



Massagno, 26 settembre 2023/LB
Ris. Mun. 25.09.2023

Messaggio Municipale n. 2644

concernente la richiesta del credito di progettazione di CHF 120'500.-- (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per gli interventi di risanamento e ristrutturazione della Casa Marugg di Massagno



Gentili signore,
egregi signori Consiglieri comunali,

attraverso il presente messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di credito per la progettazione (prestazioni fino a progetto definitivo e preventivo dettagliato) delle opere e gli interventi necessari per il risanamento e la ristrutturazione della Casa Marugg (attuale sede dei servizi sociali, Autorità Regionale

di Protezione ARP e Ufficio di conciliazione), volti a determinare una riorganizzazione degli spazi da destinare all'attività amministrativa e politica comunale, ciò in concomitanza con gli interventi previsti per la Casa Chiattonne e la Casa Comunale (per quest'ultima, vedi Messaggio Municipale di progettazione separato).

1. Casa Marugg, un po' di storia e lo stato attuale

Non si ha data precisa circa la costruzione dell'edificio, ma gli elementi riscontrati e la reperibilità di documenti lasciano intendere un'edificazione avvenuta a cavallo degli anni '20 e '30 del secolo scorso.

L'architetto progettista non è conosciuto, mentre il committente fu il signor Riccardo Coltsman.

L'epoca della costruzione è quella indicata in quanto l'edificio non era ancora stato iscritto nel rilievo eseguito dall'allora Geometra Maderni, mentre appare per la prima volta in una fotografia aerea del 1933, più precisamente in un'immagine di Swisstopo del 14 marzo 1933.

La villa, articolata su due piani nobili, un sottotetto e relativo seminterrato, occupa una superficie di 115 mq, conta 8 locali e presenta un impianto eclettico abbellito che si affaccia su Via Municipio rappresentato da un'elegante loggia d'angolo tripartita.

Due scale balaustrate consentono l'accesso al giardino e all'entrata, quest'ultima preceduta da un piccolo porticato.

Le aperture presentano riquadri in rilievo e la fascia sotto il cornicione di gronda è decorata con un pregevole fregio di ghirlande e mascheroni, per altro riportate nella pubblicazione "*Decorazioni pittoriche nel Luganese*" edito nel 2002.

Verso la metà degli anni '80 il Municipio aveva da tempo intrapreso le trattative bonali con gli allora proprietari Sigg. Marugg, che negli anni precedenti avevano acquistato la proprietà al Mapp. 308, allora già inserita nel Piano Regolatore in Zona AP-EP, nell'area in cui già si trovavano (e si trovano tutt'ora) la Casa Comunale, la Casa Chiattonne e la Scuola materna (che a quel tempo non era ancora stata oggetto di ristrutturazione e ampliamento, avvenuti a fine anni '90), ciò allo scopo di completare il complesso di proprietà comunali nella zona, andando così a determinare l'attuale comparto centrale fatto di edifici a destinazione pubblica, dedicati all'Amministrazione comunale e all'attività scolastica.

L'acquisto fu possibile grazie all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale del Messaggio municipale 1213 del 29 aprile 1986, che concedeva un credito di CHF 460'000.--.

Per qualche tempo la villa, prima di essere oggetto degli interventi edili necessari per trasformare la destinazione residenziale in amministrativa, rimase a disposizione per mostre ed altre attività di vario genere, per poi assumere la connotazione di edificio dedicato alla socialità del Comune grazie all'avvento dell'allora CIS (Centro di Intervento Sociale), che ancora oggi caratterizza l'attività rivolta al pubblico e all'utente.

2. Il Piano Regolatore comunale

Secondo il Piano Regolatore comunale il mappale 308, avente superficie totale di 800 mq, è attribuito alla *Zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico*, nell'area che accoglie pure la Casa Comunale, la Casa Chiattonne e la Sede centrale di Scuola dell'Infanzia. La destinazione prevista è "*Amministrazione comunale – Scuole materne*".

I 4 edifici sono all'interno e parti integranti del Parco Civico, progetto già approvato dal Consiglio Comunale attraverso i Messaggi Municipali 2584 e 2628.

