



MESSAGGIO MUNICIPALE NR. 20

RICHIESTA CREDITO DI FR. 95'000.-- PER LA PROGETTAZIONE DI UN NUOVO NEGOZIO A BRIONE VERZASCA

Egregio signor Presidente,
gentili signore,
egregi signori,

con il seguente messaggio il Municipio sottopone per approvazione al Consiglio Comunale la richiesta di un credito di fr. 95'000.—destinato all'allestimento di un progetto definitivo per un nuovo negozio a Brione V.

Situazione attuale

Già a partire dagli inizi degli anni 2000, l'allora ex Municipio di Brione V. aveva intravvisto la necessità di sviluppare un nuovo progetto di negozio per generi alimentari e centro vendita di prodotti locali, che andasse a sostituire quello esistente realizzato più di trent'anni addietro, in quanto ritenuto non più consono, attrattivo e concorrenziale.

L'iniziativa del nuovo centro di vendita destinato al trasferimento dell'attività della Cooperativa Alta Verzasca, sicuramente encomiabile dal punto di vista sociale e utile per lo sviluppo economico-turistico della nostra Valle, ha portato nel tempo all'allestimento di varie proposte di progetto.

L'ultima variante in ordine cronologico era stata elaborata nel 2013, sfociando con l'approvazione del progetto dei Servizi generali del Dipartimento, avvenuta con decisione del 23 maggio 2014, per la quale è poi seguito un rinnovo dell'incarto, datato 22 dicembre 2017.

I sedimi individuati sono stati quelli sui fondi no. 33 e 1551, che confinano con la strada cantonale, il cimitero e la proprietà privata di Brione V.

Il posizionamento su quest'area di terreno è scaturito dalla necessità d'incrementare le superfici per la funzionalità che un negozio di questo genere abbisogna, evidenziate anche dagli operatori medesimi, come pure dalla posizione strategica in seno al contesto abitativo e urbano. Difatti, si prevede di risolvere pure il problema del posizionamento strategico utile a tutti gli utenti che usufruiscono dello spazio pubblico, non solo a sé stante per gli abitanti locali, ma esteso a tutta la popolazione della valle e dei turisti.

Nel frattempo, grazie alla partecipazione e alla mediazione della Fondazione Verzasca e in prima persona del coordinatore del "Masterplan Verzasca 2030, sig. Alessandro Speciali, sono stati avviati dei contatti con le grandi catene di distribuzione commerciali che operano nel settore in Svizzera per capire se vi fosse l'interesse ad insediare un loro punto di vendita in valle.

A questa esplorazione ha risposto positivamente la Società Coop, mostrando da subito un serio trasporto ad aprire una sua filiale sul nostro territorio.

Si tratta sicuramente di un partner molto valido, solido e leader nel settore del commercio al dettaglio e data la sua superficie di vendita complessiva sul territorio in Svizzera, la rete di punti di vendita di Coop risulta essere la più capillare del nostro Paese.

Operazioni che potrebbe infondere tanti input alla nostra valle, basti pensare alla creazione nuovi posti di lavoro, servizi concorrenziali per l'acquisto dei beni alimentari e non solo, indotto finanziario, ecc.

Il nostro Municipio, raccolta l'eredità degli ex colleghi di Brione V., ha poi avuto occasione d'incontrare virtualmente e personalmente i dirigenti della società Coop. Nel corso dei conviviali e fruttuosi raduni è emersa la loro convinta partecipazione per questa idea di progetto.

A suffragare questo loro convincimento, segnaliamo il mandato che hanno assegnato, a loro spese, allo studio d'architettura Guidotti & Guidotti di Sementina per l'elaborazione di un primo progetto di fattibilità, prodotto poi su carta in data 12 ottobre 2020.

Dal rendering del progetto preliminare, di cui alleghiamo una copia così come alcune planimetrie, piani e sezioni, 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.

In aggiunta, secondo il parere del nostro consulente tecnico esterno, arch. Armando Zuellig, è utile sapere già a questo stadio che il progetto preliminare risulterebbe conforme al diritto edificatorio e pianificatorio.

Intesa con la cooperativa Coop

La determinazione della cooperativa Coop è 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.

