



COMUNE DI LOSONE

**Messaggio municipale no. 154 al Consiglio comunale di Losone:  
Domanda di credito di CHF 13'200'000.—  
per la realizzazione della nuova Casa comunale e la valorizzazione  
del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Scuola  
dell'infanzia**

Losone, 22 febbraio 2021

Commissioni designate: commissione opere pubbliche  
Commissione della gestione

Egregio signor Presidente,  
gentili signore, egregi signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la domanda di credito di CHF 13'200'000.— per la realizzazione della nuova Casa comunale e la valorizzazione del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Scuola dell'infanzia.



## **1. PREMESSE**

Nella seduta del 17 dicembre 2018, il Consiglio comunale ha votato il credito di CHF 330'000.— per dare avvio ad un concorso di progetto con procedura libera ad una fase per la realizzazione di una nuova Casa comunale e la valorizzazione dell'intero comparto (cfr. M.M. no. 91 del 7 novembre 2018).

Al concorso di progetto pubblicato il 30 aprile 2019, si sono iscritti 79 studi di architettura, 24 dei quali sono poi stati esclusi poiché la documentazione prodotta non era conforme ai requisiti stabiliti dal bando.

La giuria designata, riunitasi il 16 e 17 ottobre 2019, al termine di un accurato esame di dettaglio e conformemente all'art. 23 del Regolamento dei concorsi d'architettura e d'ingegneria SIA, ha decretato all'unanimità quale vincitore il progetto CENTRUM elaborato dagli arch. Nicola Baserga e Christian Mozzetti dello Studio di architettura Baserga Mozzetti Architetti di Muralto, raccomandando al Committente di attribuire allo stesso il mandato per la progettazione e realizzazione della Nuova Casa Comunale di Losone.

Il progetto scelto ridefinisce gli spazi pubblici in modo contenuto e misurato ed è risultato il migliore rispetto alla scala urbanistica del Comune.

Il 24 giugno 2020 il Consiglio comunale ha concesso il credito di Fr. 825'000.-- per l'elaborazione del progetto e preventivo definitivi per la costruzione della nuova Casa comunale di Losone e la valorizzazione del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Scuola dell'infanzia (cfr. M.M. no. 126 del 28 gennaio 2020).

## **2. IL PROGETTO VINCITORE**

Si ricordano qui di seguito le motivazioni che hanno portato la giuria a decretare quale vincitore del concorso indicato in precedenza il progetto CENTRUM dello Studio di architettura Baserga Mozzetti.

*Il progetto prevede l'edificazione di un volume di tre piani a pianta quadrata che si relaziona con le preesistenze. Il volume ubicato sul lato sud-est del fondo libera uno spazio identificabile quale piazza pubblica a contatto con la Chiesa di San Rocco e con l'ex Municipio. Nascosta nel basamento, che definisce il piano pubblico, è situata un'autorimessa che risolve gli accessi veicolari da via Municipio.*

*La qualità dell'intero progetto risiede soprattutto nella misura con la quale gli interventi vengono proposti. In questo senso, il progetto sceglie di intervenire poco sul contesto e sugli spazi pubblici, ma in maniera mirata, riconoscendo delle qualità preesistenti, rafforzandole, senza stravolgerle. Questi interventi, in aggiunta al nuovo volume, chiariscono le relazioni con il nucleo e permettono lo sviluppo di diversi luoghi pubblici che si precisano man mano, attorno al disegno della piazza.*

*Il progetto risulta parsimonioso nell'uso delle risorse e preciso nel trovare la giusta dimensione nel relazionarsi con il luogo. Il portico d'ingresso, che diventa spazio di ritrovo per le diverse attività, permette l'accesso alle diverse funzioni che si distribuiscono sui tre piani principali. Questo spazio pubblico coperto risulta adeguato e proporzionato. La pianta quadrata, che suggerisce il carattere pubblico dell'edificio, tipologicamente permette una certa flessibilità nell'organizzazione dei contenuti grazie al disegno di una croce strutturale disassata. Questa garantisce un'interessante gerarchia tra le diverse parti dell'edificio, seppure alcune relazioni tra le funzioni del programma necessitano un ulteriore approfondimento.*

*La struttura in calcestruzzo, costituita da un sistema di pilastri e travi a sostegno di un solaio a cassettoni, solo all'apparenza elementare, permette di aprire le diverse funzioni radialmente sul contesto attorno ad un perno centrale. Lo sdoppiamento della struttura all'interno ed*

*all'esterno dell'involucro conferma un'attitudine pragmatica e garantisce un principio piuttosto semplice nella risoluzione degli aspetti energetici. Il linguaggio architettonico è coerente con la funzione ed aiuta a ricondurre il volume, benché importante, alla scala del luogo.*

*“Centrum” ha pienamente convinto la giuria, che ha particolarmente apprezzato la precisione con la quale la proposta risolve i problemi posti dal programma. Senza risultare troppo vincolante nel suo atteggiamento, il progetto permette di immaginare possibili sviluppi dell'area e di quella patriziale, grazie soprattutto ad un'occupazione ridotta al suolo, che offre inoltre una certa permeabilità ritenuta necessaria per il sito. Il volume calibrato e la risoluzione efficace delle parti interrato, così come gli interventi mirati alle sistemazioni esterne, sono premesse a garanzia di una piena compatibilità del progetto con le risorse economiche del Committente.*

### **3. IL PROGETTO DEFINITIVO**

Fin dall'inizio della fase di progettazione, il Municipio ha definito con il progettista i contenuti del progetto presentato nell'ambito del concorso ed ha approfondito e rivisto diversi dettagli. Tra questi si possono citare:

- una migliore ridistribuzione degli spazi interni, senza stravolgere il concetto del progetto e le esigenze dell'amministrazione comunale,
- una valutazione più dettagliata per quanto concerne la sistemazione esterna in corrispondenza dell'ex Scuola dell'infanzia,
- l'analisi di dettaglio delle installazioni tecniche per rapporto alle effettive esigenze.

Durante l'elaborazione del progetto definitivo, i progettisti hanno incontrato a diverse riprese il Municipio e i Servizi comunali, discutendo con essi e aggiornandoli sull'avanzamento dei lavori.

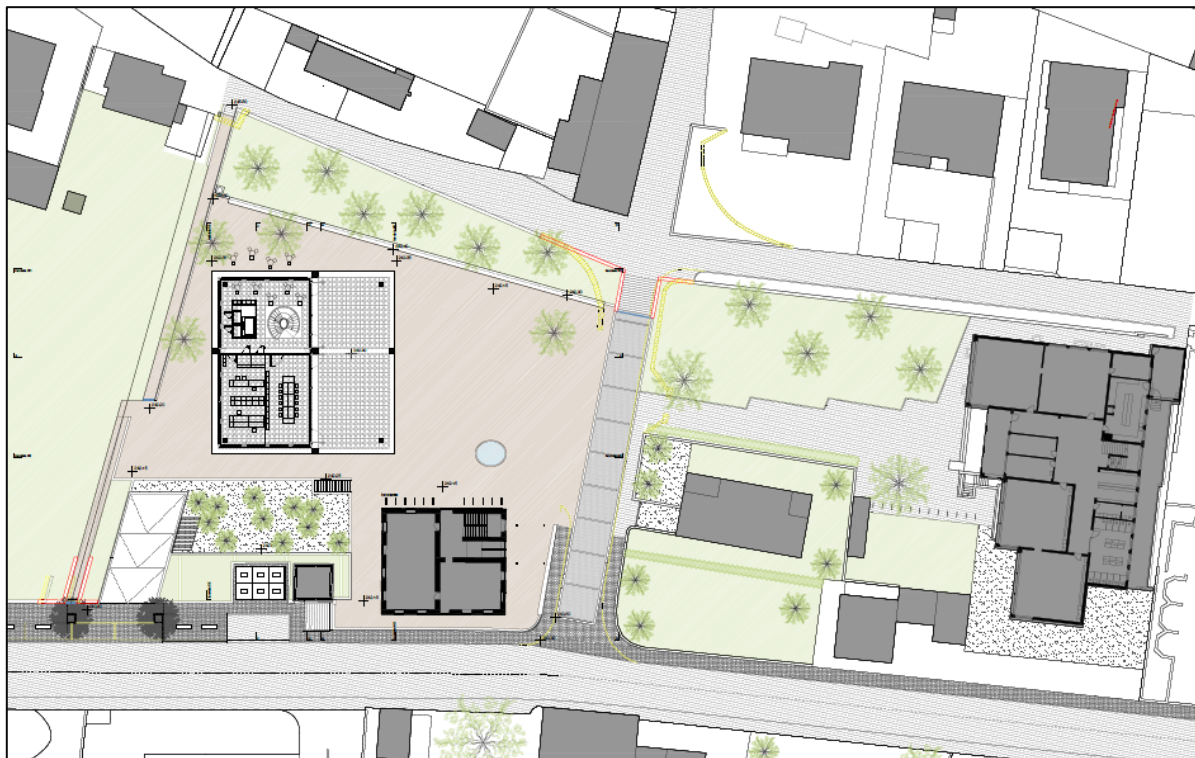
Il progetto definitivo è stato consegnato al Municipio il 19 febbraio 2021.  
Qui di seguito viene esposta una sommaria descrizione del nuovo edificio.

