

Ris. mun. n° 1247 del 07.11.2022

In esame alle Commissioni delle Edilizia e opere pubbliche e della Gestione

10.11.2022

Messaggio municipale N° 18/2022

Richiesta di un credito di fr. 4'470'000.00 per la realizzazione della rivitalizzazione dello stabile C.Lab (ex orologeria Diantus)



Rivitalizzazione ex-stabile Diantus Watch SA

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

con il presente Messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione per competenza e approvazione, la richiesta di credito per la ristrutturazione dello stabile C.Lab, ex orologeria Diantus, da destinare alla sua rivitalizzazione e riconversione da stabile industriale dismesso a struttura polifunzionale e intergenerazionale con funzioni lavorative, aggregative, sociali e di servizio pubblico a beneficio di Comune e Regione.

Negli scorsi anni il Consiglio comunale ha messo importanti basi politiche per rafforzare il ruolo dell'area pubblica del centro del paese così come rendere attrattivo e apprezzato il comune di Castel San Pietro al suo interno e all'interno della Regione.

L'acquisizione delle proprietà immobiliari della Cooperativa di consumo e dell'ex orologeria, l'ampiamiento della scuola dell'infanzia, l'autorizzazione al concorso d'architettura per il Piano Particolareggiato del centro paese e quella per il Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC) ne sono elementi cardine.

Il Municipio, in collaborazione con l'Ente Regionale di sviluppo e il sostegno del Cantone, in particolare dell'Ufficio per lo sviluppo economico per il tramite della politica di rivitalizzazione degli edifici dismessi, vi propone ora d'autorizzare la realizzazione di un ulteriore importante elemento: la riattivazione e riconversione dell'immobile di via ai Ciapei 2 a destinazione **C.Lab**.

Questo importante lavoro di conversione non solo darà nuova vita ad un edificio che ha caratterizzato uno spaccato di storia importante per il nostro paese, ma porterà a Castel San Pietro competenze e conoscenze legate al mondo dell'architettura, del paesaggio e del territorio, che gioco forza saranno il tema cardine dei prossimi 15 anni, così come altri servizi puntuali per bambini e anziani. Un progetto che unisce aspetti di studio e sviluppo, a altri di connotazione più sociale, aggregativa e popolare. Inoltre, una riconversione che – grazie all'importante finanziamento cantonale che ridurrà di molto i costi per interesse e ammortamenti – permetterà una gestione ordinaria della struttura tendenzialmente sostenibile per il Comune nonostante la forte prevalenza di contenuti non commerciali ma di servizio pubblico.

Un nuovo luogo di incontro, scambio, crescita che renderanno il nostro paese ancora più vivo, inclusivo, attrattivo e innovativo; un fiore all'occhiello nel panorama ticinese. Sicuramente un progetto ambizioso, ma supportato da diversi enti locali, regionali e cantonali che contribuiscono alla sua realizzazione.

Premessa

Il 23 novembre 2020 il Consiglio comunale ha approvato il credito per l'acquisto dello stabile ex orologeria Diantus Watch, per l'elaborazione di un modello imprenditoriale e la progettazione definitiva della sua rivitalizzazione e la relativa ristrutturazione (MM 20/2020).

L'acquisto si è concretizzato con l'iscrizione del passaggio di proprietà a registro fondiario del mese di giugno 2021.

Definire gli obiettivi del progetto non è stato lavoro semplice. Tramite sondaggi di opinione, così come interviste al mondo aziendale e associativo del comune, nonché gruppi di lavoro interpartitici, è emersa la chiara necessità di destinare lo spazio a qualcosa di ancora non presente nella regione, così da evitare doppioni e sprechi di risorse. Dopo un lungo iter di studio e analisi è emerso come alcuni elementi quali "architettura e pianificazione, territorio, paesaggio, viticoltura, agricoltura, innovazione" sono temi di discussione che accompagneranno il prossimo decennio del nostro comune e del Cantone. Da lì il fil rouge che accompagna questo progetto e cerca di raggruppare questi temi sotto un unico centro di interesse.

A livello energetico ci si è prefissati il raggiungimento di una maggiore indipendenza energetica dell'edificio raggiungendo lo standard Minergie A che prevede un impianto fotovoltaico che garantisce autoconsumo e di cui diremo dettagliatamente in seguito.

Gli obiettivi dichiarati del progetto sono:

- combinare lo sviluppo territoriale ed economico,
- favorire la vita sociale e aggregativa del comune,
- favorire l'attrattiva del Comune offrendo servizi innovativi e di interesse regionale,
- essere punto di riferimento per liberi professionisti – in particolare giovani neolaureati – e aziende che cercano spazi di qualità in un contesto unico e curato.

La componente di progettazione e quella di sviluppo di un modello imprenditoriale sono dipendenti l'una dall'altra e entrambe fondamentali per garantire successo all'iniziativa di rilancio economico dell'edificio.

Nel corso dell'esame dei contenuti è emerso come la struttura interna dell'edificio, la cui immagine esterna resterà l'attuale, si adatta facilmente a molteplici utilizzi.

L'investimento è al beneficio dei 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-privato, dei quali si darà ampia descrizione nella parte di messaggio più sotto relativa al finanziamento. Questo progetto è dichiarato negli intendimenti prioritari delle linee direttive del triennio 2021/2024 e il suo impatto finanziario è considerato nello steso documento, come anche nel piano delle opere integrato al preventivo 2022.

Richiamiamo qui integralmente i contenuti del MM 09/2022 relativo alla costituzione della Fondazione C.Lab.

L'identità

Ci teniamo a ricordare l'aspetto dell'immagine coordinata e condivisa che contraddistingue due dei più importanti progetti di sviluppo del centro paese; immagini che fanno riferimento ai due nomi – C.LAB e InComune – che il Municipio utilizza abitualmente per definirli e, nel caso di C.Lab anche all'edificio oggetto di questo MM.