Entrambe le parti – Municipio e Coop – hanno così confermato il loro coinvolgimento per sviluppare e realizzare una sede Coop in Verzasca. Il contratto finale od ulteriori negoziati dovranno così contemplarsi obbligatoriamente alla lettera d'intenti.

Il Municipio è cosciente che questa iniziativa immobiliare comporterà degli ingenti costi economici realizzativi e contabili costanti nel tempo, che per principio dovranno essere assorbiti per il tramite dell'incasso di un canone di locazione degli spazi commerciali.

A questo proposito, sempre che il Legislativo sosterrà il credito in oggetto, si farà capo ad un esperto esterno indipendente che potrà all'allestire un'analisi che possa fungere da base per la determinazione di una congrua pigione di mercato e dei costi ricorrenti connessi a questo oggetto commerciale.

Sulla base delle analisi, sarà così identificato il canone di mercato, che potrà determinare il potenziale di reddito complessivo del progetto e servirà per impostare i termini delle trattative con la Cooperativa Coop.

Per la fissazione dell'ammontare del canone d'affitto si dovrà pure tenere in debita considerazione su quale variante di contratto di locazione si vorrà propendere, dal momento che le condizioni e la durata avranno sicuramente un'incidenza nel contesto finanziario.

Assegnazione mandato progettazione

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.

A prescindere dal contratto, la presente richiesta di credito si riferisce esplicitamente alle fasi previste dalla SIA che concernono il progetto di massima, il progetto definitivo e la procedura di autorizzazione. Ricordiamo infatti che la richiesta di credito di costruzione si fonda per legge su di un progetto definitivo, secondo l'art. 13 cpv. 1 della LOC, e sul relativo preventivo che raggiungerà un grado di affinamento al +/- 10%.

Il progetto di dettaglio servirà poi anche per l'inoltro della domanda di costruzione che sarà un altro dei passaggi chiavi dell'intera procedura. In tal senso questa fase di progettazione risulta finanziariamente importante e deve permettere di verificare tutti gli elementi critici connessi con un progetto di questo tipo.

Chi vi scrive ritiene che l'avvio della fase di progetto definitivo sarà dipendente dalla verifica della fattibilità tecnica e finanziaria che scaturirà dalla fase di progetto di massima, e questo riteniamo infatti che già con l'allestimento del dossier e con il relativo preventivo, disporremo di un documento che ci permetterà di capire se questa sostenibilità sarà garantita o meno.

Per il calcolo dell'onorario delle fasi successive si terrà conto ovviamente del preventivo definitivo e di eventuali correttivi, integrando il tutto nella successiva richiesta del credito di costruzione.

Preventivo di spesa onorario progettista

L'importo di progettazione previsto dallo specialista è pari a fr. 95'000.--, essendo stato calcolato su un preventivo di costo complessivo d'edificazione di fr. 2'488'394.-- (IVA esclusa). Il preventivo è stato quantificato sulla base del preventivo di massima allestito dallo stesso progettista, applicando le percentuali indicate dalle norme SIA 102 per le diverse fasi lavorative.

Per tutti i suoi dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato computo d'onorario per le prestazioni dell'architetto.

Progetto di massima

Le aree di affitto, la loro disposizione, i punti di accesso e il design del negozio sono definiti nel progetto preliminare elaborato dallo studio Guidotti & Guidotti, che comprende essenzialmente, ma non in modo vincolante, i seguenti spazi:

- 320 m2 ca. di spazio commerciale nel Piano Terra;
- 80 m2 ca. di locali accessori nel Piano Terra per lo stoccaggio, la refrigerazione e le celle frigorifere, e lo stoccaggio verticale;
- 95 m2 ca. nel Piano Primo per sale sociali e amministrative e per lo stoccaggio verticale;
- 130 m2 ca. di locali accessori nel Piano Interrato per lo stoccaggio e le attrezzature tecniche, così come spazio verticale;
- circa 11 posti auto per i clienti, che saranno esplicitamente riservati.

La struttura (edificio) sarà edificata per accogliere lo spazio commerciale, mentre sarà responsabilità dell'inquilino realizzare a proprie spese l'arredamento interno e le attrezzature.

