



Ris. mun. n° 540 del 17.03.2025

In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia ed opere pubbliche

25.03.2025

Messaggio municipale N° 03/2025

Richiesta di un credito di fr. 490'000.00 per la ristrutturazione della cucina, la riorganizzazione degli spazi interni e la realizzazione di una bussola d'ingresso dell'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 la ristrutturazione della cucina, la riorganizzazione degli spazi spogliatoio e servizi igienici per il personale, apportare alcune migliorie nella sala ristorante e la realizzazione di una bussola d'ingresso dell'Osteria Enoteca Cuntitt.

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 apportare alcune migliorie, dopo 10 anni di esperienza, per ottimizzare 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. Le condizioni attuali di lavoro in cucina sono veramente limitate da spazi angusti e da una tipologia di apparecchi poco idonei alla cucina professionale di medio / alto livello. Oltre a ciò c'è anche la concreta esigenza di risolvere le note problematiche dell'ingresso e dell'accesso ai servizi igienici dell'Osteria medesima.

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

Il progetto dell'architetto Edy Quaglia

Il Municipio nel mese di dicembre 2022 aveva già licenziato un messaggio municipale all'indirizzo del Consiglio comunale di allora per la richiesta di un credito di fr. 680'000.00 riguardante l'ampliamento e la riorganizzazione degli spazi dedicati all'Osteria Enoteca Cuntitt. Dopo alcune riflessioni avute anche con le Commissioni, tenuto conto del valore storico della Masseria Cuntitt, l'Esecutivo ha ritenuto che il prospettato intervento meritasse una riflessione più approfondita pertanto il messaggio è stato ritirato.

Su questa base il Municipio ha deciso di incaricare l'architetto Edy Quaglia per trovare una soluzione rispettosa del valore storico della Masseria Cuntitt, contemporaneamente dare continuità al linguaggio architettonico utilizzato per la ristrutturazione della Masseria medesima, da lui progettata.

Dal punto di vista architettonico la soluzione proposta dall'architetto Edy Quaglia e adottata dal Municipio prevede di ammodernare totalmente la cucina oggi poco funzionale e di realizzare un nuovo elemento di dimensioni contenute che permette il collegamento dei bagni all'Osteria, in perfetta armonia con la Masseria. Con questa soluzione si ritiene di valorizzare ulteriormente gli spazi dell'Osteria e dal punto di vista del bene storico culturale di rispettare la sua qualità architettonica e di mantenere gli spazi esterni inalterati. Per attuare questi intendimenti occorrerà riorganizzare gli spazi spogliatoio e servizi igienici per il personale in un altro spazio.

Con l'aiuto e l'esperienza professionale dell'architetto Edy Quaglia, dal Municipio sono state valutate anche delle opzioni intese a soddisfare da un lato le richieste indicate nella citata mozione Libero Galli e dall'altro migliorare l'attuale situazione degli spazi oggi dedicati all'Osteria.

Lo scorso anno l'architetto Quaglia ha sviluppato un progetto che prevedeva la sostituzione dell'attuale pergola con un padiglione avente una struttura modulare in legno tamponata con delle vetrate apribili e la realizzazione di una bussola d'ingresso. Quest'ultimo progetto è stato preavvisato favorevolmente dagli Uffici cantonali ed è al beneficio di titolo autorizzativo.

Ciò nonostante il Municipio, dopo attenta valutazione ha ritenuto il progetto autorizzato come un intervento eccessivo. Ha pertanto deciso per una soluzione più conservativa intervenendo unicamente negli spazi già dedicati all'Osteria e aggiungendo unicamente un nuovo elemento di dimensioni contenute con la funzione di collegare i servizi igienici all'Osteria medesima.

Detto ciò, la soluzione oggetto del presente messaggio municipale, ha tenuto conto delle riflessioni poste dalle Commissioni sul precedente progetto, in particolar modo con questa proposta la corte della Masseria potrà accogliere e mantenere i diversi eventi (mercatini, cinema all'aperto, ecc...) proposti dal Comune.

