

Ris. mun. n° 4003 del 19.10.2020

In esame alle Commissioni Gestione e Edilizia e opere pubbliche

22.10.2020

Messaggio municipale N° 20/2020

Richiesta di credito complessiva di fr. 2'278'000.00 necessario a

- fr. 1'982'000.00 per l'acquisto dello stabile "Diantus" al fmn 1279 RFD di Castel San Pietro;
- fr. 50'000.00 per l'elaborazione di un modello imprenditoriale e la ricerca e definizione di contenuti precisi;
- fr. 246'000.00 per la progettazione definitiva della sua rivitalizzazione e la relativa ristrutturazione.



Sommario

1. Premessa	pag. 03
2. Lo stabile Diantus: qualche accenno storico e la valutazione del valore	pag. 04
3. Il percorso di accompagnamento politico allo studio di fattibilità	pag. 05
4. L'incentivo cantonale alla rivitalizzazione degli edifici dismessi	pag. 06
5. Il progetto di massima	pag. 07
6. I contenuti	pag. 09
7. La Relazione con l'attuale pianificazione	pag. 10
8. La progettazione definitiva e la tempistica	pag. 10
9. Incidenza sulla gestione finanziaria corrente e futura	pag. 12
10. Conclusioni	pag. 12

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

Premessa

L'immobile ex orologeria Diantus Watch SA, ubicato al fmn 1279 RFD in via ai Ciapei 2, fu costruito a inizio anni '60, prima dell'introduzione del Piano Regolatore (PR). Il fondo fu successivamente inserito nella zona edificabile R2 del primo PR, attribuzione riconfermata con la revisione generale del 1994.

Negli ultimi decenni l'edificio ha cessato il suo utilizzo produttivo, attività ripresa con successo in una finestra temporale di circa sei anni all'inizio di questo millennio.

Il mondo politico ma anche l'opinione pubblica hanno più volte sottolineato e manifestato l'importanza del sedime Ex Diantus, suggerendo al Municipio di attivarsi per un eventuale suo acquisto. L'esecutivo ritiene che il prestigio di questo sedime, come anche del relativo stabile, sia visibile a tutti in quanto situato in una zona pregiata del centro paese, immersa nel verde, e soprattutto nel cuore di Castel San Pietro.

Visto il fermento immobiliare ma soprattutto la speculazione edilizia degli ultimi decenni, la preoccupazione che questo spazio potesse essere destinato alla costruzione di palazzine a reddito, era ed è diffusa e reale.

In questa situazione l'interesse comunale è quello di inglobare questo mappale di 1'592 m2 nell'ampia zona pubblica centrale di Castel San Pietro per destinarlo a scopi pubblici.

Il Comune di Castel San Pietro ha perciò manifestato in diverse occasioni alla proprietaria Diantus Watch SA l'interesse per una trattativa di acquisizione. Fortunatamente anche Diantus Watch SA ha dimostrato una grande sensibilità sia per il nostro comune che per la visione che è stata loro presentata. così dopo diversi incontri e mediazioni si è riusciti ad entrare in trattativa con la direzione dell'azienda.

Ad inizio anno è inoltre stato pubblicato sul foglio ufficiale il Decreto legislativo adottato dal Gran Consiglio concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi e il conseguente stanziamento da parte del Cantone di un credito quadro complessivo di 10'000'000.00 di franchi da dedicare a questo scopo per il periodo 2020-2024.

Questa via è stata esplorata, come diremo in seguito, e potrebbe essere un buon supporto alla realizzazione del progetto di rivitalizzazione dello stabile Diantus, sicuramente fra i primi di questa natura a livello cantonale.

Il Municipio ritiene che sia un dovere dell'ente pubblico ridare vita e rivitalizzare stabili in disuso. Questo non solo per dare loro una seconda vita e contribuire alla vitalità del territorio, ma anche perché costituiscono una parte importante della storia del nostro comune, della nostra comunità e anche di uno spaccato storico che ha forgiato il presente, il tutto unendo non solo passato e futuro, ma anche sviluppo economico e protezione/valorizzazione del territorio.

Nel corso dell'estate 2019 la casa madre del gruppo, The Swatch Group Ltd, ha come anticipato autorizzato Diantus Watch SA a entrare in una concreta trattativa di vendita, concedendo al Comune un impegno di cessione esclusiva valido 12 mesi.

Il gruppo orologiero ha preso questo impegno ritenuto come il Comune abbia dichiarato le sue intenzioni di contenuti pubblici, innovativi, sociali, educativi, senza nessun scopo di speculazione immobiliare e con l'intento di valorizzare storia e muri dell'edificio.

Questo tempo è servito al Municipio per sviluppare uno studio di fattibilità. L'esecutivo è stato affiancato da un gruppo di accompagnamento tecnico/politico in cui sono stati rappresentati i gruppi politici locali supportati da un team di professionisti. I lavori sono proseguiti quasi a pieno regime nonostante il difficile momento sanitario.

Concretamente le tematiche sviluppate e approfondite in successione, come detto a un livello di fattibilità, sono state due, strettamente correlate fra di loro:

- un piano particolareggiato dell'area pubblica centrale al paese;
- la rivitalizzazione dello stabile Diantus Watch.

La visione sull'intera area centrale del paese non è ancora definitiva. Essa sarà da concretizzare in una futura formale variante pianificatoria per mezzo delle procedure di condivisione e adozione previste dalla Legge sullo sviluppo territoriale che prevedono l'approvazione del Consiglio comunale.

Disporre di una visione di zona condivisa, anche se non ancora formalmente approvata, agevola però lo sviluppo di iniziative puntuali come quella che vi viene sottoposta con questo messaggio municipale. Nel caso specifico l'acquisto dello stabile Diantus non può aspettare i tempi della pianificazione. Rispettivamente a livello pianificatorio e contenutistico l'analisi dello spazio pubblico del centro paese deve tener conto del futuro di Diantus.

Il successo ottenuto in termine di presenze e apprezzamenti nel corso della serata pubblica del 12 ottobre scorso ha non solo confermato la bontà dell'approccio partecipativo e di coinvolgimento voluto dal Municipio, ma anche e soprattutto ulteriormente evidenziato quanto il progetto sia sentito e condiviso dalla popolazione. Gli utili spunti e le precisazioni raccolte durante l'incontro pubblico saranno oggetto di analisi e, dove possibile, attuazione.

Lo stabile Diantus: qualche accenno storico e la valutazione del valore

Il terreno sul quale fu edificata la fabbrica fu venduto a Diantus Watch SA dal Comune di Castel San Pietro.

Nell'ambito del lavoro di riordino dell'archivio comunale, abbiamo ricostruito che l'11 luglio 1958 il Consiglio comunale autorizzò la tenuta di un'asta per la vendita dei terreni comunali ai Ciapei e la relativa lottizzazione con la costruzione della strada e della fognatura come le conosciamo oggi (credito di fr. 21'000.00).

Nonostante un acceso dibattito politico e anche pubblico - nel 1959 fu perfino lanciato un referendum contro la decisione del Consiglio comunale di vendere due lotti dell'allora fmn 130 alla Diantus Watch SA e sulla concessione dell'esenzione fiscale - il terreno fu venduto a un prezzo di fr. 6.00/mq.

Quindi dall'inizio degli anni '60 l'edificio svetta, come un faro, sulla collina dei Ciapei, caratterizzando la zona. L'attività in esso contenuta ha influenzato non poco i ritmi di vita del centro paese e dei suoi abitanti, dando sostegno economico ad alcune famiglie del nostro comune che lavorarono alle dipendenze di Diantus.

L'organizzazione degli spazi nell'edificio fu definita esplicitamente per favorire lo scopo manifatturiero.



Si tratta di un edificio costruito a inizio anni '60 che occupa una superficie di 441 m² per un volume SIA 416/2003 complessivo di 3'885 m³.

Il valore del fmn 1279 è stato peritato da tre distinte valutazioni: una di Diantus, una curata dal nostro UTC e una esterna.

Le costruzioni sono stimate in fr. 740'000.00, mentre il valore del fondo è stato valutato in fr. 1'130'000.00 e quello delle sistemazioni esterne in fr. 80'000.00, per un totale di fr. 1'950.000.00 per il quale vi chiediamo il credito necessario.

