

Messaggio

 numero
8336

 data
 11 ottobre 2023

 competenza
 DIPARTIMENTO DELLE FINANZE E DELL'ECONOMIA

Stanziamiento di un sussidio massimo di 2'145'000 franchi per il progetto di rivitalizzazione dello stabile ex Diantus Watch promosso dal Comune di Castel San Pietro nell'ambito del decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche.

INDICE

I.	INTRODUZIONE	2
1.	IL PROGETTO	3
1.1.	Descrizione generale	3
1.2.	I contenuti del progetto.....	4
1.3.	Descrizione degli interventi	6
1.4.	Modello di gestione e Fondazione C.Lab	9
2.	PREVENTIVO E PIANO DI FINANZIAMENTO	11
2.1.	Il preventivo d'investimento	11
2.2.	Il piano di finanziamento	12
3.	AGGIORNAMENTO SUL DL EDIFICI DISMESSI 2020-2024	14
3.1.	Stato d'avanzamento progettuale e panoramica	14
4.	AIUTI PUBBLICI	16
5.	RELAZIONI CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO	17
5.1.	Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente	17
5.2.	Collegamenti con il Piano finanziario degli investimenti (PFI) 2020-2023	17
II.	CONCLUSIONI	18
	Decreto legislativo	19

Signora Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta del Comune di Castel San Pietro per l'ottenimento di un credito nell'ambito del Decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici per il periodo 2020-2024 (DL ED del 20 gennaio 2020) per la realizzazione del progetto "Ex-Diantus – Creazione della Fondazione C.Lab".

Il credito oggetto del presente messaggio è richiesto per procedere alla ristrutturazione dello stabile C.Lab (ex orologeria Diantus), da destinare alla sua rivitalizzazione e riconversione da stabile industriale dismesso a struttura polifunzionale e intergenerazionale con funzioni lavorative, aggregative, sociali e di servizio pubblico a beneficio del Comune e della Regione.

I. INTRODUZIONE

Il Comune di Castel San Pietro, promotore dell'iniziativa, ha intrapreso un percorso di rivitalizzazione dello stabile ex orologeria Diantus Watch, un edificio da anni dismesso. L'acquisto dell'immobile, avvenuto nel giugno 2021, e l'elaborazione di un modello imprenditoriale destinato al suo rinnovamento sono stati finanziati grazie a un credito approvato dal Consiglio Comunale il 23 novembre 2020 (MM 20/2020).

L'immobile dell'ex orologeria Diantus Watch SA, dismesso dal 31 marzo 2006, è ubicato in via ai Ciapei 2 a Castel San Pietro e fu costruito all'inizio degli anni '60 del secolo scorso – prima dell'introduzione del piano regolatore – e fu successivamente inserito a PR in zona edificabile R2. L'attività orologiera si trasferì nello stabile nel 1962 e vi rimase fino agli anni '90. L'edificio fu poi nuovamente utilizzato a fini produttivi dal 2000 al 2006 dalla GHHH SA (oggi Swatch Group Assembly di Saint-Imier e Genestrerio).



Il sedime ex-Diantus è situato in una zona pregiata del centro paese e, data la sua ubicazione, si teme che possa diventare oggetto di speculazioni edilizie, motivo per il quale il Comune si è attivato al fine di sviluppare un progetto dall'interessenza pubblica e avviando di conseguenza le trattative per l'acquisto dell'immobile.

La definizione degli obiettivi del progetto ha richiesto uno sforzo collaborativo e ha coinvolto diverse fasi di consultazione, tra cui sondaggi di opinione, interviste al mondo aziendale e associativo del Comune e gruppi di lavoro interpartitici.

Da queste interazioni è emersa una chiara necessità: destinare lo stabile a funzioni che non sono attualmente presenti nella regione, al fine di evitare ridondanze e sprechi di risorse. In base a studi e analisi approfondite, temi come "architettura e pianificazione, territorio, paesaggio, viticoltura, agricoltura, innovazione" sono stati riconosciuti come elementi cruciali per il futuro del Comune.

Il progetto, quindi, mira a rafforzare i servizi e la vitalità del paese, facendo dell'edificio ristrutturato un luogo di scambio e crescita per il territorio ed un esempio per quanto riguarda l'indipendenza energetica dell'edificio, con l'intenzione di raggiungere lo standard Minergie-A attraverso l'installazione di un impianto fotovoltaico per l'autoconsumo.

Questo significativo lavoro di riconversione darà non solo nuova vita ad un edificio che ha una rilevante importanza storica per il paese, ma porterà a Castel San Pietro competenze e conoscenze legate a settori fondamentali per il prossimo decennio. Unendo aspetti di studio e sviluppo a quelli di natura sociale e aggregativa, il progetto mira a creare un nuovo centro di incontro, scambio e crescita, rendendo il paese ancora più vivo, inclusivo e innovativo.

Inoltre, grazie alla riconversione, la struttura risulta essere sostenibile finanziariamente per il Comune, nonostante la maggior parte dei contenuti sia di carattere pubblico e non commerciale. Con l'approvazione di due crediti¹ da parte del Consiglio comunale di Castel San Pietro a livello comunale sono state poste le basi per la realizzazione dell'opera ed il suo finanziamento unitamente a quello della futura Fondazione C.Lab.

Come previsto dal DL ED (art. 2) la valenza strategica a livello regionale della presente iniziativa è stata confermata dall'Ente regionale per lo sviluppo Mendrisiotto e Basso Ceresio (ERS-MBC). Lo stabile ex-Diantus Watch adempie inoltre a tutte le altre condizioni previste per un edificio di proprietà pubblica, in particolare l'edificio è inattivo da almeno 5 anni dall'entrata in vigore del DL ED e nel tempo ha ospitato una documentata attività economica. Il Gruppo strategico per la politica economica regionale in data 4 ottobre 2022, preso atto delle motivazioni fornite dall'ERS-MBC, ha preavvisato favorevolmente il sostegno all'iniziativa.

1. IL PROGETTO

1.1. Descrizione generale

Il Comune di Castel San Pietro, promotore dell'iniziativa, intende procedere a sviluppare un progetto per riattivare l'ex stabile Diantus Watch, inattivo da anni, trasformandolo in un polo di servizi a beneficio della popolazione.

¹ Messaggi municipali n. 18/2022 del 7 novembre 2022 e n.09/2022 del 5 settembre 2022.

