

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 108

Magadino, 9 novembre 2015  
Risoluzione municipale no. 1347  
di competenza della Commissione opere pubbliche

### **Richiesta di un credito di CHF 850'000.00, da destinare alla costruzione di un nuovo Ostello presso l'ex Casa doganale di Dirinella, al mappale no. 168 RFD Gambarogno, sezione Caviano**

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

L'ex Casa Doganale di Dirinella, edificata nel 1925 quale alloggio per i funzionari doganali svizzeri in servizio nell'omonimo valico, di un valore storico e culturale legato alla nostra Regione, è stata acquistata dal Comune di Gambarogno nell'anno 2012, con l'autorizzazione del Consiglio comunale che ha concesso un credito di CHF 750'000.00 in data 26 marzo 2012.

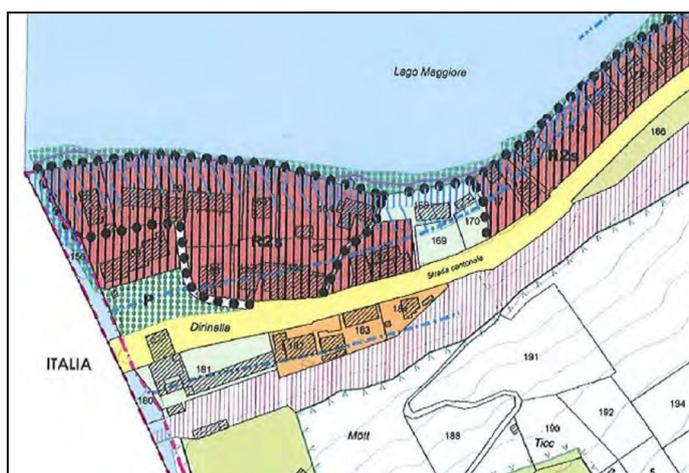
L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra, con tetto a falde classico e con una pianta rettangolare di ca. mq 100 per piano. La costruzione è realizzata con massicci muri perimetrali in sasso, ben conservati. Ha un giardino confinante con il lago, uno scivolo per una barca, una pergola con barbecue e un locale a lago che servirà quale locale tecnico e buvette per il lido.

Nel corpo principale trovano posto due distinti appartamenti che saranno riconvertiti in camere famiglia con servizi. Per informazione, al messaggio sono allegati due documenti fotografici illustranti la situazione generale.



Per la particolarità di avere un accesso diretto al lago, sulla scorta dell'art. 25a della Legge sul demanio pubblico, che vuole preservare i pochi accessi ancora disponibili, il Consiglio di Stato ha concesso un aiuto a fondo perso nella misura massima del 50% del prezzo d'acquisto.

Per la sua particolare e pregiata posizione, è stato posto sulla proprietà e sul terreno direttamente retrostante un vincolo pianificatorio d'interesse pubblico, finalizzato alla riconversione in Ostello d'interesse regionale.



Ad acquisto avvenuto, beneficiando di un sussidio di studio concesso dal Cantone nell'ambito del promovimento turistico, il Municipio ha dato mandato esterno alla ditta di consulenze Daniel Burckhardt Projects per realizzare un'analisi di fattibilità completa (situazione attuale, offerta, possibili scenari, aspetti finanziari e di gestione) per un'eventuale trasformazione dell'edificio in Ostello. Al mandatario è stato pure chiesto di tener conto di potenziali future sinergie con altri stabili simili di proprietà del Comune e di tener conto degli aspetti di valorizzazione del paesaggio a lago.

Alla fine dell'anno 2014 sono state presentate le conclusioni dello studio che proponeva la realizzazione di un Ostello per 60 persone, indirizzato ad un'utenza di allievi, disabili, gruppi ricreativi e aziendali, famiglie con figli in età scolastica e sportivi. L'investimento iniziale previsto in ca. 2.7 MIO di CHF e la necessità di sussidiare in seguito i costi di gestione hanno portato il Municipio a non dare seguito al progetto. E' stata pure valutata la possibilità di realizzare un centro espositivo, ma anche questa idea è stata abbandonata per gli elevati costi di gestione e la concorrenza con strutture simili presenti nella Regione.

