



Ris. mun. n° 1272 del 07.11.2022

In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche

09.11.2022

Messaggio municipale N° 14/2022

Richiesta di un credito di fr. 680'000.00 per la riorganizzazione e l'ampliamento degli spazi dedicati all'Osteria Enoteca Cuntitt.

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

Premessa

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione il progetto e la richiesta di un credito per l'ampliamento e la riorganizzazione degli spazi dedicati all'Osteria Enoteca Cuntitt, opera che consiste nell'ampliamento della cucina all'interno dell'edificio storico, nell'impianto di un sistema di riciclo e raffrescamento dell'aria adeguato e nella costruzione di un corpo aggiuntivo da destinare a diverse funzioni: sala per i clienti, zona di servizio/bar, spazio di accoglienza con guardaroba e accesso coperto ai servizi igienici.

Questo progetto ha le sue origini in due elementi: uno di tipo politico e l'altro di tipo pratico, conseguenza dell'esperienza accumulata in questi anni.

Il primo elemento di tipo politico è una mozione, tuttora pendente, inoltrata da Libero Galli l'11 ottobre 2020 che propone di realizzare una pergola fissa bioclimatica con chiusure laterali a scomparsa. Questo progetto nelle intenzioni del mozionante permetterebbe di avere a disposizione un maggior numero di posti utilizzabili anche nei periodi freddi da ottobre a marzo. Nel dispositivo di risoluzione del presente messaggio municipale è proposta l'evasione di questa mozione.

Il secondo elemento è l'esigenza di migliorare l'organizzazione e la fruizione degli spazi a disposizione dei gerenti/locatari e della clientela dell'Osteria, così da garantire un migliore confort lavorativo e di utilizzo degli spazi destinati alla clientela. Nelle condizioni attuali il lavoro in cucina è limitato da spazi angusti e da un'impiantistica di riciclo e raffrescamento dell'aria non idonea all'attività professionale. Per questo si propone di destinare dello spazio all'interno dell'edificio alla cucina e al servizio, di installare una nuova impiantistica confacente a una cucina professionale e di allargare gli spazi dedicati ai clienti con la costruzione di una struttura esterna d'accoglienza che risolva pure le attuali problematiche dell'ingresso e dell'accesso ai servizi igienici.

Come diremo meglio in seguito l'investimento sarà finanziato con un adeguato aumento del canone di locazione.

Il progetto proposto

Sulla base dei due elementi sopracitati, il Municipio ha deciso di indagare con dei professionisti la migliore soluzione da sviluppare.

Dal punto di vista architettonico, la soluzione proposta dai progettisti e adottata dal Municipio si sviluppa con il nuovo ampliamento che si inserisce all'interno della corte della Masseria in modo armonioso al contesto e con particolare sensibilità nella scelta dei materiali da utilizzare senza mai dimenticare la funzionalità che dovranno avere gli spazi ricavati nel nuovo ampliamento. Infatti i materiali proposti, mattone anticato, vetro e metallo come pure la loro cromaticità, sono in perfetta armonia con quanto già utilizzato per la ristrutturazione della Masseria medesima.

Il Municipio ricorda che la ristrutturazione della Masseria, come oggi la vediamo, è stata eseguita anche grazie all'esecuzione di volumi aggiuntivi rispetto all'esistente, come per esempio la sala Bettex con le due sale riunioni al primo piano, laddove in origine c'era un porticato utilizzato per il riparo dei mezzi agricoli.

Nella facciata verso la Casa comunale è stato aggiunto un nuovo volume formando un nuovo angolo della Masseria che ha permesso di realizzare una camera in ogni appartamento e una saletta nell'Osteria. Questi nuovi volumi aggiunti con la ristrutturazione hanno permesso una maggior funzionalità dei vari contenuti della Masseria e nel contempo hanno aggiunto contemporaneità alla Masseria medesima, senza perdere la sua identità storica grazie a un inserimento armonioso, situazione che il Municipio intende riproporre con questa soluzione.

Per l'iter della domanda di costruzione e il parere dell'Ufficio dei beni culturali si rimanda al successivo capitolo delle procedure formali.

Il Municipio è anche consapevole che con la soluzione oggetto del presente Messaggio municipale alcuni eventi attualmente proposti dal Comune negli spazi pubblici della Masseria, non potranno più essere organizzati. In ogni caso non va dimenticato che in futuro le principali manifestazioni troveranno spazio nella nuova piazza in centro paese, oggetto del concorso di progettazione del nuovo comparto InComune che verrà aggiudicato con l'inizio del nuovo anno (2023).

Quale opportunità segnaliamo che la nuova situazione potrà creare i presupposti per valorizzare maggiormente l'area verde pubblica della Masseria.

