



MANNO

Votazione comunale del 26 settembre 2021



Progetto centro polifunzionale “Bellavista”

Centro polifunzionale “Bellavista”

Argomento in votazione	pagina	3
La situazione in breve	pagine	4-5
Riassunto del progetto	pagine	5-14
- Commissione ad hoc		6
- Contenuti		6
- Centro di socializzazione/preasilo		7-8
- Struttura dell'edificio		8
- Costi		8-9
- Piani		10-14
Gli argomenti del Municipio	pagine	15-16
La posizione del Comitato referendario	pagine	17-18

PROGETTO CENTRO POLIFUNZIONALE “BELLAVISTA”

La domanda che figura sulla scheda di voto è la seguente:

Volete accettare la risoluzione del Consiglio comunale del 21 dicembre 2020 relativa alla concessione di un credito di fr. 4'750'000 per la costruzione del centro polifunzionale “Bellavista”?

Il Municipio raccomanda di accettare la concessione di un credito di fr. 4'750'000 per la costruzione del centro polifunzionale “Bellavista”

che è stata approvata dal Consiglio comunale con

16 voti favorevoli

6 voti contrari

0 astenuti

LA SITUAZIONE IN BREVE

Nel 2007 sul sedime dell'ex Osteria Bellavista (mappale 288) era stato presentato un progetto residenziale che prevedeva l'edificazione di 19 appartamenti e che avrebbe avuto un impatto paesaggistico negativo a ridosso del nucleo storico.

Il Municipio, per evitare che con la realizzazione del progetto venisse deturpata l'entrata sud del nucleo, aveva dapprima istituito una zona di pianificazione, sospendendo di fatto l'applicazione del piano regolatore in vigore, e aveva poi avviato le trattative con i proprietari che hanno portato all'acquisto dell'intero sedime nel 2010.

Nel 2012 il Comune di Manno e la Fondazione Diamante avevano organizzato un concorso d'architettura per la realizzazione di un laboratorio protetto e per una serie di stabili abitativi nel comparto "Bellavista".

Sulla base del progetto vincitore del concorso nel 2015 era stata sviluppata la variante di piano regolatore per il comparto edificabile a sud del nucleo e a monte di Strata Regina.

Per diversi motivi la Fondazione Diamante ha rinunciato a realizzare il proprio progetto, che aveva una volumetria ben superiore a quello oggetto del presente referendum. Il Municipio, sulla base del risultato di un sondaggio effettuato presso la popolazione, come pure dell'esito della discussione in Consiglio comunale sul MM 2/2017 in merito alla proposta per la sottoscrizione di una dichiarazione d'intenti inerente alla messa a disposizione gratuita alla Ticino Alloggi SA dei mappali 289 e parte del mappale 288 per la realizzazione di una residenza intergenerazionale a pigione sostenibile, ha deciso di avviare lo studio per la realizzazione di uno stabile pubblico polifunzionale sul mappale 288 (ex Osteria Bellavista).

Il Municipio è arrivato a proporre un concorso di progettazione per i seguenti motivi:

- nei volantini elettorali di tutti i partiti (elezioni comunali 2016) si sosteneva a spada tratta la riqualifica del comparto Bellavista;
- il Municipio aveva promosso un sondaggio tra la popolazione, dal quale era pure emersa la volontà di realizzare un progetto nel comparto Bellavista.

Nel 2018 è stato quindi aperto un concorso di progettazione per la realizzazione di un nuovo stabile polifunzionale, a cui hanno partecipato 46 studi di architettura. La Giuria, composta per la maggior parte da esperti del settore, ha scelto il progetto "Palinsesto" degli architetti Baserga e Mozzetti perché era quello che meglio si integrava con il nucleo vicino e che manteneva la forma del vecchio stabile Bellavista.

Qui di seguito si riporta un estratto del rapporto della Giuria.

“Palinsesto vuole completare il tessuto urbano del nucleo e creare delle gerarchie di spazi esterni chiari. La Giuria ha apprezzato in modo particolare questa attitudine e ne elogia il risultato, che soddisfa appieno gli scopi che si è prefissato il progettista rispettando le esigenze del committente.

Palinsesto riconosce i vari elementi del tessuto urbano circostante, il giardino privato, il vicolo di Via Lavatoio, la montagna con forte pendenza e reagisce in modo sensibile creando un finale al nucleo. Questi elementi presenti si amalgamano con il nuovo edificio e la nuova piazzetta in modo armonioso. Ne risulta una soluzione chiara ed efficace.”

