



Messaggio municipale no. 52

Richiesta credito di CHF 81'000.-- per la progettazione riorganizzazione logistica del Castello Marcacci di 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 CHF 81'000.--, destinato all'allestimento di un progetto definitivo per i lavori di restauro e di occupazione del Castello Marcacci di Brione Verzasca.

Cronistoria

L'edificio in questione era di proprietà privata. Le defunte proprietarie hanno manifestato nel proprio testamento la volontà, per altro condivisa dagli eredi, di vendere il Castello al Comune di Brione Verzasca e di destinarlo ad una funzione pubblica.

Il Castello Marcacci, palazzo signorile fatto costruire dalla famiglia Marcacci nel XVII secolo sotto tutela cantonale dal 1987, è stato poi acquistato dall'ex Comune di Brione Verzasca nel luglio 2017, con l'idea iniziale di trasformarlo ed adibirlo quale centro diurno per le persone della Valle Verzasca.

Allo scopo era stato richiesto e ottenuto dall'Assemblea comunale di Brione Verzasca un credito di CHF 730'000.--, necessari per l'acquisto dell'edificio che poi, grazie alle successive trattative portate a buon fine con i suoi proprietari, il prezzo è sceso a CHF 500'000.--.

Successivamente, l'Esecutivo comunale di Brione Verzasca ha deciso di soprassedere alla primitiva idea quale destinazione futura del Castello a centro diurno per gli anziani, nel contempo intraprendendo dei necessari lavori di sgombero e pulizia dello stabile, messa a norma dell'impianto elettrico e messa in sicurezza del tetto dello stabile e di ogni altra parte pericolante, permettendo così di raggiungere un primo e importante obiettivo: la sua apertura al pubblico.

In questo solco, nel giugno 2018, il Comune di Brione Verzasca ha aperto un concorso ad invito e conferito incarico allo studio Sergio Cattaneo Architetti SA di Bellinzona per allestire uno studio preliminare che analizzasse l'edificio, valutasse gli interventi necessari e preparasse una stima dei costi.

I tempi relativamente lunghi che un processo di restauro implica hanno contrastato il desiderio della committenza di coinvolgere il Legislativo in tempi brevi, seppure vi fosse la necessità di bloccare diverse infiltrazioni dal tetto.

Si è allora optato, in accordo preventivo con l'Ufficio dei beni culturali, per una prima fase di messa in sicurezza, eseguiti nell'autunno del 2018 e di cui sopra si accennava, che ha permesso poi di aprire parzialmente il Castello al pubblico e arrestare così subito l'avanzamento del degrado.



Le spese per le citate operazioni sono state così contemplate nel credito votato per la compera dell'edificio, dal momento che la riduzione del suo prezzo ha permesso di risparmiare CHF 230'000.-- rispetto alla somma totale deliberata per l'acquisto.

Parallelamente è stata portata avanti la redazione di uno studio preliminare, che comprendeva la ricerca storica sul monumento, il rilievo architettonico e fotografico, l'analisi del degrado e il progetto di restauro con relativa stima dei costi, valutati in CHF 1'087'000.--.

Nonostante che vi fosse stato il coinvolgimento attivo dell'Ufficio dei beni culturali, con la richiesta d'autorizzazione del progetto e concessione di un sussidio, e della Sezione degli enti locali del DI per quanto concerne la proposta d'aiuto agli investimenti conformemente a quanto previsto dalla LPI, il dossier si è arenato, lasciando l'incombenza progettuale e decisionale agli organi del nuovo Comune di Verzasca, giacché quest'ultimo doveva vedere la sua nascita a distanza solo di un anno.

Attualmente gli spazi vengono ben utilizzati per attività di intrattenimento e divertimento qual è l'Escape Room, attività associate al consolidato programma del "Natàl in Vall", proposte della Commissione Castello, ecc.

Descrizione del complesso

Il Castello Marcacci di Brione Verzasca si affaccia sulla Piazza del paese. La proprietà, fondo particella 149 RFD in località Brione di complessivi 3'128 mq, è attualmente di proprietà delle defunte Togni Irene Flora e Togni Onorina, in ragione di metà ciascuna. Gli edifici con terreno annesso occupano una superficie di 907 mq, il prato sul lato nord occupa una superficie di 2'197 mq. L'allegata planimetria presenta in modo grafico l'estensione della proprietà.

La costruzione è composta da un corpo principale, a due piani, con quattro torrette poste agli angoli della pianta rettangolare, ed un corpo secondario, forse costruito contemporaneamente al corpo principale o forse un successivo ampliamento di quest'ultimo. Al piano terreno del corpo principale si trovano due locali separati dall'atrio d'ingresso e dalla scala; il primo piano è suddiviso in quattro locali.