I contenuti e il lavoro del Gruppo di progetto

Il Gruppo di progetto, formato da professionisti, rappresentanti del Municipio e dell'amministrazione, si è attivato sia a livello di definizione della gestione che di progettazione della ristrutturazione su quattro diversi fronti:

- la ricerca e la concretizzazione dei contenuti che meglio si adattano agli intendimenti comunali e cantonali
- la definizione della migliore forma gestionale

- la progettazione definitiva per ospitare questi contenuti nel rispetto degli obiettivi qualitativi posti dal Municipio, l'ottenimento della licenza edilizia e il calcolo del relativo preventivo definitivo (+/- 10%) da sottoporre al Consiglio comunale per questa richiesta del credito di ristrutturazione
- lo sviluppo di un business plan e dei documenti necessari all'ottenimento dei finanziamenti cantonali per progetti di recupero e rivitalizzazione di edifici dismessi e di quelli privati.

Nel corso di questi due anni si sono avuti parecchi contatti, sviluppate diverse ipotesi gestionali, finanziarie, di progettazione e di occupazione degli spazi, per giungere alla concretizzazione che vi proponiamo per accettazione con questo messaggio municipale.

Descrizione del progetto

Il progetto prevede la rivitalizzazione della proprietà, tramite il rinnovo sia dello stabile esistente che degli spazi esterni di pertinenza.

Gli interventi sugli spazi esterni prevedono la demolizione delle superfici asfaltate esistenti, da sostituirsi con superfici a prato, a grigliato erboso (area lungo via ai Ciapei, che sarà destinata a posteggio) e a pavimentazione da esterni nella zona di ingresso.

La memoria storica dell'edificio esistente viene preservata, tramite un restauro conservativo delle facciate e una sostituzione di:

- elementi finestrati
- sistemi di oscuramento

con prodotti di pari resa estetica e prestazioni energetiche maggiorate.

I tetti dell'edificio saranno:

- convertiti da tetto a falde a tetto piano (tetto edificio Ovest), così da garantire la resa energetica necessaria e permettere l'accesso al sottotetto dell'edificio Est, dentro al quale è prevista la posa della centrale tecnico-impianistica
- sostituiti con un nuovo tetto in legno a tre falde (tetto edificio Est), così da garantire la resa energetica necessaria e permettere l'installazione di un nuovo manto di copertura in fotovoltaico integrato.

L'intervento architettonico individua nel punto di passaggio carico-scarico il nuovo punto di accesso all'edificio. L'ingresso viene così ridisegnato, con l'integrazione di una scala esterna, la quale porta ad un atrio riscaldato di ingresso.

Gli accessi esistenti sono così riconvertiti:

- accesso lato Nord: viene mantenuto,
- accessi lato Sud (n.2): vengono chiusi per esigenze funzionali interne.

Le destinazioni d'uso interne sono state definite come segue:

- Locale deposito al piano -1 = il locale viene chiuso per mancanza di accessibilità
- Al piano 0 troveranno collocazione:
 - un centro del movimento dell'associazione Mo-Movi e i relativi locali accessori (spogliatoi per gli utenti, saletta per incontri bilaterali),
 - un micronido inclusivo, gestito dall'Associazione delle famiglie diurne del Mendrisiotto, che prevede di ospitare fino a 10 bambini da 0 a 3 anni, dei quali 2/3 con disabilità.
- Al piano +1 troveranno collocazione
 - uno spazio in gestione al Comune con salette riunioni destinate a uso del Comune o messo a disposizione di terzi,
 - uno spazio salute, attrezzato per un supporto di carattere infermieristico pubblico,
 - un ampio spazio dedicato all'inserimento nel mondo del lavoro di neodiplomati, a gestione della Fondazione C.Lab,

- i servizi igienici comuni.
- Al piano sottotetto troveranno collocazione:
 - la centrale impiantistica dello stabile,
 - un nuovo collegamento diretto al tetto piano dell'edificio Ovest, sul quale si troverà una nuova terrazza panoramica, attrezzata a sala incontri e con vista panoramica sulle valli circostanti.

La struttura preesistente è stata analizzata tramite sondaggi sia sugli impalcati orizzontali che verticali, dai quali risulta che i solai del piano terreno e del piano primo sono incompatibili con la nuova destinazione d'uso, sia per la loro intrinseca capacità portante che per la volontà progettuale di eliminare muri portanti interni.

A seguito di tale vincolo infrastrutturale, il progetto prevede la demolizione e nuova costruzione delle solette interessate, che riguardano unicamente il volume sul lato Est.

La domanda di costruzione è stata inoltrata l'11.10.2022 e il Comune è in attesa del preavviso cantonale, al quale seguirà la relativa licenza edilizia da parte del Comune.

I contenuti

Per definire le destinazioni si è tenuto conto del principio della sostenibilità, ossia di contenuti in grado di autofinanziarsi e di non gravare eccessivamente sulle casse del comune, come anche delle condizioni e degli obiettivi posti dalla politica cantonale di rivitalizzazione degli edifici dismessi.

L'edificio ristrutturato disporrà di ca. 70 m2 di spazi comuni esterni (deposito e tettoia), ca. 290 m2 al piano terreno e di ca. 330 m2 al primo piano.

Si sta lavorando alla formalizzazione dei contenuti qui di seguito esposti, progetti in avanzato stadio di sviluppo.

Al secondo piano, nel sottotetto troverà spazio la tecnica e una caratteristica pergola esterna.

Al pian terreno si inseriranno delle attività di servizio destinate alla popolazione di Castel San Pietro e della Regione.

