

MM 716/2007
**ACCOMPAGNANTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 2'390'000.00 PER
L'EDIFICAZIONE DI UNO STABILE AMMINISTRATIVO SUI MAPP. 397 E 1059
E DI CESSIONE DI UNA QUOTA DELLA PROPRIETA' PER PIANI**

Signor Presidente,
signori Consiglieri comunali,

nella seduta del 5 novembre 2007 il Consiglio comunale ha concesso il credito di fr. 125'000.00 per la progettazione di uno stabile amministrativo sui mapp. 397 e 1059. Nel contempo ha approvato la lettera d'intenti con la Banca Raiffeisen Agno-Bioggio-Cademario, aderendo al progetto di massima presentato e ai criteri di suddivisione degli spazi.

Il Municipio e la Banca Raiffeisen hanno dato seguito senza indugio alla progettazione di dettaglio al fine di poter dare avvio ai lavori il più presto possibile.

Il progetto definitivo che sottoponiamo per l'approvazione non ha subito particolari variazioni rispetto alla proposta contenuta nel MM 710/2007.

In questa seconda fase di sviluppo e elaborazione del progetto tutti gli intendimenti logistici, tecnici ed economici espressi nel citato messaggio vengono confermati.

Riassumiamo quindi unicamente i dati principali del progetto e l'aggiornamento dei costi.

Edificio

La superficie edificata si sviluppa su 1040 mq con una cubatura di 6500 mc. Il nuovo stabile prevede 4 livelli (piano interrato, piano terreno, primo e secondo piano). Parte del cantinato e il secondo piano sono destinati a uffici pubblici. Gli spazi rimanenti (2/3 della cubatura) sono destinati alle esigenze della banca:

- piano interrato: tesoro e archivio
- piano terreno: sportelli cassa e salette clienti
- primo piano: uffici.

In data 9 novembre 2007 gli architetti incaricati Angelo Bianchi e Fabio Milesi hanno consegnato il preventivo di dettaglio (allegato al messaggio), comprendente pure gli impianti specialistici. In accordo con il Consiglio di amministrazione della Banca Raiffeisen i mandati per gli studi specialistici sono stati assegnati a:

- Studio ing. Ezio Tarchini, Agno: opere strutturali;
- Notari Mauro, Agno: impianti elettrici;
- Moggio Engineering SA: impianti riscaldamento, ventilazione e sanitario.

Il costo complessivo dell'edificio è preventivato in fr. 4'295'665.00 (IVA esclusa).

Alcuni interventi richiesti dalla banca per motivi di sicurezza e per impianti speciali sono assunti direttamente dall'istituto e non vengono quindi presi in considerazione per il riparto dei costi:

| | | |
|--|----------------------------------|----------------|
| Facciata strutturale in vetro (sicurezza): | 20% del costo di fr. 239'400.00 | fr. 47'820.00 |
| Ventilazione uffici (impianti): | 40% del costo di fr. 100'000.00 | fr. 40'000.00 |
| Porte e finestre in legno (sicurezza): | 20% del costo di fr. 63'000.00 | fr. 12'600.00 |
| Pavimenti in pietra naturale (finiture): | 20% del costo di fr. 43'740.00 | fr. 8'748.00 |
| Rivestimenti soffitti (impianti) | 28.6% del costo di fr. 63'000.00 | fr. 18'000.00 |
| Totale deduzioni | | fr. 127'168.00 |

I costi a carico del Comune per l'edificio sono i seguenti:

| | |
|---|------------------|
| Costo complessivo edificio | fr. 4'295'665.00 |
| ./ deduzione costi interamente a carico della banca | fr. 127'168.00 |
| Totale costo edificio da suddividere | fr. 4'168'497.00 |
| Quota a carico del Comune di Agno (1/3) | fr. 1'389'499.00 |

Completamente a carico del Comune sono le attrezzature d'esercizio per gli spazi destinati a uffici amministrativi. I costi preventivati ammontano a fr. 124'880.00, comprensivi di:

| | |
|---------------------------------|---------------|
| - Impianto elettrico, cablaggi: | fr. 58'900.00 |
| - Mobilio: | fr. 55'000.00 |
| - Onorari ing. elettrotecnico: | fr. 10'980.00 |

Il costo complessivo a carico del Comune per l'edificio e le attrezzature ammonta pertanto a **fr. 1'514'379.00** (IVA esclusa).