Il corpo secondario presenta invece un locale unico ad ogni piano: collegato al corpo principale al piano terreno, accessibile solo dall'esterno al primo piano. Una sola cantina è presente sotto la parte ovest del corpo principale. L'edificio è cinto da un muro, pure turrato e tutte le sue parti sono coperte da tetti in pioda. Il complesso è completato, sia all'interno sia all'esterno della cinta muraria, da vari accessori di recente costruzione.

È stato edificato quale dimora saltuaria dei fiscali Marcacci (probabilmente da Giovanni Antonio Marcacci, attivo tra il 1630 e il 1680). I documenti citati nelle fonti storiche riferiscono di forniture di materiale avvenute nel 1636 e nel 1638; le analisi della carpenteria del tetto hanno permesso di stabilire che il legname è stato tagliato nell'autunno-inverno 1794-1795.

Il Castello Marcacci è un monumento storico e la sua protezione è stabilita a diversi livelli.

Il Castello, con torrette, piazzetta e corte è definito "Bene culturale protetto" dall'art. 19 del Piano regolatore. L'ex-Castello (A4882) e il "muro di cinta con quattro torrette dell'ex Castello Marcacci" (A22924) sono iscritti nel registro dei beni protetti a livello cantonale.

L'aspetto della costruzione, rigida nella sua duplice simmetria, severamente protetta dalla cinta muraria turrata, sembra sottolineare ancora oggi il ruolo di esattori delle imposte svolto da chi ne volle la costruzione.

Con il passare del tempo, successivi interventi hanno intaccato la sua schematica austerità.



Questo "ammorbidimento" costruttivo è andato di pari passo con la progressiva "apertura" dell'edificio a funzioni pubbliche: una trattoria ed il negozio.

Assegnazione mandato progettazione

La nostra scelta dello studio Sergio Cattaneo Architetti SA di Bellinzona, quale progettista, è frutto di una logica conseguenza attinente al fatto che un mandato gli era stato affidato precedentemente dagli ex amministratori comunali di Brione, giacché non entriamo nel merito delle riconosciute competenze professionali e dei progetti di restauro su beni culturali già finalizzati dal citato studio.

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 +/- 15%.

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 CHF 81'000.-- (arrotondato), essendo stato calcolato su un preventivo di costo complessivo di lavori stimati a CHF 1,7 mio. 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, e comprende, oltre alle prestazioni dell'architetto, le offerte degli specialisti antincendio, fisica della costruzione e acustica, sostanze nocive e ingegnere RVCS.

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

Progetto di massima

Lo scrivente Esecutivo è convinto che l'edificio debba ritornare agli antichi splendori e fungere dunque da luogo d'incontro per la popolazione, un posto apprezzato e considerato nevralgico per tutta la nostra Valle.

Si ritiene che il Castello sia un edificio simbolo non solo di valore storico e culturale del Comune della Verzasca, ma anche immagine del senso di comunità vallerana.



Una volta restaurato, il monumento dovrà essere pronto ad ospitare attività e servizi per accogliere la popolazione vallerana e non solo, coscienti che si tratta di un bene iscritto nell'Inventario dei beni culturali d'importanza regionale e come tale è protetto a livello cantonale.

Altrettanto importante sarà approcciarsi in modo convinto e deciso per percorrere i passi necessari per la realizzazione di un progetto di ristrutturazione globale che tenga conto degli obiettivi e degli scenari che si vogliono assegnare nel futuro all'intero comparto edilizio e residenziale di Brione, ovvero grazie all'arrivo in loco della nuova COOP, del campeggio alpino, la ridefinizione e attribuzione degli spazi attualmente occupati dal negozio, ecc.

In questo senso, si propende ad attribuire le sale al PT come ritrovo pubblico e dunque come trattoria, sfruttando sia l'interno sia l'esterno dell'edificio, che ben si addice per accogliere questa attività.

Nei locali al primo piano dovrebbero trovare posto uno spazio espositivo e un locale per accogliere corsi, riunioni, seminari a definizione culturale, sociale, ecc.

Si tratta di proposte di "massima" che ben sappiamo dovranno superare preliminarmente diversi ostacoli a livello pianificatorio, tecnico, edilizio, ecc., posto che i vari servizi cantonali (Ufficio beni culturali, Ufficio del lavoro, Ufficio della sanità) e l'Associazione Andicap Ticino, sentiti preliminarmente dal progettista, hanno formulato un preliminare parere positivo verso l'idea di massima sviluppata e qui proposta.

Aspetti finanziari

Come già indicato in entrata di messaggio, il precedente progetto è stato accolto positivamente per quanto riguarda un aiuto finanziario che, ripreso nella fattispecie, potrebbe generare un'entrata pari al 60%, suddivisa equamente tra l'Ufficio beni culturali per la parte del restauro e il Dipartimento delle Istituzioni quale contributo agli investimenti.