Le spese di iscrizione a Registro, dell'archivio notarile e del registro fondiario sono quantificate in fr. 32'000.00 e sono comprese nella richiesta di credito.

Il percorso di accompagnamento politico allo studio di fattibilità

Come anticipato, dei rappresentanti delle forze politiche attualmente attive a Castel San Pietro hanno partecipato ai tre incontri di condivisione e conduzione politica dello studio di fattibilità.

In conclusione hanno tutti condiviso i risultati ottenuti, come anche la strategia di realizzazione e comunicazione, ritenendo utile l'accompagnamento strategico atto a poter accedere ai finanziamenti cantonali per la rivitalizzazione degli stabili dismessi.

Nel loro rapporto i rappresentanti politici hanno inoltre indicato una serie di tematiche da tenere in considerazione e che necessitano di approfondimento.

In particolare è stata segnalata la necessità di sviluppare in dettaglio i contenuti e la forma di gestione, il possibile finanziamento dell'investimento e della gestione corrente, l'aspetto della gestione del traffico e dei posteggi (aspetto emerso chiaramente anche durante la seduta pubblica del 12 ottobre), il coinvolgimento di specialisti per lo sviluppo dei progetti definitivi in un'ottica di razionalizzazione dei costi e infine la necessità di coordinare temporalmente la realizzazione dei due progetti, da un lato Diantus (in futuro C.LAB) e dall'altro il piano particolareggiato dell'area pubblica di centro paese (InComune).

La pianificazione formale andrà definita nell'ambito del Piano di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC) e di una successiva variante di PR.

Nell'ambito del lavoro di accompagnamento è inoltre stata sviluppata – e poi condivisa - un'immagine coordinata per i due importanti progetti di sviluppo del centro paese; immagini che fanno riferimento ai due nomi – C.LAB e InComune - citati alla fine del paragrafo precedente.



inComune
uno spazio per crescere

Il Comune ha voluto dare un'identità anche grafica e visuale al percorso di disegno e costruzione del suo futuro con il nome InComune e un marchio definito, che a poco a poco diventerà per la popolazione tutta un simbolo riconoscibile del viaggio intrapreso.

Il tratto grafico scelto, che parte dalla base di disegno del mappale che sarà oggetto di nuova visione, desidera coniugare il senso di comune appartenenza con quello di molti colori, proprio come diverse saranno le nuove offerte e i nuovi aspetti di Castello nel futuro divenire.

In merito alla Diantus, il nome identificato sarà C.LAB.

Il significato è ampio, ma di base si riferisce a Castello Laboratorio, anche se le chiavi di lettura sono singole e personali.

L'uso del colore verde, sottoposto a giudizio insieme al tratto grafico a un gruppo di persone, vuole significare la modernità del progetto e il suo chiaro orientamento al futuro.

La matrice superiore è la ripresa di un tratto architettonico della Diantus che sarà conservato, restaurato e illuminato così da renderlo simbolo portante dell'edificio e della iniziativa. E questo nell'edificio come nel logo del progetto.

L'incentivo cantonale alla rivitalizzazione degli edifici dismessi

Il Cantone ha recentemente stanziato un credito di fr. 10'000'000.00 da destinare alla concessione di sussidi cantonali per progetti di recupero e rivitalizzazione di edifici dismessi promossi da comuni, gruppi di comuni, altri enti di diritto pubblico o partenariati pubblico-privati. Con tale nuovo strumento, Consiglio di Stato e Gran Consiglio hanno voluto non solo fornire un complemento alla strategia per le zone industriali e artigianali nell'ambito delle misure contro la dispersione degli insediamenti introdotte con la modifica della legge federale sulla pianificazione del territorio, ma anche e soprattutto stimolare la riattivazione di potenzialità portando benefici territoriali, sociali, culturali ed economici al Paese. L'incentivo – come specificato nel titolo dello stesso decreto legislativo del 20 gennaio 2020 – si indirizza prioritariamente a immobili ubicati nelle regioni periferiche, ma il Consiglio di Stato ha precisato nel messaggio governativo di riferimento che di principio possono essere considerati anche dei progetti localizzati nei centri, purché questi siano rilevanti per l'agglomerato di riferimento.

Al fine di evitare operazioni meramente speculative, il contributo del Cantone è destinato esclusivamente a immobili la cui rivitalizzazione riveste un interesse pubblico preponderante; inoltre è richiesto che il promotore sia un comune, un gruppo di comuni o un altro ente di diritto pubblico, oppure un partenariato pubblico-privato. I contributi cantonali non contemplano l'acquisto del sedime, così come non sono previsti sussidi per la gestione ordinaria delle attività contenute, ma unicamente per studi iniziali e investimenti di riattivazione. Non è escluso a priori alcun tipo di contenuto – se non quello puramente commerciale (in particolare non è ammesso alcun grande generatore di traffico) o residenziale – compatibile con la pianificazione locale. I promotori dovranno inoltre prevedere delle condizioni di entrata, di permanenza e di uscita per le attività che si prevede di ospitare in ogni oggetto (condizioni che dovranno essere fissate in contratti di utilizzo o, qualora fosse prevista la vendita, di cessione, mentre è esclusa la possibilità di rivendita con lucro).

Per poter beneficiare del contributo del Cantone, l'immobile di proprietà pubblica oggetto della richiesta dovrà presentare i seguenti criteri:

1. deve essere già inattivo da almeno 5 anni alla data di entrata in vigore del decreto legislativo (fa stato la statistica dell'Ufficio stime);
2. la sua importanza strategica è comprovata a livello regionale (fa stato decisione del Consiglio direttivo del relativo Ente regionale per lo sviluppo);
3. ha ospitato nel tempo una documentata attività economica.

A mente del Consiglio di Stato, il primo criterio permette di sanare situazioni già critiche da tempo e contemporaneamente di evitare delle speculazioni (a tendere) per quegli oggetti non ancora dismessi a cinque anni dall'approvazione del decreto legislativo. Secondo quanto previsto dal secondo criterio, i promotori devono documentare adeguatamente la valenza strategica del progetto per l'economia regionale, evidenziandone in particolare gli impatti a livello di posti di lavoro, attività svolte e gettito fiscale. La formulazione del terzo criterio assicura invece a mente del legislatore la possibilità che anche edifici non a carattere industriale – ed eventualmente nemmeno ubicati in una zona industriale-artigianale – possano rientrare tra gli oggetti beneficiari delle misure previste dal decreto (in questo caso, come per gli edifici industriali, deve essere in ogni caso dimostrato il carattere economico-lavorativo delle attività ospitate).

Per la fase di studio – elaborazione modello imprenditoriale e approfondimenti pianificatori – il decreto prevede un sussidio cantonale nella forma di contributo a fondo perso pari al massimo al 50% dell'importo computabile. Il contributo è deciso dal Consiglio di Stato su proposta degli Enti regionali e sentito il Gruppo strategico per la politica regionale.

Per la fase di realizzazione il decreto prevede sussidi cantonali nella forma del contributo a fondo perso, del mutuo senza interessi o di una combinazione dei due strumenti, pari al massimo al 50% dell'importo computabile (sono ritenuti computabili gli investimenti relativi al risanamento o alla demolizione dell'edificio dismesso, alla sistemazione del perimetro esterno e alla predisposizione degli accessi). I promotori devono apportare, nella fase di realizzazione, fondi propri per una quota pari ad almeno il 25% dell'investimento complessivo e il cumulo dei sussidi richiesti (sussidio a fondo perso o mutuo o combinazione dei due) non può come detto superare il 50% dell'importo computabile. La forma del sussidio dipenderà dall'ubicazione e dalla natura dell'intervento, oltre che dalla natura del promotore e dalla sua capacità finanziaria. Essendo interventi di natura pubblica, sia in ragione della natura dei promotori, sia perché l'apporto di mezzi finanziari pubblici supererà verosimilmente il 50% o il milione di franchi, essi sono assoggettati alla legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) e al relativo regolamento (RLCPubb/CIAP). Il contributo per la realizzazione è deciso dal Gran Consiglio su proposta del Consiglio di Stato.