### **Mandato all'Ufficio tecnico comunale**

La vicinanza con l'Ostello della gioventù di Locarno e le ridotte dimensioni dello stabile di Dirinella, fatti i dovuti accertamenti, non avrebbero comunque permesso di sviluppare una struttura da inserire nella rete svizzera degli Ostelli. Pure la vicinanza con il Centro sportivo di Tenero, vista

inizialmente come opportunità per accentuare il grado di occupazione, non ha dato i frutti sperati. Tutto ciò considerato, il Municipio ha deciso di dare mandato all'Ufficio tecnico comunale di sviluppare un progetto che garantisca l'accesso a lago a tutta la popolazione e la riconversione degli appartamenti in camere con servizi, per creare un Ostello famiglia da gestire in sintonia e simbiosi con un nuovo lido.

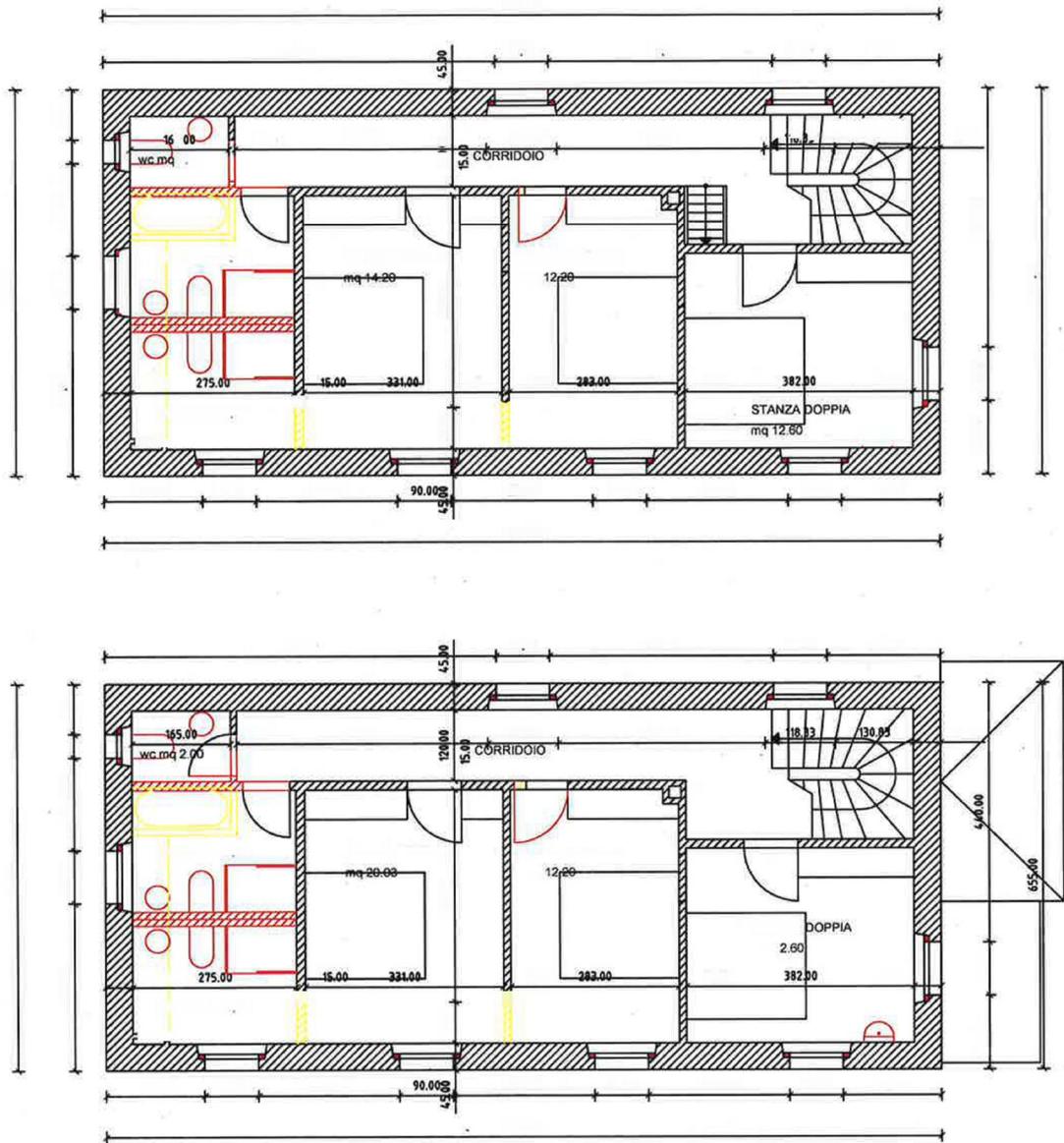
### **Descrizione del progetto**

Il progetto prevede interventi poco invasivi rispetto alla struttura esistente: le demolizioni e le ricostruzioni sono limitate al minimo indispensabile e servono a creare i giusti collegamenti con i servizi per un uso funzionale delle camere.

#### **Camere al I° e II° piano**

Per ogni piano si ottengono tre camere con due posti letto ciascuna, due bagni e un servizio separato a disposizione. Le camere potranno essere utilizzate singolarmente o in contiguità, facilitando così le esigenze delle famiglie e garantendo la massima flessibilità. I posti letto previsti in totale sono 12. Indicate sui piani: in giallo le demolizioni, in rosso le ricostruzioni.

