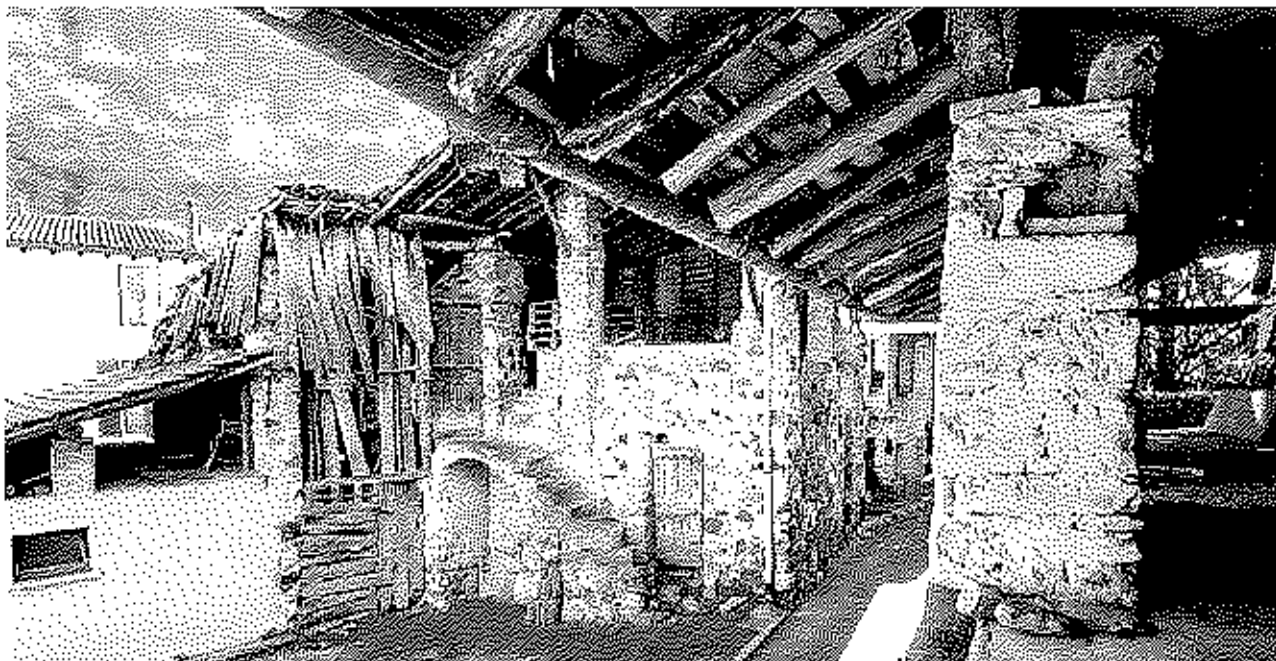


MM 04-21 acquisto dei fondi ai mappali no. 280 RFD e no. 291 RFD ed esecuzione degli interventi di restauro conservativo intesi ad assicurare il recupero e la rivitalizzazione del comparto Fornaci.





MM 04-21 concernente la richiesta di un credito di CHF 3'250'00.00 da destinare all'acquisto dei fondi ai mappali no. 280 RFD e no. 291 RFD e all'esecuzione degli interventi di restauro conservativo intesi ad assicurare il recupero e la rivitalizzazione del comparto Fornaci.

Lodevole
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 3 marzo 2021

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

1 PREMESSA

Richiamato in particolare l'articolo 13 LOC, mediante il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione la richiesta di un credito di finanziamento occorrente all'acquisto degli edifici posti sui mappali no. 280 RFD e no. 291 RFD e alla successiva esecuzione di interventi di restauro conservativo. Nel contempo si desidera pure assicurare l'esecuzione di alcune opere interne che interessano l'edificio al mappale no. 293 RFD già di proprietà del Comune (casa "Ex Gorla") che è stato acquisito con l'avvenuta approvazione del relativo messaggio 09-18 approvato dal Consiglio comunale il 18 dicembre 2018.