Per procedere alla definizione degli obiettivi del progetto il Comune ha svolto un importante lavoro di coinvolgimento attraverso sondaggi d'opinione, interviste con il mondo aziendale e associativo del Comune, nonché con gruppi di lavoro interpartitici. Questo importante lavoro di coinvolgimento aveva quale obiettivo quello di destinare lo spazio a qualcosa di ancora non esistente nella regionale al fine di evitare doppioni e sprechi di risorse.

Questa importante e lunga attività di analisi ha permesso di definire i seguenti obiettivi:

- combinare lo sviluppo territoriale ed economico;
- favorire la vita sociale e aggregativa del Comune;
- favorire l'attrattività del Comune offrendo servizi innovativi e di interesse regionale;
- essere un punto di riferimento per liberi professionisti ed aziende che cercano spazi di qualità in un contesto unico e curato.

Per la definizione di quest'ultimi, un elemento centrale delle valutazioni è stato considerare l'orientamento attuale e futuro dell'area pubblica del centro paese di Castel San Pietro che conterrà anche il futuro stabile rivitalizzato. Quest'area, comodamente raggiungibile coi mezzi pubblici, sarà infatti orientata a sviluppare un concetto di convivenza intergenerazionale.



Fonte: MM n. 18/2022 del Comune di Castel San Pietro.

Lo sviluppo dei contenuti e del modello di gestione dello stabile sono stati due componenti interdipendenti e fondamentali che si sono concretizzati con l'obiettivo di garantire il successo di questo progetto di rivitalizzazione. Proprio per questo motivo, il Comune ha deciso di far leva sulla versatilità della struttura interna dell'edificio, la cui immagine esterna rimarrà invariata, così da permetterne, anche se necessario sul lungo termine, una molteplicità di utilizzi.

1.2. I contenuti del progetto

Dal punto di vista dei contenuti, attraverso la realizzazione del progetto C.Lab, l'obiettivo del Comune è quello di destinare al territorio una struttura – oltre ad alcuni servizi alla popolazione, in particolare bambini e anziani – d'interesse pubblico al territorio, con contenuti che spaziano dall'architettura al paesaggio, dall'agricoltura alla digitalizzazione, fino ad fungere da luogo per le nuove leve professionali.

Per definire la destinazione e l'organizzazione degli spazi si è tenuto conto del principio della sostenibilità, ossia di contenuti in grado di autofinanziarsi e di non gravare eccessivamente sulle casse del Comune, come anche delle condizioni e degli obiettivi posti dalla politica cantonale di rivitalizzazione degli edifici dismessi. L'edificio ristrutturato disporrà di ca. 70 mq di spazi comuni esterni (deposito e tettoia), ca. 290 mq al piano terreno e di ca. 330 mq al primo piano.

Al piano terreno il Comune realizzerà un micro asilo nido inclusivo gestito dall'Associazione delle famiglie diurne del Mendrisiotto e un Centro del movimento, dedicato alle persone più (o meno) autosufficienti, che sarà gestito dall'Associazione centro del movimento Mo-MoVi con sede a Chiasso. Per procedere in tal senso il Comune ha previsto di attribuire in locazione all'Associazione delle Famiglie diurne del Mendrisiotto 114 mq, strutturati per il micro asilo nido inclusivo che permetterà di soddisfare le esigenze di accudimento di dieci bambini (0-3 anni), di cui due/tre con disabilità.

Con questo servizio si permetterà di soddisfare le esigenze di accudimento ai genitori con bambini piccoli e/o con disabilità, di conciliare gli impegni professionali, di cura per malattia o di formazione, con la cura dei propri figli piccoli, colmando una lacuna a livello non solo comunale ma anche regionale. Gli spazi sono già stati organizzati secondo le normative che regolano la materia. Per questa iniziativa nello specifico il Comune sta collaborando con l'Ufficio del sostegno a enti e attività per le famiglie e i giovani e la Sezione della pedagogia speciale per definire dettagliatamente l'organizzazione gestionale, con spazi già predisposti secondo le normative vigenti.

Gli altri spazi (mq 113), locati all'Associazione centro del movimento Mo-MoVi, prevedono la realizzazione di una palestra destinata a persone oltre i 45 anni, munita di attrezzature elaborate espressamente per questo tipo di utenza dalla Scuola Politecnica Federale di Zurigo. Saranno installati dei macchinari destinati al fitness delle persone over 45, degli anziani e degli utenti con problematiche di salute.

Questa Associazione, partner dell'Associazione Cura a Domicilio, propone già oggi a Chiasso un centro del movimento dedicato all'allenamento di questa fascia di utenti, allo scopo di aiutare nella prevenzione dei dolori e sviluppare equilibrio, forza, energia e resistenza, portando concreti benefici alla salute. Essa è interessata ad ampliare la propria attività e installarsi a Castel San Pietro con lo scopo di soddisfare la crescente domanda e di meglio servire la popolazione regionale.

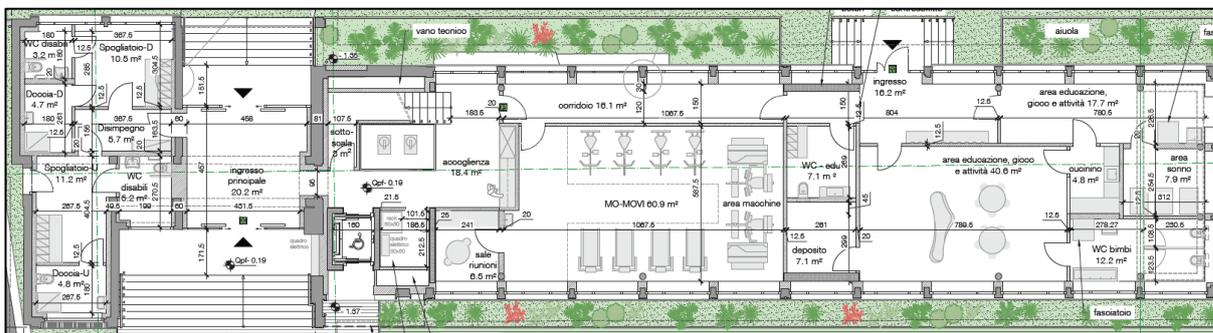
Il piano terreno si completa infine con uno spazio d'accoglienza con un punto d'acqua e l'installazione di distributori automatici.

