



Comune di Gambarogno

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 394

Magadino, 17 aprile 2023

Risoluzione municipale no.296

di competenza della Commissione opere pubbliche e Gestione

**Concessione di un credito di CHF 55'000.00, per la progettazione definitiva della riorganizzazione interna degli spazi amministrativi al Pian terreno, l'aggiornamento tecnico e logistico del salone comunale e dei servizi annessi e il risanamento energetico di tutto il palazzo con la posa di un impianto fotovoltaico presso la Casa comunale di Magadino**



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

### Introduzione

Da alcuni anni ed in più occasioni, torna sul tavolo il tema del risanamento del salone comunale, rimasto tale dalla fine degli anni sessanta. Se a seguito dell'aggregazione gli spazi amministrativi e quelli dedicati all'ufficio tecnico sono stati riorganizzati e rinnovati, nulla o poco s'è fatto al riguardo degli spazi destinati agli incontri ufficiali, al Consiglio comunale, alle cerimonie e a tutti gli altri eventi attualmente ospitati nel salone.

Durante le innumerevoli occasioni di discussione sul tema, tra Municipio, Commissioni e Consiglio comunale, la necessità di mettervi finalmente mano non è mai stata messa in dubbio, anche se con sensibilità e priorità diverse.

Oggi, con gli spazi lasciati liberi dalla Banca Raiffeisen, si aprono nuove ed interessanti opportunità, creando le premesse per riproporre il tema.

Via Cantonale 138

6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00

Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch

www.gambarogno.ch

  
Città dell'energia

Gambarogno  
Comune da vivere

## **Le ultime decisioni**

Il Consiglio comunale del 3 giugno 2019 aveva concesso un credito di CHF 30'000.00 per la "progettazione di massima e definitiva della logistica e dei servizi igienici da realizzarsi presso il salone e il lido di Magadino" e l'impegno al Municipio di "condividere il progetto e i contenuti con le Commissioni Opere pubbliche e Gestione".

Durante il 2021, si avviano i contatti con la Banca Raiffeisen per valutare un loro eventuale trasferimento nei locali ex-Credit Suisse a Vira, trasferimento che si concretizza poi nel giugno 2022.

Davanti a questo nuovo scenario, che libera spazi importanti ed interessanti per un riordino non solo del salone, il Municipio fa sviluppare una progettazione di massima che tiene in considerazione le diverse opportunità offerte da questa nuova situazione e che spiegheremo meglio in seguito.

## **Nuova situazione, con l'uscita della Banca Raiffeisen e l'opportunità di riorganizzare spazi e servizi al piano terreno**

L'intenzione della Banca Raiffeisen si concretizza a fine giugno 2022, con lo spostamento a Vira sempre in spazi di proprietà comunale, ubicazione che la dirigenza della Banca ritiene maggiormente rappresentativi e più centrale.

Questa nuova situazione, ha di fatto liberato importanti spazi al Piano terreno della casa comunale concretizzando le premesse per un aggiornamento dell'intero progetto.

Sulla base di questo nuovo scenario, il Municipio ha sospeso la progettazione in corso, ritenendo interessante sviluppare ulteriormente il progetto di massima adattandolo alla nuova situazione per meglio sfruttare le nuove opportunità di spazi e migliorando la logistica dei servizi del Salone comunale.

In particolare:

- traslocando gli uffici della Cancelleria e dell'Operatrice sociale negli spazi ex Raiffeisen, al piano terreno;
- spostando la Direzione scolastica dall'attuale sede di San Nazzaro, negli spazi antistanti l'attuale Cancelleria di Magadino (attuale atrio utenti);
- realizzando i servizi igienici e i locali accessori necessari al buon funzionamento del Salone comunale, negli spazi attualmente occupati dalla Cancelleria;

Questa nuova sistemazione consentirà pure di sviluppare in modo indipendente la riorganizzazione dei servizi igienici al Piano interrato, convertendoli integralmente a servizio del pubblico e del Lido comunale e accessibili solo dall'esterno.

