



Messaggio municipale no. 39

Realizzazione nuovo negozio COOP a Brione Verzasca e finanziamento di fr. 3'000'000.--

Gentile signora Presidente,
gentili signore, egregi signori,

vi presentiamo il presente messaggio municipale, con il quale viene richiesto un credito necessario alla realizzazione di un nuovo negozio a Brione Verzasca.

Premessa

In data 15 aprile 2022 veniva licenziato il messaggio municipale no. 20 attinente la richiesta di un credito di fr. 95'000.-- destinato all'allestimento di un progetto definitivo per la costruzione di un nuovo punto di vendita a Brione. Il lodevole legislativo comunale, riunitosi in sessione straordinaria in data 30 maggio 2022, decise di condividere e approvare la proposta municipale.

Progetto

Ricordiamo che Coop, a loro spese, aveva assegnato allo studio d'architettura Guidotti & Guidotti di Sementina un mandato per l'elaborazione di un primo progetto di fattibilità, prodotto poi su carta in data 12 ottobre 2020.

La nostra scelta dello studio d'architettura Guidotti & Guidotti di Sementina per mandato diretto è frutto di una logica conseguenza attinente al fatto della loro stretta e lunga collaborazione intrecciata con la Società Coop, dal momento che quest'ultima pone delle condizioni e delle esigenze strutturali, edilizie e tecniche per le sue nuove o ristrutturate sedi nel Cantone Ticino. Al caso si richiamano alcuni progetti elaborati negli ultimi anni dal citato studio per le sedi di Faido, Minusio, Ascona e Morbio Inferiore.

D'altro canto, dal rendering del progetto preliminare, di cui avevamo allegato una copia così come alcune planimetrie, piani e sezioni, in sede d'approvazione del credito di progettazione, si evince che dal profilo dell'inserimento e dell'aspetto architettonico il nuovo stabile è sicuramente valido e bene si integra nel contesto paesaggistico generale del comparto locale.

Relazione tecnica sui lavori

Il nuovo oggetto commerciale verrà realizzato in via Cantonale 21 a Brione, sui mappali no. 33, 34 e 1551 RFD.

I mappali in questione attualmente sono parzialmente edificati, mantenuti a prato verde o presentano una superficie dura al suolo. Più precisamente sul mapp. no. 33 RFD vi è edificata una stalla e un piccolo edificio a pianta rettangolare, mentre sul mapp. no. 34 RFD troviamo il cimitero, un piccolo deposito, dei parcheggi asfaltati e pascolo.

Infine, il mapp. no. 1551 RFD è mantenuto a prato verde/pascolo.

L'intervento prevede la demolizione della stalla e del piccolo edificio adiacente, a favore della realizzazione del nuovo stabile commerciale Coop.



Data la morfologia del luogo è stato deciso di sviluppare la nuova costruzione longitudinalmente all'asse est-ovest, sui mapp. no. 33 e 1551 RFD, lasciando spazio di rispetto fra il futuro negozio Coop e il cimitero, mantenendo invariate le dimensioni del piazzale esistente per i posteggi (mappale no. 34 RFD).

La nuova costruzione presenta una pianta rettangolare e si compone di due volumi ben distinti tra di loro. Il primo, adibito a negozio/vendita, presenta un livello solo e ha una copertura piana; si sviluppa sempre longitudinalmente rispetto all'asse est-ovest, con l'entrata principale sulla strada cantonale (fronte ovest). Tra la strada cantonale e l'entrata principale dello stabile vi è una "zona filtro" coperta che ospita la piazzetta, luogo d'incontro e accesso al negozio.

Per colmare il piccolo dislivello negativo che vi è tra il punto più alto della strada e la piazzetta, si intende realizzare una piccola gradinata che potrà arricchire il progetto, andando a creare delle sedute per i visitatori.