Per quanto riguarda il primo piano, il Comune ha deciso di dedicare gli spazi a contenuti che mirano a creare un'interconnessione di temi fondamentali come "architettura e pianificazione, territorio, paesaggio, viticoltura, agricoltura, innovazione" sotto un unico tetto, creando un centro dinamico di opportunità e attività.

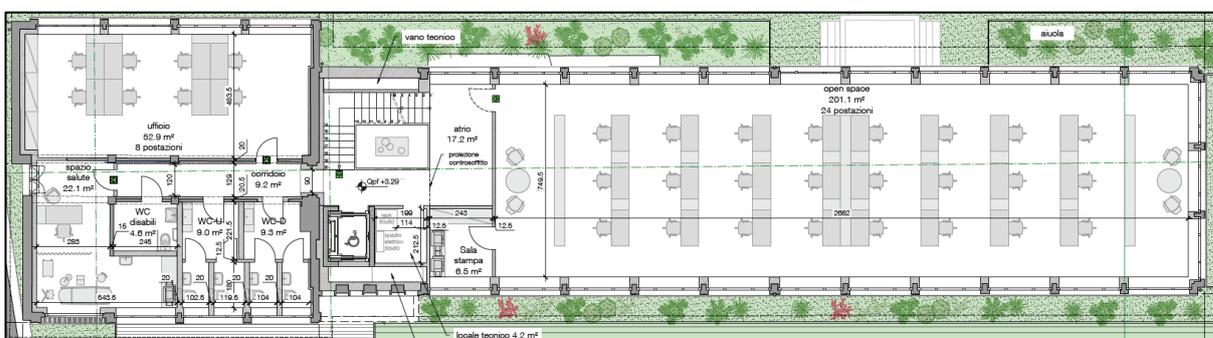
Nello sviluppo di questa visione, la posizione privilegiata dell'edificio - vicina all'Accademia di Architettura di Mendrisio e a vari politecnici svizzeri - ha ispirato l'idea di creare anche uno spazio dedicato all'eccellenza nel settore del territorio e dell'architettura. Un luogo privilegiato che raggruppa sotto lo stesso tetto figure diverse ma interdisciplinari con l'obiettivo di portare un valore aggiunto, non solo alla comunità di Castel San Pietro, ma alla regione intera. Questo contenuto, per la cui gestione il Comune ha costituito una dedicata Fondazione di utilità pubblica (cfr. capitolo 1.4), intende in particolare favorire

Messaggio n. 8336 del 11 ottobre 2023

l'inserimento lavorativo di giovani neo-laureati, diventando un polo attrattivo per professionisti e aziende in cerca di spazi di qualità in un contesto unico e curato.

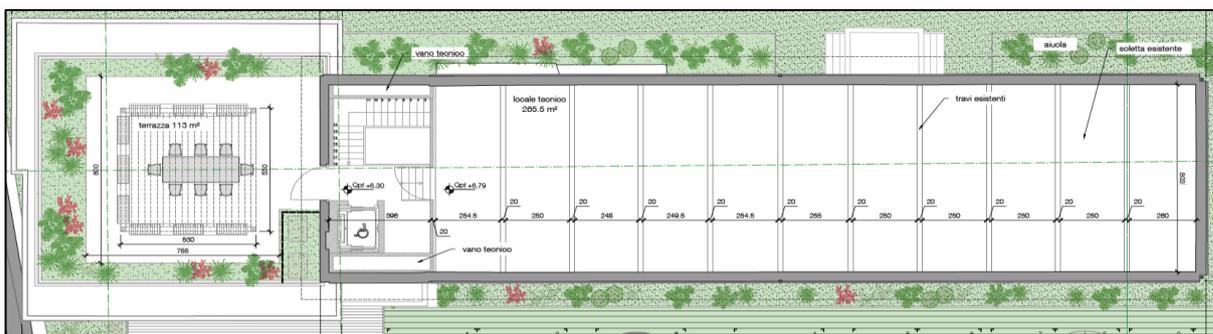


Al piano terreno: come già indicato si inseriranno delle attività di tipo sociale, di servizio destinate alla popolazione di Castel San Pietro e alla regione.



Al primo piano: parte degli spazi (ca. 210 mq) saranno invece locati alla Fondazione C.Lab promossa dal Comune e di cui faranno parte quali finanziatori e/o membri del Consiglio di Fondazione diversi attori privati vicini al territorio comunale e regionale.

Il primo piano si completa con i servizi igienici e degli spazi riunioni gestiti direttamente dal Comune. Questi ultimi potranno essere destinati a un uso interno del Comune ma potranno essere concessi anche a C.Lab o altri fruitori esterni



Al piano sottotetto: troverà spazio la tecnica e una caratteristica pergola esterna.

1.3. Descrizione degli interventi

Il progetto, prevede la rivitalizzazione della proprietà, tramite il rinnovo sia dello stabile esistente che degli spazi esterni di pertinenza. L'intervento edilizio non muterà l'aspetto esteriore dell'edificio "la pelle", creando nel contempo le condizioni per uno standard di confort moderno destinato agli utilizzatori. Energeticamente si raggiungerà uno standard

"Minergie A" quindi oltre l'obbligo di legge applicato ai Comuni, che prevede un impianto fotovoltaico che garantisce l'autoconsumo.



Fonte: MM n. 18/2022 del Comune di Castel San Pietro.

Gli interventi sugli spazi esterni prevedono la demolizione delle superfici asfaltate esistenti, da sostituirsi con superfici a prato, a grigliato erboso (area lungo via ai Ciapei, che sarà destinata a posteggio) e a pavimentazione da esterni nella zona di ingresso.

La memoria storica dell'edificio esistente viene preservata, tramite un restauro conservativo delle facciate e una sostituzione di elementi finestrati e sistemi di oscuramento con prodotti di pari resa estetica e prestazioni energetiche maggiorate.

I tetti dell'edificio saranno convertiti da tetto a falde a tetto piano (tetto edificio Ovest), così da garantire la resa energetica necessaria e permettere l'accesso al sottotetto dell'edificio Est, dentro al quale è prevista la posa della centrale tecnico-impiantistica. Il tutto sarà sostituito con un nuovo tetto in legno a tre falde (tetto edificio Est), così da garantire la resa energetica necessaria e permettere l'installazione di un nuovo manto di copertura in fotovoltaico integrato.

L'intervento architettonico individua nel punto di passaggio carico-scarico il nuovo punto di accesso all'edificio. L'ingresso viene così ridisegnato, con l'integrazione di una scala esterna, la quale porta ad un atrio riscaldato di ingresso.