Tempistiche

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

Inizio progettazione	Luglio 2022
Consegna progetto definitivo	Settembre 2022
Avvio procedura edilizia – domanda costruzione	Ottobre 2022
Rilascio licenza edilizia	Novembre 2022
Richiesta credito di costruzione	Dicembre 2022-gennaio 2023
Inizio appalti e progetto esecutivo	Marzo 2023
Inizio cantiere	Giugno 2023
Consegna dell'opera	Estate 2024

Aspetti finanziari

Ci risulta che per un investimento a fini meramente commerciali, come nel caso concreto, non dovrebbero esserci delle sovvenzioni federali o cantonali. Tuttavia resta ancora da valutare l'opportunità di posare dei pannelli fotovoltaici sul tetto della costruzione, tanto da potere attingere al Fondo energie rinnovabili per la sua copertura finanziaria.

Ricordiamo che a sostegno del progetto di aggregazione, il Gran Consiglio 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 gli oneri di questo progetto e parte dell'investimento strutturale, a cui dedicheremo un attento approfondimento qualora il Legislativo dovesse aderire al presente messaggio e ai suoi contenuti.

Va da sé che dovranno essere debitamente interpellate le autorità cantonali per convenire su questa proposta di finanziamento, seppure siamo persuasi che questa linea possa trovare un'adesione dal Consiglio di Stato.

Alla luce di questa riflessione e configurazione del metodo di finanziamento della progettazione, con copertura integrale della spesa con il fondo cantonale straordinario, la medesima non avrà nessun impatto di carattere contabile e sulla gestione corrente, dal momento che non verrà allibrato un ammortamento amministrativo sul valore residuo.

Per il pagamento delle fatture per le prestazioni del progettista, proponiamo di fare capo alla liquidità monetaria presente sui conti aperti presso gli istituti di credito, in considerazione della somma ragguardevole tuttora in giacenza, ad oggi superiore a 2,7 mio. di franchi.

Nessun interesse passivo viene così considerato.

Conclusioni

Il Municipio è oltremodo convinto sulla bontà di questa iniziativa e sul momento propizio da cogliere, in quanto avverte tra la popolazione il forte sentimento sulla necessità d'avere un negozio, oltremodo importante quale servizio diretto ai residenti e non, ma anche quale punto d'incontro sociale e comunitario di interscambio intergenerazionale.

A suffragare questa forte volontà politica, teniamo a portare alla vostra conoscenza che già la Commissione di studio impegnata nel progetto aggregativo, di cui facevano parte tutti gli esponenti degli ex Comuni aggregati e dei Comuni di Lavertezzo e Cugnasco-Gerra, aveva prefissato quattro assolute priorità infrastrutturali, tra cui un nuovo negozio a Brione V.

Per concludere e per mettere in risalto quale sia il sentimento della cittadinanza in generale, teniamo a segnalarvi i risultati della consultazione sul progetto "Masterplan Verzasca 2030" che proprio nei mesi scorsi è stato promosso dalla Fondazione Verzasca, in relazione alla possibilità per un prolungamento del citato programma.

Al cospetto, sul tema specifico promosso e denominato "vivere e lavorare in Valle", su 215 persone ben 112 hanno espresso la propria opinione a favore dell'edificazione di un negozio Coop a Brione Verzasca, raggiungendo il primo posto nella speciale categoria e la ragguardevole percentuale del 52.1% dei partecipanti.

Questo risultato non fa altro che confortare la valenza e la solidità di questo messaggio per portare quanto prima un nuovo, rinnovato, spazioso e concorrenziale negozio di vendita in Verzasca.

Aspetti procedurali e formali

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).

Con queste considerazioni, il Municipio invita i consiglieri comunali a voler

risolvere

1. **È concesso al Municipio un credito di Fr. 95'000.-- per l'allestimento del progetto definitivo comprensivo della domanda di costruzione, riguardante un nuovo negozio Coop a Brione Verzasca.**
2. **Il finanziamento avviene mediante fondi propri.**
3. **Il credito è da iscrivere nelle uscite del conto investimento, nella relativa voce di competenza.**
4. **Il contributo straordinario cantonale, stanziato per l'aggregazione, a cui si chiederà d'attingere, verrà registrato in entrata nel conto degli investimenti.**
5. **Il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato della presente risoluzione, ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC.**

Con la massima stima.