Se il lodevole Consiglio Comunale approverà il messaggio in discussione e il relativo acquisto dello stabile, il progetto di rivitalizzazione dello stabile Diantus Watch rispetterà le caratteristiche preliminari poste dal Cantone: lo stabile è inattivo da più di 5 anni, ha ospitato nel tempo una documentata attività economica e il Consiglio direttivo dell'Ente regionale per lo sviluppo Mendrisiotto e Basso Ceresio lo scorso 8 luglio ha comprovato la sua valenza strategica a livello regionale. Dopo la conferma di poter entrare in materia da parte dell'Ufficio per lo sviluppo economico del Cantone, sarà quindi inviata la richiesta ufficiale di contributi per la fase di approfondimento (elaborazione di un modello imprenditoriale e realizzazione degli approfondimenti pianificatori e architettonici).

Il progetto di massima

Lo studio di architettura ribo+ con sede a Cadenazzo, fondata e diretta dall'arch. Christian Rivola, è stato incaricato di elaborare il progetto di ristrutturazione dello stabile Diantus, a un livello di studio di fattibilità.

Questo significa che il preventivo per la ristrutturazione, la riconversione e il rilancio dell'edificio è calcolato con un margine del +/- 20 %.

La definizione dei contenuti deve ancora essere affinata e concretizzata ed influenzerà il progetto definitivo di ristrutturazione.

Lo stile adottato per lo sviluppo del progetto di ristrutturazione è conservativo, l'aspetto esterno dell'edificio rimarrà tale.

Data la tipologia e l'età della preesistenza, la strategia progettuale scelta è quella della riattivazione così da dare una seconda vita sostenibile e duratura al bene immobiliare; si prevede un ammodernamento funzionale, tecnico e impiantistico, prestando particolare attenzione all'energia, all'acustica di sala e tra sale, nonché alla manutenzione programmata nel tempo.

Pari attenzione viene data alla cornice attorno all'edificio, così da armonizzare recupero architettonico e paesaggistico. Il ritorno della proprietà al Comune di Castel San Pietro proprietario dei fondi confinanti, svincola dai confini che si ridisegnano secondo l'uso e non più vincolate da geometrie arbitrarie.

Dei due livelli costruiti, il piano terra considera fortemente gli spazi esterni così da creare un'offerta al pubblico interna ed esterna. Il vuoto presente nel volume costruito, offre l'opportunità di organizzare gli accessi, l'accoglienza e la distribuzione verticale, diventando nel contempo punto informativo e d'incontro. L'ascensore viene incastonato tra vuoto e pieno, permettendo il collegamento a tutti i livelli (piazzale, giardini, livello inferiore e superiore). Pari attenzione viene data alla geometria della nuova scalinata, che oltre ad assorbire i dislivelli, attraversa l'edificio creando un asse funzionale e visivo sul comparto intero.

Il volume esistente, realizzato grazie a due tappe costruttive conseguenti, dispone di due vani scala. Nel processo di ottimizzare della funzionalità e del suo utilizzo, si propone la demolizione di quella posta nell'ampliamento (volume minore) a favore di un ammodernamento di quella presente nel volume originale (volume maggiore). Quest'ultima viene ridisegnata quale parte integrante delle parti comuni poste ai due livelli e spazialmente offre la possibilità di diventare "vetrina" della prima vita dell'edificio, dove collocare testimonianze tangibili dell'epoca industriale, sia professionali che di vita.

Un'indicazione sommaria dei costi di ristrutturazione redatta a livello di fattibilità (cifre arrotondate al migliaio di fr., IVA 7.7 % compresa)

1. Lavori preliminari	fr.	160'000.00
2. Interventi sull'edificio	fr.	2'220'000.00
3. Sistemazione esterna	fr.	110'000.00
4. Costi secondari e transitori	fr.	<u>125'000.00</u>

Totale di investimento lordo

fr. 2'615'000.00

=====

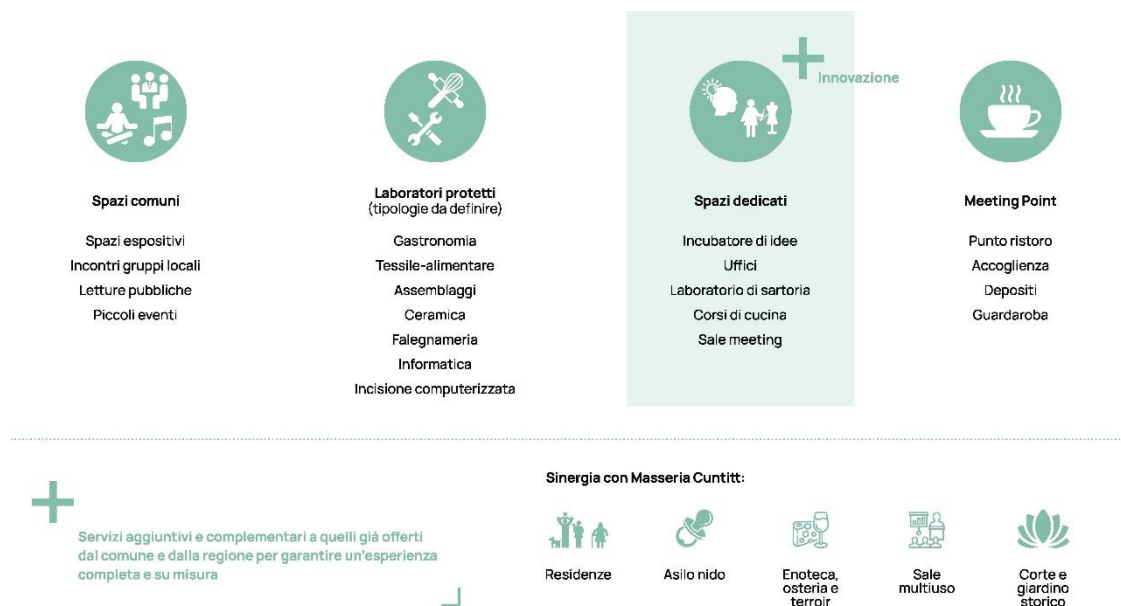
Come detto l'investimento di riconversione e rilancio dell'edificio potrà essere parzialmente finanziato dal Cantone, sia per la fase di studio (elaborazione di un modello imprenditoriale e realizzazione degli approfondimenti pianificatori), sia successivamente per la sua realizzazione. La quantificazione dell'importo del sussidio – che dipenderà da molti fattori, non da ultimo i contenuti definitivi – sarà palese al momento della richiesta dell'eventuale credito di realizzazione.

Anche gli incentivi per il risanamento energetico degli edifici (Risanamento Base) e per la conversione di impianti di riscaldamento elettrici o olio combustibile potranno entrare in linea di conto (valutazione approssimativa sui fr. 100'000.00).



I contenuti

Come anticipato, nell'ambito dei lavori di sviluppo dello studio di fattibilità si è individuata una paletta di possibili contenuti, un programma dinamico e complementare, facilmente accessibile che riassumiamo con il seguente schema.



Questi i potenziali contenuti che il Comune intende naturalmente identificare e approfondire nel dettaglio all'insegna della massima flessibilità funzionale – tenendo presente i vincoli cantonali relativi alla politica di rivitalizzazione degli edifici dismessi, in particolare l'esclusione di "contenuti puramente commerciali o residenziali" – tramite i necessari approfondimenti non solo pianificatori, ma anche economici, sociali e contenutistici; approfondimenti oggetto della presente richiesta di credito.

E' stato quindi affidato un incarico ad un consulente nel campo dello sviluppo di progetti strategici di svolgere un Focus con circa 10 persone rilevanti con le quali confrontarsi sulle visioni potenziali di C.LAB.

Le scelte sono state effettuate verso persone, imprenditori, manager e professionisti in contatto con la realtà del paese a diversi livelli.

Un focus è un'intervista di un'ora durante la quale vengono poste domande identiche e solo ascoltate le risposte, senza agire in un dialogo. Lo scopo è di cogliere reazioni a caldo, opinioni, spunti e difetti. La risposta ottenuta è stata estremamente positiva, con molte utili raccomandazioni ed indirizzi che oggi fungono da ulteriore base per gli sviluppi futuri.