#### **3.1 Concetto urbanistico**

È proposto un nuovo edificio con identità architettonica precisa in grado di dialogare con gli edifici pubblici del contesto, quali in particolare la Chiesa di San Rocco e l'attuale Casa comunale. Il nuovo volume esprime il proprio carattere pubblico attraverso la sua planimetria, l'unitarietà espressiva e il portico rivolto verso la futura piazza. La stessa funge da elemento di connessione dell'intero comparto.

#### **3.2 Concetto sistemazione esterna**

L'intervento mira ad eliminare la cesura provocata dalla strada d'accesso esistente e mettere in relazione lo stabile dell'ex Scuola dell'infanzia con la nuova Casa Comunale; si prevede di eliminare i dislivelli e la strada in corrispondenza della nuova piazza e del giardino dell'ex Scuola dell'infanzia. Il dislivello creatosi è risolto da una scalinata posta alla sommità del percorso che valorizza il rapporto con la Chiesa di San Rocco e il nucleo storico.



Al fine di ridurre i connotati di strada carrabile pubblica in favore di un percorso urbano pedonale, si ipotizza una pavimentazione in asfalto con inserti in granito; la prima parte della strada è comunque mantenuta e garantisce l'accesso veicolare ai confinanti e alla nuova piazza (solo a mezzi di manutenzione, soccorso, o in caso di manifestazioni).

I limiti della nuova piazza sono definiti con interventi minimi: verso sud-est, due rampe accessibili ai motulesi mettono in relazione la strada cantonale con il nuovo edificio e il nucleo storico, verso il nucleo storico una panchina in calcestruzzo, arretrata rispetto al muro in pietra esistente, contiene una leggera scarpata erbosa e alberata.

Verso la strada cantonale vengono mantenuti la cabina SES esistente e l'isola ecologica ma separati dal nuovo spazio pubblico mediante una zona alberata che funga da filtro.

La nuova piazza sarà caratterizzata da una pavimentazione nobile in dadi di granito e da una fontana. Al fine di garantire delle zone d'ombra sullo spazio pubblico, è prevista la piantumazione di un'alberatura puntuale.

Le postazioni per bici e bike sharing saranno ubicate davanti all'attuale casa comunale, risp. davanti alla ex Scuola dell'infanzia, mentre per i posteggi per motocicli, si prevede di ubicarli in un posteggio lungo Via Municipio (vicino all'isola ecologica).

### **3.3 Concetto distributivo**

L'edificio emerge con tre piani. Il piano terra corrispondente al piano della piazza è caratterizzato da un grande portico d'entrata adatto ad accogliere eventi. Allo stesso piano sono organizzati gli spazi utili agli eventi come il locale pause dotato di una piccola cucina, la sala matrimoni e l'Ufficio controllo abitanti che assolve anche la funzione di ricezione all'interno dello stabile. La distribuzione verticale è garantita da una scala a chiocciola che caratterizza lo spazio d'ingresso dello stabile. Ai piani superiori lo spazio è organizzato con un'area "pubblica" che accoglie la circolazione, i servizi, una sala riunione e il locale fotocopie, un'area più discreta dove sono collocati i differenti uffici. In particolare al primo piano sono organizzati gli uffici della Polizia comunale, del Servizio Istituzioni sociali e dei Servizi finanziari, mentre all'ultimo piano sono organizzati gli uffici dell'Amministrazione, accoglienza, comunicazione, della Segretaria comunale e del Segretario comunale aggiunto. Caratterizzato da un'altezza maggiore, l'ultimo piano accoglie anche la sala del Municipio e la sala del Consiglio comunale. Al piano interrato, oltre all'autorimessa sono stati organizzati i servizi per il pubblico, gli spogliatoi della polizia, i locali tecnici e di archivio.

### **3.4 Concetto costruttivo**

L'edificio sviluppa il tema del quadrato planimetrico con quattro fronti di cui uno si distingue attraverso il portico e l'ingresso in relazione allo spazio esterno. Ogni fronte ha un pilastro esposto che sorregge le travature perimetrali, le stesse sorreggono puntualmente le travature interne con il supporto dei pilastri d'angolo interni. Un pilastro centrale raccoglie gran parte dei carichi delle travature ed esprime il valore della struttura stessa attraverso la sua centralità.

Solai portanti in calcestruzzo a cassettoni disegnano e modulano gli spazi interni conferendo loro generosità e carattere.

### **3.5 Concetto strutturale**

La struttura portante dell'edificio è realizzata in calcestruzzo armato e si sviluppa su quattro livelli, di cui uno interrato, ed è composta da uno scheletro formato da 9 pilastri e solai piani alleggeriti da cassettoni a graticcio. I solai gravano sui pilastri d'angolo e sulle travi incrociate che intercettano il pilastro centrale, leggermente decentrato, colonna vertebrale del progetto strutturale. La stabilità globale e l'assorbimento delle azioni orizzontali di sisma e vento sono per contro garantiti dal funzionamento a telaio delle strutture esterne visibili in facciata; i pilastri esterni, incastrati nella scatola del piano interrato, e le travi marcapiano, i cui spostamenti verticali sono impediti in corrispondenza dei pilastri interni d'angolo. Termicamente la struttura interna è isolata da quella esterna in corrispondenza del piano dell'involucro; semplici vincoli orizzontali e verticali fra le due strutture sono disposti in corrispondenza delle nervature e dei pilastri d'angolo. Le travi centrali sono invece continue in quanto gli sforzi che le sollecitano non permettono di interromperle.

### **3.6 Concetto impianti**

La produzione di calore per l'acqua calda sanitaria e il riscaldamento avviene mediante l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento ERL, mentre la produzione del freddo avviene mediante un refrigeratore, posto al piano interrato, dotato di sistema per il recupero del calore. La distribuzione di caldo e freddo è garantita da ventilconvettori a pavimento in cui è integrata l'immissione della ventilazione meccanica richiesta dallo standard Minergie. L'aspirazione della ventilazione meccanica è integrata nelle pareti e negli arredi fissi.

La regolazione della temperatura avviene in modo indipendente per ciascun locale, mediante i termostati a parete.

L'autorimessa è dotata di impianto di spegnimento incendio sprinkler e di un impianto di ventilazione dei gas di scarico.

L'impianto elettrico è standard ma puntualmente implementato dalla domotica.