Si attribuiranno in locazione all'Associazione delle famiglie diurne del Mendrisiotto 114 m2, strutturati per un **micro asilo nido inclusivo** che permetterà di soddisfare le esigenze di accudimento di dieci bambini da 0 a 3 anni, di cui due/tre con disabilità. Con questo servizio si permetterà ai genitori con bambini piccoli e/o con disabilità di conciliare gli impegni professionali, di cura per malattia o di formazione con la cura dei propri figli piccoli, colmando una lacuna a livello non solo comunale ma anche regionale.

Il progetto è già stato sottoposto preliminarmente ai competenti servizi del Dipartimento della Sanità e della Socialità, che lo hanno trovato interessante e degno di sostegno. Si procederà con un percorso di formale approvazione del progetto che prevede, tra l'altro, la dimostrazione del bisogno, per fare in modo che la gestione della struttura ottenga il riconoscimento ai sensi della Legge per le famiglie, beneficiando così dei relativi finanziamenti.

La collaborazione del Comune con l'Associazione delle famiglie diurne del Mendrisiotto nell'ambito extra scolastico è collaudata, funziona da anni in modo positivo e i servizi proposti alle famiglie – così come le loro esigenze – sono in continua evoluzione.

Le tariffe proposte saranno idealmente favorevoli alle famiglie e si basano sul loro reddito lordo.

Il progetto di micro nido inclusivo è pure condiviso con il Servizio dell'educazione precoce speciale (SEPS – Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport) che ha confermato il suo interesse/impegno al funzionamento della parte inclusiva della struttura.

Altri spazi per una superficie di m2 113, saranno invece locati all'Associazione centro del movimento Mo-MoVi che ha sede a Chiasso. Questa associazione, partner dell'Associazione Cura a Domicilio, propone già oggi a Chiasso un centro del movimento dedicato all'allenamento delle persone più (o meno) anziane autosufficienti, allo scopo di aiutare nella prevenzione dei dolori e sviluppare equilibrio, forza, energia e resistenza, portando concreti benefici alla salute. Essa è interessata ad ampliare la propria attività e installarsi a Castel San Pietro con lo scopo di soddisfare la crescente domanda e di meglio servire la popolazione regionale.

Il piano terreno si completa infine con uno spazio d'accoglienza con un punto d'acqua e l'installazione di distributori automatici.

Al primo piano parte degli spazi (ca. 205 m2) saranno locati alla Fondazione C.Lab promossa dal Comune e di cui faranno parte quali finanziatori e/o membri del Consiglio di Fondazione diversi attori privati vicini al nostro territorio comunale e regionale. Per i contenuti relativi a questa superficie richiamiamo qui l'esautivo MM 09/2022 sulla Costituzione della Fondazione C.Lab, già approvato dal vostro lodevole consesso. Per raggiungere gli scopi della Fondazione sono in fase di concretizzazione contatti con l'Accademia di Architettura e, tramite essa, con il mondo universitario della svizzera italiana.

Il primo piano si completa con i servizi igienici e degli spazi riunioni gestiti direttamente dal Comune. Questi ultimi potranno essere destinati a un uso interno del Comune ma potranno essere concessi anche a C.Lab o altri fruitori esterni.

I costi di ristrutturazione e i finanziamenti

Come anticipato, il lavoro di progettazione si è sviluppato sull'analisi di diverse varianti che nel loro affinamento contenutistico e finanziario hanno portato alla soluzione progettuale che vi abbiamo sopra descritto e che ha prodotto il seguente preventivo.

Il Municipio, in collaborazione con l'atelier Ribo+, ha valutato e trattato preventivamente gli onorari per le prestazioni dell'architetto medesimo e per quelle degli ingegneri specialisti.

Il credito sviluppato sulla base di un progetto definitivo richiesto per la ristrutturazione dello stabile C.Lab è composto dai seguenti elementi.

| | | |
|--|-----|-------------------|
| Lavori preliminari | fr. | 137'538.00 |
| Interventi sull'edificio | fr. | 3'355'118.00 |
| Sistemazioni esterne | fr. | 128'675.00 |
| <u>Costi secondari</u> | fr. | <u>11'515.00</u> |
| Totale parziale 1 costi legati alla ristrutturazione immobiliare | fr. | 3'632'846.00 |
| <u>Onorari</u> | fr. | <u>510'780.00</u> |
| Totale parziale 2 con onorari | fr. | 4'143'626.00 |
| <u>IVA 7.7 %</u> | fr. | <u>319'059.00</u> |
| Totale onorari e iva inclusa | fr. | 4'462'685.00 |

=====

| | |
|---|-------------------------|
| ARROTONDATO PER LA RICHIESTA DI CREDITO: | fr. 4'470'000.00 |
|---|-------------------------|

Per gli appalti è naturalmente garantito il rispetto della Legge sulle commesse pubbliche a cui il Comune è sottoposto per le aggiudicazioni dei lavori.

Nel MM 20/2020 relativo all'acquisizione dell'edificio indicammo un preventivo di ristrutturazione dell'edificio di fr. 2'615'000.00, valutazione allora approfondita a livello di fattibilità.

I sondaggi di dettaglio, gli approfondimenti e le verifiche strutturali hanno potuto essere effettuate solo dopo la concessione del credito di approfondimento/progettazione e la successiva autorizzazione cantonale a iniziare il percorso di progettazione (che si ricorda essere finanziato in maniera importante dal Cantone).