A titolo informativo segnaliamo che l'edificio dei Cuntitt è stato oggetto delle seguenti decisioni dei legislativi comunali che si sono succeduti negli scorsi quadrienni:

- il 14.12.2009 concessione del credito di Fr. 135'000.00 necessario ad effettuare il concorso pubblico con procedura selettiva,
- il 27.02.2012 la concessione del credito di Fr. 317'000.00 per l'onorario necessario allo sviluppo dei progetti,
- il 22.04.2013 la concessione del credito di Fr. 5'871'000.00 per la realizzazione della ristrutturazione della Masseria Cuntitt (confermata in votazione popolare su referendum),
- il 26.02.2018 la concessione del credito di Fr. 137'000.00 per l'arredo spazi pubblici della Masseria,
- il 21.10.2020 la concessione di un credito suppletorio di massimo Fr. 273'136.92 per la liquidazione finale dell'investimento per la ristrutturazione della Masseria Cuntitt.

Nello specifico di quest'ultima posizione vi indichiamo che il termine del contenzioso con la Direzione Lavori ha portato alla chiusura del credito di realizzazione della Masseria Cuntitt con una minor spesa di Fr. 56'509.00.

Descrizione degli interventi

All'interno della corte, dove oggi è installata la pedana in legno, si prevede di realizzare un nuovo volume, di limitate dimensioni, ad uso esclusivo dell'Osteria Enoteca Cuntitt.

In questi nuovi spazi si collocheranno il nuovo ingresso principale con atrio guardaroba e zona accoglienza, una piccola sala da pranzo con otto posti a sedere aggiuntivi e una zona bar costituita da un nuovo bancone.

Il nuovo ingresso permetterà nel contempo di collegare gli attuali servizi igienici con l'attuale sala da pranzo. All'interno dell'edificio storico verrà ampliato lo spazio della cucina.

Il nuovo spazio sarà collegato alla nuova cucina a vista, situata nell'attuale banco bar che tramite una parete semitrasparente separerà la nuova parte di cucina dall'attuale zona pranzo. In totale la capienza interna sarà di 40 posti a sedere.

Il prospetto principale rivolto verso la sala Bettex presenterà una parete vetrata che andrà ad affacciarsi sulla corte della Masseria dove è previsto l'accesso principale all'Osteria, anch'esso costituito da una porta vetrata. La parete vetrata oltre ad avere una funzione di trasparenza acconsentirà agli sguardi delle persone che attraversano la corte di penetrare all'interno dell'Osteria così da permettere un dialogo continuo tra corte e Osteria. Questa situazione avviene già tra la sala Bettex e la corte ed è molto apprezzata.

L'entrata nella corte dal portone metterà in evidenza sulla sinistra la parete nord dell'ampliamento, che verrà realizzata mediante l'impiego di mattoni anticati paramano, in modo da uniformare la parte nuova a quella esistente.

Il nuovo intervento prevede anche un miglioramento della dotazione impiantistica dell'Osteria. Attualmente la cucina e le sale vere e proprie non risultano essere climatizzate. Nel nuovo progetto si prevede l'installazione di una unità di trattamento aria che possa portare benessere, in particolar modo alla cucina, dove oggi si raggiungono temperature molto elevate rendendo complicato lavorarci con un confort adeguato e rendendo difficile la produzione di alcune preparazioni. Per questo i nuovi locali saranno dotati anche di un impianto di ricambio d'aria e il nuovo blocco cottura di un adeguato sistema di aspirazione dei fumi.

Tempistiche

I lavori, oggetto della presente richiesta di credito, si svolgeranno principalmente nella prima parte del nuovo anno (2023) e avranno una durata di ca. 4 mesi. Per permettere gli interventi previsti sulla cucina e il collegamento dell'ampliamento con la parte esistente, l'Osteria dovrà rimanere chiusa per ca. un mese e mezzo in questo periodo.

Procedure formali

Ad inizio ottobre 2022 è stata pubblicata la domanda di costruzione riguardante gli interventi oggetto del presente MM e rispettivamente è stata trasmessa all'Ufficio domande di costruzione per il loro esame e preavviso. Agli Uffici maggiormente interessati, in particolar modo all'Ufficio dei beni culturali, la documentazione di progetto era già stata sopposta in via informale, ottenendo il loro preavviso favorevole.

Aspetti finanziari

A titolo informativo indichiamo che l'attuale canone di locazione annuo per l'Osteria è di Fr. 21'600.00 (Fr. 1'800.00 mensile) non comprensivo delle spese e della locazione dei posteggi.
L'attuale società conduttrice, dopo avere preso visione del progetto e dei rispettivi costi, ha dato la propria disponibilità ad aumentare il canone annuo di locazione a Fr. 66'000.00 (5'500.00 mensili) stipulando un contratto di dieci anni.

I costi di intervento

Il credito chiesto per gli interventi per la realizzazione dell'opera come ampliamento descritto nei paragrafi precedenti è composto dai seguenti elementi qui sotto descritti.