Trattasi di promesse di principio già emesse nel contesto del primitivo progetto di restauro risalente al 2019, posto che dovranno essere confermate con l'affinamento del progetto in questione al grado definitivo.

Per il pagamento delle fatture per le prestazioni delle ditte deliberatarie, proponiamo di fare capo possibilmente alla liquidità monetaria presente sui conti aperti presso gli istituti di credito, in considerazione della somma ragguardevole tuttora in giacenza, superiore a 1,7 mio. di franchi, e al prossimo incasso di sussidi cantonali per investimenti già conclusi e consolidati, ammontanti a ca. 1 mio. di franchi. Se non fosse possibile attingere (completamente o parzialmente) ai fondi propri in virtù della mancanza di liquidità sul momento o a favore di altre priorità d'investimento, dovremo accendere un apposito credito presso un istituto finanziario.

Per quanto concerne i relativi costi d'interesse, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; ciò implica un importo annuo di fr. 2'430.-- valutato con un dato medio per i primi 10 anni ad un tasso d'interesse del 3%.

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. 2'025.--.

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

Conclusioni

Il restauro del monumento e da un lato la sua ripresa quale ritrovo pubblico e dall'altra parte quale spazio sociale e culturale, può essere una strategia efficace per preservare e valorizzare l'edificio, rendendolo economicamente sostenibile e accessibile al pubblico.

L'operazione non solo garantisce la conservazione del patrimonio storico e culturale, ma può anche generare ricadute positive sull'economia locale, promuovere il turismo e offrire esperienze autentiche che uniscono storia, cultura e gastronomia.

La ristrutturazione del Castello è un'operazione complessa e costosa. La sua trasformazione in un'attività commerciale può generare entrate economiche necessarie per finanziare i lavori di conservazione e manutenzione, così come diventare un'attrazione turistica, sia per la bellezza dell'edificio storico, sia per l'esperienza gastronomica offerta. Ciò favorisce il flusso di visitatori nella zona, con ricadute positive sull'economia locale.

Una struttura ristorativa, così come le sale al primo piano, può fungere da location per eventi culturali, come meeting, mostre d'arte, conferenze. Questo contribuisce a mantenere vivo l'interesse verso il luogo, aumentando la consapevolezza del patrimonio culturale locale e diventare un punto di ritrovo per la comunità locale.

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 CHF 81'000.-- per l'allestimento del progetto definitivo comprensivo della domanda di costruzione, riguardante la riorganizzazione logistica del Castello Marcacci di Brione Verzasca.**
- 2. Il finanziamento avviene mediante fondi propri o tramite un prestito alle migliori condizioni di mercato.**
- 3. Il credito è da iscrivere nelle uscite del conto investimento, nella relativa voce di competenza.**
- 4. 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:

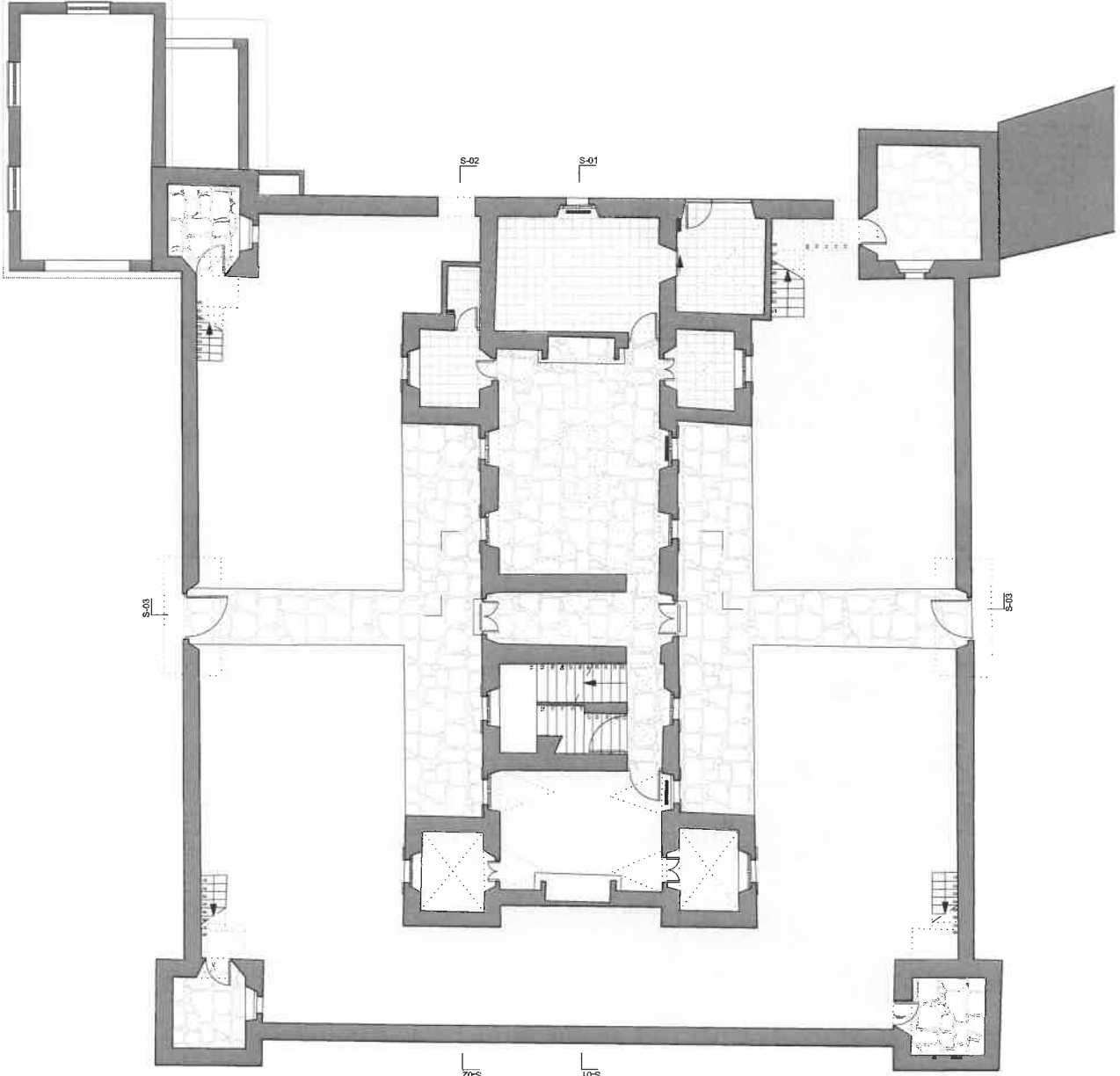
Romano Bordoli

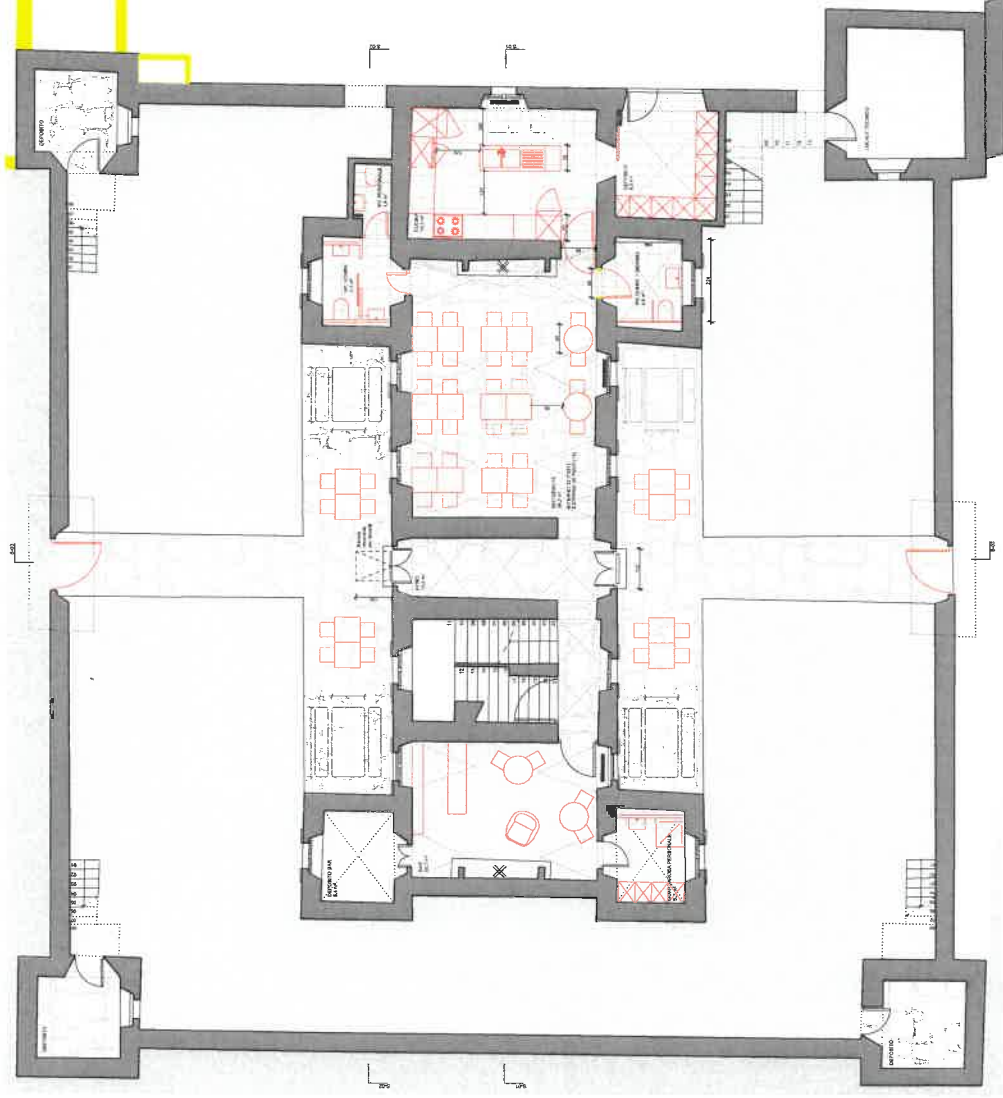
Annessi:

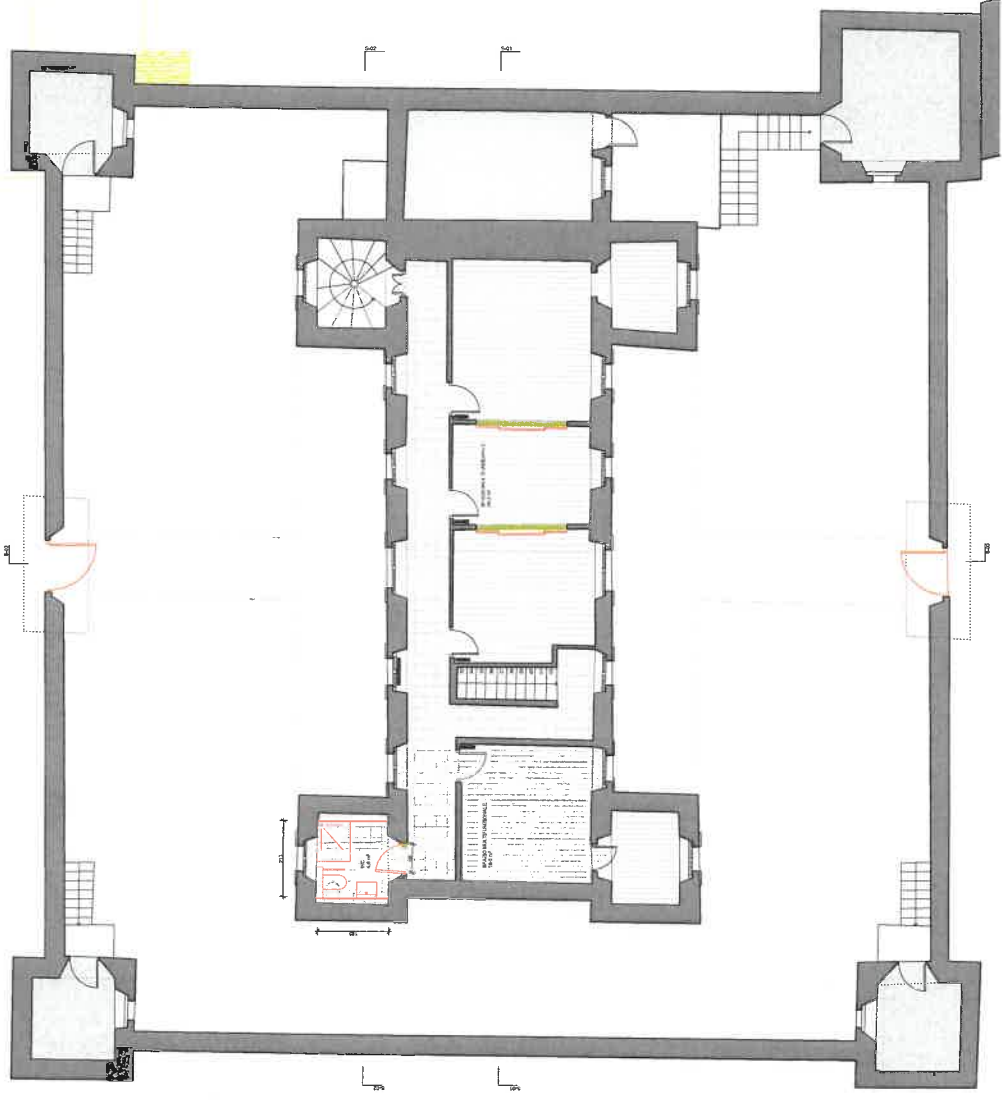
- proposta onorario studio Sergio Cattaneo Architetti SA
- documenti vari progetto di fattibilità