Il Sindaco:

Ivo Bordoli



Il Segretario:

Romano Bordoli

Annessi:
documenti vari progetto di fattibilità





GUIDOTTI&GUIDOTTI
studio d'architettura

OGGETTO: **NUOVO NEGOZIO COOP - BRIONE VERZASCA - mappale 33 + 1551**

COMMITTENTE: **COMUNE DI VERZASCA - RAPPRESENTATO DAL SUO MUNICIPIO**

DETERMINAZIONE ONORARIO ARCHITETTO SECONDO NORMA SIA 102

allegato a)

Tariffa anno:	2021				Importi IVA esclusa:
(H) Costo complessivo stimato (IVA compresa):		2'680'000			2'488'394
(B) Somma determinante per il calcolo (escluso onorari e IVA):					1'886'722
(p) Tasso percentuale	Z1 = 0.062 Z2 = 10.580	SIA 102/ 2008			0.1476%
(n) Grado di difficoltà					1
(q) Frazione percentuale della prestazione totale:					32.5%
(r) Fattore di correzione					1

Tm:	1'886'722	0.148%	1	32.50%	1 ore	905.19
-----	-----------	--------	---	--------	-------	---------------

ONORARIO:	905.19	1	Fr 125.00	113'149
Ribasso speciale		25.00%		28'287
				84'862
Arrotondamento			CHF ./. 62	
TOTALE ONORARIO, IVA esclusa			Fr. 84'800	
IVA		7.70%	CHF 6'530	
TOTALE ONORARIO, IVA inclusa			CHF 91'329	

Spese di riproduzione escluse (ca. 3% dell'onorario)

Sementina, 02 giugno 2021

OGGETTO: **NUOVO NEGOZIO COOP - BRIONE VERZASCA - mappale 33 + 1551**

COMMITTENTE: **COMUNE DI VERZASCA - RAPPRESENTATO DAL SUO MUNICIPIO**

COMPUTO SOMMA DETERMINANTE CALCOLO ONORARIO ARCHITETTO

allegato c)

		Computo somma determinate		
		Preventivo di massima del 14.05.2021	Percentuale applicata	Somma determinante
0	Fondo / onorari studi preliminari	CHF -	0%	CHF -
9	Onorari studi preliminari	CHF -	0%	CHF -
1	Lavori preparatori	CHF -	0%	CHF -
2	Edificio	CHF 2'480'000.00		CHF 1'882'000.00
21	Costruzione grezza 1	CHF 1'020'000.00	100%	CHF 1'020'000.00
22	Costruzione grezza 2	CHF 525'000.00	100%	CHF 525'000.00
23	Impianti elettrici	CHF 90'000.00	40%	CHF 36'000.00
24	Impianti riscaldamento/ventilazione	CHF 175'000.00	40%	CHF 70'000.00
25	Impianto sanitario	CHF 55'000.00	40%	CHF 22'000.00
26	Impianti di trasporto	CHF 95'000.00	100%	CHF 95'000.00
27	Finiture 1	CHF 49'000.00	100%	CHF 49'000.00
28	Finiture 2	CHF 65'000.00	100%	CHF 65'000.00
29	Onorari	CHF 406'000.00	0%	CHF -
4	Lavori esterni	CHF 150'000.00	100%	CHF 150'000.00
5	Costi secondari e transitori	CHF 50'000.00	0%	CHF -
TOTALE (IVA 7.7% inclusa)		CHF 2'680'000.00		CHF 2'032'000.00
TOTALE (IVA 7.7% esclusa)		CHF 2'488'393.69		CHF 1'886'722.38

Nota: viene applicata una percentuale pari al 40%, sulle opere per le quali è prevista una direzione lavori specialistica affidata a terzi.