In particolare i costi si possono così riassumere:

Costruzione grezza	Fr.	95'000.00
Impianti tecnici	Fr.	144'000.00
Cucina	Fr.	107'000.00
Finitura edificio	Fr.	147'000.00
Arredo	Fr.	58'000.00
<u>Costi secondari</u>	<u>Fr.</u>	<u>10'000.00</u>
Totale parziale 1 senza onorari	Fr.	561'000.00
Progetto e preventivo definitivo (già eseguito)	Fr.	22'000.00
<u>Onorari specialisti</u>	<u>Fr.</u>	<u>70'000.00</u>
Totale parziale 2 con onorari	Fr.	653'000.00
<u>IVA 7.7 %</u>	<u>Fr.</u>	<u>50'281.00</u>
Totale onorari e iva inclusa	Fr.	703'281.00
		=====

PER LA RICHIESTA DI CREDITO:**Descrizione**

Totale di preventivo onorari e iva inclusi	Fr.	703'281.00
./i anticipo progetto e preventivo definitivo iva inclusa	Fr.	23'694.00

Totale per la richiesta di credito, iva inclusa	Fr.	679'587.00
--	------------	-------------------

TOTALE ARROTONDATO	Fr.	680'000.00
---------------------------	------------	-------------------

Il Municipio, in collaborazione con lo studio di architettura Metrotecnica Architects Sagl, ha valutato e trattato preventivamente gli onorari per le prestazioni dell'architetto medesimo e per quelle degli specialisti.

Quali conseguenze finanziarie si segnala unicamente l'ammortamento amministrativo valutato in Fr. 20'606.00/anno (MCA2, durata dell'opera 33 anni).

L'aumento delle entrate è descritto nel capitolo degli aspetti finanziari.

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 per l'ampliamento dello spazio della sala e della cucina dell'Osteria Enoteca Cuntitt che funga anche da bussola d'ingresso al locale pubblico;
- è concesso un credito di fr. 680'000.00 per la realizzazione dell'opera;
- l'investimento sarà addebitato al conto 5040.003 "Riorganizzazione e ampliamento Osteria Cuntitt";
- il credito sarà considerato decaduto se il cantiere non sarà iniziato entro 1 anno dalla sua concessione;
- è evasa la mozione di Libero Galli dell'11 ottobre 2020.

IL MUNICIPIO

Allegati:

- Progetto definitivo comprensivo di rendering
- Preventivo definitivo

PREVENTIVO DEFINITIVO

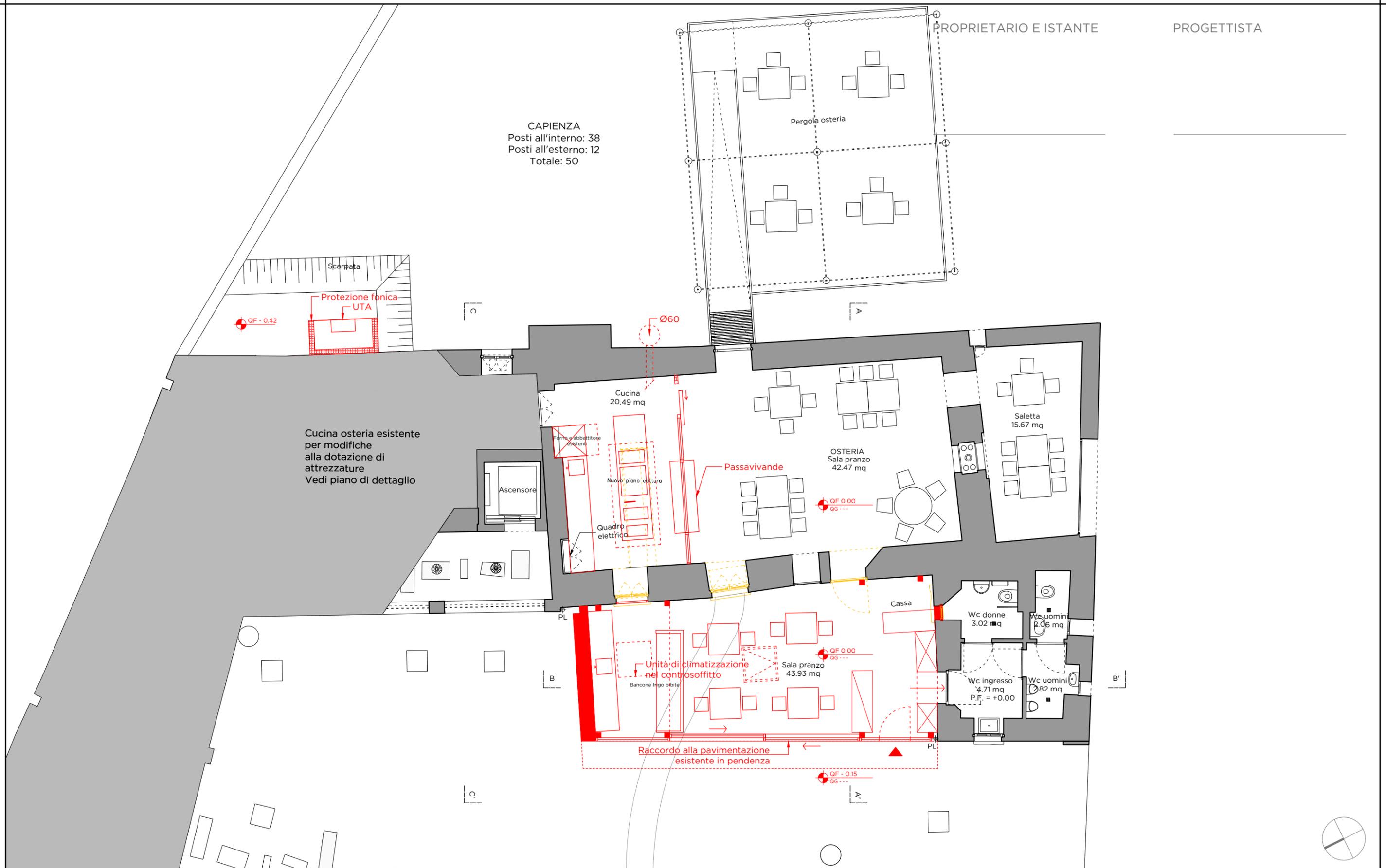
NUOVO INGRESSO PRINCIPALE, COLLEGAMENTO AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO
CUCINA E SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT
PROGETTO DEFINITIVO