Gli accessi esistenti sono così riconvertiti:

- accesso lato Nord: viene mantenuto;
- accessi lato Sud (n. 2): vengono chiusi per esigenze funzionali interne.

Le destinazioni d'uso interne sono state definite come segue:

- Al piano interrato: il locale deposito viene chiuso per mancanza di accessibilità.
- Al piano terreno troveranno collocazione:

- un centro del movimento dell'associazione Mo-MoVi e i relativi locali accessori (spogliatoi per gli utenti, saletta per incontri bilaterali);
- un micronido inclusivo, gestito dall'Associazione delle Famiglie diurne del Mendrisiotto, che prevede di ospitare fino a 10 bambini da 0 a 3 anni, dei quali 2 o 3 con disabilità.
- Al primo piano troveranno collocazione:
 - uno spazio in gestione al Comune con salette riunioni destinate a uso del Comune o messo a disposizione di terzi;
 - uno spazio salute, attrezzato per un supporto di carattere infermieristico pubblico;
 - un ampio spazio dedicato all'inserimento nel mondo del lavoro di neodiplomati, a gestione della Fondazione C.Lab;
 - i servizi igienici comuni.
- Al piano sottotetto troveranno collocazione:
 - la centrale impiantistica dello stabile;
 - un nuovo collegamento diretto al tetto piano dell'edificio Ovest, sul quale si troverà una nuova terrazza panoramica, attrezzata a sala incontri e con vista panoramica sulle valli circostanti.

La struttura preesistente è stata analizzata tramite sondaggi sia sugli impalcati orizzontali che verticali, dai quali risulta che i soffitti del piano terreno e del piano primo sono incompatibili con la nuova destinazione d'uso, sia per la loro intrinseca capacità portante che per la volontà progettuale di eliminare muri portanti interni. A seguito di tale vincolo infrastrutturale, il progetto prevede la demolizione e nuova costruzione delle solette interessate, che riguardano unicamente il volume sul lato Est.

Viabilità

L'accesso viario al fondo è previsto sia dismesso.

Disabilità

Viene garantita l'accessibilità su base Norma SIA 500, ai sensi dell'articolo 30 della Legge edilizia Cantonale.

Posteggi

Sono previsti 10 posteggi esterni all'edificio, lato sud, di cui 4 per disabili.

Per quanto concerne la licenza edilizia, in data 20 gennaio 2023 il Municipio ha ottenuto l'autorizzazione a procedere alla rivitalizzazione dell'ex stabile Diantus Watch al mappale n° 1279 RFD, sezione 3 (RM n. 1371 del 16.01.2023 preceduta dal relativo avviso cantonale dei Servizi generali del Dipartimento del territorio n. 0125879-VG-2022, datato 4 gennaio 2023).

1.4. Modello di gestione e Fondazione C.Lab

La progettazione dell'edificio e lo sviluppo di un modello imprenditoriale sono strettamente interconnessi e entrambi fondamentali per garantire il successo dell'iniziativa. Durante le verifiche e gli approfondimenti effettuati dal Gruppo di lavoro istituito dal Comune, tenendo conto dei risultati dei sondaggi² svolti sul territorio e sempre con particolare attenzione ai vincoli legati alla politica di rivitalizzazione di edifici dismessi – come l'esclusione di "contenuti esclusivamente commerciali o residenziali" e la preferenza per contenuti di natura pubblica, sociale e regionale – è emerso che la modalità di gestione più efficace dell'immobile prevede un controllo comunale della struttura con la possibilità di affittare parte di essa a una fondazione di utilità pubblica.

Se per le attività previste al piano terreno il Comune fungerà quindi da locatore, per le attività al primo piano, il Comune ha deciso di costituire la Fondazione C.Lab.

Il Comune, preso atto dei risultati degli approfondimenti svolti ritiene che una Fondazione sia lo strumento ideale per garantire, sul lungo termine, lo svolgimento e la vita di progetti come quello in oggetto. In quest'ottica il Comune ritiene che la Fondazione C.Lab, dotata di un'adeguata autonomia e indipendenza, possa garantire la corretta gestione dello spazio al primo piano e garantire anche un introito al Comune.

Di seguito uno schema riassuntivo dei vantaggi di questa forma associativa:

 C.LAB						
La Fondazione riceve un orientamento condiviso dal consiglio comunale e corrisponde una locazione annua al Municipio, poi ha la libertà di muoversi ed agire in modo autonomo.	Il Comune avrà una rappresentanza statutaria nel consiglio con 2 rappresentanti del Municipio.	Può raccogliere fondi a favore della gestione e delle attività statutarie attorno a C.Lab, ma non solo.	Permette di coagulare in modo neutrale persone, del comprensorio in maniera fluida.	Ha un colloquio informale e rapido di intercambio con il Municipio.	Affitta a pigioni gratuite o agevolate nei settori per i quali a livello di statuto intende operare.	È deducibile fiscalmente nel ricevere donazioni.

Fonte: MM n. 09/2022 del Comune di Castel San Pietro.

Lo scopo della Fondazione è di (riprendiamo dallo statuto) *promuovere e sostenere l'insediamento in Ticino e in particolare nel Comune di Castel San Pietro, di nuove giovani attività economiche ad alto valore aggiunto, atte ad arricchire il comprensorio sia in termini quantitativi che qualitativi, favorendo lo sviluppo socioeconomico del territorio cantonale e nazionale e di tutta la popolazione. In particolare, ma non soltanto, la Fondazione intende promuovere e sostenere attività che pongano particolare attenzione ad un armonioso sviluppo territoriale, orientate ad una crescita sostenibile e rispettosa dell'ambiente, della cultura, della storia e del territorio, anche attraverso l'impiego di soluzioni tecnologiche innovative, orientate alla ricerca della qualità di vita, tanto degli imprenditori e delle imprenditrici e dei loro collaboratori e collaboratrici, che dell'utenza e degli altri residenti. La Fondazione intende inoltre agevolare e sviluppare contatti e sinergie fra le diverse realtà meritevoli nei termini sopra descritti attive nel e sul territorio. In particolare, ma non soltanto, la Fondazione intende, mettendo a disposizione anche temporaneamente immobili di sua proprietà o locati a terzi, agevolare l'insediamento sul territorio di attività*

² A supporto di questo gruppo di lavoro, il Comune di Castel San Pietro ad inizio 2021 ha organizzato due sondaggi a cui hanno partecipato 164 persone, il cui obiettivo era quello di valutare il gradimento del progetto.

economiche e imprenditoriali innovative, inclusive, ad alto valore aggiunto e che condividano gli scopi della Fondazione.