### **3.7 Concetto energetico**

L'edificio è stato sviluppato al fine di raggiungere lo standard MINERGIE. La struttura portante esterna è separata termicamente dall'interno e coadiuvata dai pilastri angolari interni. Per ridurre il surriscaldamento, la superficie vetrata è dotata di una protezione solare esterna mobile azionata automaticamente in funzione dell'irraggiamento solare misurato per ogni facciata. Inoltre, le sporgenze delle travature periferiche la ombreggeranno. Le vetrate favoriscono comunque un possibile guadagno solare passivo, riducendo l'onere di riscaldamento. Sulla copertura è previsto un impianto fotovoltaico.

### **3.8 Concetto illuminotecnica**

La proposta di illuminazione si basa su due aspetti fondamentali: garantire la corretta illuminazione funzionale e garantire un'ottimale percezione visiva interessante e coerente dello spazio architettonico.

La presenza di plafoni caratterizzati da cassettoni in calcestruzzo a vista, comporta un'attenta lettura della loro relazione con lo spazio sottostante e una soluzione di luce in grado di rendere tale elemento architettonico presente e protagonista, ma al tempo stesso leggero.

Per tale motivo, la soluzione prevede la compresenza di differenti tipi di illuminazione:

- un'illuminazione funzionale, che dai cassettoni permetta il corretto svolgimento del compito visivo delle diverse zone;
- un'illuminazione architettrale indiretta integrata nei cassettoni, in grado di alleggerire visivamente il plafone;
- un'illuminazione architettrale per gli arredi fissi presenti, al fine di evidenziare le superfici nobili verticali (legno e vetro) per alcuni degli ambienti più rappresentativi.

Le due illuminazioni potranno essere comandate separatamente per ottenere nelle diverse ore della giornata diversi ambienti luminosi, per un maggiore comfort e personalizzazione da parte dei lavoratori. In particolare, l'illuminazione indiretta potrà essere utilizzata anche quale illuminazione soffusa nelle prime ore serali, a edificio chiuso, per una lettura dello stesso nel contesto, rendendolo un elemento luminoso riconoscibile, ma discreto. Tale illuminazione potrà inoltre essere utilizzata come illuminazione di base in diverse situazioni di utilizzo degli spazi (ad esempio luce di orientamento durante eventi e videoproiezioni).

La scala ha un'illuminazione dedicata a cui si aggiungono elementi luminosi decorativi creando un punto visivo iconico all'interno dello spazio architettonico minimale.

L'illuminazione del piano interrato sarà invece esclusivamente funzionale, ad eccezione della scala e del corridoio di accesso ai piani, che riprenderà il concetto dei piani superiori.

La sistemazione esterna sarà illuminata con pochi elementi, posizionati in parte in copertura e in parte sulla facciata dell'edificio, ma anche da apparecchi su palo per le aree a piazza antistanti l'edificio.

La tecnologia proposta è il LED con temperatura colore calda (3000K), dimmerabile per tutti gli ambienti, per garantire una regolazione puntuale dell'intensità luminosa e al contempo ridurre i consumi energetici. Eventuali sensori di presenza potranno integrare e migliorare questo aspetto.

Gli apparecchi di illuminazione sono selezionati in pochi modelli, in grado di assolvere le specifiche funzioni per l'intero edificio.

Ciò permette di uniformare le tipologie, ma al tempo stesso differenziarle per le diverse funzioni, così da garantire la luce più corretta per i diversi compiti visivi.

#### **4. AUTORIMESSA INTERRATA**

Un tema che ha suscitato discussioni e analisi già nell'ambito della concessione del credito di progettazione, concerne l'autorimessa interrata.

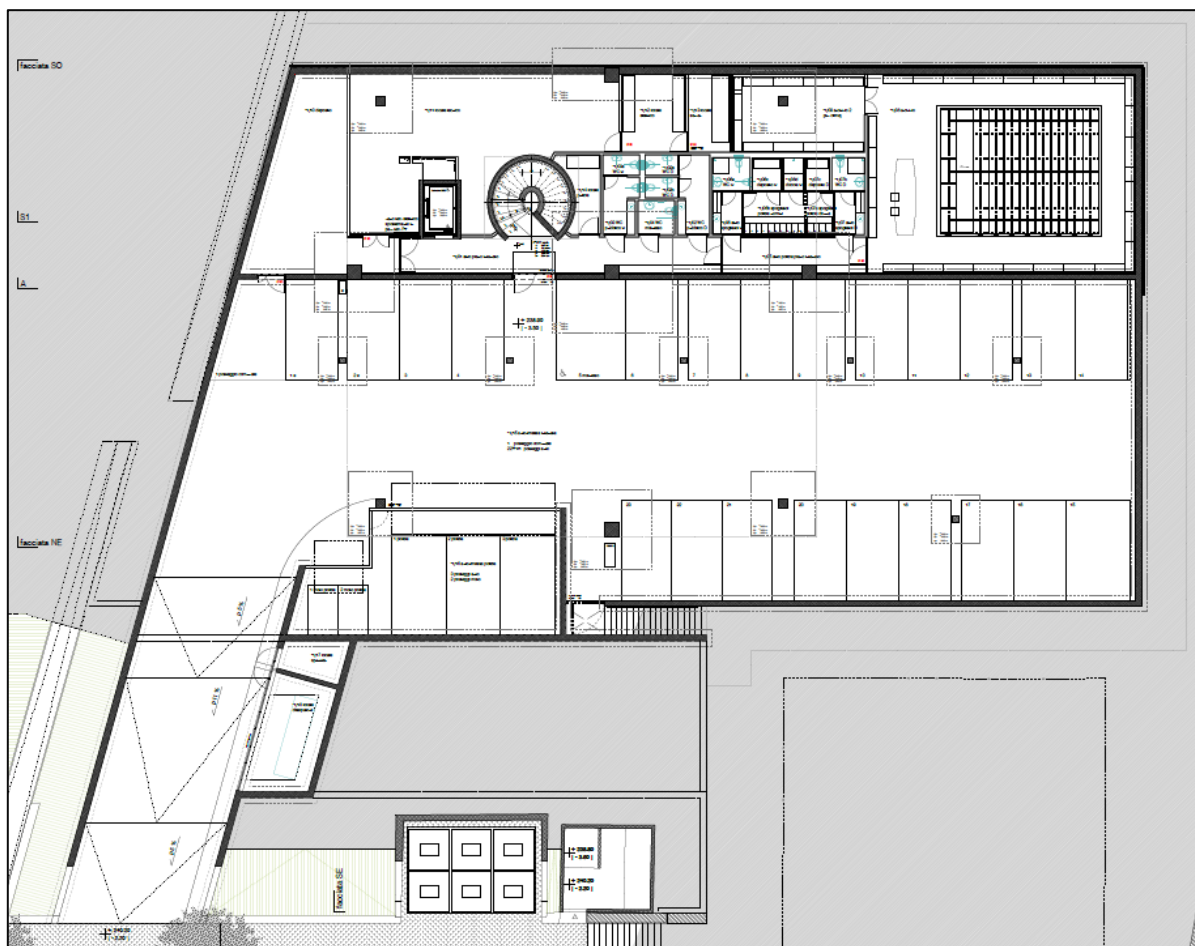
Come già indicato in entrata del p.to 3, fin dall'inizio della fase di progettazione il Municipio ha definito con il progettista Studio di architettura Baserga Mozzetti Architetti i contenuti del progetto presentato nell'ambito del concorso ed ha approfondito e rivisto diversi dettagli che hanno portato all'elaborazione del progetto definitivo.

Fra questi anche l'aspetto dell'autorimessa interrata che, in base al progetto definitivo del 19 febbraio 2021, è stata ottimizzata nella forma con una conseguente importante riduzione della volumetria.

Ai fini di un ulteriore contenimento dei costi, sono stati tralasciati la posa di un cancello di chiusura e delle barriere, prevedendo comunque le predisposizioni in caso di futura installazione.