27/09/2022

1	Impresa costruzioni: scavi, opere in beton, opere murarie, canalizzazioni, assistenze, ecc.	fr. 45.000,00
2	Impresa costruzioni: Sistemazione esterna (raccordi con esistente e camminamenti esterni)	fr. 5.000,00
3	Ponteggi	fr. 3.000,00
4	Metalcostruttore: struttura portante in carpenteria metallica	fr. 42.000,00
5	Elettricista: modifica e ampliamento impianto elettrico	fr. 20.000,00
6	Elettricista: fornitura corpi illuminanti	fr. 5.000,00
7	Idraulico: modifica e ampliamento impianto di riscaldamento	fr. 15.000,00
8	Idraulico: nuovo impianto sanitario	fr. 9.000,00
9	Idraulico: climatizzazione	fr. 40.000,00
10	Idraulico: ventilazione + aspirazione	fr. 55.000,00
11	Gessatore: opere interne + pannelli abbattimento acustico	fr. 20.000,00
12	Impresa betoncini: sottofondo	fr. 10.000,00
13	Lattoniere: tetto verde, lattoneria, lucernari	fr. 25.000,00
14	Lattoniere: impermeabilizzazioni in resina	fr. 2.000,00
15	Piastrellista: fornitura e posa piastrelle e zoccolino	fr. 10.000,00
16	Falegname: fornitura e posa nuovi serramenti	fr. 70.000,00

17	Pittore: in interno	fr. 10.000,00
18	Falegname: fornitura e posa nuovi arredi fissi	fr. 38.000,00
19	Falegname: Fornitura e posa arredo accessorio	fr. 15.000,00
20	Opere di protezione solare: Tende oscuranti	fr. 5.000,00
21	Cuciniere: Modifica e integrazioni arredo cucina/bar esistente e fornitura e posa nuovo blocco cottura	fr. 107.000,00
22	Costi secondari	fr. 10.000,00
	totale netto opere	fr. 561.000,00
23	Onorari Architetto per piani esecutivi e Direzione Lavori	fr. 35.000,00
24	Onorari per Ing. strutture, Ing. Elettrotecnico, Ing. RVCS + Fisica dell'edificio, Antincendio	fr. 35.000,00
	Totale netto	fr. 631.000,00
	Iva 7,7 %	fr. 48.587,00
	Totale lavori iva 7,7 % inclusa	fr. 679.587,00

CAPIENZA
Posti all'interno: 38
Posti all'esterno: 12
Totale: 50



PROPRIETARI:
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10

ISTANTI:
MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10

NUOVO INGRESSO PRINCIPALE, COLLEGAMENTO
AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO CUCINA E
SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT

DOMANDA DI COSTRUZIONE

PIANTA

TAV

DATA

SCALA

FORMATO

02

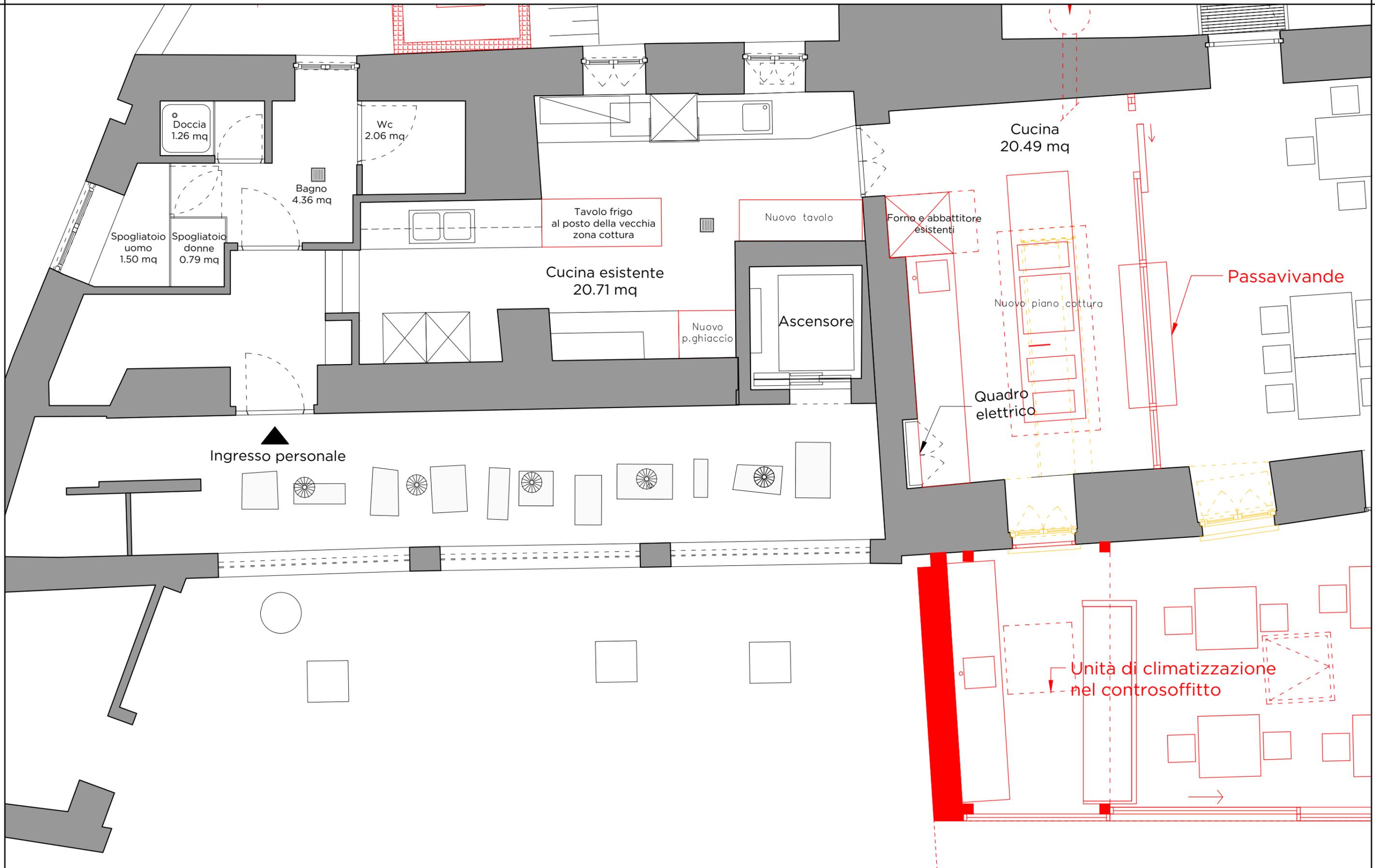
27.09.2022

1:100

A3

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
UFFICIO TECNICO COMUNALE
+ 41 (0)91 646 15 62





PROPRIETARI:
 COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

ISTANTI:
 MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

NUOVO INGRESSO PRINCIPALE, COLLEGAMENTO
 AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO CUCINA E
 SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT

DOMANDA DI COSTRUZIONE

CUCINA

TAV

DATA

SCALA

FORMATO

08

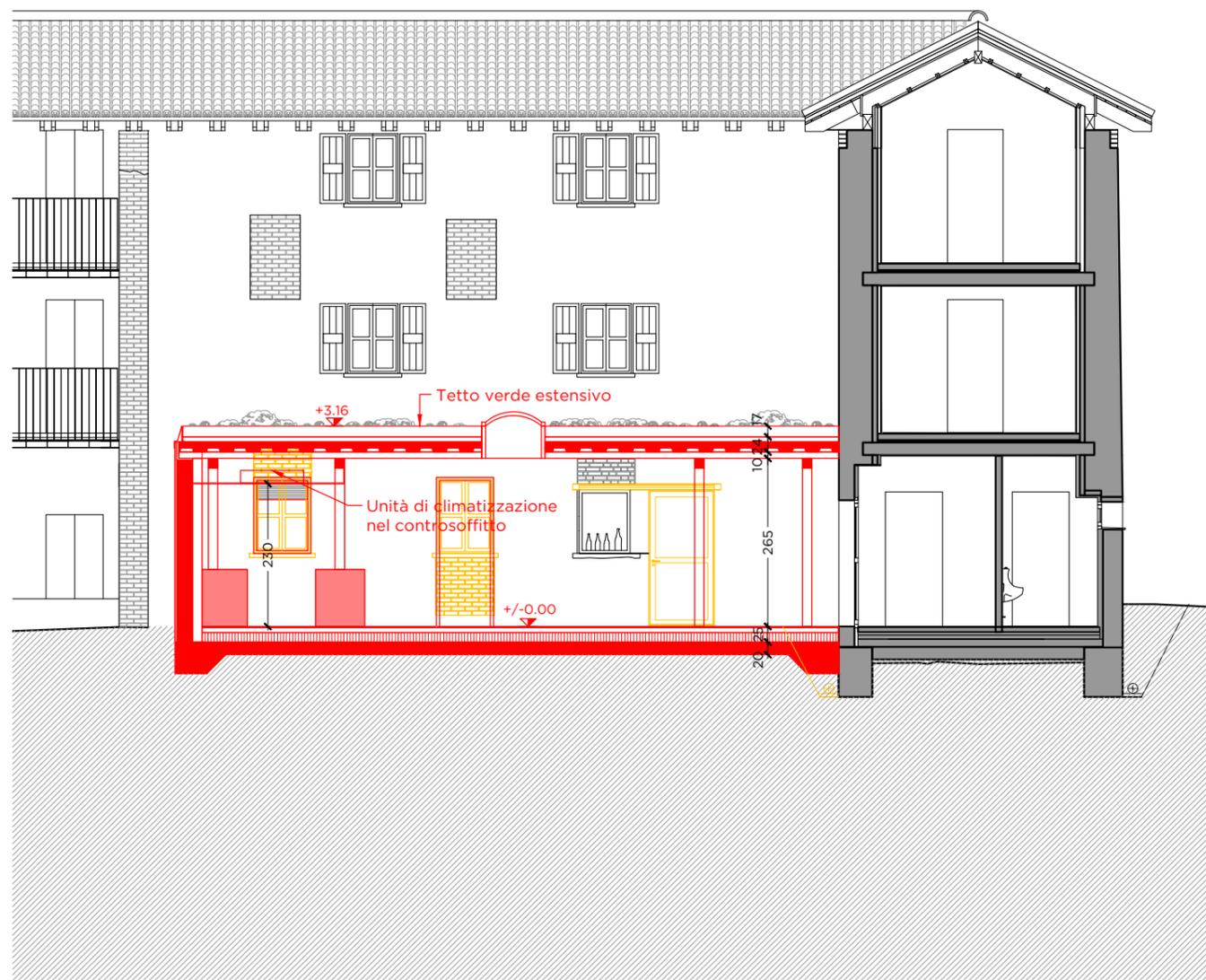
27.09.2022

1:50

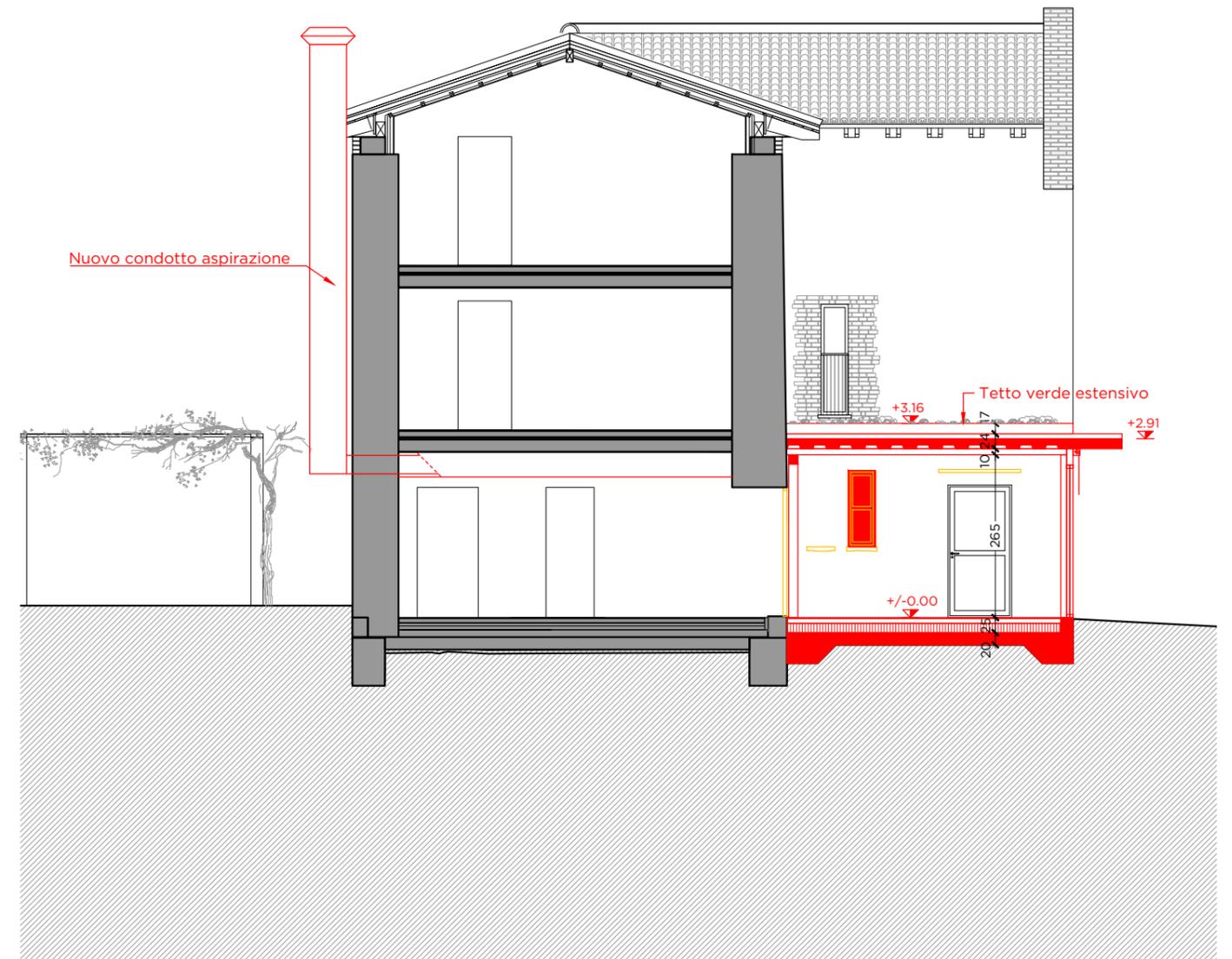
A3

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 UFFICIO TECNICO COMUNALE
 + 41 (0)91 646 15 62