La proposta che viene sottoposta al voto del Consiglio comunale comprende un credito da destinare alla costituzione di un Gruppo di progetto composto da professionisti e rappresentanti del Municipio e dell'amministrazione, che si incarichi sulla base delle rispettive competenze e conoscenze interdisciplinari di sviluppare il modello imprenditoriale e affinare e concretizzare i contenuti di Diantus. Si vuole cioè utilizzare in modo compiuto quanto sinora acquisito a livello di visione e competenze e confrontarlo operativamente con l'esterno per renderlo un definito orientamento e successivo business-plan.

Il credito richiesto per questo fondamentale lavoro propedeutico allo sviluppo del progetto definitivo e alla riuscita dello stesso nel tempo è di fr. 50'000.00. Esso potrà essere suddiviso fra la parte di consolidamento di contenuti e quella di sviluppo di un solido piano imprenditoriale. Il Municipio lo gestirà direttamente attribuendo dei mandati puntuali su proposta del Gruppo di progetto.

La Relazione con l'attuale pianificazione

Come anticipato in entrata, l'attuale PR include il fmn 1279 nella zona edificabile R2. Nell'ambito dello sviluppo del Piano di Attuazione Comunale (PAC) occorrerà porre le corrette e congruenti basi pianificatorie. Con la variante di PR che definirà il Piano Particolareggiato della zona pubblica centrale del paese si dovrà operare in tal senso. La rivalorizzazione dello stabile Diantus è il primo importante tassello della pianificazione particolareggiata del centro paese e del progetto InComune.

La richiesta di acquisizione del fondo che vi viene qui sottoposta è quindi il primo passo per la ridefinizione pianificatoria di questo importante comparto a scopo pubblico.

La progettazione definitiva e la tempistica

Con la richiesta di acquisto, vi viene chiesto anche un credito per la progettazione definitiva.

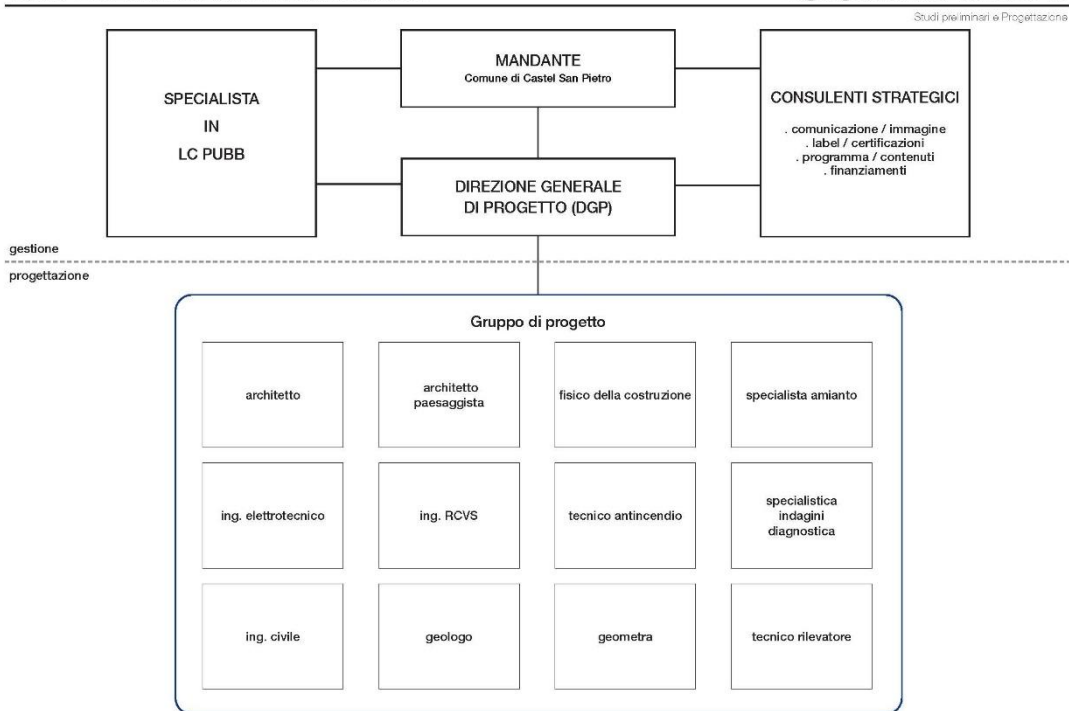
Questa la successione temporale delle fasi per giungere al progetto definitivo, tempistica soggetta alle variazioni che inevitabilmente potranno intervenire a questo livello di approfondimento:

- 23.11.2020 voto del Consiglio comunale che concede i crediti di acquisizione, consulenza e progettazione;
- gennaio – giugno 2021 elaborazione di un modello imprenditoriale, ricerca e definizione di contenuti precisi e ottenimento delle promesse di finanziamento definitive;
- febbraio 2021 acquisizione formale della proprietà;
- luglio – novembre 2021 sviluppo del progetto definitivo;
- dicembre 2021 – febbraio 2022 procedura edilizia e ottenimento licenza edilizia;
- marzo 2022 consegna progetto definitivo;
- successivamente: approvazione del credito di costruzione, progetto esecutivo, fase di appalto e realizzazione.

L'organigramma di progetto è il seguente:

RIVITALIZZAZIONE EX STABILE DIANTUS WATCH

Organigramma FASE SIA 4.2 e 4.3



Descrizione onorario di progettazione		Importo (spese e Iva incluse)
Architetto	fr.	130'715.50
Ingegnere civile ed ev. geologo	fr.	41'601.71
Ingegnere elettrotecnico	fr.	9'318.20
Ingegnere RCVS	fr.	16'807.66
Sondaggi e analisi strutturali	fr.	20'000.00
Consulenze diverse (radon, perizia amianto e materiali pericolosi, perizia antincendio, perizia acustica, fisico della costruzione, geometra)	fr.	26'847.95
TOTALE IVA E SPESE COMPRESSE	fr.	245'291.02
TOTALE ARROTONDATO	fr.	246'000.00

Incidenza sulla gestione finanziaria corrente e futura

L'acquisto influenzerà annualmente i conti di gestione corrente del Comune con un onere di ammortamento dell'1% del valore del terreno (fr. 11'300.00) e del 2 % per il deprezzamento del valore patrimoniale dell'immobile (fr. 16'400.00).

Le spese di progettazione e di consulenza sono ammortizzate in 10 anni e genereranno un costo di ammortamento amministrativo di fr. 22'200.00/anno (già considerato il finanziamento cantonale).

Quindi conseguentemente all'adozione di questo messaggio municipale, gli ammortamenti del comune aumenteranno di fr. 49'900.00/anno per i primi 10 anni, per poi ridursi.

L'operazione di acquisto e progettazione definitiva che vi proponiamo di avvallare sarà finanziata con la liquidità del Comune ed è pienamente sostenibile.

Per contro è al momento più difficile quantificare le conseguenze finanziarie della futura ristrutturazione e gestione di Diantus rivalizzata.

Dipenderà molto dai contenuti che verranno individuati e dalla forma di gestione pratica e finanziaria che ne deriverà anche a seguito degli approfondimenti per i quali il Municipio richiede ora un credito. Tale aspetto sarà dunque approfondito nell'ambito dell'eventuale credito di realizzazione del progetto.

A titolo puramente accademico, utilizzando le medesime basi dei recenti progetti edilizi del Comune, possiamo comunque indicare alcune ipotesi.

Un calcolo standardizzato a livello nazionale indica costi di gestione dell'edificio del 2.5 % dell'investimento lordo (ca fr. 65'000.00/anno). Una parte di questi costi dovrà essere coperta da introiti vari per l'affitto degli spazi comuni (sale riunioni, spazi coworking, ecc.). A oggi non è però possibile quantificare questa copertura dei costi. È naturalmente obiettivo del Municipio ottimizzare questo aspetto pur nel rispetto delle finalità pubbliche del progetto.