Descrizione degli interventi

L'intervento, come indicato in precedenza, si limita alla ristrutturazione interna dell'attuale cucina dell'Osteria e alla realizzazione di una bussola d'ingresso.

Per permettere una miglior distribuzione degli elementi della cucina il progetto, come detto, prevede di spostare i servizi igienici e gli spogliatoi dedicati al personale di cucina in un locale della Masseria, situato al pian terreno tra l'enoteca e il preasilo. Tenuto conto che al piano terra della Masseria sono presenti dei portici, di fatto il passaggio del personale dagli spogliatoi alla cucina, risulta essere quasi completamente coperto. In ogni caso all'ingresso di servizio dell'Osteria sarà presente un piccolo locale che fungerà da guardaroba e per il cambio scarpe.

Con questa soluzione la cucina dell'Osteria potrà essere ristrutturata tenendo conto dell'esigenza di migliorare l'organizzazione e la fruizione degli spazi di lavoro a disposizione dei gerenti/locatari così da garantire un migliore confort lavorativo.

La nuova bussola d'ingresso, pensata di dimensioni contenute e con una forma a "L", permetterà di collegare gli attuali servizi igienici con l'attuale sala del ristorante rispettivamente, nei mesi freddi dell'anno, fungere da filtro d'entrata. Per la bussola l'architetto Edy Quaglia ha previsto l'utilizzo di mattoni a vista anticati identici a quelli utilizzati per la facciata della sala Bettex e la chiusura dell'angolo

sud-est della Masseria. Le pareti in mattoni si congiungeranno alle pareti della Masseria con due elementi vetrati uno con la funzione di ingresso e l'altro per l'areazione naturale.

Oltre a ciò verranno eseguite anche delle migliorie nello spazio dedicato alla sala del ristorante, in particolar modo per sistemare il problema dell'acustica, l'architetto ha previsto un soffitto fonoassorbente. Infine l'attuale bancone presente nella sala, sarà ridimensionato permettendo l'aumento di un paio di tavoli.



Bussola ingresso Osteria Cuntitt

Tempistiche

I lavori, oggetto della presente richiesta di credito, dovranno essere coordinati con le esigenze dei gerenti ma verosimilmente potrebbero cominciare con l'inizio dell'anno 2026 e avranno una durata di ca. 2 mesi. Per permettere gli interventi previsti nella cucina e la realizzazione della nuova bussola d'ingresso, l'Osteria dovrà rimanere chiusa per l'intera durata dei lavori vale a dire circa 2 mesi.

Procedure formali

Nel mese di febbraio 2025 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. La domanda è stata preavvisata favorevolmente con avviso cantonale no. 0137806-VG-2025 del 24 marzo 2025, considerando che, come indicato in un precedente capitolo, la bussola d'ingresso è già stata oggetto di una precedente domanda autorizzata con licenza edilizia del 09 aprile 2024 regolarmente cresciuta in giudicato.

I costi di intervento

A titolo informativo indichiamo 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 a 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.

Il credito chiesto per gli interventi descritti nei paragrafi precedenti è composto dai seguenti elementi qui sotto esposti.

Per meglio comprendere la tipologia di intervento il preventivo è stato suddiviso in parti d'opera e i costi si possono così riassumere:

Bussola ingresso	Fr.	90'000.00
Ristrutturazione spazio cucina	Fr.	251'000.00
Nuovi spogliatoi e servizi igienici personale	Fr.	53'000.00
Migliorie nella sala ristorante	Fr.	48'000.00
<u>Costi secondari</u>	Fr.	<u>1'000.00</u>
Totale parziale 1 senza onorari	Fr.	443'000.00
Progetto e preventivo definitivo (già eseguito)	Fr.	25'000.00
<u>Onorari specialisti</u>	Fr.	<u>9'000.00</u>
Totale parziale 2 con onorari	Fr.	477'000.00
<u>IVA 8.1 %</u>	Fr.	<u>38'637.00</u>
Totale onorari e iva inclusa	Fr.	515'637.00
		=====