Un confronto della stima dei costi sviluppata sommariamente nella fase di studio con quella attuale ha permesso d'identificare schematicamente i seguenti motivi degli aumenti:

- i rincari dovuti alla situazione eccezionale del mercato influenzano un aumento dei costi di costruzione del 12/14%;
- i sondaggi tecnici e strutturali che hanno dato un esito estremamente negativo il quale influisce con un aumento di spesa del ca. 13/15% (sondaggi che non potevano essere eseguiti prima dell'ottenimento del credito di approfondimento/progettazione cofinanziato dal Cantone);
- il raggiungimento dello standard "Minergie A" richiesto dal Municipio, che contribuisce a un aumento di spesa del ca. 11/13%.

Il progetto e il preventivo di dettaglio, così come l'altra documentazione preparata ed elaborata dall'amministrazione comunale e dai progettisti sono a vostra disposizione.

Finanziamento del progetto

L'investimento di ristrutturazione, come la fase di progettazione, sono al beneficio di importanti sussidi cantonali erogati nell'ambito della politica di rivitalizzazione degli edifici dismessi. Dopo aver finanziato in maniera importante la fase progettuale e di elaborazione del piano imprenditoriale con un contributo di fr. 145'820.00 (pari a circa il 50% dell'investimento), il Consiglio di Stato – per il tramite dell'Ufficio per lo sviluppo economico del Dipartimento finanze ed economia, che ha accompagnato con incontri regolari e utili consigli l'evolversi della nostra iniziativa – è infatti intenzionato a sostenere finanziariamente anche la realizzazione del progetto. Dopo essere stato fatto proprio (su proposta dell'Ente regionale di sviluppo Mendrisiotto e Basso Ceresio) dai vari Enti regionali di sviluppo cantonali, e aver incassato il preavviso favorevole del Gruppo strategico di politica economica regionale, il progetto C.Lab potrà dunque beneficiare nell'ambito della citata politica pubblica (rivitalizzazione edifici dismessi) di un contributo a fondo perso oggi stimato a circa 1.7 milioni di franchi, pari al 40% dell'importo computabile, e di un ulteriore credito (di circa fr. 430'000) sotto forma di prestito senza interessi. La domanda ufficiale al Consiglio di Stato, con la relativa elaborazione di un messaggio governativo all'indirizzo del Gran Consiglio – a cui spetterà l'ultima parola sul finanziamento – e la definitiva quantificazione del contributo cantonale, saranno elaborate a decisione del Consiglio Comunale avvenuta e a licenza edilizia cresciuta in giudicato.

Sono inoltre previsti altri finanziamenti pubblici esterni sia per la realizzazione dei pannelli solari (fr. 26'000.-) sia per il risanamento energetico dell'edificio (stimati a fr. 214'000.-), il cui standard è stato richiesto dal Municipio in **Minergie A**, coerentemente con gli obiettivi definiti in questo campo dal progetto "Castello Sostenibile", quindi oltre lo standard Minergie, il minimo obbligatorio per legge negli interventi immobiliari dei comuni.

Lo standard di costruzione Minergie-A esiste dal 2011 ed è il più recente tra gli standard Minergie. Nel corso degli ultimi 10 anni i requisiti necessari al raggiungimento del Minergie A sono stati maggiorati, compiendo così ulteriori passi a livello innovazione. Un edificio Minergie-A ha un bilancio energetico positivo. Ciò significa che nella valutazione annuale il consumo per il riscaldamento dei locali, la produzione di acqua calda, il ricambio dell'aria controllato, tutti gli apparecchi elettrici e l'illuminazione sono coperti da energie rinnovabili prodotte autonomamente. L'autoconsumo viene ottimizzato e di conseguenza aumentata l'indipendenza energetica, elemento che ha guadagnato importanza nell'ambito dei recenti sviluppi del mondo energetico.

Nel dettaglio il finanziamento dell'operazione avverrà come segue:

| | | |
|--|-----|----------------|
| Totale per la richiesta di credito, IVA inclusa | fr. | 4'470'000.00 |
| ./. incentivo cantonale per la rivitalizzazione degli edifici dismessi | fr. | 1'706'000.00* |
| ./. incentivo per il risanamento energetico dell'edificio | fr. | ...214'000.00 |
| ./. incentivo per l'installazione impianto fotovoltaico | fr. |26'600.00 |

| | | |
|---|------------|---------------------|
| TOTALE NETTO A CARICO DEL COMUNE | fr. | 2'523'400.00 |
|---|------------|---------------------|

La liquidità residua necessaria per il finanziamento dell'opera sarà attinta per fr. 426'500.00* dal prestito cantonale concesso per la riconversione e il rilancio dello stabile in disuso. La rimanenza, oggi stimata a fr. 2'096'900.00, è posta a carico della liquidità del Comune. Investimento comunale che permette come detto di attivare altrettanti finanziamenti esterni, permettendo così il rilancio virtuoso dello stabile, da anni abbandonato a sé stesso.

* cifre come da richiesta inoltrata al Consiglio di Stato (il Gruppo strategico di politica economica regionale ha preavviso favorevolmente il progetto).

Sostenibilità finanziaria

Questo investimento comporta un aumento del debito pubblico del Comune con conseguente crescita degli oneri per ammortamenti e interessi. Anche i costi di gestione e manutenzione corrente aumenteranno e saranno tendenzialmente compensati dagli introiti per le locazioni, che andranno preventivati a partire dall'anno 2025.

Gli oneri finanziari derivanti da questo investimento sono quantificati inizialmente in

- interessi annuali ammontanti a fr. 41'940.00 (2 % su fr. 2'096'900.00)
- ammortamento contabile amministrativo valutato in fr. 63'085.00/anno (MCA2 durata dell'opera 40 anni).