Sementina, 02 giugno 2021

OGGETTO: **NUOVO NEGOZIO COOP - BRIONE VERZASCA - mappale 33 + 1551**

COMMITTENTE: **COMUNE DI VERZASCA - RAPPRESENTATO DAL SUO MUNICIPIO**

TABELLA DELLE PRESTAZIONI E FRAZIONI PERCENTUALI

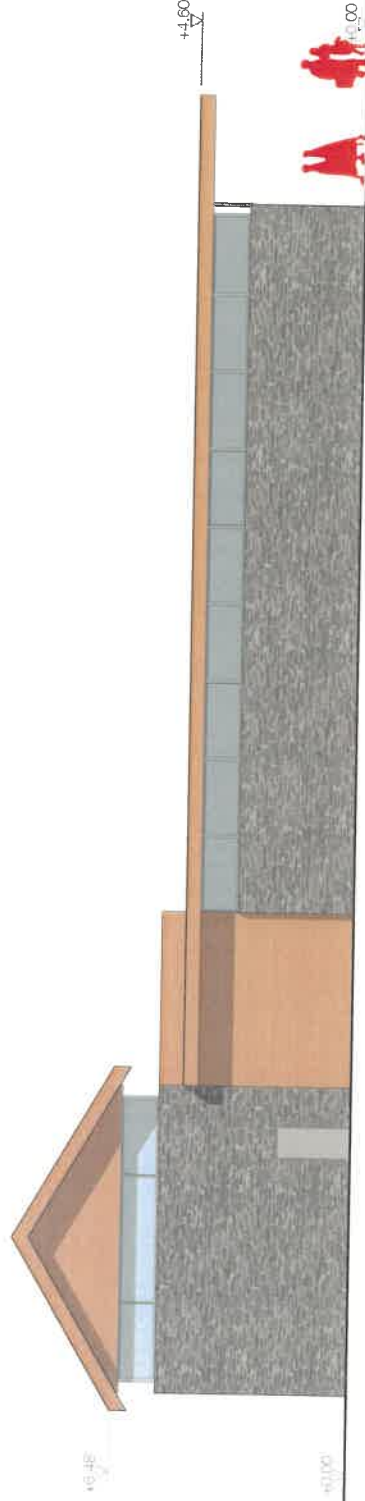
allegato b)

			NORMA PROPOSTA	
1 Pianificazione strategica	4.11 Formulazione delle esigenze, strategie	Prestazioni da concordare in modo particolare		
2 Studi preliminari	4.21 Definizione del progetto, studio di fattibilità	Prestazioni da concordare in modo particolare		
	4.22 Scelta dei mandatarì	Prestazioni da concordare in modo particolare		
3 Progettazione	4.31 Progetto di massima	Studio di soluzioni possibili e stima sommaria dei costi di costruzione	3.0%	3.0%
		Progetto di massima e stima dei costi	6.0%	6.0%
	4.32 Progetto definitivo	Progetto definitivo	13.0%	13.0%
		Studi di dettaglio	4.0%	4.0%
Preventivo		4.0%	4.0%	
4.33 Procedura di autorizzazione	Procedura di autorizzazione	2.5%	2.5%	
4 Appalto	4.41 Procedura d'appalto, confronto delle offerte, proposte di aggiudicazione	Piani di appalto	10.0%	
		Appalto e aggiudicazione	8.0%	
5 Realizzazione	4.51 Progetto esecutivo	Documenti esecutivi	15.0%	
		Contratti di appalto	1.0%	
	4.52 Esecuzione	Direzione architettonica	6.0%	
		Direzione dei lavori e controllo dei costi	23.0%	
		Messa in esercizio, liquidazione	1.0%	
		Documentazione dell'opera	1.0%	
		Direzione dei lavori di garanzia	1.5%	
		Liquidazione finale	1.0%	
6 Gestione	4.61 Esercizio			
	4.62 Conservazione			
Totale prestazioni di base 4 e 5			100.0%	32.5%