Alla Fondazione C.Lab, il cui obiettivo sarà quello di destinare degli spazi della nuova struttura a giovani professionisti alle prime esperienze professionali, specie nell'ambito del territorio e dell'architettura, il legislativo comunale ha concesso³ un contributo di 100'000.- franchi per la costituzione del patrimonio iniziale. Il Consiglio di Fondazione, composto da 5 membri designati la prima volta dal Municipio e poi dal Consiglio di Fondazione, vedrà la partecipazione di due membri del Municipio di Castel San Pietro.

Oltre al capitale messo a disposizione dal Comune si stanno raccogliendo promesse di finanziamento da parte di privati a scopo filantropico. Sono già state formalmente promesse devoluzioni per altri fr. 200'000.-, mentre sono in corso altri contatti.

Ad oggi questi contatti di partecipazione al patrimonio della Fondazione ammontano a fr. 320'000.- di cui fr. 145'000.- saranno incassati entro trenta giorni dalla costituzione della Fondazione e il resto in rate annuali fr. 35'000.-, la prima incassata entro 30 giorni dalla costituzione della Fondazione e le altre per i successivi 4 anni. Complessivamente la Fondazione C.Lab dispone un capitale di fr. 320'000.- assicurato nei primi 5/6 anni.

Per quanto concerne le attività all'interno dello spazio C.Lab, la visione sviluppata dall'Accademia d'architettura di Mendrisio, con la quale il Comune sta approfondendo il progetto, definisce un posizionamento chiaro degli spazi e si presterà particolare attenzione alla ricerca architettonica che mira a un mondo a zero emissioni. Si prevedono infatti ambiti interdisciplinari che in collaborazione sviluppino nuove strategie, nuove tecnologie e nuovi metodi di costruzione per il futuro. Gli architetti, per esempio, si concentreranno così sullo sviluppo di strategie per il territorio, dedicandosi soprattutto al mantenimento e al riuso del patrimonio edilizio esistente. Allo stesso tempo, architetti e designer industriali/ingegneri meccanici lavoreranno in diversi ambiti disciplinari per sviluppare con le imprese locali processi costruttivi d'avanguardia, che potranno traghettare il nostro settore edilizio verso strategie ecologicamente sostenibili.

Inoltre, questo Laboratorio tecnologico potrà interagire con la comunità locale ospitando eventi artistici e conferenze, e attuando politiche di apertura. Questi eventi pubblici, partecipativi e in presenza, trasformeranno il C.Lab in una sorta di teatro la cui forma è insieme palcoscenico e platea. I cittadini, sia attori sia spettatori, sia protagonisti sia comparse, a seconda delle occasioni, esprimeranno la loro appartenenza alle strutture organizzative di tipo amministrativo/economico sviluppate nel C.Lab e metteranno in scena i ruoli e i compiti della condivisione. Tutta questa visione intende sfociare in un valore aggiunto chiaro: creare reali progetti edilizi, strumenti abitativi e sistemi costruttivi che dimostreranno nuovi approcci alla costruzione.

³ Messaggio municipale n. 9/2022 del 5 settembre 2022.

2. PREVENTIVO E PIANO DI FINANZIAMENTO

2.1. Il preventivo d'investimento

Secondo il preventivo generale di spesa definitivo (+/- 10%) per le opere di rivitalizzazione ex stabile Diantus Watch SA (mappale n. 1279 RFD Castel San Pietro, Sezione 3) allestito in data 26 settembre 2022 (versione 15 giugno 2023) dallo Studio Atelier Ribo SA, Cadenazzo, il costo dell'opera completa IVA (8.1%⁴) compresa ammonta a:

TOTALE PREVENTIVO GENERALE (IVA inclusa) fr. 4'479'286.-

I costi del preventivo per le opere di costruzione in oggetto, come presentati e verificati dall'Ufficio della consulenza tecnica e dei lavori sussidiati (rapporto n. 367 del 28 giugno 2023) nel dettaglio, sono supportati da preventivi con prezzi stimati dagli architetti e da offerte allegate.

I costi sono ripartiti secondo le principali posizioni su base eCCC-E (Codice dei costi di costruzione Edilizia) che qui di seguito riportiamo:

a) Lavori preparatori		fr.	15'412.-
b) Rivitalizzazione ex stabile Diantus Watch		fr.	3'993'628.-
<i>B - Preparazione</i>	<i>fr.</i>		<i>137'538.-</i>
<i>C - Costruzione grezza edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>459'703.-</i>
<i>D - Impianti tecnici edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>993'855.-</i>
<i>E - Facciate edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>537'664.-</i>
<i>F - Tetto edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>390'044.-</i>
<i>G - Finitura interna edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>722'746.-</i>
<i>I - Esterno edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>128'676.-</i>
<i>V - Costi di progettazione</i>	<i>fr.</i>		<i>510'780.-</i>
<i>W - Costi secondari</i>	<i>fr.</i>		<i>11'515.-</i>
<i>Y - Riserva</i>	<i>fr.</i>		<i>101'107.-</i>
c) Terrazza al piano sottotetto		fr.	150'000.-
<i>D - Impianti tecnici edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>2'000.-</i>
<i>F - Tetto edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>54'000.-</i>
<i>G - finitura interna</i>	<i>fr.</i>		<i>500.-</i>
<i>I - Esterno edificio</i>	<i>fr.</i>		<i>89'150.-</i>
<i>Y - Riserva</i>	<i>fr.</i>		<i>4'350.-</i>

TOTALE a)+b)+c) (IVA esclusa) fr. 4'159'040.-

+ IVA 8.1% fr. 336'882.-

TOTALE PREVENTIVO GENERALE (IVA inclusa) fr. 4'495'922.-

Costi non computabili

F 1.2) - Impianto fotovoltaico fr. 206'791.-

./. Totale costi non computabili fr. 206'791.-

TOTALE PREVENTIVO COMPUTABILE fr. 4'289'131.-

⁴ Considerato che la realizzazione del progetto avverrà prevalentemente a partire dal 2024, in considerazione dell'incremento dell'aliquota IVA dal 7.7% all'8.1%, al preventivo è stata applicata d'ufficio l'aliquota IVA che entrerà in vigore a partire dal 1 gennaio 2024.