Il secondo volume della costruzione, che conclude quello anteriore adibito a negozio/vendita, presenta una copertura inclinata a due falde e si sviluppa su tre livelli; uno interrato e due fuori terra. Il piano interrato ospiterà il magazzino, le celle frigorifere e il locale tecnico, mentre il piano terreno verrà adibito solo a magazzino. Al piano superiore invece verranno realizzati i servizi, l'ufficio e la mensa, nonché una terrazza esterna per i dipendenti.

La copertura piana del negozio, oltre ad ospitare la terrazza, sarà luogo di posa per l'impianto fotovoltaico (80 pannelli totali) e per il dissipatore.

Quali materiali da costruzione verranno utilizzati il calcestruzzo armato per l'ossatura e la pietra naturale a vista, quale rivestimento. Le zone di tamponamento saranno realizzate in legno e vetro. Il tetto piano avrà una struttura in carpenteria metallica e un manto di copertura in ghiaia, mentre quello inclinato a due falde sarà realizzato con una carpenteria lignea e verrà rivestito con lastre in eternit.

Sul fronte sud verranno modificati e riadattati i posteggi esistenti secondo il nuovo progetto, andando a demolire solo un piccolo deposito per il cimitero, che verrà comunque riproposto accanto alla cabina dell'elettrico. Il cimitero non viene toccato dagli interventi.

Infine, la piccola gradinata e la piazzetta d'entrata al negozio saranno pavimentate con un acciottolato, mentre il restante dei fondi verrà sistemato a verde.

Il numero dei posteggi esterni dei mappali aumenterà da 8 stalli a 12 posti auto (1 dimensionato per disabili) sul fondo no. 34 RFD.

Al piano terra lo spazio commerciale sarà di circa 320 mq.

Impianti tecnici

Per il freddo commerciale, verrà posizionato un impianto a termopompa, mentre il dissipatore sarà ubicato sul tetto dell'edificio, così come viene previsto il recupero del calore residuo degli impianti.

Il calore per il riscaldamento è garantito dal recupero del calore residuo proveniente dall'impianto del freddo commerciale. L'emissione del calore è prevista mediante le batterie del monoblocco di ventilazione per la zona commerciale, gli aerotermini per i locali a destinazione d'uso magazzino e i radiatori per i locali al piano seminterrato riscaldati. L'acqua calda sanitaria viene prodotta tramite un boiler con pompa di calore installato nel locale tecnico. Non si prevedono prese d'aria dall'esterno, poiché funziona esclusivamente con aria di ricircolo dell'aria del locale tecnico.

Il raffrescamento dei locali lo si ottiene grazie ad uno scambiatore situato sul circuito di produzione del freddo commerciale. L'emissione del freddo è prevista mediante dei terminali ad aria (ventilconvettori) per la categoria d'uso amministrazione e tramite le batterie del monoblocco di ventilazione per la zona commerciale.



I fondi sono serviti dalla canalizzazione pubblica, non sono idonei all'infiltrazione nel terreno e il PGS prevede il sistema di smaltimento separato. Pertanto, le acque luride domestiche vengono smaltite direttamente nella canalizzazione pubblica e le acque piovane dei tetti e dei parcheggi vengono evacuate nella canalizzazione privata esistente delle acque meteoriche.

Si prevedono 9 posteggi per la clientela, 1 posteggio per l'ufficio, 2 posteggi per gli addetti.

Inoltre, il progetto prevede la posa dell'impianto fotovoltaico sulla copertura piana del nuovo negozio, per un totale di 80 pannelli con una potenza complessiva pari a 32kW_p.

Intesa con la cooperativa Coop

Il Comune concede in locazione alla Coop le superfici concordate, in stato di costruzione grezza, così che l'intero involucro dell'edificio è predisposto nel rispetto delle disposizioni ufficiali (legge sull'energia, prescrizioni della polizia del fuoco, ecc.) e secondo le norme tecniche degli stabili Coop, con specifico riferimento agli impianti elettrici, di riscaldamento/ventilazione, climatizzazione e sanitari.