Occorre ancora osservare in merito ai costi che:

- Nel preventivo è compresa la predisposizione della struttura a una futura sopraelevazione di un piano del costo totale valutato in fr. 30'000.00.
- Nel preventivo delle opere in calcestruzzo non sono compresi i costi per eventuali fondazioni e isolazioni speciali che sulla base delle conoscenze e valutazioni attuali non si ritengono necessarie.
- Il materiale di rivestimento delle facciate non è ancora stato definito. Nel preventivo è previsto il costo per la variante in pietra naturale, sistema sarna granol. Se si optasse per la variante in lastre prefabbricate il risparmio totale è quantificato in fr. 109'000.00.
- Per quanto concerne l'uso di tecnologie energetiche moderne sensibili all'ambiente si fa esplicito riferimento alla relazione tecnica allestita dalla Moggio Engineering SA. In generale gli impianti termotecnici previsti offrono i seguenti requisiti principali:
 - flessibilità nell'uso dello spazio
 - ingombri contenuti in ambienti e nei locali tecnici
 - elevato benessere ambientale
 - bassi consumi energetici
 - utilizzo di energie rinnovabili
 - semplicità tecnica e di regolazione
 - affidabilità
 - investimento adeguato allo standard tecnico richiesto.

L'obiettivo finale è quello di poter garantire le condizioni di benessere termico, acustico e di qualità dell'aria nell'ambiente condizionato con un fabbisogno minimo di energia.

Il cuore delle installazioni termiche è rappresentato dalla centrale. La produzione del calore e del freddo è prevista tramite una pompa di calore aria/acqua del tipo reversibile. Questa pompa termica è capace di produrre in modo simultaneo acqua calda e acqua refrigerata in quantità necessaria da inviare in seguito alle singole utenze.

Questo sistema presenta un vantaggio tecnico con uso di energia rinnovabile a rendimenti elevati e un vantaggio economico in quanto la stessa apparecchiatura produce sia caldo sia freddo, rendendo superfluo installare un gruppo frigorifero indipendente.

La soluzione prospettata richiede degli accertamenti tramite sondaggi che dovranno essere effettuati sul posto. In particolare si dovrà ottenere la concessione cantonale per la captazione di acqua di falda; in seguito si dovrà procedere con una prova di pompaggio e a un'analisi chimica per accertare se la qualità e la quantità d'acqua presente nel sottosuolo sono adeguate alla soluzione prevista che presenta indubbi vantaggi sia dal profilo energetico che economico. Per questi motivi si è deciso, in accordo con la Banca, di anticipare nel corso del mese di dicembre 2007 l'esecuzione dei sondaggi (vedi posizione 102 del preventivo) per una spesa di fr. 30'000.00.

Nel caso in cui non fosse possibile usufruire dell'acqua di falda si dovrà rivedere l'impiantistica della centrale di produzione, allestire una nuova soluzione tecnica, rivedere gli spazi utilizzati e adattare il preventivo di costo.

- Le caratteristiche descritte sia dell'impiantistica che delle isolazioni prospettate vanno nella direzione auspicata di un risparmio energetico e di salvaguardia ambientale. L'adozione in toto dei criteri "Minergie" sarà da valutare con gli organi direttivi della banca.
- Nel preventivo è stata inserita la posizione "decorazione artistica" (pos. 98) di fr. 15'000.00 per l'acquisto o la realizzazione di un'opera d'arte.

Autorimessa

Il costo complessivo per l'autorimessa è preventivato in fr. 879'586.00 (IVA esclusa). E' confermata la creazione di 28 stalli, di cui 20 destinati agli utenti del Comune e 8 alla Banca Raiffeisen.

I costi sono di conseguenza ripartiti in modo proporzionale ai posti auto. A carico del comune risultano quindi fr. **628'276.00** (IVA esclusa).

Rispetto all'indicazione formulata nel messaggio del credito di progettazione il costo dell'autorimessa risulta ridimensionato. In particolare si è rinunciato all'esecuzione di una ventilazione meccanica proponendo degli accorgimenti per una ventilazione naturale dello spazio.

Il costo per stallo autovettura si situa ora a circa fr. 31'400.00 (IVA esclusa).

I costi per eventuali sottomurazioni della casa comunale, così come per fondazioni e isolazioni speciali, non ritenuti necessari sulla base delle conoscenze e valutazioni attuali, non sono inclusi in preventivo.

Lavori esterni

Il preventivo per i lavori esterni ammonta a fr. 382'025.00 (IVA esclusa). Viene riconfermato il criterio di suddivisione delle spese al 50% tra Comune e Banca.