I° piano



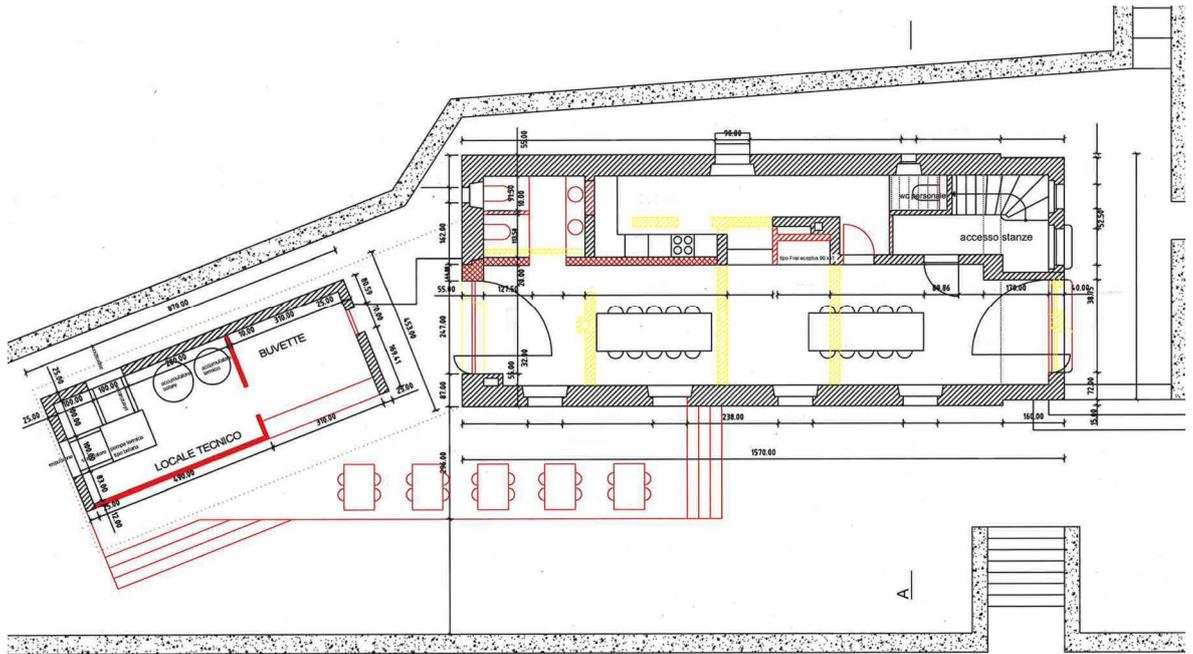
II° piano

### Soggiorno cucina al p.t.

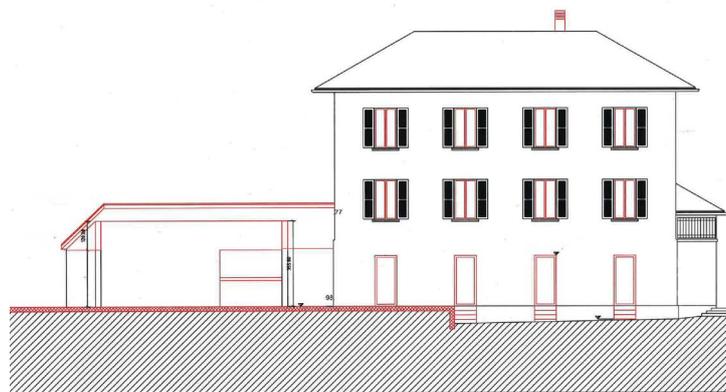
Il piano terra viene completamente ristrutturato e aperto verso il giardino esterno che si affaccia sulla spiaggia.

Lo spazio che se ne ricava servirà quale soggiorno/mensa per gli utenti dell'Ostello, quale spazio pubblico legato alla buvette della spiaggia e a eventuali piccoli convegni o riunioni.

Da spazio prettamente tecnico, i vani saranno riconvertiti in un'ampia sala con camino, servizi e cucina. Trasformando il ritmo delle aperture esistenti sulla facciata principale, da finestre in porte finestre, si garantisce l'accesso diretto alla terrazza sopraelevata, che funge da elemento di transizione e collegamento fra la spiaggia e la buvette del lido.



La terrazza sopraelevata laterale permette di inglobare l'edificio accessorio che diventa lo spazio tecnico ma pure lo spaccio del lido. La suddivisione degli spazi fra locale tecnico e buvette potrebbe in fase esecutiva subire dei cambiamenti a dipendenza dello spazio effettivamente occupato dai vari elementi.



### **Impianti tecnici**

Sono previsti i seguenti interventi:

- sostituzione dell'impianto di riscaldamento con la posa di una termopompa aria-acqua e alcuni pannelli solari per la produzione dell'acqua sanitaria;
- sostituzione dell'impianto elettrico;
- sostituzione dell'impianto di distribuzione sanitaria.

### **Migliorie e interventi strutturali**

Dal profilo strutturale sono previsti i seguenti cambiamenti:

- sostituzione del tetto del locale accessorio con inversione della pendenza della falda per sfruttare il miglior soleggiamento e garantire un'apertura della buvette ottimale;
- riordino delle stanze e dei servizi al I° e II° piano nel rispetto dei disposti della RLear;
- sostituzione di tutte le finestre che non corrispondono più alle normative richieste dal calcolo energetico;
- sostituzione dei pavimenti, dei serramenti interni e il rifacimento dei tinteggi;
- fornitura di nuovi bagni/WC;
- fornitura di una nuova cucina;
- rifacimento della soletta al piano terreno per migliorare l'isolazione termica e la protezione di contaminazione da Radon;
- isolamento del sottotetto;
- creazione di nuovi servizi al piano terra, nel rispetto della legge sugli esercizi pubblici ( RLear);
- costruzione di un camino a legna al piano terreno che dia più carattere alla sala anche nel periodo più fresco e contribuisca a riscaldare lo spazio. Canna fumaria già esistente;
- creazione di una nuova terrazza a lago che permetta di sfruttare lo spazio esterno senza dover per forza scendere in giardino o in spiaggia. Questa terrazza agevola l'organizzazione di eventi pubblici non legati per forza all'attività balneare;
- sistemazione e manutenzione del giardino con nuova area verde.

Tutte le superfici abitabili e gli impianti tecnici sono situati sopra la quota minima di sicurezza di esondazione (198 slm).

Per i posteggi si farà capo a quelli già esistenti in zona.