Per garantire decoro e funzionamento gestionale efficace, e al contempo concretizzare con sostenibilità gli obiettivi economici e sociali alla base dell'operazione (obiettivi che restano primari), l'immobile e il suo utilizzo andranno gestiti e curati. Sarà quindi necessario, dal 2025, disporre delle ottimali risorse finanziarie e umane necessarie per garantire la manutenzione dello stabile, delle strutture, delle apparecchiature e del mobilio e la gestione corrente dello stesso (acqua potabile, pulizia, assicurazioni e acquisto del materiale corrente) a tutela dell'investimento. Questi costi non sono al momento di facile quantificazione e in parte l'impatto sulla gestione corrente evolverà nel tempo a dipendenza delle necessità di manutenzione e gestione degli spazi locati e di quelli ad uso pubblico.

Sarà quindi l'esperienza dei primi anni a indicare all'Amministrazione e al Municipio gli importi corretti da preventivare nei costi correnti.

I costi di gestione, a titolo di quantificazione globale secondo standard utilizzati per simili stime sono ipotizzati nell'1.5 % dell'investimento lordo, corrispondente a fr. 67'050.00. Trattandosi di un dato medio è verosimile supporre che con ogni probabilità sarà minore nei primi anni di vita dell'immobile per poi crescere nel tempo con le necessità di manutenzione delle strutture.

L'arredo di dettaglio degli spazi locati al pian terreno così come i costi di gestione, saranno invece a carico dei locatari.

Per il personale, nella visione attuale, si ipotizza di dedicare alla gestione dello stabile i dipendenti comunali che saranno già assunti prima del 2025, con aumenti delle percentuali lavorative e riorganizzazione dei mansionari.

A titolo di esempio e paragone possiamo indicare che l'edificio dei Cuntitt per la sua gestione (esclusi gli interessi e gli ammortamenti) costa attualmente al Comune ca. fr. 110'000.00 all'anno.

Le entrate correnti per gli affitti sono state quantificate sulla base dell'esperienza del mercato locale e del tipo d'utilizzo. Per gli spazi destinati alla Fondazione C.Lab, l'affitto è ipotizzato in fr. 190.00/m2/anno, che ci permette di ipotizzare un ricavo di fr. 38'000.00.

Gli spazi destinati alle funzioni pubbliche di servizio, al pian terreno dell'edificio, non sottostanno per loro natura ai canoni commerciali di mercato. È stato perciò pattuito con le Associazioni di riferimento un canone di locazione annuale di fr. 12'000.00 per il micro nido inclusivo e medesimo canone di fr.12'000.00 per lo spazio Mo-MoVi.

Il ricavo totale annuo dalle locazioni a lungo termine ammonta quindi a fr. 62'000.00.

L'obiettivo di coprire integralmente le spese di gestione corrente è quindi raggiunto, e questo in presenza di importanti ricadute sociali e economiche per il Comune e la sua comunità; ricadute che si spera possano crescere nel tempo.

L'utilizzo dei locali ufficio sottostà alle regole dell'Ordinanza sull'uso particolare delle infrastrutture, mentre quello dei 10 posteggi esterni all'edificio (di cui 4 per disabili) sottostà alle disposizioni del Regolamento comunale sui posteggi e in quest'ambito sarà disciplinato. L'introito annuale prodotto da queste due posizioni è minimo.

Conclusioni

Con questo messaggio municipale il Municipio ritiene di continuare nel processo di riqualifica e rivitalizzazione dell'area pubblica del centro paese avviato dal Consiglio comunale, ponendo un altro tassello fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi dichiarati per i progetti C.Lab e In Comune.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

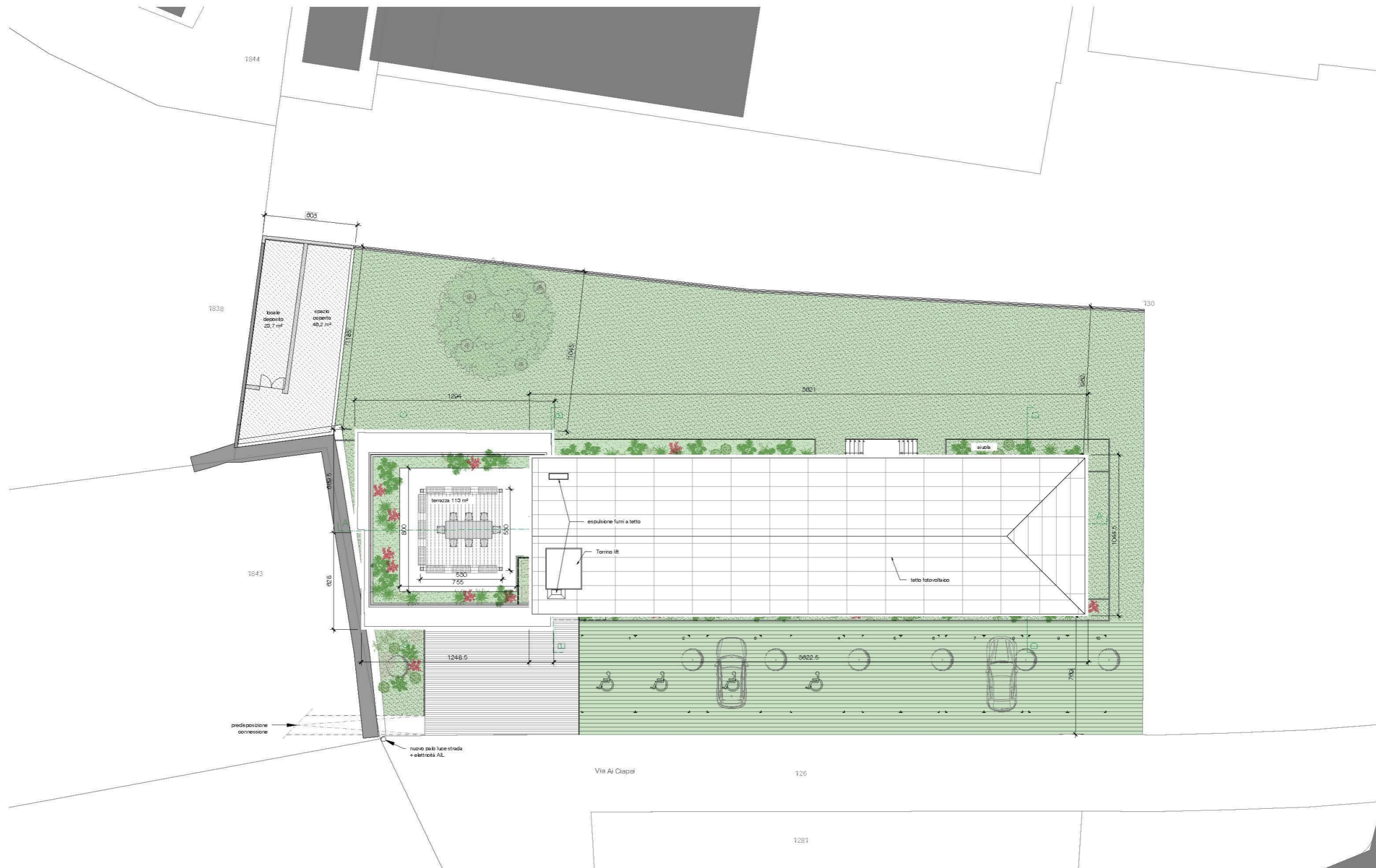
- è approvato il progetto di ristrutturazione dello stabile C.Lab;
- è concesso un credito di fr. 4'470'000.00 per la ristrutturazione dello stabile C.Lab;
- l'investimento sarà addebitato al conto 090.5040.004 Ristrutturazione stabile C.Lab;
- il credito sarà considerato decaduto se il cantiere non sarà iniziato entro 2 anni dalla sua concessione;
- è autorizzata la locazione degli spazi concessi in uso ad Associazioni e Fondazioni;