A fronte delle sue caratteristiche e a seguito di analisi storica/architettonica, la Casa Marugg fa parte degli oggetti per i quali il Municipio intende porre attenzione attraverso una tutela ai sensi della Variante di Piano Regolatore (Piano del Paesaggio) "*Edifici e*

complessi degni di tutela (beni culturali locali)”, avente già ottenuto Esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio nel dicembre del 2017.

Tale Variante di PR sta occupando l'Esecutivo ed è prevista la continuazione della procedura nei prossimi mesi.

3. Lo studio di fattibilità del 2020

Fatte le premesse precedenti, il Municipio ha voluto, attraverso uno studio di fattibilità allestito nel 2020, sondare il principio di un intervento conservativo ma che, al tempo stesso, possa rispondere alle esigenze attuali per un edificio a fruizione pubblica.

Idea per un intervento conservativo

L'intervento immaginato si è posto l'obiettivo di attualizzare e attrezzare lo stabile con servizi igienici a norma disabili, normalizzare l'accessibilità e la mobilità verticale interna a persone diversamente abili o anziane inserendo un nuovo ascensore e dotando esternamente l'edificio di una rampa. Allo stesso tempo si intende attuare un risanamento energetico (Minergie) dell'involucro isolando pareti e solette, compresa la sostituzione dei serramenti.

Dal punto di vista architettonico, l'intervento previsto mantiene integralmente inalterato ogni fronte esterno così come la volumetria della casa.

Internamente l'edificio è caratterizzato dalla presenza di un muro portante centrale a suddividere gli spazi, ponendo a ciascun livello i locali principali verso Sud, mentre sul lato opposto sono collocati i servizi e gli spazi di circolazione.

Lo studio di fattibilità mantiene pure questa caratteristica architettonica, attualizzandone gli elementi secondo le normative in vigore.

Per quanto attiene agli impianti si è previsto di sostituire il sistema di produzione del calore esistente con un sistema confacente alle normative RuEn, ecologico ed efficiente (pompa di calore aria/acqua) con una distribuzione del calore a pavimento attraverso un circuito di serpentine intagliate nell'isolamento dei pavimenti.

Dal punto di vista dell'occupazione ed utilizzo dell'edificio, per il suo carattere elegante e la significativa apertura rivolta verso il lago, si può ipotizzare in futuro l'utilizzazione delle grandi sale al PT e al Primo Piano quali spazi di rappresentanza del Municipio, ciò per matrimoni, sedute Municipali e/o incontri di rilevante portata, lasciando liberi gli spazi ad oggi dedicati allo scopo presenti nella Casa Comunale ai sensi di una riorganizzazione più confacente delle attività amministrative comunali (vedi Messaggio Municipale separato, richiedente il credito di progettazione per gli interventi nella Casa Comunale). Si segnala inoltre che la prospettata riforma del diritto di protezione (ARP) non pregiudica in alcun modo gli intendimenti di entrambi i Messaggi.

Al piano seminterrato, oltre al locale per la tecnica dell'edificio e un luogo da dedicare alla pausa attrezzato con una piccola cucina, ci sarebbero pure degli spazi ideali a deposito (ad esempio sistema compactus), così come altri locali per archivio/deposito (vista anche la particolare volumetria determinata dalla presenza del tetto a falde) potrebbero essere ubicati nel vano sottotetto.

Sarà il progetto definitivo che, dopo gli ulteriori puntuali approfondimenti sulle esigenze pratiche e funzionali, darà le indicazioni precise sulla nuova organizzazione degli spazi.

4. Credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato)

La fase di progettazione prenderà spunti dai contenuti emersi con lo studio di fattibilità, da adattare alle normative in vigore in materia edilizia sulla sicurezza, disabili e quant'altro. Le soluzioni saranno sottoposte al Consiglio comunale al momento della successiva richiesta del credito di costruzione.

Gli ordini di grandezza (ben lungi dal rappresentare un preventivo), necessari per il calcolo degli onorari, derivano già in parte dallo studio di fattibilità menzionato, e considerano un investimento globale che si attesta attorno a fr. 2'000'000.--.

