazione sia con le nuove utilizzazioni della Masseria, sia con gli altri contenuti pubblici del comprensorio.

a) Per **scopi pubblici**: cioè quale luogo d'aggregazione e per il tempo libero della popolazione di Castel S. Pietro.

Si prevedono in particolare:

- una sala multiuso per 100/120 persone, con possibilità d'apertura sul cortile e con annessi un locale bar/mensa con almeno 20 posti a sedere, cucina, dispensa, con posti a sedere anche all'esterno (cortile, ev. giardino);

---

<sup>2</sup> V. "Atlante dell'edilizia rurale in Ticino - Mendrisiotto", Giovanni Buzzi (a cura di), Edizioni Scuola tecnica superiore del Cantone Ticino (1994)

- due locali per riunioni e/o esposizioni per 10/20 persone ciascuno;
- almeno tre locali interdipendenti di superficie totale minima di 90 mq (netti), dove svolgere attività varie.

b) Per **appartamenti di 2, 3 ev. 4 locali** (ai piani superiori), accessibili anche mediante ascensore (almeno in parte idonei per persone anziane autosufficienti).

c) Devono inoltre essere creati alcuni **spazi ausiliari per l'amministrazione comunale** (locali ad uso archivio, depositi, ecc), come pure i locali di servizio, di deposito, per gli impianti tecnici, ecc. annessi ai contenuti di cui ai punti a) e b) <sup>3</sup>.

3.2 La sistemazione del cortile e degli spazi liberi deve stabilire relazioni funzionali e spaziali non solo tra tali spazi e gli elementi costitutivi del complesso edilizio della Masseria Cuntitt rinnovata, ma anche tra quest'ultima e le altre strutture esistenti nell'area (aree e gli edifici d'interesse pubblico). Sono inoltre da prevedere anche zone verdi ed i posteggi per uso proprio (dimensionati secondo le norme di PR o VSS) e quelli per il personale e per gli utenti della Casa comunale (ca. 10 posti-auto).

Particolare attenzione dev'essere prestata agli aspetti paesaggistici: la Masseria Cuntitt si trova in una posizione particolarmente delicata, tra due aree di protezione, la Chiesa parrocchiale (bene culturale d'importanza cantonale) e la prima schiera di case del nucleo, della quale costituisce la testata.

#### 4. Base giuridica del concorso proposto

L'intervento di trasformazione previsto comporta onorari di progettazione totali (architetto) che superano il limite oltre il quale la Legge sulle commesse pubbliche (LCPub) ed il Concordato intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP) impongono il concorso pubblico aperto a tutti gli offerenti abilitati<sup>4</sup>, con procedura libera<sup>5</sup> o con procedura selettiva<sup>6</sup>.

Nel caso in oggetto è raccomandata la procedura selettiva in quanto risponde meglio alle esigenze. Sono da prevedere almeno tre progettisti; il numero massimo sarà stabilito dal Municipio d'intesa con i rappresentanti della Commissione Concorsi della SIA.

Si propone inoltre di dichiarare vincolante il Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA 142 per quanto non disposto diversamente nella legge o nel bando di concorso.

<sup>3</sup> La natura geologica del terreno consente di ipotizzare la realizzazione di un piano interrato sotto alle aree libere da edifici o sotto ai corpi di fabbrica dei quali si dovesse prevedere la demolizione.

<sup>4</sup> Nel nostro caso possono candidarsi tutti i progettisti provenienti dalla Svizzera ed anche dall'estero che hanno i requisiti fissati dal bando (titolo di studio, ecc.)

<sup>5</sup> Procedura libera: tutti i progettisti interessati possono presentare un progetto.

<sup>6</sup> Procedura selettiva: i progettisti annunciano il proprio interesse a presentare un progetto. La giuria ne seleziona un numero limitato (almeno tre) che viene ammesso ad elaborare un progetto di concorso (applicando quali criteri di scelta referenze, capacità dell'ufficio del concorrente ed esperienza nel particolare tipo di lavoro richiesto).

## 5. Giuria

Si propone la formazione di una giuria di 5 o 7 membri e 2 supplenti. La maggioranza della giuria deve essere formata da professionisti del ramo (architetti). La giuria dovrà approvare il bando di concorso, proporre al Municipio i nominativi dei progettisti selezionati per la presentazione del progetto, valutare i lavori inoltrati, determinare la graduatoria e raccomandare l'assegnazione del mandato per l'ulteriore elaborazione del progetto. I criteri di giudizio dovranno essere la qualità dei progetti rispetto alle richieste del bando e la loro completezza.

## 6. Atti di concorso

I concorrenti riceveranno con il bando di concorso un piano catastale, i rilievi e una documentazione fotografica e storica della Masseria, le prescrizioni e indicazioni del Piano Regolatore concernenti la zona ed il progetto. Dovranno consegnare il progetto in scala 1/200 e dettagli in scala maggiore, sufficienti per la comprensione della proposta ed il preventivo dei costi basato sul volume SIA.

## 7. Costi del concorso

Sono previsti i costi seguenti:

|                                  |           |                  |
|----------------------------------|-----------|------------------|
| 1. Montante premi                | fr        | 80'000.-         |
| 2. Spese organizzative:          |           |                  |
| a) rilievo informatizzato        | fr        | 6'000.-          |
| b) raccolta documentazione varia | fr        | 1'500.-          |
| c) bando, pubblicazioni, ecc.    | fr        | 5'000.-          |
| d) costi di riproduzione, ecc.   | fr        | 1'000.-          |
| e) IVA (ca.)                     | fr        | 1'500.-          |
| 3. Indennità giuria e consulenti | fr        | 30'000.-         |
| 4. Imprevisti e diversi          | fr        | 10'000.-         |
|                                  |           | -----            |
| <b>Totale</b>                    | <b>fr</b> | <b>135'000.-</b> |
|                                  |           | =====            |

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

Il Municipio invita quindi il Consiglio Comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 135'000.00 per il concorso pubblico con procedura selettiva inerente il progetto di ristrutturazione della Masseria Cuntitt;
- il finanziamento avverrà attingendo alla disponibilità derivante dal conto 233.00 Fondo lascito Dottor Francesco e Ada Bernasconi (Bettex);
- l'investimento di fr. 135'000.00 sarà addebitato al conto 090.503.06 Progettazione ristrutturazione Masseria Cuntitt;
- il credito sarà considerato decaduto se il bando non verrà pubblicato entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

Il presente messaggio municipale è demandato per competenza all'esame delle Commissioni della gestione ed edilizia ed opere pubbliche.