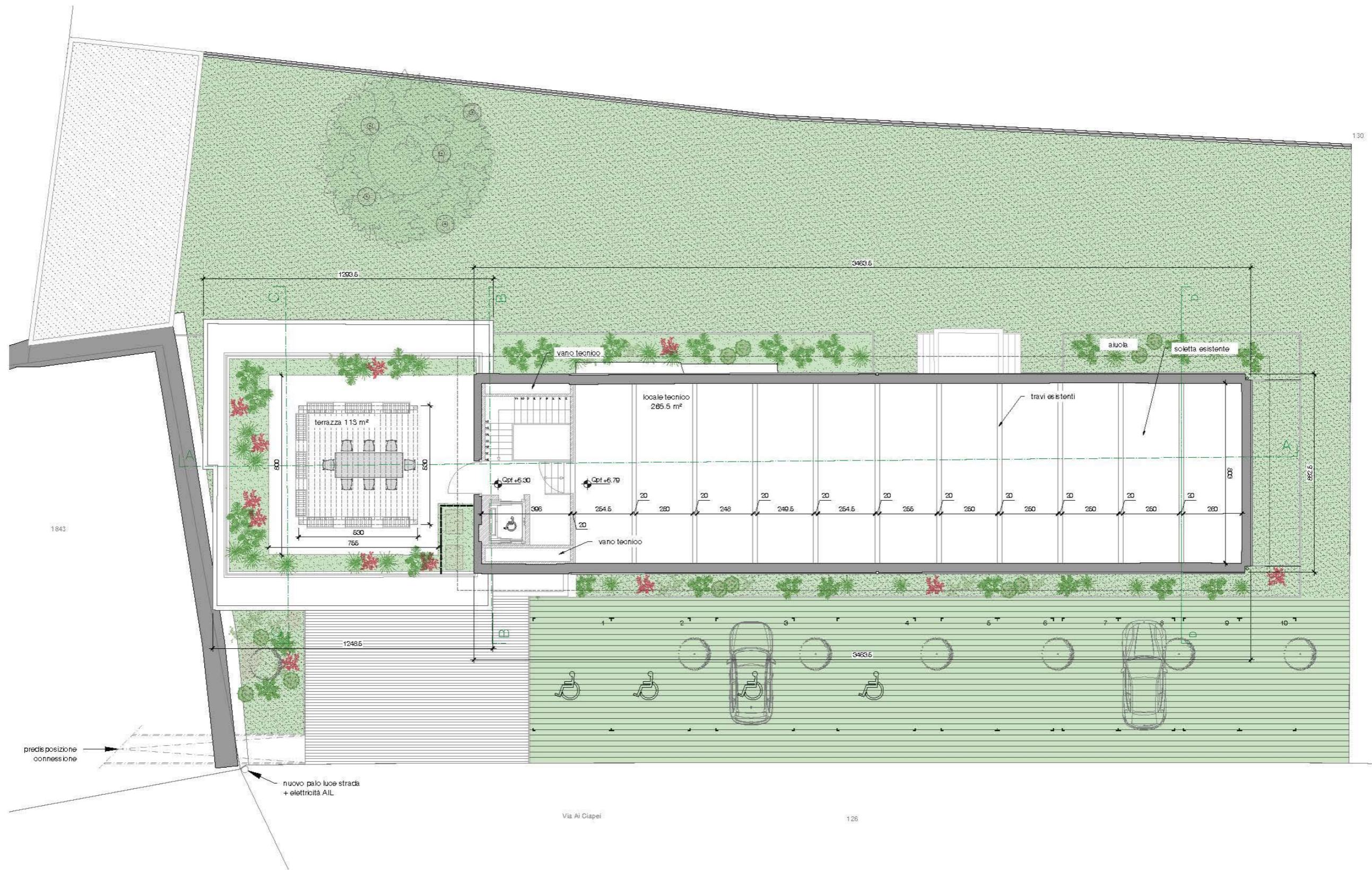
IL MUNICIPIO

allegati:

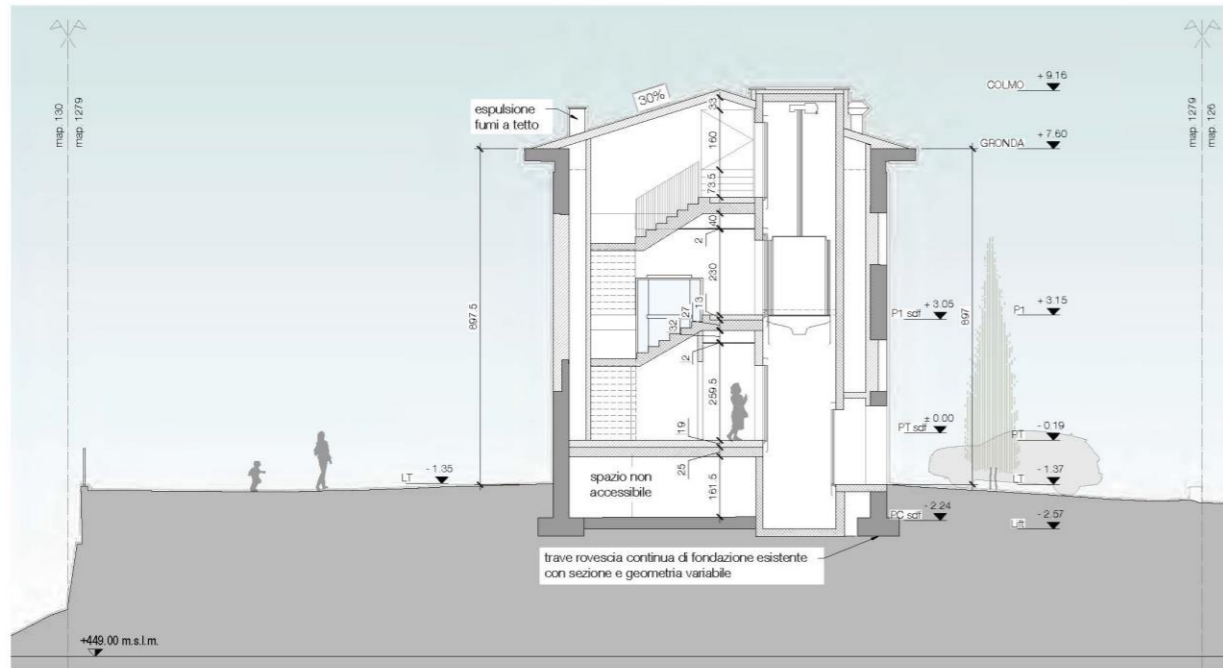
- Estratti dal progetto definitivo e alcuni rendering