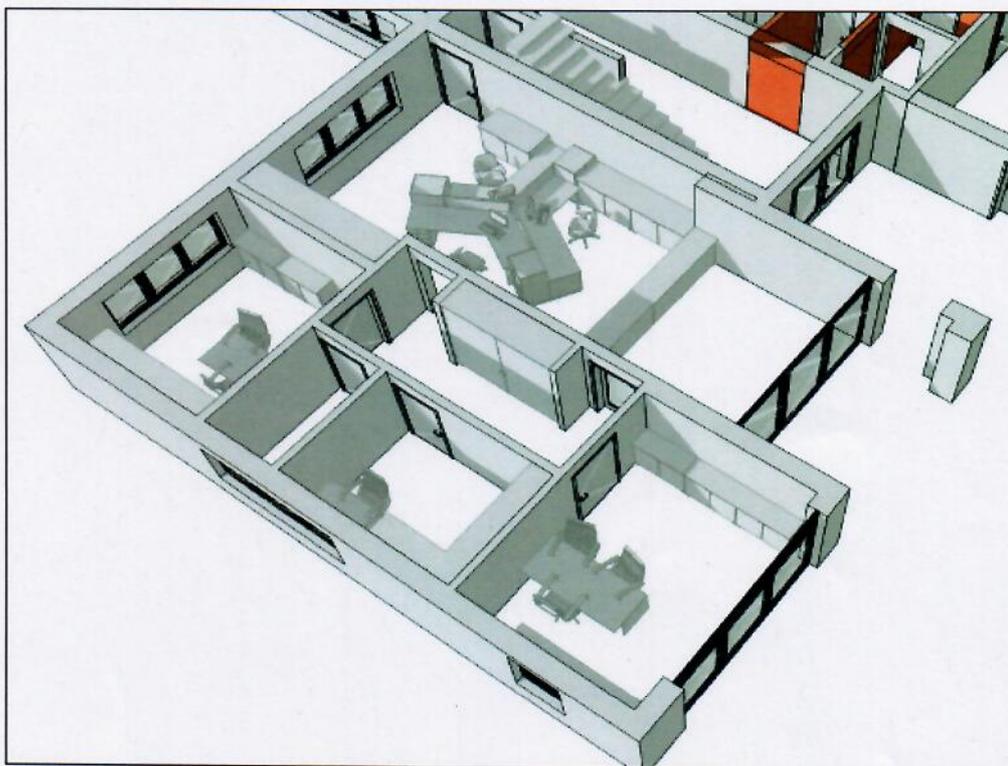
Il progetto prevede segnatamente la posa di un impianto fotovoltaico sul tetto del palazzo comunale, da integrare al risanamento termico dell'intero edificio con sistema "a cappotto".

### 1° fase - Spostamento della Cancelleria e del Servizio sociale

Internamente all'Amministrazione comunale si sono valutati possibili spostamenti logistici, minimizzando i costi e recuperando tutto il mobilio già oggi a disposizione. I Servizi della Cancelleria possono interamente essere ubicati negli spazi ex Raiffeisen al piano terreno, dove integrare pure l'ufficio dell'Operatrice sociale (attualmente al 1° piano), in un ufficio spazioso, luminoso e con maggior discrezione rispetto all'attuale.

La Capo servizio cancelleria disporrà pure di un Ufficio dedicato, importante per organizzare gli incontri e le discussioni che necessitano pure di discrezione. Il bancone di accoglienza attuale sarà riutilizzato nei nuovi locali con i necessari adattamenti. Con lo spostamento della cancelleria nei locali ex Raiffeisen si liberano gli spazi necessari per la logistica e i servizi del Salone comunale.

Questa 1° fase potrà essere attuata facendo capo sostanzialmente alle risorse e alla manodopera interna; per il mobilio si tratta di fatto di un semplice trasloco.