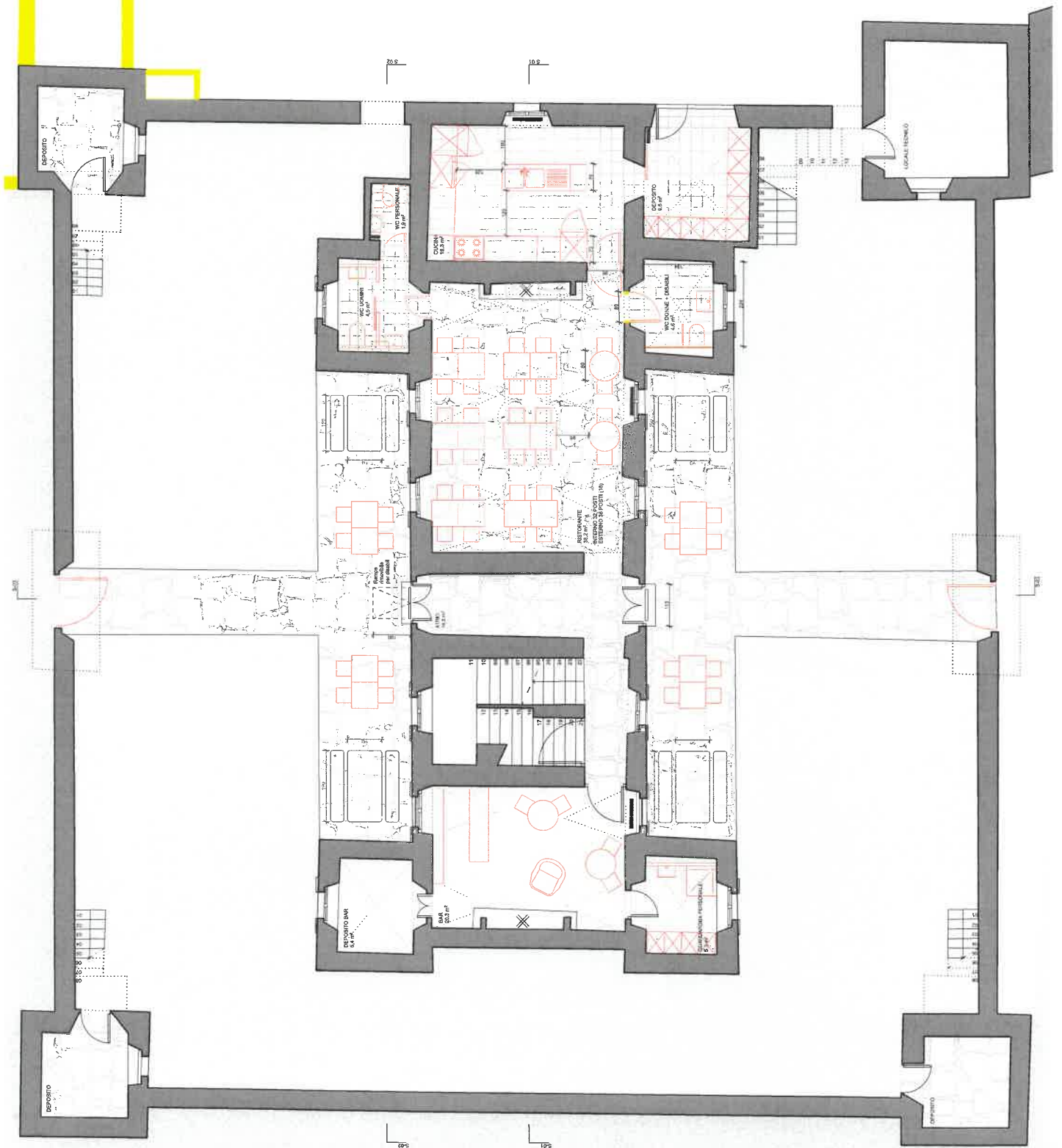


COMUNE DI VERZASCA

569-102 PROGETTO
PRELIMINARE
PIANO TERRENO

569 CASTELLO MARCACCI MAPPALE 149 RFD VERZASCA

DATA 26.10.2023 DIS. OA DIM. 42 x 29.7cm / 1:100

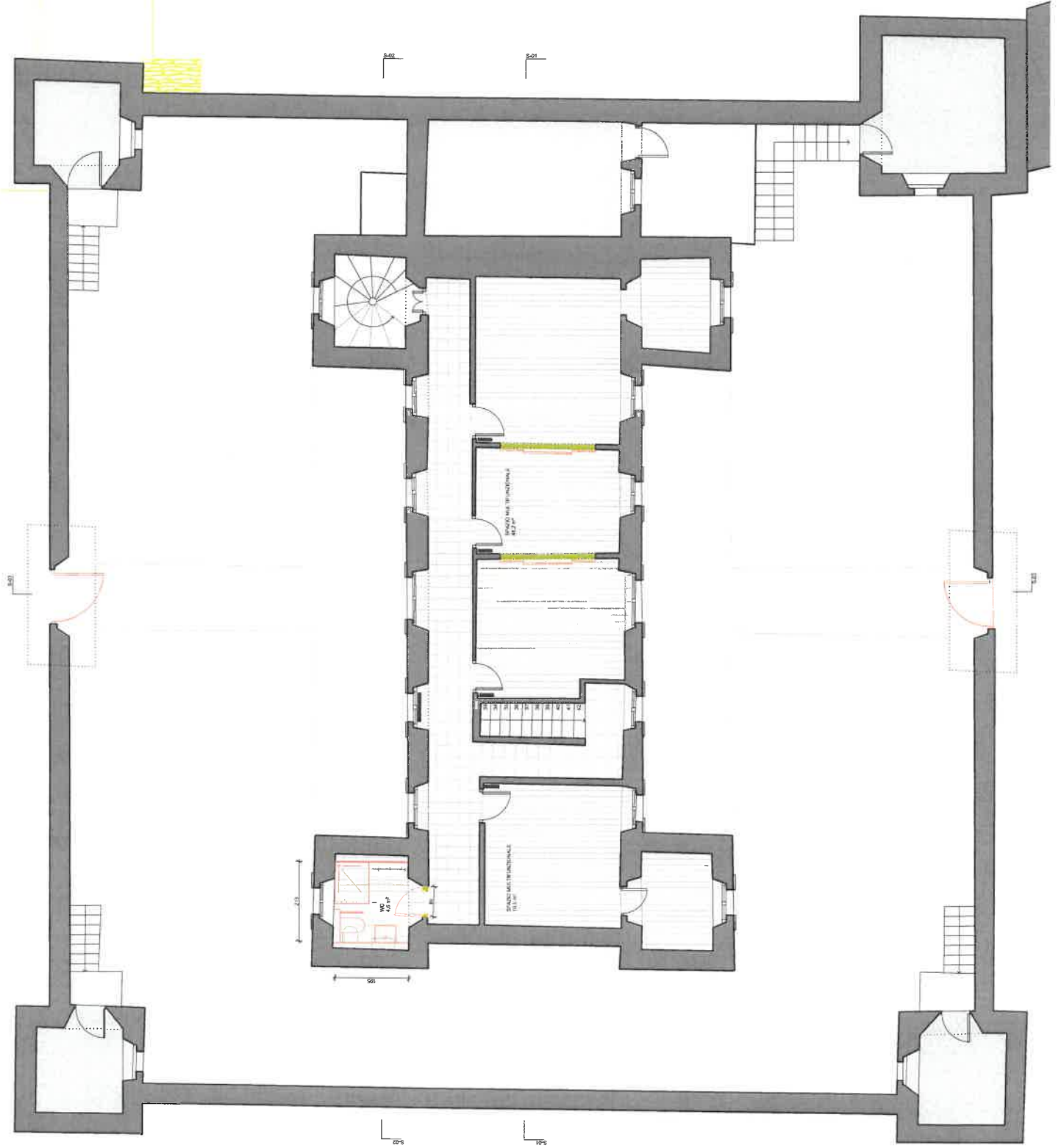


COMUNE DI VERZASCA

569-103 PROGETTO
PRELIMINARE
PIANO PRIMO

589 CASTELLO MARCACCI MAPPALE 148 RFD VERZASCA

DATA 26.10.2023 DIS. OA DIM. 42 x 28,7cm / 1:100



SERGIO CATTANEO ARCHITETTI SA

569 CASTELLO MARCACCI
Mappale 149 Brione Verzasca

VALUTAZIONE PRELIMINARE NUOVA DESTINAZIONE

Vogorno, 26 ottobre 2023

Riorganizzazione logistica Castello Marcacci
Proposta d'onorari per la domanda di costruzione

682 Castello Marcacci Mappale 149 RFD Brione Verzasca

15.05.2024

1. **BASI**

Le proposte di onorari seguenti sono state calcolate sulla base della Norma SIA e secondo un onorario forfettario basato sulla stima del tempo effettivo impiegato per le prestazioni delle singole fasi SIA del progetto per giungere alla domanda di costruzione ordinaria.

La base di calcolo dell'onorario è stato il progetto preliminare del 26.10.2023 con una relativa stima dei costi $\pm 15\%$ seguente:

CCC1 Lavori preparatori	CHF	31'000.--
CCC2 Edificio	CHF	1'399'000.--
CCC4 Lavori esterni	CHF	90'000.--
CCC5 Costi secondari	CHF	41'000.--
CCC6 Restauri	CHF	139'000.--
CCC9 Arredo (da definire)	CHF
TOTALE	CHF	1'700'000.--