C.LAB | PIANO SITUAZIONE





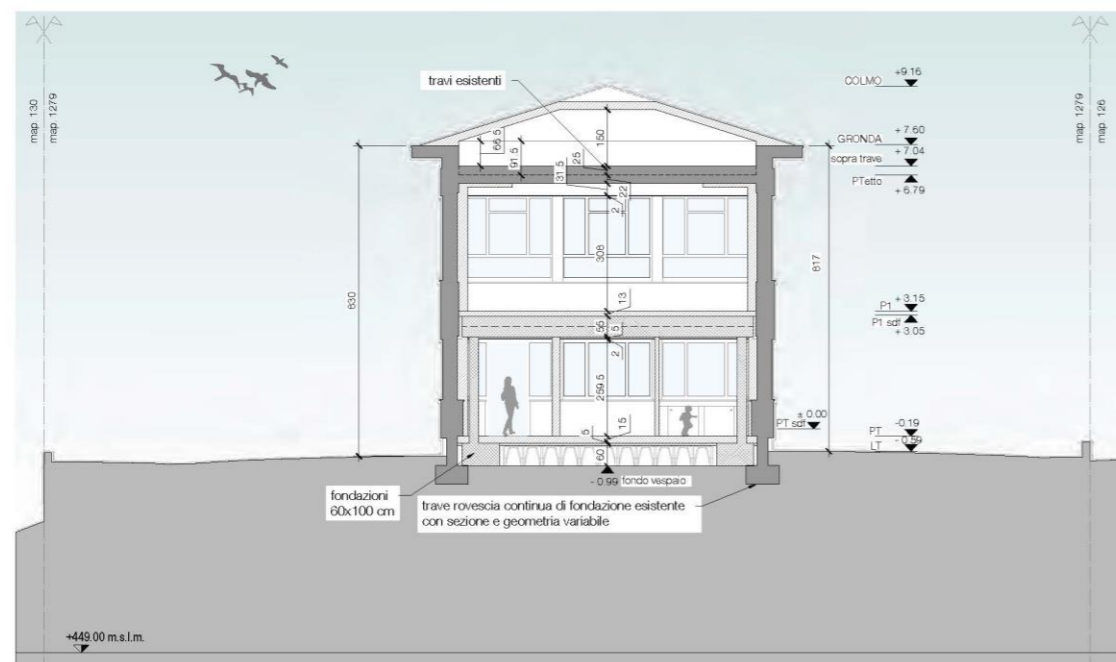
C.LAB | SEZIONE B-B , C-C , D-D



Sezione B-B



Sezione C-C

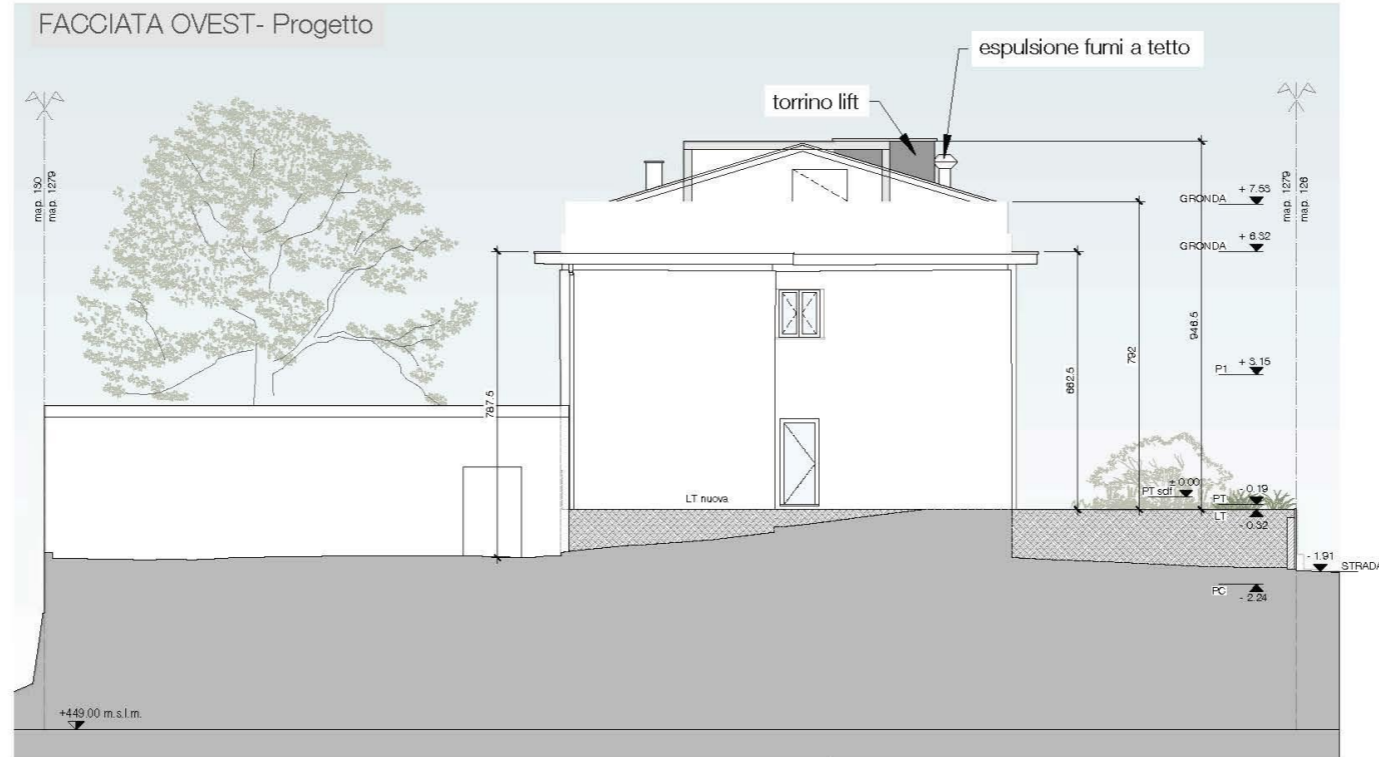


Sezione D-D

FACCIATA EST - Progetto

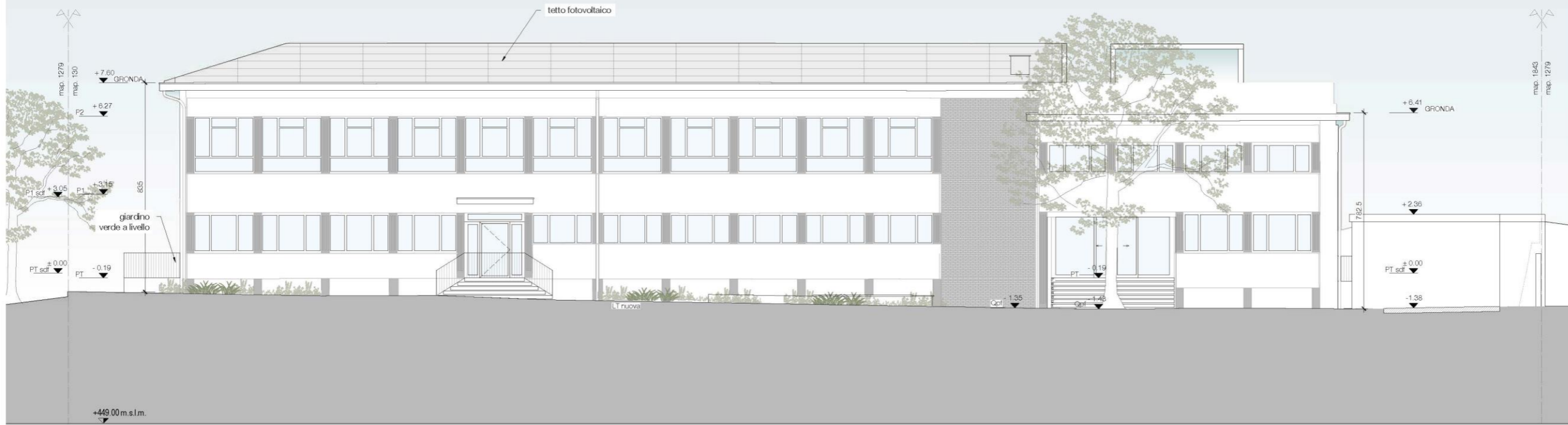


FACCIATA OVEST - Progetto



C.LAB | PROSPETTO EST-OVEST

FACCIATA NORD - Progetto



FACCIATA SUD - Progetto