Al piano interrato sono pertanto previsti i locali tecnici, i servizi igienici per il pubblico, i servizi per la Polizia comunale, il deposito, gli archivi e l'autorimessa interrata con una capienza di 27 posti auto di cui:

- 3 per i veicoli di servizio + uno spazio per i motoveicoli della Polizia comunale
- 1 per il veicolo di servizio dell'Amministrazione comunale attiguo al locale deposito
- 23 posti auto normali da destinare all'utenza e da affittare, di cui:
  - 1 per motulesi
  - 2 per la ricarica di veicoli elettrici (posteggi no. 1 e 2).



Piano -1

I 27 posteggi della prevista autorimessa vanno a sostituire gli attuali 23 posteggi esterni ubicati sul piazzale della casa comunale e così suddivisi:

- 18 posteggi pubblici
- 2 posteggi per i veicoli di servizio della polizia comunale
- 1 posteggio per motulesi
- 2 posteggi per la ricarica di veicoli elettrici.

Come richiesto, i progettisti hanno elaborato anche una variante di progetto senza l'autorimessa interrata.

Il costo di costruzione della nuova casa comunale senza autorimessa ammonterebbe a Fr. 12'000'000.--, per cui il costo dell'autorimessa è preventivato in Fr. 1'200'000.--.

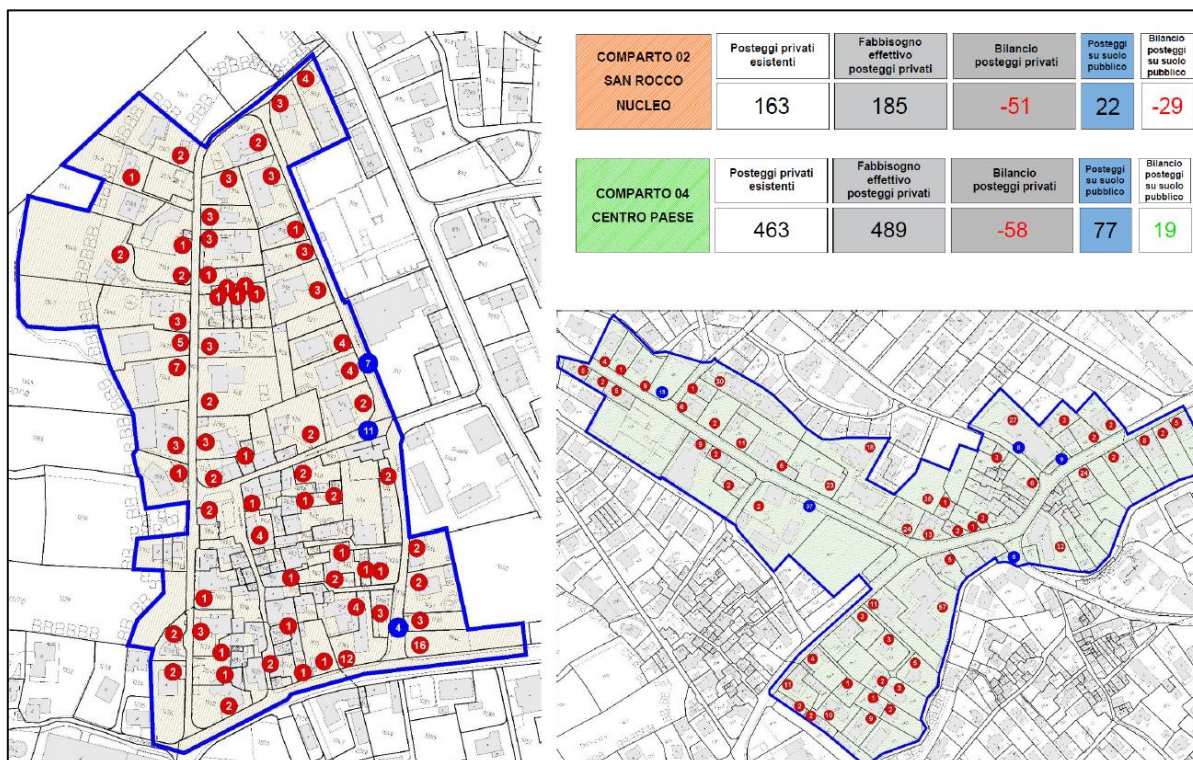
Gli oneri finanziari a carico del Comune calcolati sull'investimento della sola autorimessa e in base ai disposti del nuovo Modello contabile armonizzato (MCA2), sono quantificati come segue:

- ammortamento	Fr. 1'200'000.-- : 40 anni =	Fr. 30'000.--
- interessi	1% di Fr. 1'200'000.--	<u>Fr. 12'000.--</u>
<b>Totale</b>		<u><b>Fr. 42'000.--</b></u>

I costi annui di manutenzione dell'autorimessa sono stimati in ca. Fr. 7'000.--, mentre quelli per lo stabile in Fr. 46'800.-- annui.

Il Municipio propone di realizzare la nuova casa comunale con l'autorimessa interrata, poiché, come già indicato nell'ambito della domanda di credito di progettazione, oltre a rispondere a un fabbisogno di posteggi del comparto, in particolare del nucleo di San Rocco, i parcheggi previsti sono in buona parte autofinanziabili.

Il calcolo del fabbisogno di posteggi effettuato nel 2018 per il nucleo di San Rocco indica una carenza di 29 posti auto, mentre per il comparto di Via Municipio un esubero di 19 posti auto.



Possiamo ipotizzare che una parte degli abitanti del nucleo di San Rocco, dove risulta una carenza di 29 posti auto, farà capo all'offerta di posteggi interrati della nuova casa comunale (già ora alcuni di essi utilizzano i posteggi esterni pubblici sul piazzale dell'attuale casa comunale).

In base alle seguenti 2 possibili varianti indicative, i 23 posteggi liberi a disposizione destinati ai residenti del comparto e ai dipendenti comunali genererebbero il seguente reddito.

#### Var. 1)

- 4 posteggi per l'utenza, di cui 1 per motulesi
- 19 posteggi da affittare a residenti del comparto e a dipendenti con il seguente reddito:  
Fr. 130.--/mese x 19 = Fr. 2'470.--/mese x 12 = Fr. 29'640.--/anno.  
Grado di copertura ipotizzabile: 29'640.-- : 42'000.-- = 70%  
Sull'arco di 40 anni (in base all'ammortamento) l'introito è di Fr. 1'185'600.--

#### Var. 2

- 6 posteggi per l'utenza, di cui 1 per motulesi
- 17 posteggi da affittare a residenti del comparto e a dipendenti con il seguente reddito:  
Fr. 130.--/mese x 17 = Fr. 2'210.--/mese x 12 = Fr. 26'520.--/anno  
Grado di copertura ipotizzabile: 26'520.-- : 42'000.-- = 63%  
Sull'arco di 40 anni (in base all'ammortamento) l'introito è di Fr. 1'060'800.--.

Qualora si optasse per la non realizzazione dell'autorimessa, la variante del progetto razionalizza il volume dell'interrato prendendo l'impronta del volume fuori terra. Gli spazi perimetrali dell'archivio, dei locali tecnici e del deposito sono distribuiti da un nucleo centrale composto dalla circolazione, dai servizi igienici per il pubblico e la polizia e dai locali tecnici secondari.

Occorre però considerare che la soluzione senza autorimessa interrata e il relativo preventivo di costo non tengono in considerazione i seguenti aspetti con i conseguenti sovraccosti:



- sarà necessario trovare una ubicazione per i posteggi dei veicoli di servizio della Polizia comunale e dell'Amministrazione comunale che devono essere collocati nelle immediate vicinanze della nuova Casa Comunale, coperti e chiusi al pubblico,
- occorre realizzare nelle immediate vicinanze i posteggi per l'utenza e i motulesi, ritenuto che non è ipotizzabile utilizzare la nuova piazza pedonale come posteggio poiché verrebbe compromessa la natura della stessa,
- non è soddisfatta la necessità dell'accesso veicolare da una zona carico/scarico al deposito interrato. L'accesso al deposito sarebbe possibile solo dal piano terreno della nuova Casa Comunale mediante la scala e il lift,
- i locali tecnici situati al piano interrato presentano la stessa problematica del deposito e sono accessibili esclusivamente dal piano terreno mediante la scala e il lift. Eventuali accessi secondari non sono inclusi nel costo preventivato.