### **Standard Minergie**

Trattandosi di una riconversione dello stabile, senza ampliamenti particolari, non è richiesto lo standard minergie. La scelta dell'impianto di riscaldamento, le isolazioni adottate e i serramenti scelti sono comunque già compatibili con questo standard.

**Tempistica**

Per l'esecuzione del progetto si ipotizza la seguente tempistica:

- ° allestimento procedura edilizia e ottenimento della relativa licenza entro aprile 2016;
- ° allestimento piani di dettaglio, capitolati e delibere lavori entro luglio 2016;
- ° inizio cantiere entro settembre 2016;
- ° inaugurazione entro giugno 2017.

**Gestione futura**

L'investimento proposto è considerato un'opportunità per rendere fruibile una pregiata area pubblica a lago, con un indubbio interesse turistico e un'opportunità d'occupazione nell'ambito di un'attività para alberghiera. Per la gestione della struttura sarà allestito un apposito bando di concorso. L'affitto verrà stabilito tenendo in considerazione l'onere totale sull'investimento, le possibilità economiche date dall'esercizio e i prezzi di riferimento per analoghe strutture.

**Preventivo di spesa**

<b>PREVENTIVO</b>		<b>Importi in CHF</b>	<b>Importi in CHF</b>
<b>A</b>	<b>OPERE DA CAPOMASTRO</b>		<b>250'000.00</b>
	demolizioni		
	muri interni		
	solette interne		
	mazzette finestre		
	aperture		
	smontaggi		
	sgomberi e scavi, discarica compresa		
	solette, terrazza, pareti, betoncini, sistemazione esterna		
<b>B</b>	<b>OPERE DI FINITURA STIMA DEI COSTI</b>		<b>197'958.00</b>
	pavimenti	23'958.00	
	pareti	35'500.00	
	soffitti	9'300.00	
	finestre e porte	54'000.00	
	porte interne	22'000.00	
	tetto accessorio	20'000.00	
	isolazioni	33'200.00	
<b>C</b>	<b>IMPIANTISTICA</b>		<b>240'000.00</b>
	impianto solare termico ACS	20'000.00	
	impianto di riscaldamento, termopompa aria/acqua, caldo/freddo	60'000.00	
	nuova distribuzione	48'000.00	
	impianti elettrici e illuminazione	30'000.00	
	apparecchi sanitari e accessori	22'000.00	
	camino	25'000.00	
	cucina	25'000.00	
	attrezzatura lido	10'000.00	
<b>D</b>	<b>COSTI ACCESSORI</b>		<b>45'000.00</b>
	demolizione esgombero albero	5'000.00	
	riparazione scivolo a lago	10'000.00	
	mobilio e lampade	30'000.00	
<b>E</b>	<b>COSTI PERIZIE E SPECIALISTI</b>		<b>50'000.00</b>
	<b>TOTALE INTERMEDIO</b>		<b>782'958.00</b>
	<b>IVA 8%</b>		<b>62'636.64</b>
	<b>IMPREVISTI/ARROTONDAMENTI</b>		<b>4'405.36</b>
	<b>TOTALE GENERALE CON IVA E IMPREVISTI</b>		<b>850'000.00</b>

L'opera è inserita nell'ultimo aggiornamento del Piano finanziario.

Il presente messaggio è stato discusso in data 9 novembre 2015 e approvato dal Municipio con risoluzione no. 1347.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamati pure i piani e la relazione tecnica depositati presso l'Ufficio tecnico comunale, a disposizione della Commissione opere pubbliche e dei Consiglieri comunali, s'invita il Consiglio comunale a voler

### **r i s o l v e r e**

- 1. E' concesso un credito di CHF 850'000.00, da destinare alla costruzione di un nuovo Ostello presso l'ex Casa doganale di Dirinella, al mappale no. 168 RFD Gambarogno, sezione Caviano.**
- 2. Il credito andrà perente se i lavori non inizieranno entro il 31 dicembre 2017.**
- 3. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.**

### **PER IL MUNICIPIO**

**Il Sindaco**



**Tiziano Ponti**

**Il Segretario**



**Alberto Codioli**