La proposta in esame, sviluppata fin dal 2013 in collaborazione con l'Ente Regionale per lo Sviluppo del Mendrisiotto e del Basso Ceresio (ERSMB), desidera rispondere al concetto di destinazione storico-culturale riferito alla lavorazione dell'argilla che contraddistingue un comparto di particolare pregio tanto da essere riconosciuto a livello nazionale.

Inoltre mira ad unire il recupero architettonico degli edifici al fine di rivitalizzare la zona favorendo contestualmente l'offerta culturale e turistica e una concreta opportunità di sviluppo per le attività a beneficio dell'economia dell'intera regione.

In aggiunta a quanto in precedenza indicato gli interventi proposti con questo messaggio bene si inseriscono anche all'interno del perimetro della regione del Monte San Giorgio iscritto nella lista del Patrimonio mondiale dell'UNESCO.

2 INTRODUZIONE

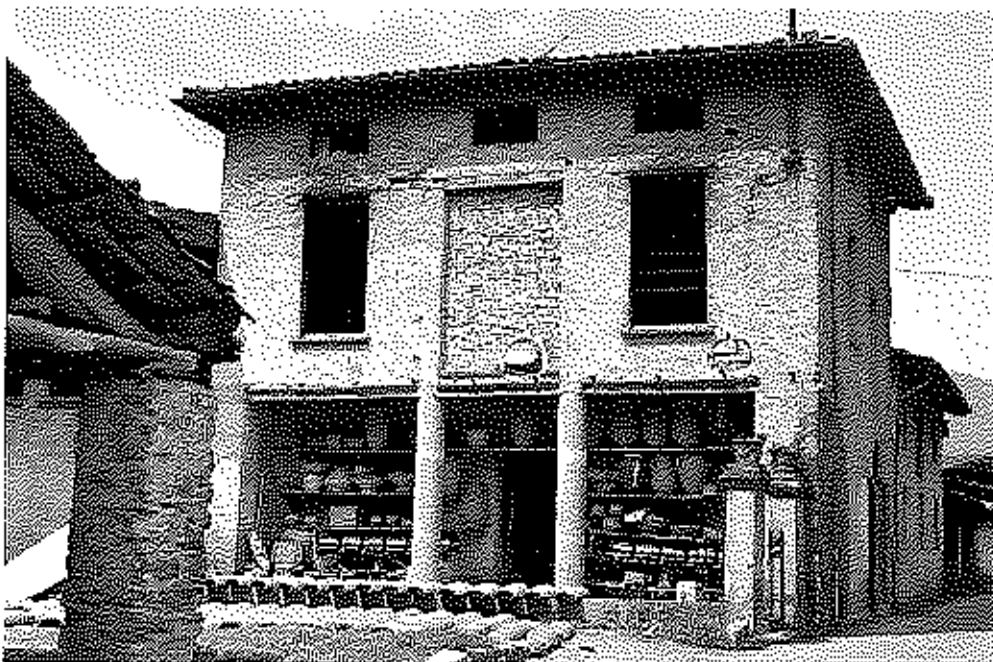
2.1 Aspetti storici e pianificatori

All'interno del nucleo di Riva San Vitale sono presenti edifici che testimoniano l'antica storia del Borgo che in passato è stato un importante centro di attività per la produzione di laterizi (coppi, mattoni e piastrelle). La lavorazione dell'argilla avveniva già in epoca romana e si è sviluppata fino al XX secolo grazie anche alla prossimità del lago che permetteva il trasporto dei manufatti tramite imbarcazioni, e alla presenza di due giacimenti di argilla a Capolago e in località "Rossa". Attualmente sono censite 7 fornaci.

Due edifici sono di particolare rilievo: l'antico essiccatoio e l'antica fornace situati sui mappali no. 280 RFD e no. 291 RFD. I medesimi sono catalogati nell'elenco cantonale dei beni culturali tutelati e sono inseriti in un comparto classificato nell'inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS). Dal profilo pianificatorio comunale l'intera area interessata dagli interventi in oggetto rientra nel Piano particolareggiato del nucleo (PPN).

Attualmente entrambi gli edifici versano in uno stato di fragilità tale da mettere a rischio la loro integrità. Gli interventi di recupero e rivitalizzazione permetteranno di riconsegnare alle generazioni future le antiche fornaci che sono inequivocabilmente valori storici, culturali (ma anche identitari) che contraddistinguono Riva San Vitale.

