

Magadino, 5 maggio 2025

Rapporto sul MM 475 concernente la concessione di un credito quadro di CHF 1'890'000 per la ristrutturazione della Casa comunale a Magadino

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

La Commissione delle opere pubbliche si è riunita per esaminare il messaggio municipale n. 475 concernente la richiesta di un credito pari a CHF 1'890'000 destinato alla ristrutturazione della casa comunale. Sono state poste diverse domande all'ufficio tecnico. L'intervento è finalizzato all'ammodernamento complessivo dell'edificio che ospita servizi fondamentali per l'attività amministrativa del Comune, con lo scopo di migliorare la funzionalità, l'efficienza energetica e la fruibilità da parte della popolazione.

1 Descrizione del progetto

Il progetto di ristrutturazione prevede interventi su tutti e tre i piani dell'edificio, con una riorganizzazione degli spazi interni e il rinnovamento completo di impianti e infrastrutture. In particolare:

- Riorganizzazione degli spazi interni, per rispondere meglio alle esigenze operative e al comfort degli utenti;
- Isolamento termico delle facciate, del tetto e dei pavimenti, al fine di migliorare le prestazioni energetiche dello stabile;
- Rifacimento del tetto, con la posa di un impianto solare fotovoltaico;
- Ristrutturazione completa dei gabinetti;
- Sostituzione dell'impianto elettrico, integrato con nuove soluzioni per l'illuminazione a LED gestita tramite sistema KNX;
- Riqualificazione del salone comunale, con nuovi impianti audio, video e di registrazione.

Il pavimento del salone verrà sostituito con un nuovo linoleum grigio/antracite, più resistente, fonoassorbente e facilmente manutenibile. Nella zona d'ingresso è prevista la posa di un pavimento tipo zerbino.

Il colore scelto per l'edificio è una tinta chiara (bianco calce) per la facciata principale, mentre lo zoccolo sarà grigio/terra chiaro. Campioni saranno prodotti per una scelta definitiva.

La Commissione ha analizzato con attenzione le voci di spesa. Gli onorari dei progettisti, con un importo complessivo previsto (CHF 290'000, più CHF 60'000 già stanziati) che rappresenta quasi il 20% del valore del progetto, sono stati giudicati troppo elevati. In particolare, sono emerse perplessità sugli onorari dei progettisti tecnici (RCVS ed elettrico), pari a CHF 66'000 ciascuno. Il Municipio ha precisato che gli importi sono stati calcolati secondo le norme SIA 103 e 108, con tariffe orarie scontate e in forma forfettaria, riferite

all'attuale progetto. La Commissione invita l'ufficio tecnico a mettere in concorrenza queste prestazioni per poter ridurre il costo preventivato.

2 Aspetti energetici

Particolare attenzione è stata posta all'efficienza energetica:

- L'attuale consumo energetico per il riscaldamento ammonta a circa 28'000 kWh/anno, con un costo di circa CHF 9'800.
- Con l'isolamento delle facciate si otterrà una riduzione del consumo a circa 18'000 kWh/anno (risparmio di CHF 3'500).
- Con l'aggiunta dell'isolamento del tetto, pavimenti e altri elementi, si scende a 8'000 kWh/anno, con un risparmio complessivo di CHF 7'000/anno.
- L'intervento consente di raggiungere lo standard Minergie, con conseguente diritto a incentivi cantonali.

L'impianto fotovoltaico previsto sarà installato sulla falda sud del tetto, con una potenza di circa 19.8 kWp e una produzione stimata di 20'000 kWh/anno, di cui il 30–40% potenzialmente autoconsumato.

3 Suggerimenti della commissione

La Commissione ha posto diverse domande all'ufficio tecnico e al Municipio, ricevendo chiarimenti puntuali. Dopo l'approfondimento suggerisce al Municipio in fase di progettazione di considerare i seguenti aspetti:

Pensilina all'entrata del salone comunale

Per motivi di costo non è stata prevista una pensilina. La Commissione suggerisce di valutare questo aspetto che permetterebbe di utilizzare la terrazza con il brutto tempo.

Impianti audio-video del salone

Non esiste una relazione tecnica dettagliata, ma sono stati forniti i dettagli su microfoni, altoparlanti, illuminazione LED a scenari e telecamere di registrazione. Eventuali lampade scenografiche sono escluse dal budget.

È previsto un palco modulabile e amovibile 6 x 4 m si è optato per un'opzione flessibile con cui si potranno svolgere anche future rappresentazioni teatrali. Il Municipio ci ha spiegato di averne coinvolto nelle discussioni le compagnie teatrali che hanno accettato la soluzione proposta.