SEZIONE BB'



SEZIONE AA'

PROPRIETARI:
COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10

ISTANTI:
MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
VIA ALLA CHIESA 10

NUOVO INGRESSO PRINCIPALE , COLLEGAMENTO
AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO CUCINA E
SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT

DOMANDA DI COSTRUZIONE

SEZIONI

TAV

03

DATA

27.09.2022

SCALA

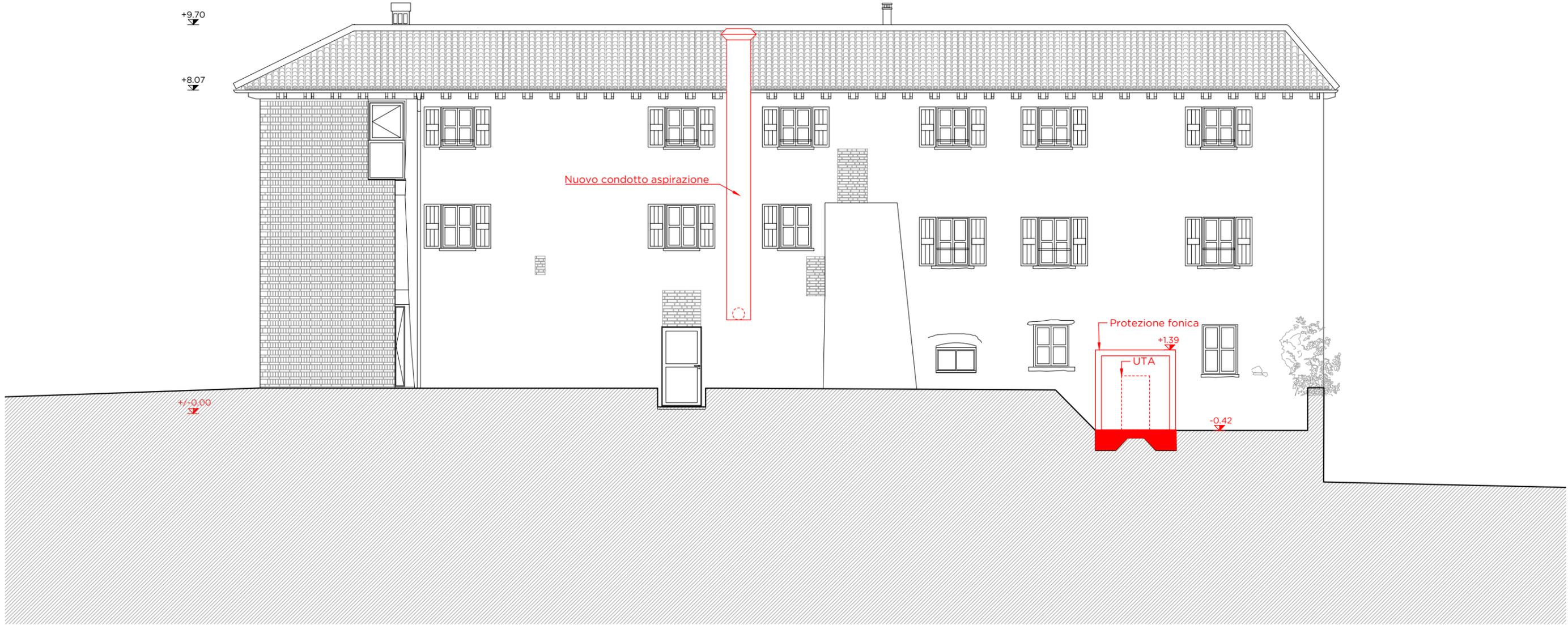
1:100

FORMATO

A3

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
UFFICIO TECNICO COMUNALE
TEL. + 41 (0)91 646 15 62





PROSPETTO EST

PROPRIETARI:
 COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

ISTANTI:
 MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

NUOVO INGRESSO PRINCIPALE , COLLEGAMENTO
 AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO CUCINA E
 SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT

DOMANDA DI COSTRUZIONE
PROSPETTI

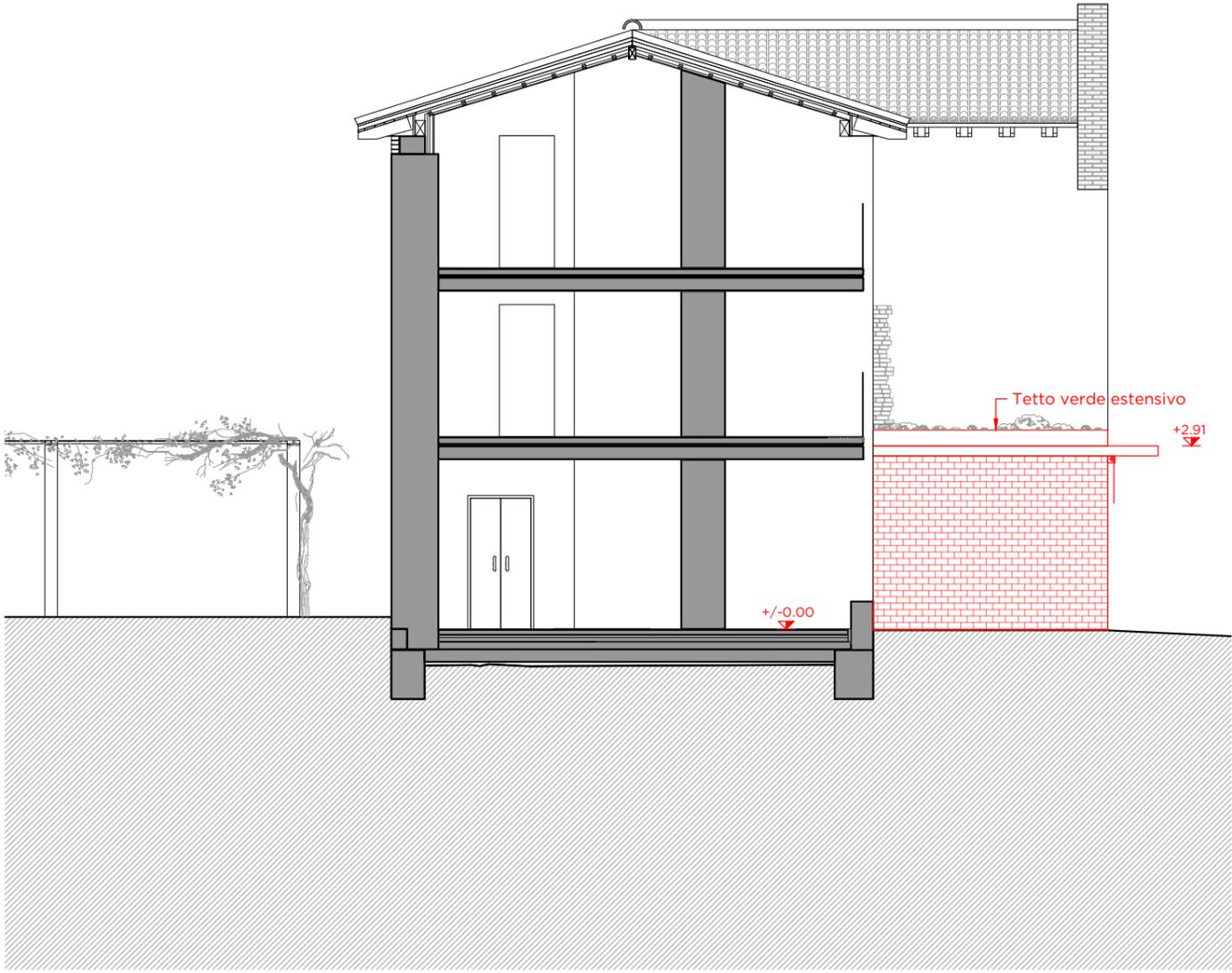
TAV	04
DATA	27.09.2022
SCALA	1:100
FORMATO	A3

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 UFFICIO TECNICO COMUNALE
 TEL. + 41 (0)91 646 15 62





PROSPETTO OVEST



PROSPETTO NORD

PROPRIETARI:
 COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

ISTANTI:
 MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

NUOVO INGRESSO PRINCIPALE , COLLEGAMENTO
 AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO CUCINA E
 SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT

DOMANDA DI COSTRUZIONE
PROSPETTI

TAV	05
DATA	27.09.2022
SCALA	1:100
FORMATO	A3

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 UFFICIO TECNICO COMUNALE
 TEL. + 41 (0)91 646 15 62





PROPRIETARI:
 COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

ISTANTI:
 MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

NUOVO INGRESSO PRINCIPALE , COLLEGAMENTO
 AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO CUCINA E
 SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT

DOMANDA DI COSTRUZIONE

RENDER

TAV	06
DATA	27.09.2022
SCALA	1:100
FORMATO	A3

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 UFFICIO TECNICO COMUNALE
 + 41 (0)91 646 15 62





PROPRIETARI:
 COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

ISTANTI:
 MUNICIPIO DI CASTEL SAN PIETRO
 VIA ALLA CHIESA 10

NUOVO INGRESSO PRINCIPALE , COLLEGAMENTO
 AI SERVIZI IGIENICI E AMPLIAMENTO CUCINA E
 SALA DA PRANZO OSTERIA ENOTECA CUNTITT

DOMANDA DI COSTRUZIONE

RENDER

TAV

DATA

SCALA

FORMATO

07

27.09.2022

1:100

A3

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO
 UFFICIO TECNICO COMUNALE
 + 41 (0)91 646 15 62