Figura 1: stabile mapp. 293 RFD, foto antica



2.2 Obiettivi

In aggiunta a quanto in precedenza indicato, si desidera creare un preciso punto di riferimento in cui stimolare lo scambio di idee fra artisti, promuovere la lavorazione dei materiali e favorire una collaborazione con i vari movimenti culturali e le associazioni di riferimento presenti in Svizzera e all'estero.

Si tratta infatti di un'offerta unica nel suo genere grazie alla presenza delle antiche fornaci e all'inserimento di un forno di cottura per ceramiche di medie-grandi dimensioni, totalmente assente in Ticino e in Lombardia. La possibilità di mettere a reddito gran parte delle superfici del comparto storico e di organizzare delle attività didattiche variegate (eventi, corsi, ecc.) contribuirà a realizzare un'attività sostenibile.

2.3 Breve istoriato e procedure fin qui assicurate

Successivamente all'elaborazione del concetto di destinazione d'uso elaborato nel 2013 dall'Ente Regionale per lo Sviluppo del Mendrisiotto e Basso Ceresio (ERSMB), l'architetto Enrico Sassi ha completato in data 25 febbraio 2014 lo studio di fattibilità interessante i fondi no. 280 RFD, 291 RFD, 292 RFD, 293 RFD, 294 RFD, 295 RFD e 296 RFD per promuovere la conservazione ed il recupero del comparto Fornaci. Appurata la bontà di tale sviluppo progettuale, abbiamo avviato le trattative con i proprietari per determinare i prezzi di acquisto dei citati fondi.

In virtù degli accordi stipulati abbiamo provveduto in data 22 luglio 2017 ad attribuire i mandati necessari allo sviluppo del progetto di massima ad un costo di CHF 49'881.00 (IVA inclusa). Il progetto ha interessato i fondi n. 280 RFD (essiccatoio), 291 RFD (fornace), 293 RFD (abitazione – fornace) e 295 RFD (fornace) ed è stato trasmesso all'Ufficio cantonale dei Beni Culturali (UBC) che il 3 agosto 2018 ha espresso un preavviso favorevole condividendo la proposta che è stata pure considerata di sicuro valore. Nel contempo ha indicato la disponibilità ad entrare nel merito di un sussidio cantonale nella misura del 20 – 25 % dell'importo computabile.

Successivamente, il 24 maggio 2019, l'ERSMB ha provveduto a conferire al team di lavoro i mandati per sviluppare il progetto ed il preventivo definitivi per un importo di CHF 142'633.00 (IVA inclusa). Il Comune di Riva San Vitale si è assunto il 10% di tali costi mentre il restante 90% è stato preso a carico dal predetto Ente. Ciò ha permesso di depositare la domanda di costruzione riguardante il recupero e la rivitalizzazione degli edifici storici situati sui fondi privati n. 280 RFD e 291 RFD i cui atti sono stati pubblicati dal 13 al 27 novembre 2019. In data 5 febbraio 2020 è stata rilasciata la licenza edilizia che è regolarmente cresciuta in giudicato.

A seguito degli sviluppi del progetto, delle analisi finanziarie e della formale richiesta che abbiamo formulato al Cantone per la quantificazione del sussidio, il Dipartimento si è espresso favorevolmente tramite atto del 3 agosto 2020 approvando il progetto e confermando un sussidio di CHF 320'000.00. In virtù di tale conferma relativa alla partecipazione ai costi, l'ERSMB ha provveduto ad aggiornare il piano finanziario che in data 28 settembre 2020 è stato trasmesso all'Ufficio per lo sviluppo economico unitamente ad una richiesta di partecipazione ai costi di investimento.

Con decisione del 18 novembre 2020 il Consiglio di Stato si è espresso in merito alla richiesta di sussidio confermando che, oltre ai requisiti per un finanziamento ai sensi della legge sui beni culturali, vi sono le premesse per un'entrata in materia per un sostegno ai sensi del Decreto legislativo complementare di politica economica regionale siccome la realizzazione dell'iniziativa è ritenuta strategica e dunque permetterà di offrire delle prospettive finanziarie interessanti sia per il settore turistico sia per il settore legato all'artigianato.

