COMUNE di LAVIZZARA

MESSAGGIO MUNICIPALE
NO. 11/2024

concernente lo stanziamento di un contributo di CHF 70'000.00 a favore del Patriziato di Brontallo per la ristrutturazione e trasformazione della casa patriziale

Egregio signor Presidente,
gentili signore e signori consiglieri comunali,

con il presente Messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione per approvazione lo stanziamento di un contributo di CHF 70'000.00 per il finanziamento delle opere di ristrutturazione e trasformazione della casa patriziale di Brontallo. Il Patriziato di Brontallo, proprietario della casa ed ente esecutore dell'opera, ha inoltrato la sua richiesta di contributo, allegando un dossier su modalità e costi delle opere da eseguire. L'istanza di aiuto finanziario è stata presentata dal Patriziato tenendo conto della valenza che lo stabile riveste per la popolazione di tutto il Comune, sia come punto di incontro, sia per la capienza della sala riunioni di cui è dotato.

L'oggetto

L'attuale casa patriziale fu edificata nel 1957 dall'allora Comune di Brontallo. La decisione di costruire un nuovo stabile scaturì dalla necessità di sostituire la vecchia casa comunale, la quale ospitava anche la scuola, ma che risultava troppo piccola e senza possibilità di ampliamenti. Il nuovo edificio fu pensato per accogliere la scuola, che vi rimase fino al 1968, anno in cui, a causa del numero insufficiente di alunni, si decise di chiuderla. Nel 1983, lo stabile ospitò un nuovo ristorante, la "Nuova Osteria", che è tuttora in attività. Con la conclusione dell'aggregazione e la nascita del Comune di Lavizzara nel 2004 la casa passò sotto la gestione dell'amministrazione comunale, che successivamente permise al Patriziato di Brontallo di acquisirla. Negli anni, sono state realizzate numerose migliorie: fra queste la costruzione di un accesso per disabili al ristorante, che ha comportato lo spostamento dell'ingresso sul lato opposto dell'edificio, precedentemente nascosto e usufruibile solo tramite una scala. Questo intervento ha consentito anche una migliore organizzazione dello spazio esterno, con la riqualificazione della piazza antistante e il miglioramento dell'accesso al giardino.

Il progetto

L'intero edificio si sviluppa su due piani più il piano del sottotetto con una copertura in tegole, con al piano terreno l'ubicazione del ristorante e al primo piano l'ufficio e la sala patriziale.

Poiché l'edificio ha ormai quasi 60 anni, esso necessita di alcuni lavori di ristrutturazione per garantire la funzionalità e l'utilizzo dello stabile stesso.

Gli interventi di miglioria previsti possono essere distinti in tre ambiti: l'involucro dell'edificio, le installazioni tecniche e i cambiamenti interni.

Involucro dello stabile

I principali interventi all'involucro dello stabile sono costituiti dalla sostituzione dell'attuale tetto in tegole con una nuova copertura in piode, dalla posa sulle facciate esistenti di un cappotto isolante, dalla sostituzione dei serramenti e dalle relative protezioni solari.

Installazioni tecniche

Per quanto concerne le installazioni tecniche sono previsti vari interventi, quali la sostituzione quasi completa dell'impianto elettrico non più conforme alle normative vigenti, la realizzazione di un nuovo impianto di riscaldamento mediante termopompa e la sistemazione dell'impianto sanitario.

Cambiamenti interni

All'interno dell'edificio saranno ottimizzati gli spazi, sia del ristorante al piano terreno, sia della sala e dei servizi del primo piano, con anche la creazione di un plafone ribassato in modo da risolvere i problemi dal profilo acustico. Per quanto concerne il piano mansarda è prevista la formazione di 4 camere doppie con servizi igienici annessi al ristorante, così da rispondere alla sempre maggiore richiesta di pernottamento nella frazione di Brontallo da parte di turisti e visitatori.

Programma lavori

L'esecuzione delle opere richiede un periodo lavorativo valutato in ca. 1 anno. L'inizio dei lavori è previsto per novembre 2024 con le migliorie interne allo stabile per proseguire, in primavera, con i lavori sulla parte esterna.