Visualizzazione 3D futuro ufficio Cancelleria e Operatrice sociale

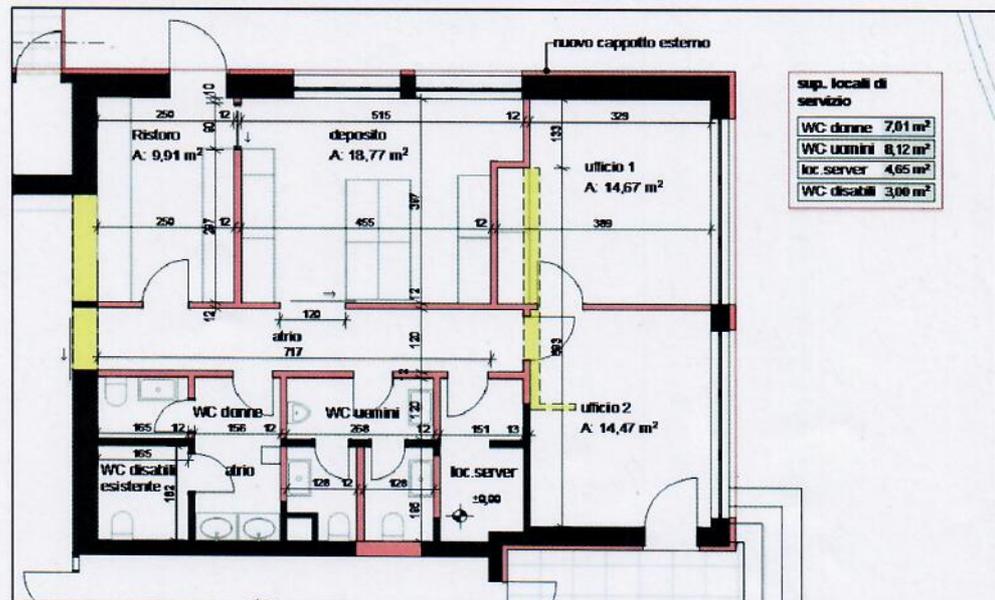
Per le linee di collegamento con il server saranno creati dei by-pass sotto soletta (locali del seminterrato), il che comporta un minimo intervento in quanto si possono almeno in parte "riciclare" i collegamenti dell'ex server della Banca Raiffeisen. Sono quindi necessari alcuni puntuali interventi di muratura per la creazione di una porta di accesso sul corridoio, una finestra nell'Ufficio d'angolo (operatrice sociale) e puntuali adattamenti interni, comunque di poco conto.

L'ufficio liberato dall'Operatrice sociale al primo piano sarà riassegnato al Servizio finanze.

## 2° fase – Creazione uffici per la direzione scolastica, sistemazione Salone, risanamento energetico dello stabile e costruzione impianto fotovoltaico

Gli spazi liberati nella attuale Cancelleria permetteranno, in una seconda fase, l'insediamento di due nuovi volumi funzionali:

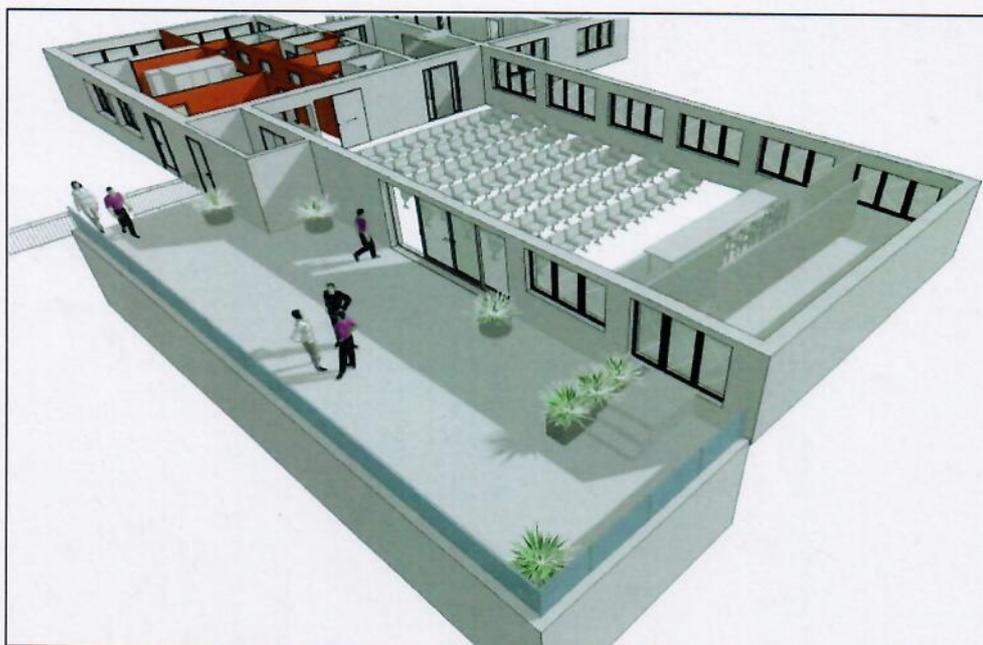
- nella parte antistante (attuale atrio dello sportello), saranno realizzati due nuovi uffici per la Direzione scolastica (uno per il Direttore, uno per la Segreteria). Questo spostamento è fortemente auspicato dal Direttore dell'Istituto scolastico in quanto più centrale sul territorio e offre l'opportunità di utili e interessanti sinergie con l'Amministrazione comunale;
- nella parte retrostante (l'attuale spazio ufficio della Cancelleria), saranno realizzate delle separazioni interne che permetteranno l'inserimento dei necessari servizi annessi al Salone comunale quali i servizi igienici, una buvette e un magazzino per il deposito del materiale (tavoli, sedie, ecc.);
- il guardaroba sarà mobile e spostato dal magazzino al Salone solo quando necessario (appendiabiti a stanga su rotelle o simili).