Il Governo ha quindi confermato la disponibilità di concedere un contributo cantonale complessivo pari al 50% dei costi computabili, attualmente preventivati in ca. 2.8 milioni di franchi. La decisione finale di concessione del sussidio è di competenza del Gran Consiglio.

2.4 Procedure di informazione

La procedura di informazione è stata assicurata mediante una prima serata informativa che si è svolta il 23 giugno 2014 intesa ad illustrare ai membri del Legislativo comunale il progetto di recupero e rivitalizzazione dell'intero comparto Fornaci elaborato in collaborazione con l'ERSMB.

Ai sensi dell'articolo 6 LE e 17 RLE sono stati posti in pubblicazione gli atti della domanda di costruzione limitata ai fondi no. 280 RFD e no. 290 RFD presentata il 1° ottobre 2019 per un periodo di 15 giorni a contare dal 13 novembre 2019 fino al 27 novembre 2019.

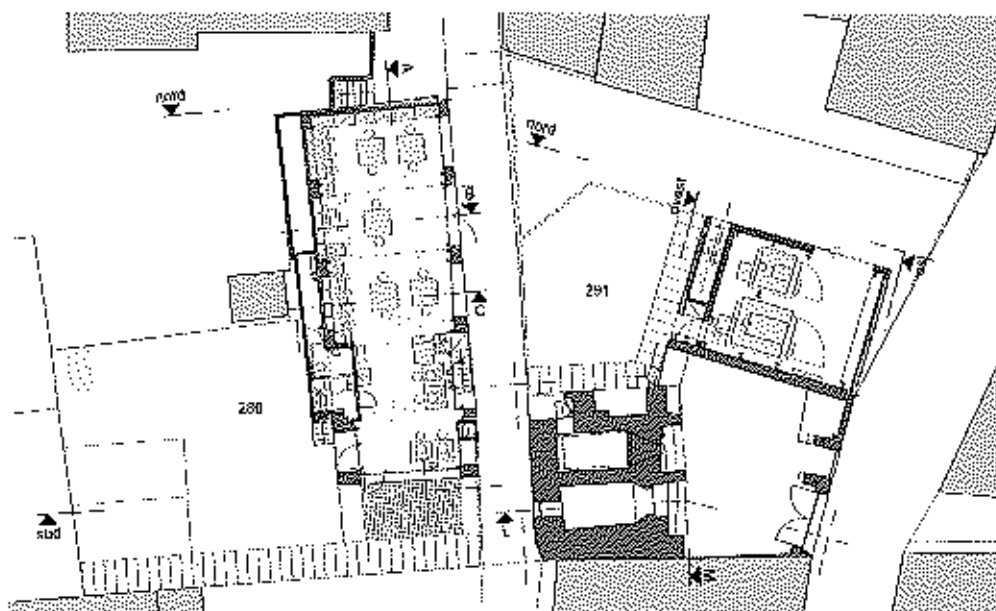
Il 13 novembre 2019, si è tenuta una conferenza stampa congiunta (ERSMB e Municipio) per illustrare gli obiettivi ed il progetto. L'11 dicembre 2020 le Commissioni della Gestione e delle Opere pubbliche sono state convocate per una seduta informativa durante la quale l'architetto Enrico Sassi, il signor Claudio Guidotti (ERSMB) e la ceramista Simona Bellini hanno illustrato gli sviluppi del progetto.