Come già detto, il Municipio propone di realizzare la nuova casa comunale con l'autorimessa interrata poiché i parcheggi previsti sono in buona parte autofinanziabili.

Ciò è avallato anche dall'analisi sulla sostenibilità economica commissionata dal Municipio, dove, nelle conclusioni, indica che, citiamo, *l'attuale situazione del mercato finanziario ed i tassi ipotecari di riferimento permettono a privati che dispongono delle necessarie garanzie di ottenere finanziamenti, anche a lungo termine, a tassi vantaggiosi; a maggior ragione un ente pubblico, nel caso specifico il Comune di Losone, potrà sicuramente ottenere finanziamenti ad un tasso abbondantemente inferiore al 1%.*

*Il reddito previsto di ca. CHF 3'000.— mensili corrisponde alla pigione di una abitazione di analogo valore (CHF 1'300'000.—). Notoriamente la gestione di posteggi e autorimesse comporta costi notevolmente inferiori ai costi di gestione e manutenzione di un'abitazione, di conseguenza anche a fronte di un affitto di soli CHF 130.— mensili / posteggio, il reddito netto risulta comunque vantaggioso.*

*Rapporti e perizie vengono normalmente allestite rispettando il principio della prudenza; in questo caso si può affermare senza timore di essere smentiti che la realizzazione del progetto senza autorimessa potrebbe rilevarsi un clamoroso errore a breve termine se non già in fase di realizzazione.*

*Più volte ci siamo confrontati con le difficoltà di vendita di oggetti immobiliari privi di posteggi e sempre questa carenza ha significativamente determinato il risultato finale (prezzo e condizioni di vendita).*

*Riteniamo che l'autorimessa debba essere realizzata come previsto dal progetto.*

*Considerato il numero esiguo di posteggi che verranno utilizzati dalla Polizia e dal Comune, ci permettiamo di proporre di optare per la locazione a terzi (dipendenti, vicini, ecc.) e rinunciare all'installazione dell'impianto per posteggi, "sistema cassa con emissione di biglietti e controllo degli accessi". Per questa posizione è previsto un costo di ca. CHF 80' 000.— che può essere evitato, limitandosi eventualmente alla sola predisposizione ed installando una semplice barriera o portone autorimessa accessibile unicamente agli utenti autorizzati e inquilini.*

*Considerato l'attuale forte incremento di veicoli elettrici, suggeriamo di predisporre gli stalli per l'eventuale installazione di stazioni di ricarica. In futuro si potrà proporre agli interessati di installare le stazioni di ricarica (con costi a carico degli interessati) addebitando pure i consumi. Questo tema è recentemente divenuto sempre più attuale e sempre più spesso vi sono richieste da parte di inquilini e comproprietari di condomini di installare stazioni di ricarica nelle autorimesse comuni.*

## **5. MINERGIE**

Come richiesto dal Consiglio comunale il 24 giugno 2020 nell'ambito della concessione del credito per la fase di progettazione definitiva, è stato commissionato uno studio di fattibilità atto ad illustrare le possibilità di certificazione secondo i diversi standard Minergie (Minergie-A; Minergie-P; Minergie-ECO; Minergie-A-ECO; Minergie-P-ECO), con lo scopo di

identificare i principali requisiti e valutare la fattibilità tecnica per l'ottenimento di una certificazione con il progetto.

Lo standard Minergie è uno standard edilizio che mira a una migliore efficienza energetica e nel contempo ad un maggior confort abitativo. Per raggiungere questi due importanti obiettivi, si agisce principalmente sull'involucro edilizio e sull'impiantistica dell'edificio. Un isolamento termico adeguato permetterà un consumo ridotto di energia per il riscaldamento dell'edificio e migliorerà il confort termico degli abitanti, mentre un impianto di ventilazione permetterà un ricambio sistematico dell'aria interna garantendone un'ottima qualità (compreso un controllo dell'umidità).

L'energia che sarà necessaria per riscaldare l'edificio e l'acqua calda sanitaria dovrà provenire da fonti rinnovabili. Un impianto fotovoltaico consentirà di produrre una quota di energia elettrica locale e rinnovabile per alimentare le varie utenze.

Esistono tre livelli di standard Minergie (Minergie, Minergie-A e Minergie-P), che si differenziano per l'obiettivo da raggiungere, ai quali può essere aggiunto lo standard ECO (Minergie-ECO, Minergie-A-ECO, Minergie-P-ECO) che caratterizza l'edificio da un punto di vista ecologico e della salute degli occupanti. Qui sotto viene riprodotta un'immagine degli standard Minergie attuali (fonte: [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)).



Nella tabella seguente (aggiornata a febbraio 2021) sono riportati i risultati delle valutazioni per le 4 varianti di certificazione Minergie possibili. I maggiori costi e maggiori ricavi sono sempre riferiti allo standard Minergie base, che è il minimo da raggiungere per legge.

Varianti standard Minergie		Minergie	Minergie-A	Minergie-P	Minergie-ECO
Fabbisogno energetico totale $E_{t,nnw}$	[kWh/a]	55'000	55'000	42'000	55'000
Risparmio energetico riscaldamento	[%]	0	0	24	0
CECE (Efficienza dell'involucro)	[-]	B	B	A	B
CECE (Efficienza energetica globale)	[-]	B	A	A	B
Prezzo specifico dell'energia	[CHF/kWh]	0.12	0.12	0.12	0.12
Costo annuo produzione di energia riscaldamento (incl. tasse base e potenza)	[CHF/a]	10'500	10'500	9'000	10'500
Potenza impianto fotovoltaico	[kWp]	22	85	26	22
Stima numero pannelli fotovoltaici necessari	[kWp]	69	266	82	69
Produzione totale annua energia impianto fotovoltaico	[kWh/a]	22'000	85'000	26'000	22'000
Autoconsumo energia elettrica (minor costo acquisto energia )	[CHF/a]	3'300	5'300	3'700	3'300
Vendita energia elettrica in esubero	[CHF/a]	400	4'600	500	400
Stima costo impianto fotovoltaico	[CHF]	66'000	187'000	78'000	66'000
Guadagno impianto fotovoltaico su 30 anni	[CHF]	106'000	280'000	121'500	106'000
Tempo di ammortamento semplice impianto fotovoltaico	[anni]	15.5	15.9	16.2	15.5
Incentivi Confederazione per fotovoltaico	[CHF]	8'480	29'900	9'840	8'480
Incentivi Cantionali per Minergie	[CHF]	-	153'300	153'300	30'660
Maggior costo stimato	[CHF]	-	141'000	400'000	365'000
Maggior guadagno impianto fotovoltaico su 30 anni	[CHF]	-	174'000	15'500	0
Maggiori incentivi a disposizione	[CHF]	-	174'700	154'600	30'600
Riduzioni costi energetici per il riscaldamento in 30 anni	[CHF]	-	0	45'000	0
Bilancio economico semplice su 30 anni	[CHF]	-	-197'000	195'000	350'000

## 5.1 Conclusioni analisi varianti Minergie

La tabella mostra che lo standard che, al netto degli incentivi cantonali e federali, permetterebbe di avere un guadagno sui 30 anni è lo standard Minergie-A. Il grande impianto fotovoltaico, infatti, si ripaga nel tempo e l'autoconsumo e la vendita dell'energia elettrica prodotta permette di avere un discreto guadagno nel corso del tempo.

Lo standard Minergie-P invece, dati i maggiori costi di costruzione, seppur apportando una riduzione dei costi energetici, non permette di ripagarsi nemmeno considerando gli incentivi Cantionali.