Ridistribuzione degli spazi ex Cancelleria comunale al PT  
In giallo le demolizioni, in rosso le nuove pareti

La seconda fase prevede altri importanti interventi:

- la completa ristrutturazione del salone comunale, non solo per l'aspetto estetico, ma pure per quello funzionale e tecnico. In particolare la ventilazione, il riscaldamento e il rinfrescamento subiranno un "upgrade", così da poter utilizzare lo spazio durante tutto l'anno con un clima gradevole. Il tetto del salone comunale sarà interessato da una nuova impermeabilizzazione e da un risanamento termico, quest'ultimo necessario anche per il pavimento;
- lo spazio esterno ad est del salone, verso le Bolle di Magadino, oggi inutilizzato, verrà riconvertito a terrazza con accesso sia dall'esterno che dal salone tramite un'ampia porta vetrata e permetterà un esteso utilizzo soprattutto durante i mesi estivi. Sarà pure l'occasione per risanare il tetto dei sottostanti garages, attualmente affittati, che accusano problemi di infiltrazione di acqua;



Nuova terrazza ad est del salone

- sarà posato un nuovo cappotto termico ai fini del risparmio energetico dell'intero stabile;
- sul tetto della casa comunale sarà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Il progetto definitivo dovrà indicare la dimensione dell'impianto, l'eventuale installazione di batterie di accumulo e, se necessario, procedere a un risanamento del tetto.

### **I servizi igienici al piano seminterrato**

I servizi igienici al piano seminterrato, attualmente in utilizzo comune con il Salone comunale, saranno riorganizzati e diventeranno servizi pubblici e di servizio al Lido comunale contestualmente alla realizzazione delle altre opere anzi descritte.

La progettazione di questi non rientra nella presente richiesta di credito, essendo il progetto già disponibile.

La realizzazione dei lavori era stata sospesa in attesa di trovare una soluzione condivisa con i lavori del Salone e dei suoi servizi. Nel frattempo, sono stati eseguiti degli interventi di miglioria minimi che permettono di prolungare la vita e l'utilizzo dignitoso degli attuali servizi, almeno fino a quando si procederà con i lavori definitivi.

### **Il credito per l'allestimento del progetto definitivo**

Con il presente Messaggio municipale si chiede un credito di **CHF 55'000.00** per la progettazione definitiva delle opere descritte, con i piani necessari per l'allestimento della domanda di costruzione, un preventivo +/- 10% e l'allestimento dell'incarto Minergie; tutti documenti necessari per allestire il successivo Messaggio per la richiesta del credito di costruzione.

Il credito già considera alcuni approfondimenti sviluppati nel progetto di massima, in particolare per quel che riguarda gli impianti tecnici (RCVS) e le opere di abbellimento del Salone, riutilizzabili e per questo non più conteggiati nel credito di progettazione.