3 IL PROGETTO DEFINITIVO

3.1 Attività del comparto artistico

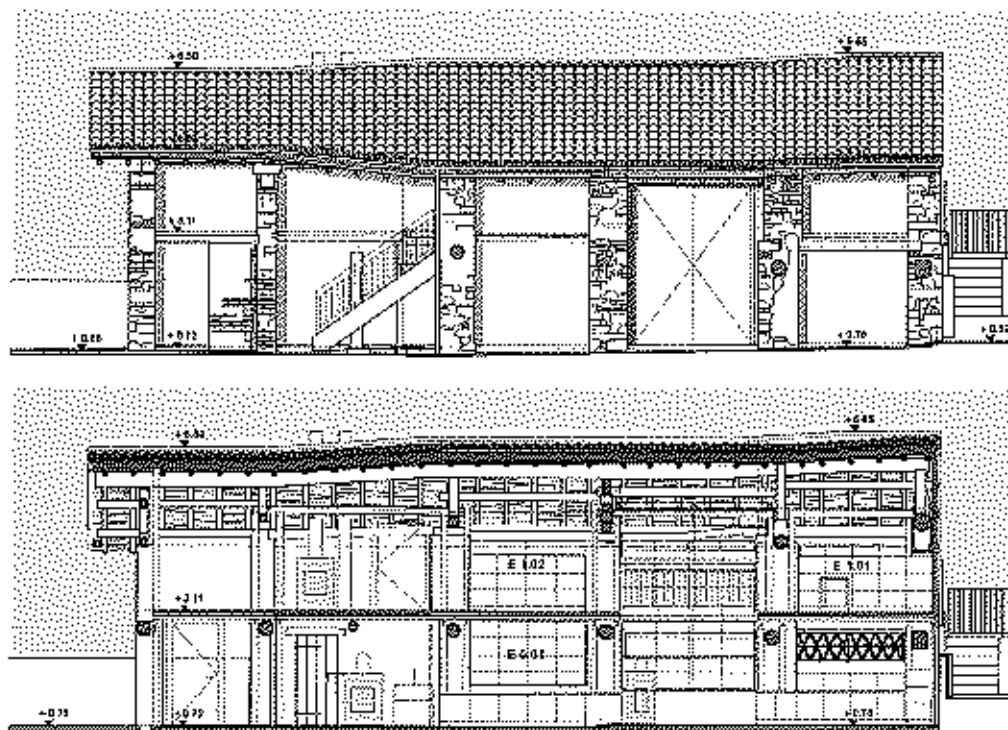
Nello specifico si intende procedere ad un restauro conservativo degli edifici collocati ai mappali no. 280 RFD (antico deposito ed essiccatoio) - no. 291 RFD (antica fornace ex Pellegrini) in modo da assicurare, come in precedenza indicato, la loro valorizzazione inserendo anche dei laboratori (atelier) di lavorazione e di cottura di materiali in chiave contemporanea.

Figura 2: Piano generale interventi di restauro



Per quanto riguarda l'edificio "Ex Gorla" (mapp. no. 293 RFD), il medesimo potrà diventare lo spazio centrale del quartiere soltanto quando saranno garantiti gli introiti sufficienti all'autofinanziamento del centro artistico (a partire presumibilmente dal 5° - 6° anno di attività). Quando potrà essere concretamente operativo, diverrà un luogo privilegiato nel quale artisti o famiglie potranno risiedervi per soggiorni culturali.

Figura 3: Prospetto e sezione essiccatoio



3.2 Contenuti del progetto

I singoli contenuti di destinazione degli edifici possono essere così riassunti:

- Fondo no. 280 RFD
il vecchio essiccatoio sarà trasformato in laboratori e spazi artistici. Conterà 12 postazioni di lavoro, 4 postazioni al tornio ed 1 atelier. Oltre a ciò possono essere predisposti spazi di vendita (botteghe) o destinati all'esposizione di opere, sculture e manufatti realizzati dagli artisti.
- Fondo no. 291 RFD
l'autorimessa presente sul fondo no. 291 RFD sarà demolita e sostituita con uno spazio coperto dove saranno collocati i nuovi forni. La vecchia fornace (Ex Pellegrini) conterrà 2 spazi espositivi ed 1 atelier.
- Fondo no. 293 RFD
l'abitazione esistente sul fondo no. 293 RFD, oltre che fungere da alloggio, sarà integrata in funzione delle necessità oggettive. Si pensa in particolare ad una destinazione quale info-point turistico o a spazi espositivi, bottega, e/o punto di ristoro e ritrovo. Tali nuove destinazioni d'uso saranno attribuite all'edificio in funzione ai proventi derivanti dalla gestione corrente del nuovo centro (vedi tab. 3).