Lo standard Minergie-ECO, seppur anch'esso supportato dal Cantone con un discreto incentivo, resta un costo aggiuntivo ragguardevole.

Lo standard economicamente più interessante (Minergie-A) non è però raggiungibile a causa del grande impianto fotovoltaico che è necessario installare e che non può trovare lo spazio necessario sul tetto dell'edificio. Nelle immediate vicinanze dello stabile non vi sono altre soluzioni realizzabili per installare la parte di impianto che non trova posto sul tetto.

Le altre due certificazioni sono invece tecnicamente ottenibili, sta quindi alla committenza valutare il maggior costo in relazione agli obiettivi che si prefigge di raggiungere.

Come considerazione finale indichiamo che ad ogni modo anche lo standard Minergie base che si andrà a raggiungere è un obiettivo ragguardevole. Lo standard base permette infatti di avere un'efficienza energetica molto buona unita al confort abitativo degli utilizzatori dell'edificio molto migliore rispetto a una costruzione tradizionale.

Inoltre, alcuni aspetti legati al miglioramento dell'efficienza energetica, alla maggior produzione di energia fotovoltaica e all'utilizzo di materiali rispettosi sono migliorabili anche senza raggiungere per forza uno standard Minergie superiore.

Per quanto concerne l'impianto fotovoltaico, con una spesa molto contenuta, si può ad esempio installare un impianto fotovoltaico più grande rispetto a quello richiesto, che occupi tutto lo spazio disponibile sul tetto.

Anche alcuni elementi caratterizzanti lo standard ECO, come l'utilizzo di beton riciclato laddove possibile, oppure l'utilizzo di materiali salubri e certificati possono senz'altro essere implementati nel progetto senza di fatto avere grandi costi aggiuntivi.

*Non dover per forza ottenere una certificazione supplementare permette una certa libertà di manovra sulle scelte da prendere.*

*Dal nostro punto di vista, in questo progetto, è forse auspicabile migliorare puntualmente dove possibile ed economicamente sostenibile piuttosto che alzare il livello di certificazione da raggiungere.*

## **5.2 Minergie-P**

A seguito delle considerazioni e richieste scaturite dopo la presentazione alle Commissioni della Gestione e delle Opere pubbliche del 28 gennaio 2021, i progettisti, in collaborazione con gli specialisti, hanno svolto un'analisi economica sulla realizzazione della nuova Casa Comunale con uno standard Minergie-P.

Il progetto definitivo 19 febbraio 2021 soddisfa i requisiti dello standard Minergie richiesto per legge, il quale è comunque ragguardevole per rapporto alla tipologia e alle esigenze dell'edificio.

Per aumentare lo standard del progetto definitivo a Minergie-P, è necessario apportare modifiche importanti a livello strutturale, utilizzare serramenti particolarmente performanti, un aumento generale degli spessori d'isolante termico e un potenziamento dell'impianto fotovoltaico.

Il maggior costo è stato valutato in Fr. 400'000.-- (+/- 10%) e non tiene in considerazione incentivi e/o eventuali risparmi futuri in merito ai costi di utilizzo dell'edificio.

Gli incentivi cantonali, qualora dovessero essere riconfermati dal Gran Consiglio, sono quantificabili in ca. Fr. 150'000.--.

I risparmi futuri dovuti alla riduzione dei costi energetici sono quantificabili in ca. Fr. 1'500.-- annui.

## **5.3 Proposta del Municipio variante Minergie**

Per quanto esposto in precedenza, il Municipio propone quale soluzione la variante Minergie base, che permette comunque di raggiungere uno standard energetico ragguardevole per rapporto alla tipologia e alle esigenze della nuova Casa comunale.

## **6. ALTRI DATI TECNICI**

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda ai seguenti documenti che sono parti integranti del messaggio municipale:

- progetto definitivo 19 febbraio 2021 dello Studio Baserga Mozzetti Architetti, che include anche tutte le parti specialistiche,
- analisi senza esecuzione dell'autorimessa 19 febbraio 2021
- analisi varianti minergie, aggiornamento febbraio 2021
- analisi maggior costo variante Minergie-P 19 febbraio 2020
- analisi redditività autorimessa 27 gennaio 2021

## **7. COSTI**

Come ribadito da più parti nell'ambito dell'approvazione del credito di progettazione (cfr. seduta C.C. del 24.06.2020) e condiviso dal Municipio, i costi devono essere tenuti sotto controllo ai fini di mantenere le finanze del Comune in equilibrio.

Nella seduta del 24 giugno 2020, il Municipio aveva indicato che qualora al momento della presentazione del progetto definitivo dovessimo trovarci di fronte ad una spesa non sostenibile per il Comune di Losone, bisognava trovare una soluzione per rientrare nei costi, ad es. mediante una costruzione a tappe oppure posticipando l'inizio dei lavori. Oltre alla

necessità di avere questa nuova struttura, il discorso legato all'equilibrio finanziario è quindi centrale.

L'elaborazione del progetto definitivo è stata costantemente e attentamente seguita dal Municipio, in particolare anche sull'aspetto finanziario.

### **7.1 Evoluzione dei costi nella fase di progettazione**

Nell'incontro del 28 gennaio 2021, il Municipio e i progettisti hanno illustrato alle Commissioni della gestione e delle Opere pubbliche il percorso che ha portato alla presentazione del progetto definitivo oggetto della presente domanda di credito.

Al momento della richiesta di credito di progettazione, il costo di costruzione era stato valutato in Fr. 13'700'000.-- (+/- 25% - cfr. M.M. no.126 del 28.01.2020).

In seguito, in base alle richieste e analisi delle Commissioni delle Opere pubbliche e della Gestione, i progettisti hanno effettuato il 4 giugno 2020 una rielaborazione dei costi di costruzione, valutandoli in Fr. 11'900'000.-- (+/- 25%).

Dopo la crescita in giudizio del credito di progettazione votato dal Consiglio comunale, sono iniziati i lavori di elaborazione del progetto definitivo.

Una prima bozza di progetto, con la stima dei costi di costruzione preventivata in Fr. 14'900'000.-- (+/- 15%) basata su indagini di mercato, è stata presentata al Municipio il 26 ottobre 2020.

Questa variante prevedeva, tra altro, la demolizione e ricostruzione dell'isola ecologica esistente e della cabina di distribuzione della Società Elettrica Sopracenerina (SES) allo scopo di mantenere un fronte unitario verso la strada cantonale.

Questa variante non è però stata accettata dal Municipio, memore anche dell'impegno assunto nei confronti del Consiglio comunale, poiché ritenuta troppo cara e ai progettisti è stato chiesto di adoperarsi per presentare una proposta meno onerosa ai fini di raggiungere gli obiettivi auspicati.

Il 30 novembre 2020 è stato presentato il progetto rivisto, per un investimento preventivato in Fr. 13'900'000.-- (+/- 15%).

Rispetto alla versione del 26 ottobre 2020, i temi principali che hanno portato a una riduzione dei costi di Fr. 1'000'000.-- sono riassunti come segue:

- un minor costo per lo scavo (lavori preliminari),
- la razionalizzazione dell'edificio nei dettagli costruttivi a seguito di un maggior grado di approfondimento e nuove indagini di mercato (ad es. per i serramenti),
- una revisione del progetto per la sistemazione esterna, che prevedeva sostanzialmente una razionalizzazione degli interventi con minor quantità di superficie pavimentata,
- una razionalizzazione generale del mobilio, con una riduzione della domotica e degli impianti multimedia.

I progettisti hanno anche indicato ulteriori possibili risparmi.

Il 16 dicembre 2020 i progettisti hanno presentato una versione rivista in base alle nuove indicazioni del Municipio e che ha permesso un ulteriore risparmio di Fr. 600'000.--, portando il preventivo a Fr. 13'300'000.-- (+/. 15%).