PER LA RICHIESTA DI CREDITO:**Descrizione**

Totale di preventivo onorari e iva inclusi	Fr.	515'637.00
./i. anticipo progetto e preventivo definitivo iva inclusa	Fr.	27'025.00

Totale per la richiesta di credito, iva inclusa	Fr.	488'612.00
--	------------	-------------------

TOTALE ARROTONDATO	Fr.	490'000.00
---------------------------	------------	-------------------

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. 36'000.00 (fr. 3'000.00 mensili) stipulando un contratto di dieci anni. A giudizio del Municipio, la bussola d'ingresso e le migliorie alla sala del ristorante si dovrebbero considerare dei punti deboli progettuali iniziali e pertanto i rispettivi costi d'intervento dovrebbero essere presi a carico dal Comune.

Quali conseguenze finanziarie si segnala unicamente l'ammortamento amministrativo valutato in fr. 14'850.00/anno (MCA2, durata dell'opera 33 anni), praticamente completamente compensato dall'aumento del canone di locazione.

Questo investimento è stato considerato nel piano delle opere allegato alle linee direttive di quadriennio e in quello allegato al preventivo 2025.

Il progetto e il preventivo di dettaglio sono a vostra disposizione presso la Cancelleria comunale.

Il Municipio e l'Amministrazione comunale rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato il progetto per la ristrutturazione della cucina, la riorganizzazione degli spazi interni e la realizzazione di una bussola d'ingresso dell'Osteria Enoteca Cuntitt;
- è concesso un credito di fr. 490'000.00 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 2 anni dalla sua concessione;
- è evasa la mozione di Libero Galli dell'11 ottobre 2020.

IL MUNICIPIO

Allegati:

- Progetto definitivo comprensivo di rendering della bussola d'ingresso
- Preventivo definitivo