3.3 Situazione fondi interessati

I mappali su cui sorgono tali edifici che si intendono acquistare sono così composti:

- Fondo no. 280 RFD (proprietà signora Paola Regazzoni):

rustico	mq. 113
pollaio	mq. 3
orto	mq. 153
<u>passo pedonale</u>	<u>mq. 18</u>
sup. totale	mq. 287

Il rustico (essiccatoio) è classificato come bene culturale di interesse locale e, di conseguenza, è gravato da un vincolo di restauro conservativo (art. 18 NAPPN: gli interventi di restauro conservativo devono essere documentati dalla relativa analisi storica, tipologica e spaziale). È inoltre gravato da un onere di passo privato a favore dei fondi no. 278 RFD e no. 279 RFD.

- Fondo no. 291 RFD (proprietà signora Paola Regazzoni)

rustico	mq. 152
<u>piazzale</u>	<u>mq. 175</u>
sup. totale	mq. 327

Il rustico (fornace) è classificato come bene culturale di interesse locale ed è quindi gravato da un vincolo di restauro conservativo (art. 18 NAPPN: gli interventi di restauro conservativo devono essere documentati dalla relativa analisi storica, tipologica e spaziale). Il fondo non è gravato da oneri e servitù.

L'acquisto è comunque evidentemente vincolato alla concessione del sussidio cantonale. In attesa della necessaria decisione del Gran Consiglio (i cui tempi non possono essere preventivati) ed al fine di non pregiudicare – solo per ragioni temporali - la trattativa già avviata con l'attuale proprietaria, intendiamo sottoscrivere un contratto di diritto di compera così da tutelare il Comune nella procedura.

4 INVESTIMENTO

4.1 Costi di investimento

I costi di investimento a carico del Comune necessari alla realizzazione del progetto antiche fornaci comprendono i costi di acquisto degli stabili (non computabili ai fini dell'ottenimento dei sussidi), i costi per il restauro conservativo dei medesimi, i costi di arredo e di acquisto dei macchinari e dei forni; nonché il capitale di avviamento indispensabile per garantire le attività promozionali, di networking e di lancio del quartiere artistico (allegato Business plan).

Va rilevato che la gestione e l'animazione del quartiere sono fondamentali per l'avvio e la crescita del progetto di sviluppo. Pertanto si prevede di affidare tali mansioni ad un'artista/gestore per implementare le attività del Centro artistico andando così a creare un nuovo impiego con un grado di occupazione preventivabile nella misura di circa il 50 – 60 %.

Tabella 1: costi di realizzazione del progetto (annessi al Business Plan)

Costi di realizzazione del progetto	Acquisto fondi CHF (con IVA)	Restauro CHF (con IVA)
Part. 280 - Essiccatoio ex-Pellegrini	185'000.--	
Part. 291 - Fornace ex-Pellegrini	215'000.--	2'212'000.--
Part. 293 - Casa "Ex Gorfa" (seconda tappa: approntamento laboratorio per corsi)	--	138'000.--
Part. 295 - Fornace	--	--
Arredo, macchinari, attrezzature, biblioteca digitale (vedi dettaglio Piano di Attività)	--	215'000.--
Totale intermedio costo progetto	400'000.--	2'565'000.--
Diversi ed imprevisti	--	145'000.--
Spese legali e notarili	--	40'000.-
Capitale di avviamento e lancio (vedi Piano di Attività)	--	100'000.--
Totale progetto finanziabile ai fini del sostegno cantonale		2'850'000.--
Sussidio UBC	--	-320'000.--
Sussidio cantonale Nuova politica regionale	--	-1'105'000.--
Importi previsti a carico del Comune di Riva San Vitale	400'000.--	1'425'000.--

4.2 Sussidi cantonali

Come in precedenza indicato si prevede che l'intervento potrà beneficiare di un importante sussidio cantonale previsto nella misura del 50% del costo preventivato computabile di 2,8 milioni che equivale quindi a CHF 1,4 milioni.

Il sussidio non è previsto per i costi derivanti dall'acquisto dei fondi.

4.3 Sostenibilità finanziaria dell'investimento

Per determinare la sostenibilità economica dell'operazione è stato allestito dall'ERSMB un Business plan (vedi documento in allegato) nel quale è contenuto il conto economico quinquennale: esso mostra i proventi derivanti dalla gestione corrente del "Nuovo Quartiere Antiche Fornaci".