Preventivo di spesa

I costi relativi agli interventi previsti sono riassunti nella tabella seguente (cfr. allegato):

OPERA		**Fr.**
Opera da capomastro		203'228.00
Opere di bonifica		21'620.00
Opere da ponteggi		12'972.00
Opere da carpentiere e copritetto (tetto in piode)		189'175.00
Opere da impermeabilizzazione		4'324.00
Opere da lattoniere		10'810.00
Cucina		54'050.00
Opere da sanitario		28'106.00
Opere da riscaldamento		48'645.00
Opere da elettricista		27'025.00
Opere da falegname		21'620.00
Opere da parchettista		32'430.00
Opere da metalcostruttore		48'645.00
Opere da pittore		81'075.00
Opere da fabbro		16'215.00
Opere da scalpellino		10'810.00
Opere da betoncini		5'405.00
Opere da gessatore		27'025.00
Opere di pulizia		3'243.00
Totale parziale (IVA 8% inclusa)		*846'423.00*
Imprevisti	1%	8448.85
Supplemento costi	1%	8448.85
Comune di Lavizzara		3243.00
Aziende		3243.00
Costi assicurativi		5405.00
Costi diversi		10810.00
Totale (IVA 8% inclusa)		*886'021.70*
Ingegnere		5405.00
Specialisti		5405.00
Architetto	7%	53143.20
Totale generale (IVA 8% inclusa)		**949'974.90**

Piano di finanziamento

Il progetto, allestito dall'arch. Marzio Demartini, prevede un investimento complessivo di CHF. 949'974,90 (arrotondato a CHF. 950'000.00). Il Patriziato di Brontallo, ente esecutore e proprietario dell'opera, è riuscito a reperire i seguenti contributi di terzi (promesse):

Costo lordo dell'opera:	**CHF.**	**950'000.00**
Fondi propri (patriziato)	CHF.	50'000.00
Fondo d'aiuto patriziale	CHF.	100'000.00
Fondo Alpinfra	CHF.	50'000.00
Entrata raccolta Fondi fino al 30.05.2024	CHF.	400'000.00
Totale costi netti da coprire con un credito bancario	CHF.	350'000.00
Finanziamento bancario previsto	CHF.	225'000.00
Totale costi netti rimanenti all'ente patriziale	CHF.	125'000.00

Ai costi indicati sono da aggiungere anche i costi per gli interessi bancari, calcolati al 3,5% netti (ca. CHF. 7'800.00 pagabili trimestralmente) nonché i costi per l'ammortamento, al consolidamento del credito, quantificabili fra il 2% e il 3% per un costo da CHF. 4'500.00 a CHF. 6'750.00.

Conclusione

Tenuto conto delle argomentazioni sopraesposte e dell'importanza che lo stabile riveste per l'intera comunità comunale, sia come punto di incontro che come sala riunioni, nonché per la creazione di nuove opportunità di pernottamento per i turisti, il Municipio ritiene fondamentale supportare la realizzazione di questo progetto. In considerazione dell'impegno della Pro Brontallo, che ha indirizzato la sua raccolta fondi a favore delle iniziative di ricostruzione nei Comuni di Cevio e Lavizzara, sospendendo temporaneamente la promozione di quella per i propri progetti, compreso quello in oggetto, il Municipio considera necessario che anche il Comune fornisca un segno concreto di sostegno, contribuendo alla realizzazione di un'iniziativa che potrà portare benefici a tutta la nostra comunità.

Visto quanto precede il Municipio propone al Consiglio Comunale di voler

risolvere

1. **È approvata la concessione di un contributo di CHF. 70'000.00 quale partecipazione del Comune a favore del Patriziato di Brontallo per la ristrutturazione e trasformazione della casa patriziale a Brontallo;**

2. **Il Municipio è autorizzato a contrarre il prestito presso un istituto di credito alle migliori condizioni di mercato possibili;**

3. **Il credito decade se non utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni necessarie per rendere esecutiva la decisione.**

Per il Municipio

Il Sindaco
Gabriele Dazio

COMUNE DI LAVIZZARA

Il Segretario
Mattia Cavaliere

Lavizzara, 14.11.2024

Nota: Il messaggio è attribuito alla Commissione della Gestione per la stesura del rapporto;

Allegato:

- Piani facciate
- Piante piano terra, primo piano, piano mansarda
- Preventivo e piano di finanziamento