Riassumendo, i costi d'investimento complessivi a carico del Comune di Castel San Pietro sono di fr. 4'495'922.-, dei quali fr. 4'289'131.-⁵ computabili ai fini del calcolo del sussidio.

2.2. Il piano di finanziamento

Il piano di finanziamento previsto è il seguente:

• Mezzi propri	fr.	2'110'321.-	46.8%
• Fondo per risanamento degli edifici - risanamento base	fr.	214'000.-	4.8%
• Incentivi per l'installazione impianto fotovoltaico	fr.	26'601.-	0.6%
• Sussidio DL Rivitalizzazione edifici dismessi (prestito)	fr.	425'000.-	9.5%
• Sussidio DL Rivitalizzazione edifici dismessi (a fondo perso)	fr.	1'720'000.-	38.3%

TOTALE FINANZIAMENTO fr. 4'495'922.- (100%)

Riassumendo, per il finanziamento del presente progetto, il Gruppo strategico per la politica economica regionale nella seduta del 4 ottobre 2022 ha preavvisato favorevolmente la richiesta dell'Ente regionale per lo sviluppo Mendrisiotto e Basso Ceresio di un contributo totale massimo ai sensi del Decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi pari a fr. **2'145'000.-**, così suddiviso:

- Sussidio cantonale (fondo perso):	fr. 1'720'000.-
- Sussidio cantonale (prestito ⁶):	fr. 425'000.-

In ossequio all'art. 3 cpv. 3 del Decreto legislativo, per il finanziamento dell'iniziativa il Comune ha proceduto a valutare altri finanziamenti, oltre a quelli cantonali ed a quelli per il risanamento energetico dell'edificio. Purtroppo le ricerche non hanno avuto esito positivo in quanto il Comune è inserito nella fascia dei comuni finanziariamente forti. Dati questi presupposti e la collocazione dell'edificio all'interno del Comune e della Regione, il Comune ha confermato che non sussistono le condizioni per chiedere altri finanziamenti.

Per quanto concerne l'analisi d'impatto finanziario il Comune di Castel San Pietro ha elaborato una proiezione su 10 anni i cui dati sono riassunti nella tabella sottostante. Trattandosi in prevalenza di una gestione d'immobile, il Comune ha realizzato una previsione sulla base dell'esperienza acquisita negli anni nella gestione stabili comunale e su valutazioni di mercato.

	2026	2027	2028	2029	2030
Gestione (1.5%)	67'189.-	67'189.-	67'189.-	67'189.-	67'189.-
Ammortamento (40 anni)	62'975.-	62'975.-	62'975.-	62'975.-	62'975.-
Interessi (2%)	41'865.-	40'190.-	38'516.-	36'841.-	35'166.-
Totale costi	172'029.-	170'354.-	168'680.-	167'005.-	165'330.-
Ricavi	76'000.-	76'000.-	76'000.-	76'000.-	76'000.-
A carico del Comune	96'029.-	94'354.-	92'680.-	91'005.-	89'330.-

⁵ Per i costi di realizzazione dell'impianto fotovoltaico il Comune prevede di attingere gli incentivi previsti nell'ambito delle politiche energetiche e, al fine di evitare un doppio finanziamento degli stessi, i costi in questione sono ritenuti non computabili.

⁶ Il prestito cantonale, per coerenza con lo strumento della politica economica regionale, viene concesso senza interessi e per la durata di 25 anni (condizioni generali: tasso d'interesse 0%, durata 25 anni, nessun termine d'attesa per l'ammortamento, ammortamento a rate annue costanti).

	2031	2032	2033	2034	2035
Gestione (1.5%)	67'189.-	67'189.-	67'189.-	67'189.-	67'189.-
Ammortamento (40 anni)	62'975.-	62'975.-	62'975.-	62'975.-	62'975.-
Interessi (2%)	33'492.-	31'817.-	30'143.-	28'468.-	26'793.-
Totale costi	163'656.-	161'981.-	160'307.-	158'632.-	156'957.-
Ricavi	76'000.-	76'000.-	76'000.-	76'000.-	76'000.-
A carico del Comune	87'656.-	85'981.-	84'307.-	82'632.-	80'957.-

Per la stima degli oneri finanziari per la costituzione di mezzi propri comunali, è stato considerato un interesse annuale del 2% mentre l'ammortamento amministrativo, calcolato su 40 anni, è di fr. 62'975.-/annui.

I costi di gestione, a livello di quantificazione globale standardizzata, sono ipotizzati nell'ordine dell'1.5% dell'investimento lordo, corrispondenti a fr. 67'189.-. Il Comune ha definito questo valore prendendo in considerazione un dato medio per gli stabili di sua proprietà consapevole che, con ogni probabilità, nei primi anni dalla sua realizzazione i costi di gestione per lo stabile saranno minori per poi crescere nel tempo con la necessità di manutenzione delle strutture.

Per quanto concerne la gestione della liquidità inerente i prestiti, il Comune dovrà ammortizzare il prestito cantonale in 25 anni (tasso d'interesse: 0%) per un totale di fr. 17'040.-/annui, così come per quanto concerne l'anticipo dei mezzi comunali posti a carico della liquidità del Comune per i quali è previsto un ammortamento in 25 anni per un totale di fr. 83'730.-/annui.

Le entrate correnti per gli affitti e recuperi di spesa, stimate in fr. 76'000.- (di cui fr. 62'000.- di ricavi d'affitto), queste sono state quantificate in base all'esperienza del mercato locale e al tipo di utilizzo. Per gli spazi destinati alla Fondazione C.Lab, l'affitto e il recupero delle spese è ipotizzato in fr. 50'000.-. Per gli spazi destinati alle funzioni pubbliche di servizio l'affitto e il recupero delle spese è quantificato in fr. 26'000.-. Per la definizione del risultato d'esercizio, il Comune si è posto quale obiettivo la copertura integrale delle le spese di gestione corrente, mentre i restanti oneri dell'investimento resteranno a carico del Comune.

3. AGGIORNAMENTO SUL DL EDIFICI DISMESSI 2020-2024

3.1. Stato d'avanzamento progettuale e panoramica

A seguito dell'approvazione del credito quadro di 10 milioni di franchi a favore della rivitalizzazione di edifici dimessi del 20 gennaio 2020 la cui scadenza è prevista il 31 dicembre 2024, sono tre le iniziative che hanno avviato il proprio percorso di valorizzazione-rivitalizzazione, mentre un'altra sarà a breve sottoposta per preavviso al Gruppo strategico per la politica economica regionale.