Considerando la specificità dell'attività da inserire nel Comparto artistico, il Comune di Riva San Vitale si è avvalso delle competenze e dell'esperienza di un'artista della regione per sviluppare due documenti indispensabili al fine di elaborare tale piano finanziario: il piano di strutturazione delle attività per il lancio e la valorizzazione del comparto Fornaci, nonché la lista dei corsi con calendario di lavoro.

Tabella 2: Conto economico (annesso al Business Plan)

Gestione corrente	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
Totale ricavi	73'431	94'240	113'440	115'290	121'990
Totale costi	93'753	105'523	110'023	110'023	110'023
Risultato operativo	-20'322	-11'283	3'417	5'267	11'967

4.4 Conclusioni di carattere finanziario

La richiesta di credito di CHF 3'250'000.00 comprende l'acquisto degli edifici, i costi di restauro, di fornitura dell'arredo e quelli di promozione Centro artistico.

Dedotto il sussidio cantonale il costo a carico del Comune è dunque di CHF 1'825'000.00 (Iva inclusa).

Le entrate derivanti dall'affitto della casa "Ex Gorla", dalle postazioni di lavoro e dagli ateliers, dalle cotture, dalle vendite e dai corsi, andranno a copertura dei costi di gestione per garantire la sostenibilità del progetto.

La sostenibilità dell'operazione, a prescindere dal valore culturale dato dalla rivitalizzazione del luogo, va quindi considerata in funzione dei benefici che il Centro permetterà di raggiungere nella sua funzione di qualificante punto di riferimento artistico generando anche un indotto economico.

5 PROCEDURE SUCCESSIVE

- ✓ dopo la concessione del credito, il Municipio in collaborazione con l'ERSMB provvederà ad elaborare la richiesta da inoltrare al Consiglio di Stato per la conferma dei sussidi e, come predetto, a sottoscrivere un contratto di diritto di compera;
- ✓ una volta che i sussidi saranno assicurati per competenza dal Gran Consiglio si procederà all'acquisto dei fondi no. 280 RFD e no. 291 RFD
- ✓ contestualmente si provvederà ad attribuire i mandati ai progettisti per l'allestimento del progetto esecutivo e per la documentazione d'appalto;
- ✓ successivamente sarà avviata la fase di appalto per le opere concernenti gli interventi di risanamento degli edifici secondo la Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) a cui seguiranno gli effettivi interventi di restauro.

Resta inteso che, dal profilo del controllo dei costi, il piano economico sarà puntualmente aggiornato in particolare a dipendenza dell'importo effettivo in termini di sussidio cantonale e dell'evoluzione economica in generale e più in dettaglio e puntuale del Comune al momento di dare avvio alla procedura di appalto.

6 DISPOSITIVO FINALE

Ciò premesso e con l'osservazione che l'intero incarto è consultabile presso l'Ufficio tecnico comunale, vi ringraziamo per l'attenzione che vorrete prestare a questa significativa e importante proposta di conservazione e valorizzazione delle testimonianze edilizie dell'antica produzione dei laterizi che fa parte della storia e della cultura del nostro Comune, vi invitiamo a voler

d e c i d e r e :

- 1) è concesso un credito di CHF 3'250'000.00 da destinare all'acquisto dei fondi ai mappali no. 280 RFD e no. 291 RFD e all'esecuzione degli interventi di restauro conservativo intesi ad assicurare il recupero e la rivitalizzazione del comparto Fornaci, questo nei modi indicati nel presente messaggio e nella documentazione che si richiama integralmente agli atti;
- 2) il Municipio è contestualmente autorizzato a stipulare un contratto di compra vendita con la proprietaria;
- 3) l'importo è allibrato alla gestione investimenti e dovrà essere utilizzato entro il 30.06.2024;
- 4) i sussidi andranno in deduzione della spesa.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  La segretaria suppl.: 

 Fausto Medici Claudia Bortolotti

Annesso:

piano economico ERSMB

Per esame e rapporto:

<i>Gestione</i>	<i>Opere pubbliche</i>	<i>Petizioni</i>
•	•	

RM no. 106 del 2 marzo 2021