Ammortamenti per il deprezzamento del valore patrimoniale della ristrutturazione dell'immobile di ca. fr. 40'000.00 all'anno (2 % del valore di investimento netto considerando finanziamenti del 25 %). Questi andranno ad aggiungersi agli oneri finanziari dell'acquisizione citati in entrata al capitolo.

Su queste ipotesi preliminari anche l'investimento di rivalizzazione dello stabile appare come sostenibile per le finanze comunali.

Il Municipio ha comunque richiesto un aggiornamento del piano finanziario del comune quale documento interno di lavoro, a fronte di questo e di altri nuovi investimenti previsti nei prossimi 4 anni nonché dell'influsso su costi e ricavi della situazione sanitaria attuale.

Il documento è in fase di elaborazione.

Conclusioni

Richiamato tutto quanto esposto nei precedenti capitoli, il Municipio è fermamente convinto nel proporvi l'acquisto dello stabile Diantus per una sua riconversione e rivalizzazione, portando benefici territoriali, sociali, culturali ed economici al centro paese, al Comune tutto e al Mendrisiotto.

La visione regionale del progetto è infatti confermata dal sostegno preliminare espresso dall'Ente Regionale di sviluppo del Mendrisiotto e Basso Ceresio, così da rafforzare l'attrattività generale del distretto.

La definizione precisa dei contenuti, supportata da un piano imprenditoriale, da un progetto costruttivo volto alla conservazione estetica dell'edificio, sono elementi importanti per la riuscita dell'operazione. L'investimento è pienamente sostenibile da un punto di vista finanziario.

L'incarto completo di tutti i dettagli è a disposizione presso l'amministrazione.

Il Municipio, i consulenti e gli uffici amministrativi rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 1'982'000.00 per l'acquisto dello stabile "Diantus" al fmn 1279 RFD di Castel San Pietro, comprensivo delle spese di iscrizione a registro fondiario e notarili;
- è concesso un credito di fr. 50'000.00 per l'elaborazione di un modello imprenditoriale e la ricerca e definizione di contenuti precisi;
- è concesso un credito di fr. 246'000.00 per la progettazione definitiva della sua rivitalizzazione e la relativa ristrutturazione
- gli investimenti saranno addebitati ai seguenti conti
 - 1084.002 l'acquisto dello stabile (patrimoniale)
 - 5290.010 per la progettazione e la consulenza
- il credito sarà considerato decaduto se i lavori di progettazione non saranno iniziati entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

allegata: presentazione alla serata pubblica del 12 ottobre 2020

Serata pubblica in merito all'acquisto comunale e la rivitalizzazione dello stabile ex Diantus

CASTEL SAN PIETRO | 12.10.2020

Alessia Ponti

SINDACO DI CASTEL SAN PIETRO

Programma

Saluto del Sindaco

Presentazione del progetto

Nicola Pini, la rivitalizzazione degli edifici dismessi

Atelier ribo+, Architetto Christian Rivola

Conclusioni

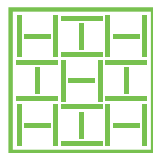
Domande dal pubblico





Serata pubblica in merito all'acquisto comunale e la rivitalizzazione dello stabile ex Diantus

CASTEL SAN PIETRO | 12.10.2020



C.LAB

Serata pubblica in merito all'acquisto comunale e la rivitalizzazione dello stabile ex Diantus

CASTEL SAN PIETRO | 12.10.2020



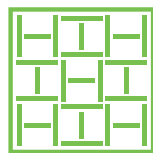
Nicola Pini

CONSULENTE



Alessia Ponti

SINDACO DI CASTEL SAN PIETRO



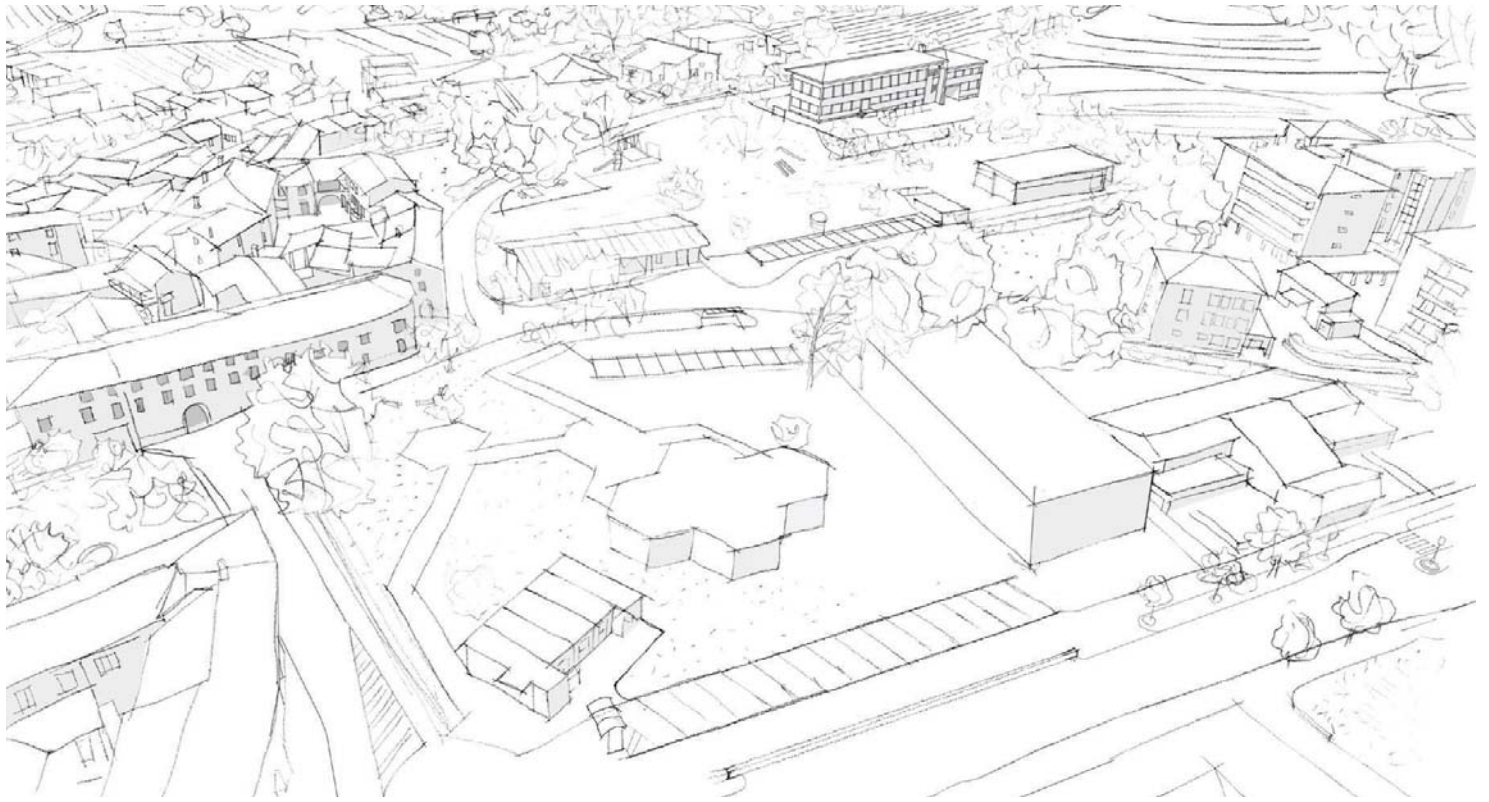
C.LAB

Architetto Christian Rivola

atelier **ribo+**

“La fabbrica” e il suo valore emotivo





**Un elemento della storia di Castello
da preservare e riattivare**



Gli edifici e i manufatti del Movimento Moderno testimoniano un processo significativo e singolare nell'evoluzione del territorio e nella cultura edilizia del Canton Ticino.

Il bene immobiliare Diantus Watch offre un potenziale in favore di questo filone.