La diversità tra i vari progetti unitamente alla complessità e all'onere finanziario che contraddistingue il recupero di uno stabile dimesso all'interno del quale inserire dei contenuti d'interesse pubblico, fa sì che allo stato attuale i vari progetti si trovino in stadi di maturazione diversi tra di loro.

Di seguito una breve panoramica sui progetti attivi nell'ambito del presente decreto che, a seguito dell'importanza regionale definita dal rispettivo ERS e al preavviso del Gruppo strategico per la politica economica regionale, hanno avviato i lavori di approfondimento:

Ex-Galvanica – Faido

Promotore	Comune di Faido
Stabile (+mappale)	Part. 737 RFD Faido
Grado di maturazione	Studio di fattibilità: in fase di finalizzazione
Sussidi stanziati	Studio (fr. 40'900.-)
Investimento previsto	Ad oggi previsti fr. 12'375'000.-
Contributo stimato	<i>Da definire</i>
Tempi di realizzazione	<i>Da definire</i>

Descrizione e obiettivi del progetto

Il Comune di Faido intende rinnovare l'ex stabile Galvanica, un edificio storico del XIX secolo che ha contribuito allo sviluppo economico della regione, ospitando nel corso degli anni svariate attività artigianali e industriali. L'obiettivo è trasformarlo in un Welcome Center e un ostello, capaci di accogliere gruppi di varia natura e incentivare soggiorni educativi per studenti, arricchendo così la regione (entrando in sinergia con gli altri elementi caratteristici del luogo). Il progetto prevede anche la creazione di posti protetti di protezione civile e un centro dedicato all'arte e alla musica alpina con un auditorium multifunzionale.

Ex-Vetreteria – Lodrino

Promotore	Partenariato PP – Comune di Lodrino
Stabile (+mappale)	Ex Vetreteria, fondo n. 20 RFD Lodrino
Grado di maturazione	Studio fattibilità - <i>concluso</i>
Sussidi stanziati	Studio (fr. 49'000.-)
Investimento previsto	fr. 6'050'000 – (fr. 4'700'000.- edificio Vetreteria; fr. 1'350'000.- edificio pernottamento)

Messaggio n. 8336 del 11 ottobre 2023

Contributo stimato	<i>Da definire</i>
Tempi di realizzazione	<i>Da definire</i>

Descrizione e obiettivi del progetto

I promotori intendono riqualificare l'edificio salvaguardandone il valore storico per creare un prodotto integrato multifunzionale per popolazione locale e turisti, che possa servire l'intera regione. Con il rinnovo dello stabile, i portatori del progetto intendono concretizzare i seguenti obiettivi:

- creazione di un luogo d'incontro e di scambio per la popolazione locale, aperto a tutte le generazioni;
- sviluppo di un punto di riferimento per il contesto socioculturale dell'intera regione, con contributo al miglioramento della qualità di vita dei residenti;
- creazione di un progetto faro per lo sviluppo turistico ed economico della regione.

Ex-Arsenale – Biasca

Promotore	Comune di Biasca
Stabile (+mappale)	Ex-Arsenale fondo n. 2293 RFD Biasca
Grado di maturazione	Studio fattibilità – <i>in corso</i>
Sussidi stanziati	Studio (fr. 49'720.-)
Investimento previsto	<i>Da definire</i>
Contributo stimato	<i>Da definire</i>
Tempi di realizzazione previsti	<i>Da definire</i>

Descrizione e obiettivi del progetto

Attualmente gli spazi dell'ex-arsenale a Biasca sono usati in modo provvisorio come deposito per il Comune e alcune associazioni, non vi è però una destinazione di utilizzo chiara. Il Municipio di Biasca intende valorizzare l'intero comparto destinandolo a un uso di interesse pubblico, salvaguardando il patrimonio e sviluppando un progetto per la realizzazione di un "Centro Competenze per la conservazione e valorizzazione di opere d'arte". L'iniziativa prevede nella sua prima fase di realizzazione la creazione di un area di stoccaggio di opere d'arte (deposito, servizi annessi, logistica, zona di controllo doganale, *viewing rooms*, ecc.) e, successivamente, la realizzazione di una piattaforma di servizi museali e di digitalizzazione, di una residenza per artisti e di un centro di formazione (corsi, collaborazioni con USI e SUPSI, ecc.). Tramite il centro di competenza si intende sviluppare la collaborazione con enti pubblici e privati, in particolare con la Fondazione culture e musei e con società specializzate nella tutela e conservazione del patrimonio artistico pubblico e privato, ma anche con le agenzie formative e gli istituti universitari cantonali. Il progetto potrà inoltre sviluppare delle sinergie con la progettualità in approfondimento sul tema "cultura e arte" dei masterplan della Leventina e della Valle di Blenio.

In aggiunta alle iniziative di cui sopra, si segnala che sono in corso le valutazioni da parte dell'Ente regionale per lo sviluppo del Locarnese e Vallemaggia per sottoporre la richiesta di finanziamento alla fase di approfondimento per il progetto di recupero dell'Ex-impianto di depurazione delle acque (ex-IDA) a Brissago.

Il credito quadro complessivo di 10 milioni, approvato dal Gran Consiglio ha permesso fino ad oggi di avviare una serie di progetti concreti. Dal punto di vista finanziario la panoramica generale⁷ è la seguente:

Progetto	Sussidi stanziati (in fr.)	
Ex-Diantus Watch (<i>studio</i>)	145'820.-	
Ex-Diantus Watch (<i>realizzazione</i>)	2'145'000.- <i>(1'720'000 a fondo perso e 425'000 prestito)</i>	<i>previsto</i>
Ex-Galvanica (<i>studio</i>)	40'900.-	
Ex-Arsenale (<i>studio</i>)	49'720.-	
Ex-Vetreteria (<i>studio</i>)	49'003.-	
TOTALE	2'430'443.- <i>(2'005'443 a fondo perso e 425'000 a prestito)</i>	
Disponibilità	10'000'000.-	
Residuo	7'569'557.-	

4. AIUTI PUBBLICI

In applicazione del Decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche e approvazione di un credito quadro complessivo di fr. 10'000'000.- per il periodo 2020-2024 (del 20 gennaio 2020), su preavviso del Gruppo strategico per la politica economica regionale del 4 ottobre 2022, preso atto del rapporto dell'Ufficio della consulenza tecnica e dei lavori sussidiati (del 28 giugno 2023), si propone la concessione di un sussidio massimo di fr. 2'145'000.- a favore del Comune di Castel San Pietro, così composto:

- un sussidio a fondo perso cantonale di fr. **1'720'000.-**;
- un prestito cantonale senza interessi rimborsabile in 25 anni di fr. **425'000.-**.