2. PROPOSTA ONORARIO ARCHITETTO

Parametri di calcolo

Tariffa oraria: 125.-- CHF/h

Onorario in base al tempo impiegato per CCC 1, 2 e 4

31 Progetto di massima	offerte /complete					
Studio di soluzioni possibili	0% / 3%	0 h	a 125.-- CHF/h	CHF	0.--	
Prog. massima e stima costi	5% / 6%	100 h	a 125.-- CHF/h	CHF	12'500.--	
32 Progetto definitivo						
Progetto definitivo	9% / 13%	180 h	a 125.-- CHF/h	CHF	22'500.--	
Studi di dettaglio	4% / 4%	80 h	a 125.-- CHF/h	CHF	10'000.--	
Preventivo	2% / 4%	40 h	a 125.-- CHF/h	CHF	5'000.--	
33 Procedura d'autorizzazione						
Procedura d'autorizzazione	2.5% / 2.5%	48 h	a 125.-- CHF/h	<u>CHF</u>	<u>6'000.--</u>	
Totale prestazioni fino a DC	22.5% /32.5%	448 h	a 125.-- CHF/h	CHF	56'000.--	

Onorario in base al tempo impiegato per CCC 6

31 Progetto di massima	offerte /complete				
Studio di soluzioni possibili	0% / 3%	0 h	a 125.-- CHF/h	CHF	0.--
Prog. massima e stima costi	5% / 6%	8 h	a 125.-- CHF/h	CHF	1'000.--
32 Progetto definitivo					
Progetto definitivo	9% / 13%	14 h	a 125.-- CHF/h	CHF	1'750.--
Studi di dettaglio	4% / 4%	7 h	a 125.-- CHF/h	CHF	875.--
Preventivo	2% / 4%	3 h	a 125.-- CHF/h	CHF	375.--
33 Procedura d'autorizzazione					
Procedura d'autorizzazione	2.5% / 2.5%	4 h	a 125.-- CHF/h	<u>CHF</u>	<u>500.--</u>
Totale prestazioni fino a DC	22.5% /32.5%	36 h	a 125.-- CHF/h	<u>CHF</u>	<u>4'500.--</u>

Totale onorario fino a DC arrotondato **CHF 60'000.--**

Spese 3 % CHF 1'800.--

CHF 61'800.--

IVA 8.1 % CHF 5'005.80

Totale onorario architetto fino a DC **CHF 66'805.80**

3. PROPOSTA ONORARIO SPECIALISTA ANTINCENDIO

Studio di progettazione Ing. Daniele Pedrazzi

Fase 1	Attestato di conformità antincendio	CHF	950.--
	IVA 8.1 %	CHF	<u>76.90</u>
Totale onorario specialista antincendio		CHF	<u>1'026.90</u>

4. PROPOSTA ONORARIO FISICA DELLA COSTRUZIONE E ACUSTICA

Mawi Energie SA

Fase 33	Procedura d'autorizzazione	CHF	2'900.--
	Spese 3 %	CHF	<u>87.--</u>
		CHF	2'987.--
	IVA 8.1 %	CHF	<u>241.95</u>
Totale onorario fisica della costruzione e acustica		CHF	<u>3'228.95</u>

5. PROPOSTA ONORARIO ESPERTO SOSTANZE NOCIVE

Mawi Energie SA

Fase 1	Sopralluogo, prelievi e perizia	CHF	2'400.--
	Analisi di laboratorio	CHF	<u>1'200.--</u>
		CHF	3'600.--
	Spese 3 %	CHF	<u>108.--</u>
		CHF	3'708.--
	IVA 8.1 %	CHF	<u>300.35</u>
Totale onorario esperto sostanze nocive		CHF	<u>4'008.35</u>

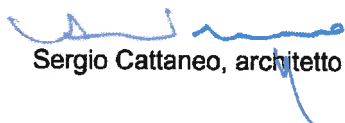
6. PROPOSTA ONORARIO INGEGNERE RVCS

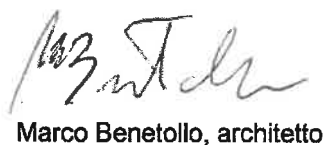
Mawi Energie SA

Fase 31	Progetto di massima	CHF	3'500.--
Fase 33	Procedura d'autorizzazione	CHF	1'000.--
		CHF	4'500.--
	Spese 3.0 %	CHF	135.--
		CHF	4'635.--
	IVA 8.1 %	CHF	375.45
Totale onorario ingegnere RVCS		CHF	5'010.45

7. RICAPITOLAZIONE ONORARI

Proposta onorario	Architetto	CHF	66'805.80
Proposta onorario	Specialista antincendio	CHF	1'026.90
Proposta onorario	Fisica della costruzione e acustica	CHF	3'228.95
Proposta onorario	Esperto delle sostanze nocive	CHF	4'008.35
Proposta onorario	Ingegnere RVCS	CHF	5'010.45
Totale proposte onorari complessivi		CHF	80'080.15


Sergio Cattaneo, architetto


Marco Benetollo, architetto

Allegati: offerta Studio di progettazione Daniele Pedrazzi
offerta Mawi Energie SA

Bellinzona, 15 maggio 2024