Halle Landi, Bulle. Opera di Hans Hoffmann del 1939. Progetto di riattivazione atelier ribo*



Officine Idroelettriche della Maggia. Opera di Paolo Mariotta del 1965. Partecipazione di atelier ribo* a concorso di architettura

+ valore storico

+ valore economico

un'opportunità per il Comune di Castel San Pietro



Spazi comuni

- Spazi espositivi
- Incontri gruppi locali
- Lettere pubbliche
- Piccoli eventi



Laboratori protetti (tipologie da definire)

- Gastronomia
- Tessile-alimentare
- Assemblaggi
- Ceramica
- Falegnameria
- Informatica
- Incisione computerizzata



+ Innovazione

Spazi dedicati

- Incubatore di idee
- Uffici
- Laboratorio di sartoria
- Corsi di cucina
- Sale meeting



Meeting Point

- Punto ristoro
- Accoglienza
- Depositi
- Guardaroba



Servizi aggiuntivi e complementari a quelli già offerti dal comune e dalla regione per garantire un'esperienza completa e su misura

Sinergia con Masseria Cuntitt:



Residenze



Asilo nido



Enoteca, osteria e terroir



Sale multiuso



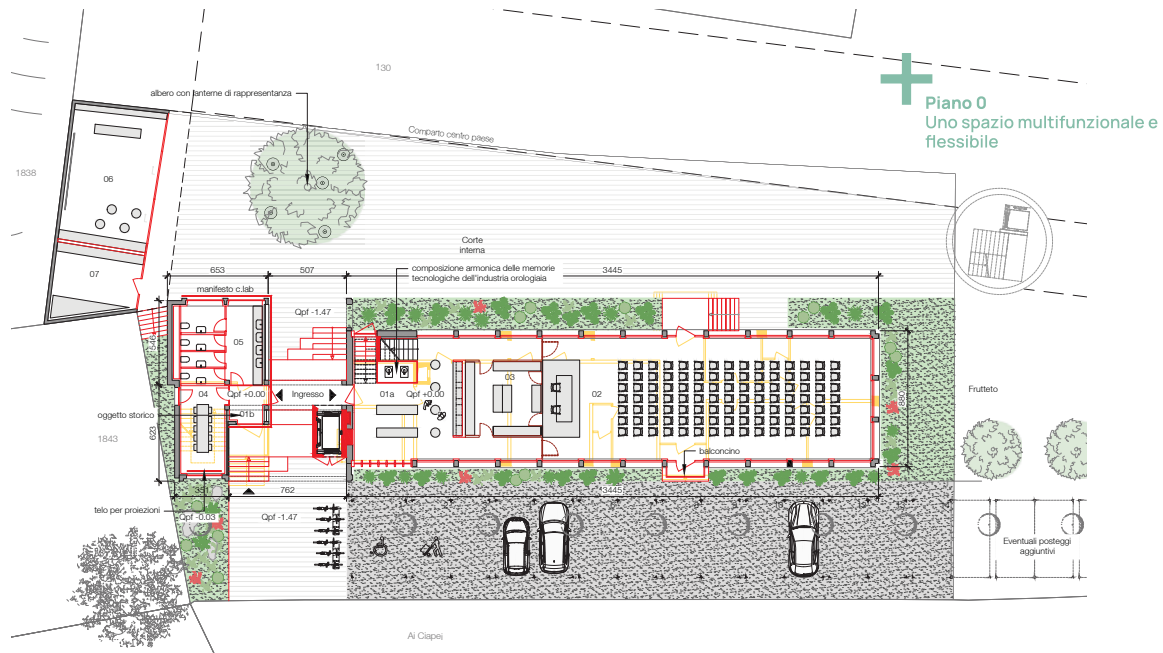
Corte e giardino storico



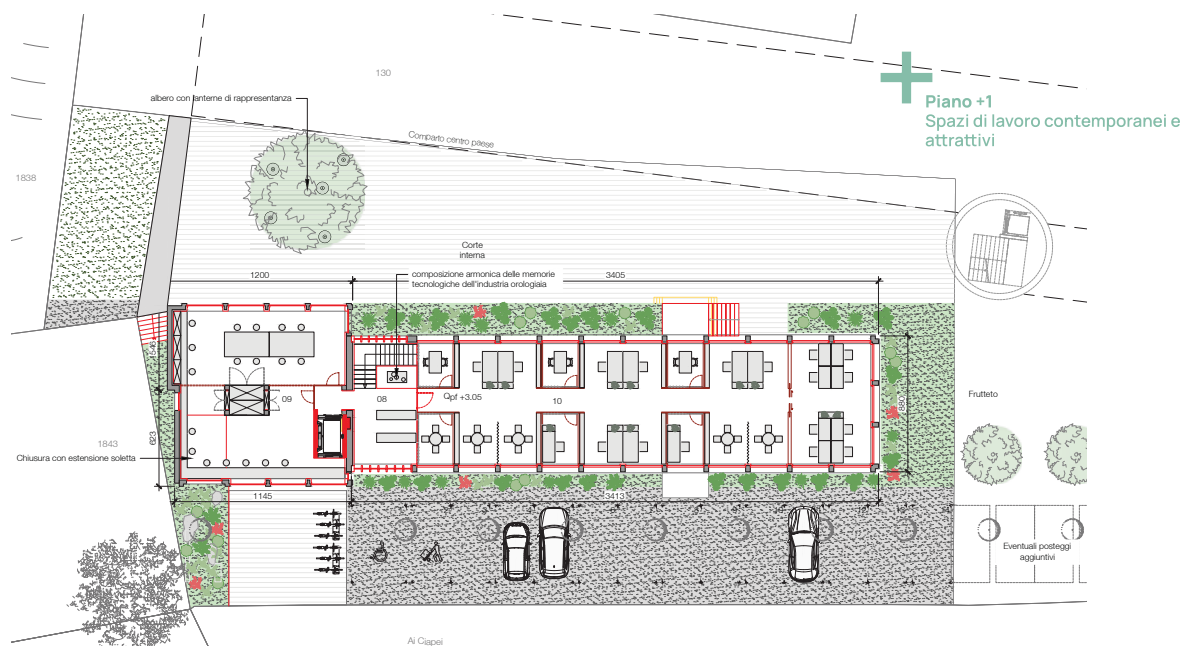
Innovazione



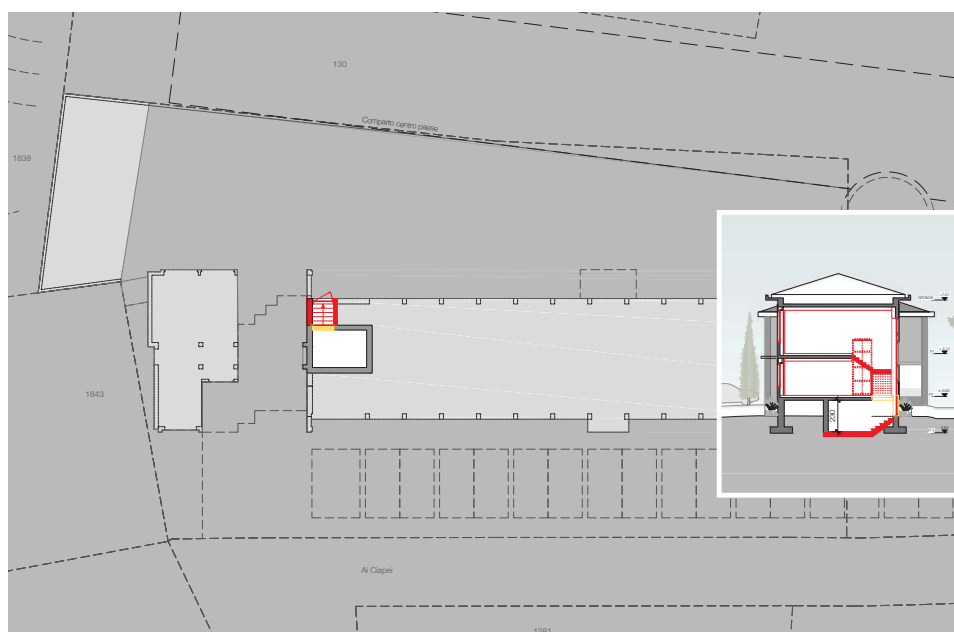
Smart & friendly use, tramite app che permette di comprendere i servizi offerti, prenotare, riservare, accessoriare (di apparecchiature e servizi d'arredo), pagare. Ad uso privato o professionale, comodo ed efficace. Un servizio che il Comune può estendere ad altri suoi beni immobiliari.