In sostanza sono stati attuati i seguenti ulteriori accorgimenti:

- il mantenimento dell'isola ecologica esistente e della cabina di distribuzione della SES nelle attuali posizioni (nella versione precedente quest'ultima era prevista nell'edificio),
- una revisione della sistemazione esterna: la prima ipotesi prevedeva una grande piazza pavimentata in asfalto nobilitato e con inserti in pietra naturale che mettesse in comunicazione l'ex scuola infanzia. La seconda ipotesi manteneva il carattere della prima razionalizzando però le superfici pavimentate. La variante 16 dicembre 2020 proponeva una piazza/giardino con meno superfici dure dedicate ai percorsi e un'importante superficie in calcestruzzo intorno all'edificio.

Le nuove ipotesi di autorimessa sono caratterizzate in particolare dalle esigenze del Comune di prevedere un lift di dimensioni maggiori a quello ipotizzato, un accesso diretto dall'autorimessa al deposito e la vicinanza di quest'ultimo al lift.

Il Municipio aveva chiesto ai progettisti di valutare anche l'eventuale risparmio tra la soletta a cassettoni e una soletta tradizionale. Le analisi effettuate sono giunte alla conclusione che l'abbandono della tipologia costruttiva a cassettoni per una soletta piana comporta una modifica sostanziale del progetto architettonico che diverge dal progetto vincitore del concorso, con un conseguente aumento dell'altezza dell'edificio di ca. 8 cm a piano, un aumento delle dimensioni delle fondazioni dovute ad un maggior peso della struttura, un nuovo concetto di stabilizzazione dell'edificio dovuto all'aumento del peso della struttura e l'inserimento di pareti in calcestruzzo armato all'interno della struttura che precludono l'attuale qualità degli spazi. Tutto ciò causerebbe inoltre a un maggior impatto ambientale dovuto all'utilizzo di una quantità maggiore di calcestruzzo armato (ogni m<sup>3</sup> di calcestruzzo armato produce circa 430 kg. di CO<sub>2</sub>).

Il relativo minor costo è stato valutato in circa Fr. 200'000.--.

Il Municipio, considerate le motivazioni addotte dai progettisti, ha ritenuto di mantenere la struttura delle solette a cassettoni.

Nell'ultima versione presentata il 28 gennaio 2021 alle Commissioni della Gestione e delle Opere pubbliche, i costi sono stati aggiornati in Fr. 13'200'000.--.

Rispetto alla versione del 16 dicembre 2020, il Municipio ha adottato ulteriori decisioni che hanno portato a un risparmio di Fr. 200'000.--. Le stesse consistono nell'eliminazione del cancello d'entrata all'autorimessa, nell'esecuzione parziale dell'impianto di rilevazione antincendio (comunque conforme alle disposizioni), nell'esecuzione del controllo degli accessi solo alle entrate principali, nella non esecuzione dell'impianto spegnimento (sprinkler + archivio) e climatizzazione e spegnimento antincendio nell'archivio storico e nell'installazione di un parchimetro ma senza barriere di entrata/uscita dall'autorimessa.

Per contro, il Municipio ha optato di mantenere la piazza davanti alla nuova casa comunale con una pavimentazione nobile in dadi di granito e una fontana. Al fine di garantire delle zone d'ombra sullo spazio pubblico, è prevista la piantumazione di un'alberatura puntuale (si richiama il precedente p.to 3.2).

La tabella che segue riassume le tappe descritte sopra.

Nicola Baserga e Christian Mozzetti architetti ETH STS Via San Carlo 3 CH-6600 Muralto							
RIASSUNTO ELABORAZIONE ED EVOLUZIONE DELLA STIMA DEI COSTI DEL PROGETTO DEFINITIVO							
	credito progettazione approvato da CC stima +25% 27.01.2020	rielaborazione stima +25% 04.06.2020	prog. massima stima +15% 26.10.2020	prog. massima aggiornamento stima +15%_agg 30.11.2020	prog. massima aggiornamento stima +15%_agg 16.12.2020	prog. definitivo bozza preventivo +10% 28.01.2021	
0 FONDO	0	0	0	0	0	0	
1 LAVORI PRELIMINARI	200'000	200'000	250'000	200'000	200'000	200'000	1.6%
2 EDIFICIO	10'500'000	8'900'000	9'900'000	9'500'000	9'400'000	9'250'000	75.5%
3 ATTREZZATURE D'ESERCIZIO	50'000	50'000	200'000	200'000	200'000	150'000	1.2%
4 SISTEMAZIONE ESTERNA	1'000'000	900'000	1'800'000	1'500'000	1'100'000	1'200'000	9.8%
5 COSTI SECONDARI	150'000	150'000	200'000	200'000	200'000	200'000	1.6%
8 RISERVA 5% (SENZA RINCARO)	500'000	500'000	500'000	500'000	500'000	500'000	4.1%
9 ARREDAMENTO	300'000	300'000	1'000'000	800'000	750'000	750'000	6.1%
<b>TOTALE IVA ESCLUSA</b>	<b>12'700'000</b>	<b>11'000'000</b>	<b>13'850'000</b>	<b>12'900'000</b>	<b>12'350'000</b>	<b>12'250'000</b>	<b>100.0%</b>
IVA 7.7% E ARROTONDAMENTO	1'000'000	900'000	1'050'000	1'000'000	950'000	950'000	
<b>TOTALE IVA INCLUSA</b>	<b>13'700'000</b>	<b>11'900'000</b>	<b>14'900'000</b>	<b>13'900'000</b>	<b>13'300'000</b>	<b>13'200'000</b>	
totale m3 edificio 2	10'500	9'700	10'200	10'200	10'200	10'200 m3	
costo m3 / SIA edificio 2 (IVA esclusa)	1'000	920	980	930	920	910 Fr / m3	

Tabella evoluzione stima dei costi

## **7.2 Costi del progetto definitivo**

Il preventivo di spesa di 13.2 mio di Fr. (margine +/- 10%), il cui dettaglio è incluso nell'incarto del progetto definitivo, è riassunto come segue.

Pos.		Fr.	Totale
<b>1</b>	<b>LAVORI PRELIMINARI</b>		
10	Rilievi, Sondaggi	10'000.00	
11	Sgombero, preparazione del terreno	125'000.00	
15	Adattamenti a linee e condotte esistenti	25'000.00	
17	Opere speciali del genio civile	10'000.00	
19	Onorari	30'000.00	200'000.00
<b>2</b>	<b>EDIFICIO</b>		
20	Fossa	500'000.00	
21	Costruzione grezza 1	2'740'000.00	
22	Costruzione grezza	1'210'000.00	
23	Impianto elettrico	400'000.00	
24	impianto riscaldamento	740'000.00	
25	impianto sanitario	180'000.00	
26	Impianto di trasporto	40'000.00	
27	Finiture 1	1'000'000.00	
28	Finiture 2	620'000.00	
29	Onorari	1'820'000.00	9'250'000.00
<b>3</b>	<b>ATTREZZATURE D'ESERCIZIO</b>		
33	Impianti elettrici	100'000.00	
36	Impianti di trasporto	30'000.00	
39	Onorari	20'000.00	150'000.00
<b>4</b>	<b>SISTEMAZIONE ESTERNA</b>		
40	Preparazione del terreno	60'000.00	
41	COSTRUZIONI GREZZA E FINITURE	400'000.00	
42	Giardini	30'000.00	
44	Impianti elettrici e sanitario	30'000.00	
45	Condotte di allacciamento	30'000.00	
46	Pavimentazioni e piccoli tracciati	450'000.00	
49	Onorari	200'000.00	1'200'000.00
<b>5</b>	<b>COSTI SECONDARI E COSTI TRANSITORI</b>		
51	Autorizzazioni, tasse	70'000.00	
52	Campioni, modelli, riproduzioni, documentazione	100'000.00	
53	Assicurazioni	10'000.00	
54	Finanziamento a partire dall'inizio dei lavori	0.00	
56	Altri costi secondari	20'000.00	200'000.00
<b>9</b>	<b>ARREDAMENTO</b>		
90	Mobilio	320'000.00	
91	Corpi illuminanti	200'000.00	
92	Tessili	50'000.00	
93	Attrezzi, apparecchi	100'000.00	
94	Piccolo inventario	20'000.00	
95	Opere artistiche	0.00	
99	Onorari	60'000.00	750'000.00
	<b>Totale</b>		<b>11'750'000.00</b>
	Riserva 5%		500'000.00
	<b>Totale</b>		<b>12'250'000.00</b>
	IVA 7.7% e arrotondamento		950'000.00
	<b>TOTALE IVA INCLUSA</b>		<b>13'200'000.00</b>

Dal profilo finanziario, la proposta di cui al presente messaggio è il risultato di un lavoro di analisi dettagliato e approfondito che ha impegnato i progettisti e il Municipio nell'intento di raggiungere gli obiettivi prefissati, ossia realizzare un'opera che risponda alle esigenze di spazi per i Servizi dell'amministrazione comunale e mantenere le finanze del Comune in equilibrio.