Viceversa, le rifiniture interne, gli impianti d'esercizio e le dotazioni sono completamente a carico della Coop. In particolare, rimangono a loro carico le opere d'impiantistica elettrica, le finiture degli spazi di vendita e deposito (pavimenti, rivestimenti e tinteggi), finiture 1°/2° piano – spazi di servizio (mensa, ufficio), cucina (mensa), attrezzature di esercizio e arredi. L'investimento interamente a carico di Coop è stato valutato a una somma superiore a fr. 1,6 mio.

La determinazione della cooperativa Coop era stata comprovata, oltre ai contatti preliminari intervenuti con i loro vari responsabili, dalla sottoscrizione di una lettera d'intenti.

Suddetto documento, firmato dal responsabile delle vendite Regione Svizzera orientale-Ticino di Coop il 22 marzo 2022 e attinente alla concessione in affitto dell'area di commercio al dettaglio nel nuovo negozio da insediare a Brione V., esprime formalmente il serio interesse della dirigenza a stabilirsi in questo luogo e aprire così un suo punto vendita.

Nel frattempo, con lo sviluppo del progetto, è stato trovato, dopo una breve e fruttuosa trattativa, un accordo con la dirigenza Coop in merito alla stipulazione di un contratto di locazione per locali commerciali.

Da parte nostra, in questa fase di negoziati, abbiamo fatto capo alla ditta di consulenze immobiliari Multi RE SA, Muralto, che ha effettuato un'attenta analisi e allestito un rapporto particolareggiato, il quale ha permesso di determinare una congrua pigione di mercato, concentrandosi sulla stima dei costi ricorrenti legati all'investimento e sulla determinazione del tasso di capitalizzazione.

È stato quindi trovato un accordo per la locazione dell'edificio commerciale, dove si prevede una pigione netta annuale di fr. 100'000.--, per un importo mensile di fr. 8'333.35, a cui va aggiunto il riconoscimento dei costi per le spese accessorie. La pigione minima viene adeguata annualmente in base all'indice dei prezzi al consumo pubblicato dall'Ufficio federale di statistica.

Il contratto di locazione ha una durata di 10 anni a partire dalla data d'inizio della locazione, con possibilità per un prolungamento del rapporto di locazione alle stesse condizioni per 4 ulteriori periodi fissi di 5 anni ciascuno.

Dall'analisi fornita dal nostro consulente esterno, sono stati ragionevolmente valutati costi ricorrenti di ca. fr. 60'000.--/anno per le spese immobiliari e di ca. fr. 40'000.--/anno per i costi di finanziamento (in base al tasso d'interesse effettivo ancora da definire ed escluso l'ammortamento amministrativo).

La somma sopraccitata deriva considerando come basi di calcolo l'investimento complessivo di fr. 3 mio., l'utilizzo di mezzi propri per fr. 1,7 mio. (di cui fr. 700'000.-- dal fondo aggregativo) e costi per interessi di finanziamento (tasso medio a 10 anni: 3%) quantificati per un prestito di fr. 1,3 mio.



Per quanto concerne il personale che verrà impiegato, i dirigenti Coop si sono impegnati nel voler riassumere i dipendenti che operano presso l'attuale negozio della Cooperativa Alta Verzasca, poiché già formati e presenti in loco. Dei contatti in proposito verranno avviati direttamente tra Coop e l'attuale maestranza; quindi ci si aspetta un loro inserimento professionale con il grande punto di vendita svizzero.

Dal momento che Coop applica una strategia di collaborazione in altri negozi con i produttori locali, anche al cospetto sono favorevoli ad intrecciare delle puntuali collaborazioni con le aziende agricole e le ditte del posto affinché si preveda la vendita dei loro prodotti all'interno degli spazi di vendita.

Infine, ma non per importanza, la dirigenza Coop procederà ad allacciare dei contatti con i responsabili della Posta, in quanto disponibili di accogliere nel loro negozio l'agenzia postale, attualmente operativa presso lo spaccio della Cooperazione.

Si spera che anche questo valido e importante servizio per tutta la popolazione possa rimanere attivo, giacché trattasi dell'ultimo sportello ancora aperto in tutta la Verzasca.