Sementina, 02 giugno 2021







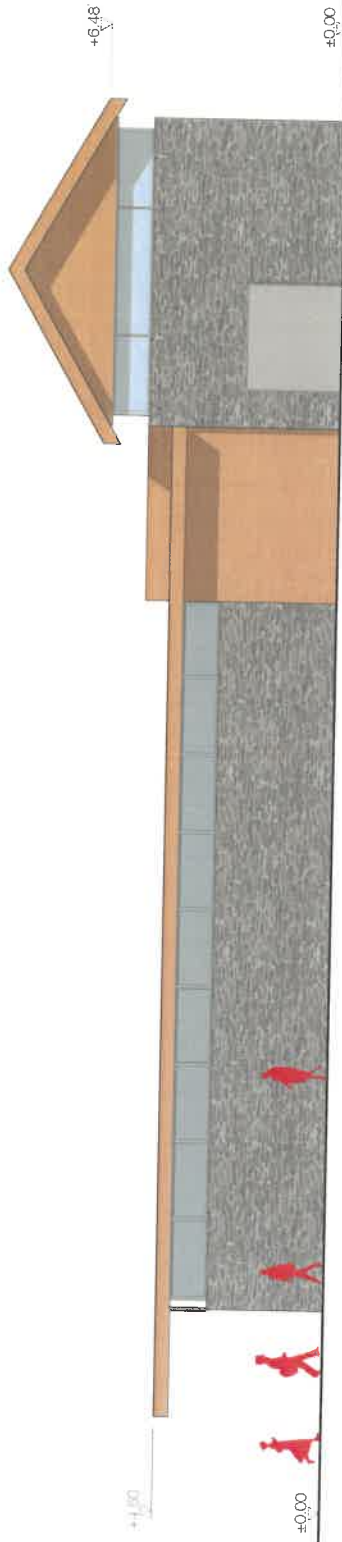
Nuovo Stabile Commerciale

Nuovo Negozio COOP

mappale 33 + 1551 - Brione Verzasca

Progetto di Massima

data: 12.10.20

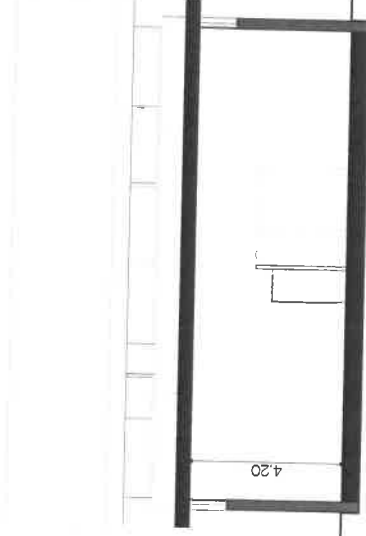