### **7.3 Dettaglio costi di alcune posizioni**

Come richiesto da più Commissari delle Commissioni della gestione e delle opere pubbliche, vengono esposti qui di seguito i dettagli di alcune posizioni.

<b>3</b>	<b>ATTREZZATURE D'ESERCIZIO</b>	
33	IMPIANTI ELETTRICI	
333	apparecchi d'illuminazione e lampade LED	5'000.00
335	Apparecchi a corrente debole	95'000.00
36	IMPIANTI DI TRASPORTO	
366	Impianti di parcheggio	30'000.00
39	ONORARI	
391	Architetto e Direzione lavori	20'000.00
	<b>Totale pos. 3</b>	<b>150'000.00</b>

<b>5</b>	<b>COSTI SECONDARI E COSTI TRANSITORI</b>	
51	AUTORIZZAZIONE, TASSE	
511	Autorizzazioni, tasse, esonero rifugio	20'000.00
512	Contributi per raccordi (elettricità, diversi)	
512.1	Elettricità	40'000.00
512.9	Diversi	10'000.00
52	CAMPIONI, MODELLI, RIPRODUZIONI, DOCUMENTAZIONE	
524	Riproduzione di documenti, copie eliografiche, spese specialisti	100'000.00
53	ASSICURAZIONI	
531	Assicurazioni durante il periodo dei lavori	10'000.00
56	ALTRI COSTI SECONDARI	
566	Prima pietra, ferragosto, inaugurazione, cartello pubblicitario	10'000.00
569	Diversi	10'000.00
	<b>Totale pos. 5</b>	<b>200'000.00</b>



<b>9</b>	<b>ARREDAMENTO</b>	
90	MOBILIO	
901.1	Mobilio tavoli e cassettiere	105'000.00
901.2	Mobilio per l'ufficio, scaffalature	120'000.00
901.3	Mobilio per l'ufficio, sedie	40'000.00
901.4	Mobilio per l'archivio	50'000.00
901.5	Mobilio spogliatoi polizia	5'000.00
91	CORPI ILLUMINANTI	
910.1	Fornitura corpi illuminanti (interni e esterni)	180'000.00
910.2	Fornitura corpi illuminanti emergenza	20'000.00
92	TESSILI	
921	Tende interne	50'000.00
93	ATTREZZI APPARECCHI	
931.0	Apparecchiature multimediali audio-video	100'000.00
94	PICCOLO INVENTARIO	
949	Diversi	20'000.00
99	ONORARI	
990	Onorari e direzione lavori	60'000.00
	<b>Totale pos. 9</b>	<b>750'000.00</b>

Per quanto concerne l'arredamento, nella prima valutazione del 27 gennaio 2020 sono stati sottostimati i quantitativi degli elementi di arredo, dei corpi illuminanti interni e l'impatto sui costi degli impianti video-multimediali.

Per quanto concerne i corpi illuminanti si richiama il precedente p.to 3.8.

Alla voce mobilio, si prevede di dotare tutti i servizi dell'Amministrazione e le varie sale (Consiglio comunale, Municipio, matrimoni, riunioni) con una linea univoca di mobilio.

Va rilevato che l'attuale telefonia e una parte dell'informatica saranno riutilizzate nella nuova struttura.

## **8. INCIDENZA FINANZIARIA**

In base ai disposti del nuovo Modello contabile armonizzato (MCA2) gli oneri finanziari a carico del Comune per l'investimento in oggetto sono quantificati come segue.

### Ammortamento

Per le costruzioni edili l'investimento deve essere ammortizzato tra un minimo di 33 anni e un massimo di 40 anni.

Per la nuova casa comunale verrà applicato un ammortamento su 40 anni per lo stabile e di 20 anni per l'arredo.

L'onere annuo è valutato come segue:

- ammortamento edificio	Fr. 12'390'000.-- : 40 anni (2.5%)	Fr. 309'750.-- / anno
- ammortamento mobilio ecc.	Fr. 810'000.-- : 10 anni (10%)	Fr. 81'000.-- / anno
Totale ammortamento annuo		Fr. 390'750.--

### Interessi

I tassi d'interesse al momento sono molto vantaggiosi.

Ipotizzando però un lieve incremento dei tassi e applicando prudenzialmente un tasso dell'1%, il costo annuo ammonterebbe a CHF 132'000.--.

L'onere annuo complessivo risulterebbe come segue:

- ammortamento	Fr. 390'750.--
- interessi	Fr. 132'000.--
Totale	Fr. 522'750.--

Da questo importo vanno dedotti gli introiti derivanti dai parcheggi (cfr. p.to. 4 pag. 8).  
Il Municipio reputa che gli oneri citati rientrano nei limiti della sopportabilità; si ricorda che parte di essi sono già previsti nel Piano finanziario 2019-2022 che sarà aggiornato con la presentazione del preventivo 2022.

## **9. CONCLUSIONI**

La nuova casa comunale, dopo la nuova Scuola dell'infanzia inaugurata nel 2007 e la costruenda nuova Casa anziani medicalizzata, è un altro importante progetto che darà un'ulteriore identità al Comune di Losone.

La stessa permetterà inoltre finalmente di mettere a disposizione dell'Amministrazione e degli Organi politici comunali spazi confacenti e funzionali, allo scopo di poter migliorare ulteriormente la qualità dei servizi alla popolazione.

Giova qui ricordare ancora una volta l'annosa problematica legata da un lato all'insufficienza di spazi per i servizi dell'amministrazione e dall'altra alle difficoltà che le persone con difficoltà motorie incontrano nell'accesso all'attuale struttura.

Il Municipio sottopone quindi con convinzione al Consiglio comunale la proposta di realizzare la nuova Casa comunale con l'autorimessa interrata e secondo lo standard Minergie di base. Come già indicato ai punti precedenti, l'autorimessa interrata risponde a un fabbisogno di posteggi del comparto, in particolare del nucleo di San Rocco.

Come già indicato in precedenza, per quanto concerne lo standard Minergie, quello base qui proposto fornisce un concetto energetico già ottimo ...

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1. È concesso il credito di CHF 13'200'000.-- per la realizzazione della nuova Casa comunale di Losone e la valorizzazione del comparto comprendente anche il sedime dell'ex Scuola dell'infanzia.**
- 2. Il Credito sarà iscritto nel conto degli investimenti come segue:  
- Fr. 12'390'000.-- nr. 5040.001 "Nuova Casa comunale - Costruzione",  
- Fr. 810'000.-- nr. 5060.010 "Nuova Casa comunale - Mobilio e attrezzature"  
del centro costo 090 Compiti non ripartibili.**
- 3. Termine di scadenza del credito (art. 13.2 LOC): 31 dicembre 2023.**

Con stima.

### **PER IL MUNICIPIO:**

Il Sindaco:

Il Segretario:

(firmato)

C. Bianda

S. Bay