Le menzionate azioni sono a dimostrare come Coop vuole entrare a pieno titolo nella realtà e nel tessuto sociale vallerano, integrando e ampliando prestazioni e servizi già presenti.

Domanda di costruzione

Seguito tutto l'iter procedurale d'approvazione e ritenuti i preavvisi favorevoli rilasciati dai vari servizi cantonali e raccolti nel rapporto dell'Ufficio delle domande di costruzione, in data 31 marzo 2023 è stata rilasciata formalmente la licenza edilizia per autorizzare l'edificazione del citato negozio.

Al momento, verte dinanzi al Servizio dei ricorsi del Consiglio di Stato il ricorso formulato dal proprietario del fondo confinante no. 30 RFD, con il quale viene sollevata una sola obiezione e meglio la rivendicazione di un diritto carrabile.

Al cospetto, dobbiamo subito fare rilevare che il nostro fondo comunale no. 34, confinante con il fondo precitato, secondo le risultanze del Registro Fondiario risulta essere libero da servitù e oneri fondiari di qualsiasi tenore.

Riteniamo plausibilmente che il gravame sollevato possa essere evaso in tempi rapidi, premesso come sia fondato sul principio del riconoscimento del diritto di passo/veicolare che in quanto tale è da considerare una materia di diritto privato. Pertanto, un'eventuale istanza di riconoscimento dovrebbe essere formulata dinanzi al giudice civile.

Tempistiche esecutive

Per le scadenze della procedura, confidando nell'approvazione del relativo credito, lo scadenziario (ideale) di grande massima è il seguente:

Richiesta credito di costruzione	Settembre 2023
Procedura concorsi e appalti	Gennaio 2024
Inizio cantiere	Marzo 2024
Consegna dell'opera	Primavera 2025

Preventivo di spesa, sussidi e contributi

Secondo quanto previsto dalla norma SIA 103, il preventivo di spesa complessivo è allestito con grado di attendibilità $\pm 10\%$ (preventivi di progetti definitivi).

I costi necessari alla realizzazione dell'opera come presentata a progetto ammontano complessivamente a **fr. 3'000'000.--**, IVA inclusa.



RICAPITOLAZIONE SPESA

	Importo in fr.	
Lavori preparatori		46'500.00
Rilievi, prospezioni geognostiche	1'500.00	
Sgombero, preparazione del terreno	45'000.00	
Edificio		2'479'972.00
Fossa	70'000.00	
Costruzione grezza 1	881'000.00	
Costruzione grezza 2	626'000.00	
Impianti elettrici	85'000.00	
Impianti RVC, automazione degli edifici	100'000.00	
Impianti sanitari	55'000.00	
Impianti di trasporto, impianti di immagazzinamento	100'000.00	
Finiture 1	127'000.00	
Finiture 2	82'500.00	
Onorari	353'472.00	
Lavori esterni		213'000.00
Costruzione grezza e finiture	195'000.00	
Giardini	18'000.00	
Costi secondari		45'000.00
TOTALE senza IVA		2'784'472.00
IVA e arrotondamento		215'528.00
TOTALE con IVA		3'000'000.00

L'investimento a fini meramente commerciali, come nel caso concreto, non beneficia di sovvenzioni federali o cantonali, mentre si potrà fare capo al Fondo energie rinnovabili per la copertura finanziaria per l'importo netto a preventivo di fr. 40'000.--.

Come già anticipato con il messaggio municipale del 15 aprile 2022 riguardante il credito di progettazione, intendiamo fare capo al fondo stanziato dal Gran Consiglio nell'ambito del processo aggregativo, attingendo a un ulteriore importo di fr. 700'000.--.

Difatti, ricordiamo che Il Parlamento ha stanziato, oltre a 11 mio. di franchi da destinare al risanamento finanziario e 2.4 mio. di franchi quale contributo massimo per la costruzione di una palestra presso il centro scolastico di Brione V., 2 mio. di franchi quale contributo da utilizzare quale sostegno finanziario ad investimenti di sviluppo socioeconomico e territoriale di valenza regionale.