A carico del Comune risulta quindi un costo di fr. **191'013.00** (IVA esclusa).

Richiesta di credito

I costi complessivi a carico del Comune sono così riassunti:

| | | |
|---|-------------------|----------------------------|
| Edificio | fr. | 1'514'379.00 |
| Autorimessa | fr. | 628'276.00 |
| Opere esterne | fr. | 191'013.00 |
| Totale (IVA esclusa) | fr. | 2'333'668.00 |
| IVA 7.6% | fr. | 177'358.00 |
| Totale costo (IVA inclusa) | fr. | 2'511'026.00 |
| Totale costo arrotondato | fr. | 2'515'000.00 |
| Dedotto credito di progettazione già stanziato | fr. | 125'000.00 |
| <i>Richiesta di credito del presente Messaggio</i> | <i>fr.</i> | <i>2'390'000.00</i> |

Costo netto a carico del Comune

| | | |
|--|-----|--------------|
| Costo progettazione e edificazione a carico del Comune | fr. | 2'511'026.00 |
| Deduzione ricavo cessione quota terreno | fr. | 485'000.00 |
| Costo netto a carico del Comune | fr. | 2'026'026.00 |

Costituzione PPP e cessione quote

Come indicato nella lettera di intenti si prevede di procedere alla correzione dei confini fra le particelle 1059 e 397, in modo che la nuova edificazione venga realizzata interamente sulla particella no 1059, e alla costituzione di una proprietà per piani sul medesimo mappale.

Le quote di valore delle PPP saranno attribuite per i 2/3 alla Banca Raiffeisen di Agno-Bioggio-Cademario. I tre posteggi edificati sulla particella no 1059 saranno attribuiti in uso esclusivo alla Banca Raiffeisen.

I costi effettivi di costruzione saranno a carico della Banca per le quote che le spettano.

La quota sul valore del terreno è stata stabilita su una stima di fr. 700.-- il mq. Questa stima tiene conto del prezzo di acquisto del fondo nel 2002 (fr. 370'000), degli interventi effettuati sull'immobile (fr. 57'744.30) e del rincaro subentrato. Si tratta di un prezzo che corrisponde al valore di mercato di un terreno in zona R4 nel centro del paese.

Valore complessivo del terreno: mq 1040 a fr. 700.00 il mq = fr. 728'000
Quota ceduta alla Banca 2/3 di fr. 728'000 = fr. 485'000

E' pure prevista la costituzione di una servitù di superficie a favore della Banca per 8 dei 28 posteggi previsti sul mapp. 397.

Tempi di realizzazione

I promotori intendono avviare i lavori di costruzione a inizio 2008, riservata l'approvazione del Consiglio comunale e tenuto conto dei tempi richiesti per le procedure di delibera delle opere, che sottostanno alla Legge sulle commesse pubbliche.

. * * * * *

Il Municipio invita il Consiglio comunale, sentiti i rapporti delle Commissioni Edilizia e Gestione, a voler risolvere:

- 1. E' concesso un credito di fr. 2'390'000.-- per l'edificazione di uno stabile amministrativo sul mapp. 1059 come da progetto e preventivi presentati e con la suddivisione delle spese stabilite con la Banca Raiffeisen di Agno-Bioggio-Cademario*
- 2. Il Municipio è autorizzato a costituire una PPP sul mapp.1059 e a cedere la quota di 2/3 alla Banca Raiffeisen.*
- 3. La quota parte in PPP del terreno al mapp. 1059 è ceduta al prezzo convenuto di fr. 485'000.--.*
- 4. I tre posteggi esterni edificati sul mapp. 1059 sono attribuiti con il regolamento d'uso della PPP in uso esclusivo alla Banca Raiffeisen.*
- 5. A carico della quota PPP è iscritto un diritto di prelazione reciproco a favore delle parti ai sensi dell'art. 712c del Codice civile.*
- 6. E' costituita una servitù per 8 posti auto a carico della part. 397 e a favore della Banca.*
- 7. Il credito di cui al punto 1. è iscritto nel conto investimenti, beni patrimoniali.*
- 8. Il credito decade se non verrà utilizzato entro 5 anni dalla sua approvazione.*

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Mauro Frischknecht

Flavio Piattini

Allegato:

- preventivo 9.11.2007
- piante e sezioni

Approvato con ris. mun. del 12 novembre 2007
Agno, 13 novembre 2007