MASSERIA CUNTITT

NUOVA RISTRUTTURAZIONE

CASTEL SAN PIETRO

CUCINA ESISTENTE

1:100

Luogo e data Muzzano, 10 febbraio 2025

Il progettista arch. Edy Quaglia

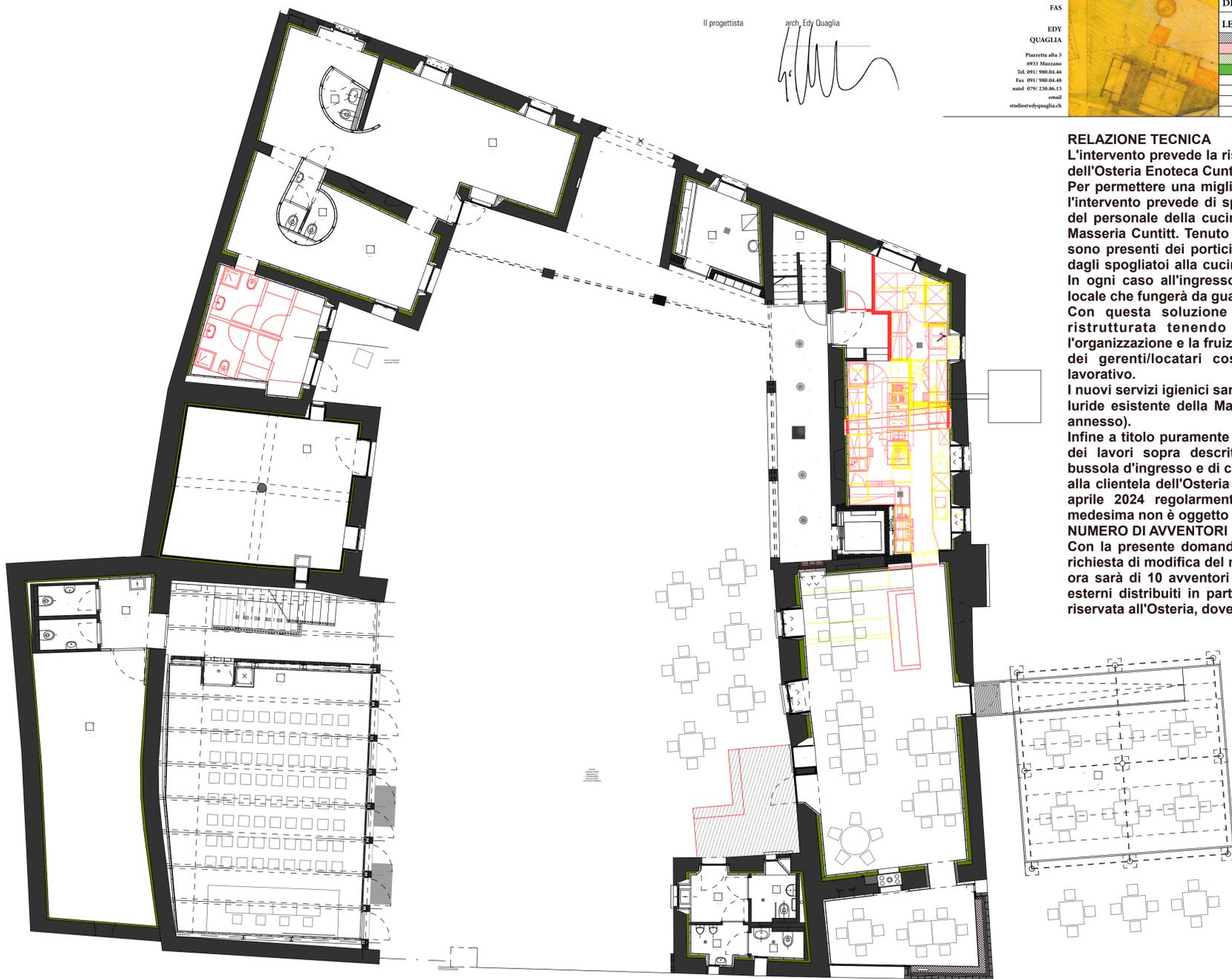
ARCHITETTO
FAS

EDY
QUAGLIA

Piazzetta alla 3
0913 Muzzano
Tel. 091 980.84.66
Fax 091 980.84.48
mail 079 230.86.13
email
studio@edyquaglia.ch



DIM.	A1	DATA	10.02.2025
LEGENDA		DIS.	
MURO ESISTENTE			
NUOVO			
DEMOLIZIONE			
PARETE IN CA AMMORSATA			



RELAZIONE TECNICA

L'intervento prevede la ristrutturazione interna dell'attuale cucina dell'Osteria Enoteca Cuntitt.

Per permettere una miglior distribuzione della cucina medesima l'intervento prevede di spostare i servizi igienici e gli spogliatoi del personale della cucina in un locale sempre all'interno della Masseria Cuntitt. Tenuto conto che al piano terra della Masseria sono presenti dei portici, di fatto lo spostamento del personale dagli spogliatoi alla cucina, risulta essere praticamente coperto. In ogni caso all'ingresso dell'Osteria sarà presente un piccolo locale che fungerà da guardaroba e per il cambio scarpe.

Con questa soluzione la cucina dell'Osteria potrà essere ristrutturata tenendo conto dell'esigenza di migliorare l'organizzazione e la fruizione degli spazi di lavoro a disposizione dei gerenti/locatari così da garantire un migliore confort lavorativo.

I nuovi servizi igienici saranno collegati alla canalizzazione acque luride esistente della Masseria Cuntitt (cfr. piano canalizzazioni annesso).

Infine a titolo puramente informativo indichiamo che, nell'ambito dei lavori sopra descritti, si prevede di realizzare anche la bussola d'ingresso e di collegamento dei servizi igienici destinati alla clientela dell'Osteria già approvata con licenza edilizia del 0 aprile 2024 regolarmente cresciuta in giudicata, pertanto la medesima non è oggetto della presente domanda di costruzione.