Recentemente i Servizi dell'Amministrazione sono stati incaricati dal Municipio per un primo approfondimento del tema in oggetto, attraverso i sopralluoghi e le verifiche del caso, con il coinvolgimento di specialisti legati alle sopravvenute tematiche ambientali, ciò allo scopo di determinare i costi per procedere, in caso di approvazione da parte del Consiglio Comunale, alla prossima e più importante fase.

I costi per la progettazione definitiva e preventivo dettagliato richiesti al Consiglio Comunale sono i seguenti (IVA e spese incluse, in fase contrattuale ci si riserva di ottenere ulteriori agevolazioni, già oggi considerate nell'ordine del 15%):

- progettista edificio	fr.	54'000.--
- ingegnere civile	fr.	14'000.--
- ingegnere riscaldamento, climatizzazione, ventilazione e sanitari	fr.	11'000.--
- ingegnere elettrotecnico	fr.	11'000.--
- consulente smaltimento sostanze pericolose	fr.	6'000.--
- fisico della costruzione	fr.	21'000.--
- consulente polizia del fuoco	fr.	3'500.--
Totale	fr.	120'500.--

5. Sostenibilità finanziaria

Questo progetto è inserito nel piano finanziario 2021-2025 e nel preventivo 2024 che è attualmente in fase di allestimento. A preventivo 2024 verrà chiaramente destinato lo stesso importo mentre a piano finanziario 2021-2025 (a titolo di informazione si rileva che, contestualmente al preventivo 2025, sarà elaborato un nuovo PF) erano stati previsti fr.310'000 nel 2023 per la manutenzione e messa in sicurezza di Casa Marugg.

Si è considerato anche l'aumento del tasso dell'IVA a partire dal 2024 (dal 7.7% al 8.1%); visto che l'importo massimo potrebbe essere di fr.447.55 è da considerarsi assorbito direttamente dalle diverse voci di preventivo. Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento. Segue la tabella finanziaria di dettaglio dell'investimento in oggetto:

Investimento complessivo				120'500	
N. anni	Casa Marugg termine 31.12.2024	Interessi prestito*	Ammortamento lineare 10 anni	Eventuali altri costi d'esercizio	Totale stima costi a conto economico
		3%	10%		
1	2025	3'615	12'050	-	15'665
2	2026	3'615	12'050		15'665
3	2027	3'615	12'050		15'665
4	2028	3'615	12'050		15'665
5	2029	3'615	12'050		15'665
6	2030	3'615	12'050		15'665
7	2031	3'615	12'050		15'665
8	2032	3'615	12'050		15'665
9	2033	3'615	12'050		15'665
10	2034	3'615	12'050		15'665
	Totali	36'150	120'500		156'650

* nell'eventualità di un finanziamento completo dell'investimento richiesto al tasso stimato nel documento di preventivo 2023 per la durata dell'investimento in base all'ammortamento.

Il presente messaggio è trasmesso per esame e rapporto alle Commissioni della gestione e dell'edilizia ai sensi degli artt. 10 cpv. 1 RALOC e 36 ROC.

6. Conclusione

Il Municipio, con il presente messaggio, intende cogliere l'occasione per riqualificare e ristrutturare la Casa Marugg, prevedendone contenuti dettati da concomitanti esigenze della comunità, nel caso in questione rispondendo in modo concreto alla necessità di nuovi spazi per l'Amministrazione e l'attività politica del Comune.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di questo Consiglio comunale. Ci teniamo a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione mentre ci permettiamo chiedere di

risolvere:

1. È concesso il credito di fr. 120'500.-- concernente la richiesta del credito di progettazione (progetto definitivo e preventivo dettagliato) per interventi necessari per il risanamento e la ristrutturazione della Casa Marugg, situata al mappale 308 RFD Massagno.
2. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato e da iscrivere al conto investimenti a norma di LOC e da utilizzare entro il 31.12.2024.
3. L'ammortamento del bene, art. 17 del regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) è previsto al 10% - durata 10 anni.

Con ossequi.

Per il Municipio

Il Sindaco:

arch. Giovanni Bruschetti

Il Segretario:

Christian Barelli

Allegati:

- Studio di fattibilità anno 2020