Nella fase attuale il credito necessario alla realizzazione delle opere, il cui Messaggio sarà in seguito sottoposto al Consiglio comunale per competenza decisionale, è stimato in CHF 1.7 MIO. Sono ipotizzabili i seguenti contributi e/o sussidi:

- CHF 220'000.00, sussidi cantonali e federali per il risanamento;
- CHF 300'000.00, dal Fondo per le Energie Rinnovabili (FER);
- CHF 500'000.00, dal contributo sul progetto aggregativo (decisione no. 3904 del 24.08.22 del Consiglio di Stato).

## **Conclusione**

In conclusione il Municipio ritiene che la nuova situazione offra l'opportunità di finalmente intervenire sulla parte di palazzo rimasta tale dagli anni sessanta, permettendo tutta una serie di interventi atti ad ottimizzare, dal profilo tecnico, organizzativo, estetico e energetico, la sede del nostro Comune.

Ciò permetterà di intervenire su un immobile che presenta ormai in modo evidente i segni del tempo.

Questo intervento non è in concorrenza e non esclude nessuna riflessione circa il destino della proprietà Rivamonte, per la quale al momento gli scenari non sono ancora delineati. Nel futuro prossimo dovranno certamente essere discussi politicamente i possibili scenari, per i quali ricordiamo rimane ancora a disposizione un credito residuo del progetto aggregativo di CHF 500'000.00.

## **Sostenibilità finanziaria**

Il credito di progettazione non è stato espressamente indicato nel Piano finanziario, ciò nonostante questo rientrerà nell'investimento per la realizzazione previsto a Piano finanziario negli anni 2023 e 2024.

## **Aiuti finanziari e sussidi**

L'allestimento del progetto definitivo, oggetto del presente Messaggio, non beneficia di sussidi o aiuti finanziari.

Per la successiva fase costruttiva il Consiglio di Stato, con risoluzione no. 3904 del 24 agosto 2022, ha confermato che la ristrutturazione del Salone di Magadino è riconosciuta ai sensi del Decreto legislativo riguardante gli aiuti concessi in sede di aggregazione comunale; il Comune potrà decidere come ripartire 1 (uno) MIO di CHF di aiuti, fra quest'opera e la Sala multiuso di Quartino (0-100%). Gli aiuti si limitano alla parte del salone e non al risanamento energetico dello stabile.

La parte d'opera riguardante l'impianto fotovoltaico sarà sussidiata nella misura di ca. 30% tramite aiuti cantonali e federali e per la parte restante tramite il FER, che sarà pure utilizzato, secondo disponibilità, per le opere di risanamento energetico che concernono il cappotto termico.

## **Allineamento al nuovo Piano contabile MCA2**

Per la progettazione definitiva della riorganizzazione interna degli spazi amministrativi al Pian terreno, l'aggiornamento tecnico e logistico del salone comunale e dei servizi annessi, il risanamento energetico con la posa di un

impianto fotovoltaico, presso la Casa comunale di Magadino, sarà aperto un apposito cespite.

L'investimento è assegnato alla categoria 1429.001 "Altri investimenti in beni immateriali".

Per l'investimento è prevista una durata di utilizzo di 2 anni e un tasso lineare d'ammortamento pari al 50% dell'investimento netto.

L'ammortamento sarà eseguito la prima volta nell'anno di conclusione dei lavori.

---

Visto quanto precede, siete invitati a voler

deliberare:

1. E' concesso di un credito di CHF 55'000.00, per la progettazione definitiva della riorganizzazione interna degli spazi amministrativi al Pian terreno, l'aggiornamento tecnico e logistico del salone comunale e dei servizi annessi, il risanamento energetico con la posa di un impianto fotovoltaico, presso la Casa comunale di Magadino.
2. I lavori per il progetto dovranno iniziare entro il 31 dicembre 2024, pena la perenzione del credito.
3. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

Il Sindaco

avv. G. Della Santa

PER IL MUNICIPIO



Il Vice Segretario

Pietro Vitali