⁷ Per le valutazioni è stata sviluppata considerando approvato il credito di cui al presente messaggio.

5. RELAZIONI CON LE LINEE DIRETTIVE E IL PIANO FINANZIARIO

5.1. Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente

- spese correnti annue: in sede di consuntivo, conformemente al regolamento sulla gestione finanziaria dello Stato (RLGF); si applicherà un tasso di ammortamento sui contributi per beni amministrativi che ad oggi equivale al 25%
- modifiche dell'effettivo del personale: nessuna
- conseguenze finanziarie per i comuni: nessuna

5.2. Collegamenti con il Piano finanziario degli investimenti (PFI) 2020-2023

Il contributo è a carico del settore 71 posizione 719 4 – Decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche e approvazione di un credito quadro complessivo di fr. 10'000'000.- per il periodo 2020-2024 come segue:

PFI settore 71, posizioni 719 4, progetti speciali, collegato ai WBS:	Importi in fr.
CRB 835, conto 56200056 "Contributi per stabili dismessi a enti pubblici" WBS 835 56 1004	1'720'000.-
CRB 835, conto 54200006 "Prestiti per stabili dismessi a enti pubblici" WBS 835 56 3001	425'000.-
Totale contributi di politica regionale	2'145'000.-

Lo stanziamento del credito proposto con l'allegato decreto legislativo richiede l'approvazione da parte della maggioranza assoluta dei membri del Gran Consiglio (cfr. art. 5 cpv. 3 LGF).

II. CONCLUSIONI

Con il presente messaggio, il Consiglio di Stato ha dato seguito alla volontà espressa dall'Ente regionale per lo sviluppo del Mendrisiotto e Basso Ceresio di considerare questo progetto prioritario per la propria regione e proponendo il finanziamento, con un sussidio massimo di fr. 2'145'000.- ai sensi del Decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche.

La realizzazione del presente progetto rappresenta un'occasione importante per il Comune di Castel San Pietro e per la regione. Attraverso un importante investimento di rivitalizzazione e valorizzazione di uno stabile oggi dismesso il Comune di Castel San Pietro continuerà il processo di riqualifica dell'area pubblica del centro paese e al contempo inserire in quest'ultimo dei contenuti a favore della comunità locale.

Sulla base delle argomentazioni esposte nel presente messaggio, invitiamo a voler accettare l'annesso disegno di Decreto legislativo.

Vogliate gradire, signora Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato

Il Presidente: Raffaele De Rosa

Il Cancelliere: Arnoldo Coduri

Disegno di

Decreto legislativo

concernente lo stanziamento di un sussidio massimo di 2'145'000 franchi per il progetto di rivitalizzazione dello stabile ex Diantus Watch promosso dal Comune di Castel San Pietro nell'ambito del decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche

del

IL GRAN CONSIGLIO
DELLA REPUBBLICA E CANTONE TICINO

visto il messaggio del Consiglio di Stato n. 8336 dell'11 ottobre 2023,

decreta:

Art. 1

È approvato il progetto di rilancio dello stabile ex Diantus Watch promosso dal Comune di Castel San Pietro per una spesa complessiva preventivata di 4'479'286 franchi di cui 4'289'131 franchi computabili ai fini del calcolo del sussidio.

Art. 2

Al Comune di Castel San Pietro per il finanziamento del progetto è concesso un sussidio complessivo massimo di 2'145'000 franchi. Il sussidio è suddiviso in 1'720'000 franchi quale contributo cantonale a fondo perso e 425'000 franchi quale prestito cantonale senza interessi rimborsabile in 25 anni.

Art. 3

Il sussidio è iscritto nel conto degli investimenti del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Divisione dell'economia.

Art. 4

Il sussidio è a carico del decreto legislativo concernente l'introduzione di misure di incentivo alla rivitalizzazione di edifici dismessi ubicati prevalentemente nelle regioni periferiche e approvazione di un credito quadro complessivo di 10'000'000 di franchi per il periodo 2020-2024 del 20 gennaio 2020.

Art.5

¹Le modalità di erogazione del sussidio sono stabilite dall'Ufficio dell'amministrazione e del controlling del Dipartimento delle finanze e dell'economia subordinatamente all'elaborazione del preavviso dell'Ufficio di consulenza tecnica e dei lavori sussidiati del Dipartimento del territorio.

²L'Ufficio dell'amministrazione e del controlling può versare acconti sul sussidio concesso.

³Per il versamento del prestito cantonale è stipulato un contratto di diritto pubblico tra l'Ufficio dell'amministrazione e del controlling e il Municipio di Castel San Pietro beneficiario del sussidio.

⁴Il beneficiario è tenuto ad informare tempestivamente l'Ufficio dell'amministrazione e del controlling su qualsiasi cambiamento legato agli investimenti definiti nella documentazione

inoltrata. La mancata notifica delle modifiche sopra citate può comportare una revoca o una riduzione, anche solo parziali, dei sussidi concessi.

⁵Per gli assoggettati all'imposta sul valore aggiunto il presente sussidio può comportare una riduzione del recupero dell'imposta precedente.

Art. 6

¹Il Comune di Castel San Pietro è assoggettato alla legislazione sulle commesse pubbliche giusta l'articolo 2 lettera a della legge sulle commesse pubbliche del 20 febbraio 2001 (LCPubb), è responsabile dell'applicazione della legge e ne garantisce il rispetto giusta l'articolo 60 capoverso 1 del regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici del 12 settembre 2006 (RLCPubb/CIAP).

²Per il controllo dell'adempimento degli obblighi previsti dalla legge è ammessa l'autocertificazione quale documento di portata giuridica accresciuta ai sensi dell'articolo 110 capoverso 4 del Codice penale. A giudizio dell'istanza esecutiva competente per il sussidio, potranno essere effettuate verifiche puntuali sul rispetto delle procedure in materia di legislazione sulle commesse pubbliche. La violazione delle norme giuridiche può comportare la riduzione o la revoca del sussidio giusta l'articolo 16 della legge sui sussidi cantonali del 22 giugno 1994.

Art. 7

Il presente decreto legislativo entra in vigore immediatamente.