NUMERO DI AVVENTORI

Con la presente domanda di costruzione si procede anche alla richiesta di modifica del numero di avventori presso l'Osteria che ora sarà di 10 avventori suddivisi in 42 posti interni e 58 posti esterni distribuiti in parte nella corte e in parte nell'area verde riservata all'Osteria, dove è presente anche un pergolato.



RENDERING BUSSOLA INGRESSO OSTERIA CUNTITT



PREVENTIVO DEFINITIVO +/- 10%

CCC	DESCRIZIONE	CREDITO APPR. SENZA IVA	CREDITO CON IVA 108.10%
	BUSSOLA INGRESSO E COLLEGAMENTO SERVIZI	90'000.00	97'290.00
	Opere da capomastro	32'000.00	34'592.00
	Opere da elettricista	2'000.00	2'162.00
	Opere da metalcostruttore serramenti	15'000.00	16'215.00
	Opere da metalcostruttore (porta cucina)	7'000.00	7'567.00
	Opere da impermeabilizzazione	8'000.00	8'648.00
	Opere da lattoniere	7'000.00	7'567.00
	Opere da gessatore	10'000.00	10'810.00
	Opere da pittore	3'000.00	3'243.00
	Opere da pavimento	3'000.00	3'243.00
	Opere da pavimento - zerbino	1'000.00	1'081.00
	Opere da chiusure - cilindri	1'000.00	1'081.00
	Opere da pulizia	1'000.00	1'081.00
	CUCINA	251'000.00	271'331.00
	Opere da capomastro	18'000.00	19'458.00
	Opere da elettricista	12'000.00	12'972.00
	Opere da raffrescamento	15'000.00	16'215.00
	Opere da ventilazione	15'000.00	16'215.00
	Opere da riscaldamento	5'000.00	5'405.00
	Opere da sanitario	10'000.00	10'810.00
	Opere da gessatore	28'000.00	30'268.00
	Opere da pittore	11'000.00	11'891.00
	Opere da rivestimento - piastrelle cucine	12'000.00	12'972.00
	Opere da metalcostruttore (porta cucina)	7'000.00	7'567.00
	Opere da falegname	10'000.00	10'810.00
	Opere da cuciniere - cucina	105'000.00	113'505.00
	Opere da pulizia	3'000.00	3'243.00
	SPOGLIATOI E SERVIZI	53'000.00	57'293.00
	Opere da capomastro	10'000.00	10'810.00
	Opere da elettricista	3'000.00	3'243.00
	Opere da sanitario	15'000.00	16'215.00
	Opere da gessatore	12'000.00	12'972.00
	Opere da pittore	4'000.00	4'324.00
	Opere da pavimento - pavimento tecnico	7'000.00	7'567.00
	Opere da pulizia	2'000.00	2'162.00
	SALA RISTORANTE	48'000.00	51'888.00
	Opere da elettricista	3'000.00	3'243.00
	Opere da fornitura corpi illuminanti	10'000.00	10'810.00
	Opere da gessatore - soffitto acustico (90 mq)	20'000.00	21'620.00
	Opere da pittore	5'000.00	5'405.00
	Opere da cuciniere - banco di servizio	8'000.00	8'648.00
	Opere da pulizia	2'000.00	2'162.00
	COSTI SECONDARI	1'000.00	1'081.00
	Assicurazioni dei lavori	1'000.00	1'081.00
	TOTALE PARZIALE	443'000.00	478'883.00
	Onorario Direzione lavori	0.00	0.00
	Onorario Direzione architettonica e piani esecutivi	5'000.00	5'405.00
	Onorario Ing. Civile	3'000.00	3'243.00
	Onorario Ingegnere sicurezza fuoco	1'000.00	1'081.00
	TOTALE ONORARI PROGETTISTI	9'000.00	9'729.00
	TOTALE OPERE IVA INCLUSA 8.1 %	452'000.00	488'612.00