- 01a - Meeting point 65 mq
- 01b - Distribuzione 6 mq
- 02 - Spazi multifunzionali indoor 165 mq
- 03 - Backstage / deposito 24 mq
- 04 - Area incontri / workshop 16 mq
- 05 - Servizi igienici 27 mq
- 06 - Spazio giovani 50 mq
- 07 - Deposito 23 mq

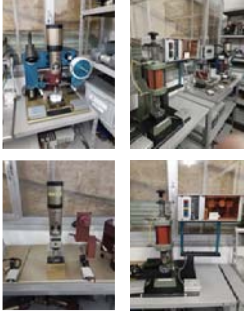


- 08 - Distribuzione 23 mq
- 09 - Laboratori protetti 107 mq
- 10 - Laboratori creativi 230 mq



+
Piano -1

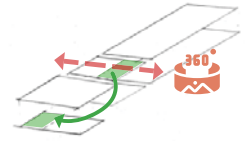
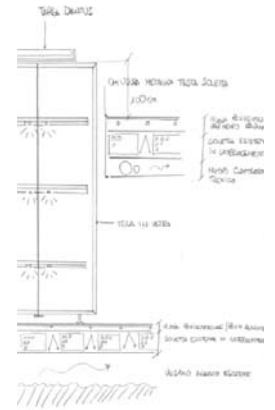
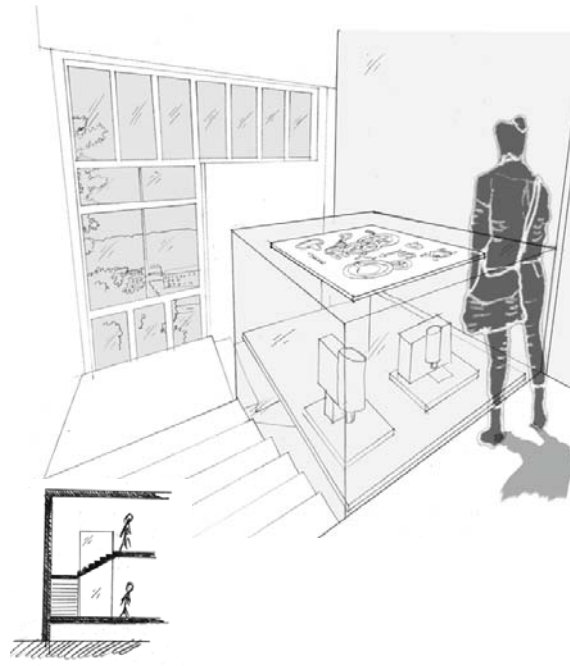
Il collegamento verticale e le annesse aree comuni:
un'opportunità per raccontare la prima vita dell'edificio
in prospettiva della nuova



I macchinari - una testimonianza da valorizzare



Targa in metallo della ex-fabbrica



L'approccio tecnologico



Tetto esistente in tegole marsigliesi.



Concetto di impianto fotovoltaico integrato
Esempio: swisspearl "Integral Plan"



Tende interne esistenti.



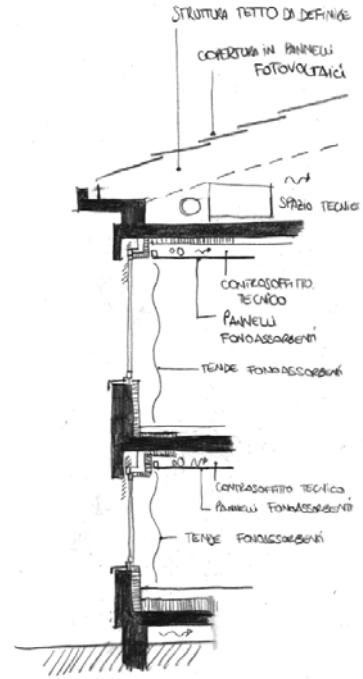
Tende interne fonoassorbenti.
Esempio: creation baumann "sinfoniacoustic"

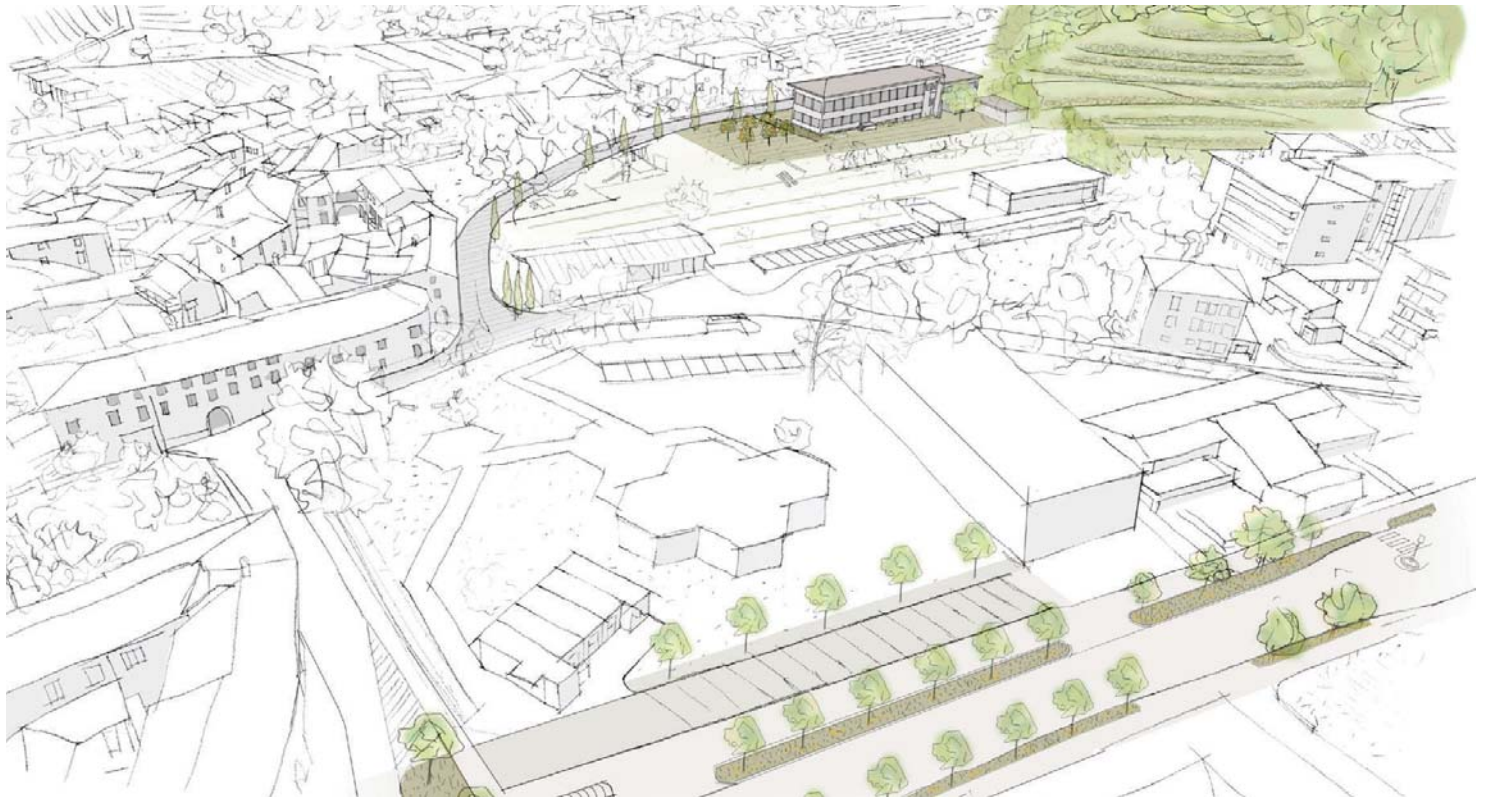


Controsoffitti e soffitti odierni.