Si ritiene che la natura del progetto e il suo impatto sul territorio possa portare ad attingere a suddetto fondo cantonale, facendone capo per finanziare in parte gli oneri di questo progetto e parte dell'investimento strutturale.

Va da sé che dovrà essere formalizzata un'istanza d'accettazione al Consiglio di Stato, premesso che la Sezione degli enti locali ha già fornito un suo preliminare parere favorevole per quanto concerne il credito di progettazione.

Per la parte rimanente del credito (fr. 2'300'000.--), proponiamo di fare capo sia alla liquidità monetaria presente sui conti aperti presso gli istituti di credito per 1 mio. di franchi, in considerazione della somma ragguardevole tuttora in giacenza, sia con l'accensione di un apposito credito presso un istituto finanziario per la parte scoperta, ovvero per 1,3 mio. di franchi.



Aspetti finanziari

Come già indicato preliminarmente in entrata in messaggio, secondo i calcoli del nostro esperto immobiliare, risulta che i costi derivanti dagli interessi bancari (fr. 40'000.--) e gli oneri ricorrenti di manutenzione (fr. 60'000.--), verranno interamente assorbiti con il canone d'affitto versato da Coop.

Ammortamento: le basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In base alle disposizioni legali citate, il presente investimento si configura come una spesa nella categoria "costruzioni edili", la cui durata d'ammortamento va da un minimo di 33 ad un massimo di 40 anni.

Applicando così un tasso del 2.5%, il totale annuo degli oneri a carico del conto economico ammonta a fr. 57'500.--.

L'investimento in questione è stato considerato nel piano finanziario 2022-2025, esposto e discusso nel corso della seduta del Legislativo tenutasi il 16 gennaio 2023.

Conclusioni

Chi vi scrive è oltremodo convinto della valenza di questo progetto, di cui si avvertono le tante aspettative tra la popolazione sulla necessità e sul desiderio d'avere in valle un nuovo, rinnovato, spazioso e concorrenziale negozio, oltremodo importante quale servizio diretto ai residenti e non, ma anche quale punto d'incontro sociale e comunitario d'interscambio intergenerazionale.

Dobbiamo quindi rispondere positivamente alle grandi attese, proponendo un partner solido, riconosciuto e referente in tutta la Svizzera, qual è la cooperativa Coop.

Aspetti formali e procedurali

Preavviso commissionale: l'esame del messaggio compete alla **Commissione edilizia e opere pubbliche** (art. 37 ROC) e alla **Commissione della gestione** (art. 72 e 181 LOC e 35 ROC).

Quoziente di voto: per l'approvazione delle spese di investimento è necessaria la maggioranza assoluta dei membri che compongono il Consiglio comunale (almeno 11 voti affermativi) (art. 61 cpv. 2 LOC).

Referendum: decisione soggetta a referendum, se così regolarmente esercitato (art. 75 LOC).

Sentite le presenti spiegazioni e chiaramente a disposizione per qualsiasi ulteriore ragguglio dovesse necessitare nel merito, invitiamo a gentilmente

risolvere

1. È approvato il progetto e viene concesso il credito di fr. 3'000'000.-- per la realizzazione di un nuovo negozio Coop a Brione Verzasca, sui fondi no. 33, 34 e 1551 RFD.
2. Il finanziamento avviene mediante fondi propri e tramite un prestito alle migliori condizioni di mercato.
3. Il contributo straordinario cantonale, stanziato per l'aggregazione, a cui si chiederà d'attingere, verrà registrato in entrata nel conto degli investimenti.
4. Il credito è da iscrivere nelle uscite del conto investimento, nella relativa voce di competenza.
5. Eventuali sussidi saranno registrati in entrata nel conto degli investimenti.
6. Il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.



Con i migliori saluti.

Il Sindaco:

Ivo Bordoli

Per il Municipio:



Il Segretario:

Romano Bordoli

Allegati:

- estratti piani progetto
- tabella dettagli preventivo di spesa
- rapporto descrittivo tecnico preventivo