Impianto fotovoltaico

La casa comunale è uno dei tre grandi impianti del comune che è considerato grande consumatore perché oltre la soglia di 100 MWh. A differenza delle abitazioni private, una grossa parte del consumo qui avviene di giorno quando l'impianto solare produce. Ci sarebbe quindi il potenziale per costruire un impianto più grande e ridurre i costi dell'energia. L'impianto è previsto sulla falda sud (in rosso nell'immagine sotto). Le altre falde del tetto della casa comunale non sono adatte. Tuttavia, la Commissione suggerisce di valutare l'estensione dell'impianto fotovoltaico utilizzando anche la metà nord del tetto del salone comunale (in blu nell'immagine sotto). Deve essere valutata l'ombreggiatura della casa

comunale. Visto che il tetto viene risanato, è un'ottima occasione per realizzare l'impianto anche su questa superficie. Il potenziale è di raddoppiare a circa 40 kWp l'impianto.



Sussidio FER impianto solare

Secondo il messaggio, è previsto di ricevere un sussidio di 3'700 CHF dal FER per l'impianto solare. Ricevere questo incentivo obbliga il produttore di elettricità a vendere l'elettricità all'AET per 12 anni. È risaputo che questa azienda paga pochissimo la corrente fotovoltaica con prezzi ben al di sotto del mercato. L'AET ha pagato nel 2024 per buona parte solo 3.2 cts/kWh. La SES, ad esempio, remunera il fotovoltaico con 12 cts/kWh.

Alla domanda della Commissione, il Municipio ha risposto che non è ancora stata fatta la valutazione economica se conviene accettare il sussidio e di essere vincolati all'AET oppure se è meglio rifiutarlo per poter vendere al miglior offerente.

La Commissione suggerisce di effettuare questa valutazione prima di richiedere l'incentivo.

RCP virtuale

Dal 1° gennaio 2025 è possibile costituire delle RCP virtuali con i vicini per vendere l'energia in eccesso del fotovoltaico. Dal sito SES si vede che ci sono diversi stabili con cui può essere costituita una RCP virtuale (pallini verdi nell'immagine sotto). Per ciò, però, l'impianto fotovoltaico deve essere sufficientemente grande (min. 10% della somma della potenza dei partecipanti RCP).



Il Municipio ha risposto che non è ancora stata fatta questa valutazione. La Commissione invita a farla prima di realizzare l'impianto fotovoltaico, in modo eventualmente di correggere la dimensione per poter soddisfare la condizione.

Punti di ricarica veicoli elettrici

Durante i lavori della Commissione è stata sollevata la proposta di installare uno o più punti di ricarica per veicoli elettrici nell'ambito della ristrutturazione della casa comunale, approfittando del rifacimento dell'impianto elettrico. Tale infrastruttura potrebbe essere destinata sia agli impiegati comunali, sia resa accessibile al pubblico al di fuori degli orari di lavoro. L'iniziativa rappresenterebbe un segnale concreto dell'impegno del Comune verso la mobilità sostenibile, offrendo al contempo un servizio utile per la cittadinanza e

valorizzando l'energia autoprodotta dall'impianto fotovoltaico. L'investimento stimato per due punti di ricarica è di circa CHF 6'000 e potrebbe essere recuperato attraverso il pagamento del servizio di ricarica. Il Municipio ha risposto che la possibilità non è stata ancora considerata, ma potrebbe essere presa in esame nelle prossime fasi progettuali, almeno a livello di predisposizione tecnica. La Commissione invita pertanto il Municipio a valutare concretamente l'opportunità di integrare questa infrastruttura nella progettazione esecutiva, in un'ottica di lungimiranza e promozione della transizione energetica.

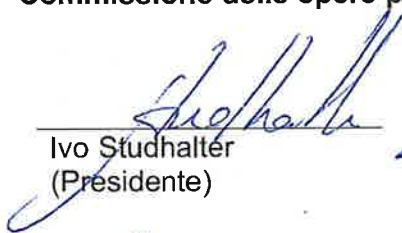
4 Considerazioni finali

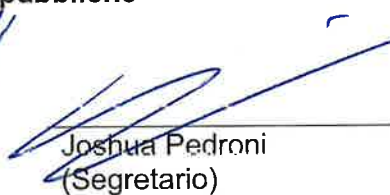
A titolo informativo l'opera, dedotti i sussidi previsti, sarà di CHF 863'100.- a carico del Comune.

La Commissione ritiene che il progetto rappresenti un importante investimento per il futuro del Comune, combinando la necessità di rinnovare infrastrutture ormai datate con un approccio orientato alla sostenibilità e all'efficienza. La Commissione ha espresso dei suggerimenti per alcuni accorgimenti da considerare in fase di progettazione esecutiva.

Visto quanto riportato sopra, la Commissione invita il Consiglio comunale ad approvare il messaggio così come presentato.

Commissione delle opere pubbliche

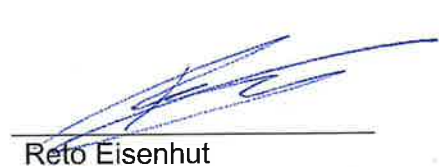

Ivo Studhalter
(Presidente)


Joshua Pedroni
(Segretario)


Alessio Mina


Ivan Sargenti
(Relatore)


Sergio Baggio


Reto Eisenhut


Marc Börlin