Pannelli fonoassorbenti in legno.
Esempio: TOPAKUSTIK



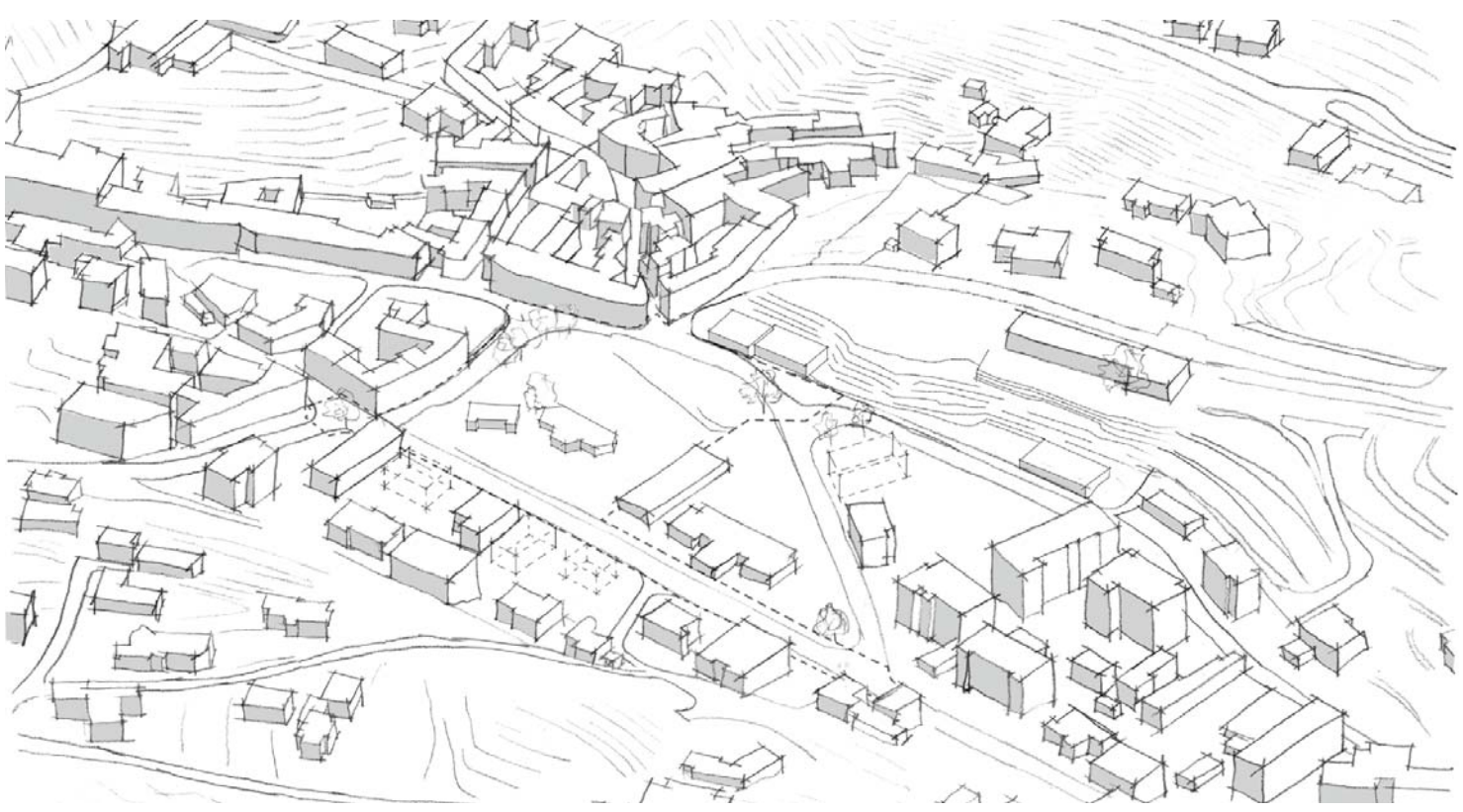


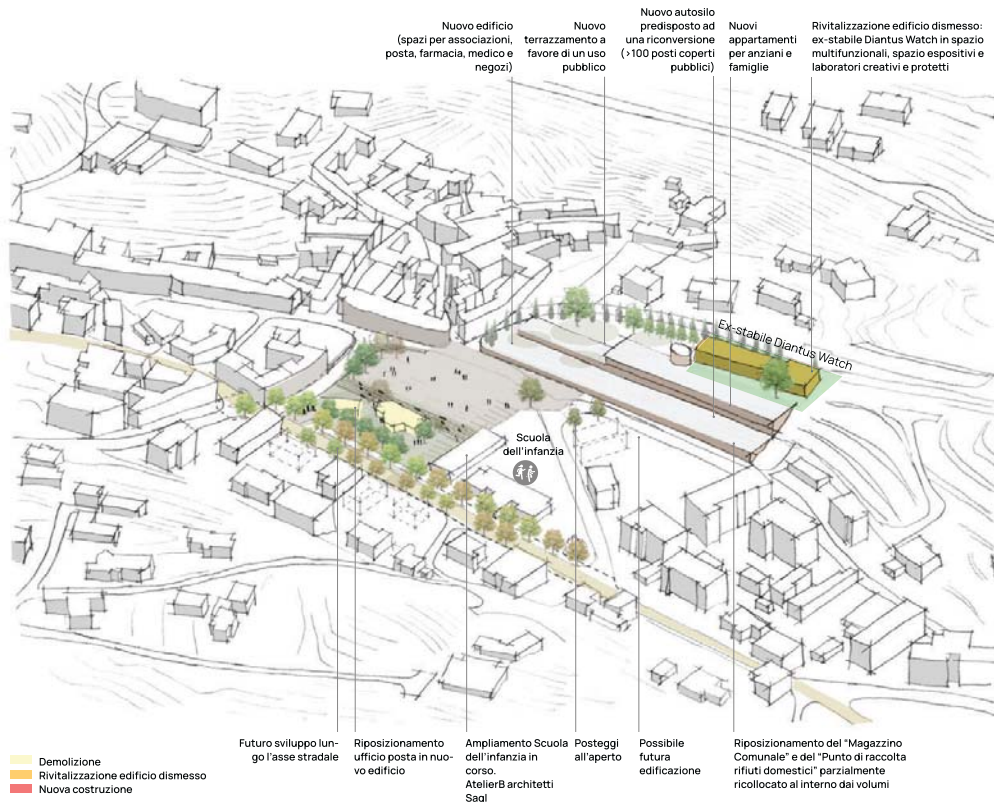
I dati principali

Dati principali	
Superficie fondo	1'592 mq
Superficie edificio (SUL globale)	896 mq
Volume edificio (SIA 416/2003)	3'885 mc

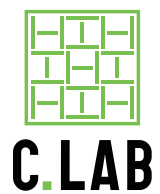
Investimento	
Stima sommaria dei costi di costruzione (su base studio di fattibilità)	
Fondo	- Mio Chf
Lavori preliminari	0.16 Mio Chf
Interventi sull'edificio	2.22 Mio Chf
Sistemazione esterna	0.11 Mio Chf
Costi secondari e transitori	0.12 Mio Chf
Incentivi energetici e per la rivitalizzazione edifici industriali dismessi	-0.54 Mio Chff
Oneri per il Comune	2.07 Mio Chf + Fondo

**Il faro del nuovo comparto Centro Paese,
di Castello e del Mendrisiotto**





**L'elemento Diantus in visione C.Lab:
un tassello indispensabile
per il Comparto Centro Paese e
la sua visione InComune**





- + una nuova vita ad un elemento della storia contemporanea di Castel San Pietro**
- + servizi innovativi a disposizione del Comune e della regione**
- + un intervento rispettoso e valorizzante l'architettura esistente**



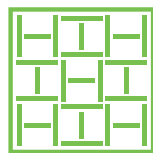
Alessia Ponti

SINDACO DI CASTEL SAN PIETRO



**Serata pubblica in merito all'acquisto
comunale e la rivitalizzazione dello
stabile ex Diantus**

CASTEL SAN PIETRO | 12.10.2020



C.LAB

**Dobbiamo tutti impegnarci per il
presente, così da costruire un vero
futuro per il nostro paese.**



Domande dal pubblico

Grazie a tutti