Prospetto Sud

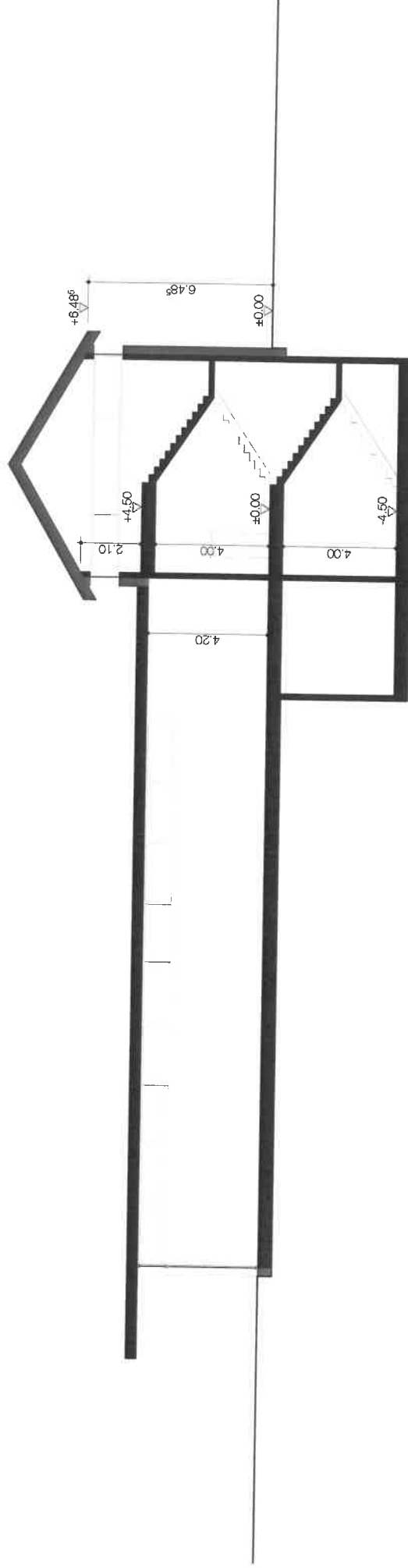
Nuovo Stabile Commerciale

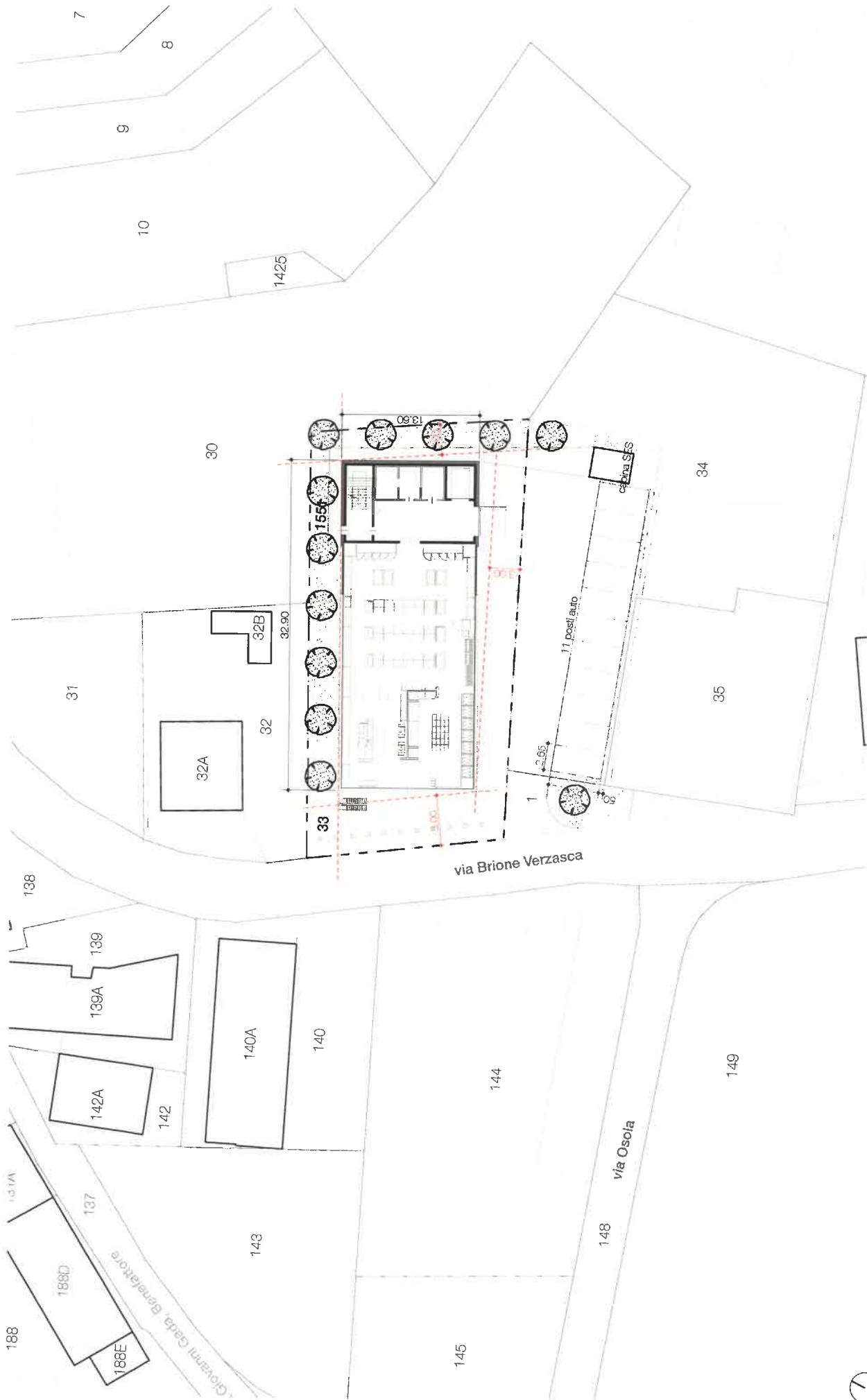
Nuovo Negozio COOP

mappale 33 + 1551 - Brione Verzasca Progetto di Massima data: 12.10.20



Sezione A





Planimetria

1:500