È stata in seguito nominata una Commissione ad hoc, composta da rappresentanti dei partiti presenti in Consiglio comunale, che ha accompagnato gli architetti nell'elaborazione del progetto, segnalando le varie necessità e approfondendo le tipologie di contenuti previsti, in particolare:

- spazi a disposizione della biblioteca (liberando i locali in casa Porta);
- centro di socializzazione (asilo nido);
- spazi a disposizione delle società locali e della popolazione.

Contro questo progetto che prevede un investimento di fr. 4'750'000, approvato con 16 voti favorevoli, 6 contrari e 0 astenuti dal Consiglio Comunale nella seduta del 21 dicembre 2020, è stato promosso un referendum che comporta la presente chiamata alle urne, affinché la popolazione possa esprimersi in merito.

RIASSUNTO DEL PROGETTO

Il Consiglio comunale nel 2018 aveva concesso un credito di fr. 170'000 (MM 5/2018) per il concorso di progettazione relativo al comparto Bellavista. I vincitori del concorso, gli architetti Nicola Baserga e Christian Mozzetti - Studio d'architettura Baserga Mozzetti di Muralto, hanno in seguito sviluppato la progettazione definitiva del nuovo centro polifunzionale "Bellavista", per la quale era stato concesso il credito di fr. 300'000 (MM 4/2019) da parte del Consiglio comunale.

COMMISSIONE AD HOC

Allo scopo di realizzare un centro polifunzionale che rispondesse nel migliore dei modi alle esigenze e necessità dei cittadini, il Municipio ha costituito una Commissione ad hoc, composta da rappresentanti dei partiti presenti in Consiglio comunale. Quest'ultima, in una prima fase, ha formulato suggestioni e proposte atte a migliorare il progetto. In una seconda fase, qualora il credito per la costruzione dovesse essere confermato dai votanti, dovrà elaborare un concetto di funzionamento del centro polifunzionale.

I risultati della prima parte dei lavori della Commissione sono serviti agli architetti per allestire i piani e i disegni definitivi del progetto. L'incarto di domanda di costruzione è stato regolarmente pubblicato nel mese di dicembre del 2019 e il Dipartimento del Territorio, e per esso i Servizi generali, ha emanato il proprio avviso cantonale e la relativa licenza edilizia è stata rilasciata il 19 febbraio 2020.

CONTENUTI

I contenuti del nuovo Centro Polifunzionale, discussi e rielaborati dalla Commissione ad hoc, sono i seguenti:

- Piazza esterna, spazio d'incontro
- Sala multiuso
- Centro di socializzazione/preasilo con giardino esterno
- Cucina
- Biblioteca "Portaperta"
- Sala riunioni a disposizione delle associazioni
- Locale deposito a disposizione delle associazioni
- Cantina per lo stoccaggio del vino prodotto dai vigneti comunali
- Locali tecnici, locali magazzino e pulizie

La piazza esterna è adatta ad ospitare delle manifestazioni pubbliche. La stessa sarà arredata con elementi a verde. La Sala multiuso, originariamente prevista al primo piano è stata spostata al piano terreno. Mediante una parete completamente vetrata

e apribile viene data la possibilità di creare un collegamento diretto tra la sala e la piazza esterna, permettendo di ottenere uno spazio unico, in parte coperto e in parte all'aperto, fruibile per eventi pubblici e privati. Anche la cucina, che potrà servire per corsi o essere utilizzata per gli eventi in sala, è stata spostata al livello inferiore. Un locale deposito e il blocco dei servizi igienici completano gli spazi del piano terra.

Al primo piano è stata posizionata la biblioteca e lo spazio dedicato al centro di socializzazione/preasilo, per il quale si entrerà nel merito in seguito. Da collegamento tra i due spazi, che potranno essere sfruttati singolarmente oppure, a dipendenza dalle necessità, mediante un sistema di pareti scomponibili, come locale unico, è stata inserita un'area dedicata a ludoteca. Anch'essa può essere integrata a scelta sia nella biblioteca che nel centro di socializzazione/preasilo.

Sempre al primo piano è previsto un locale riunioni con relativo locale deposito che saranno messi a disposizione delle associazioni presenti a Manno.

Il piano interrato prevede infine l'inserimento della cantina per lo stoccaggio del vino prodotto dai vigneti comunali, un locale deposito e i locali tecnici.

CENTRO DI SOCIALIZZAZIONE/PREASILO

La Commissione ad hoc, in collaborazione con i progettisti, ha esaminato la possibilità concreta di inserimento di una struttura per il sostegno alle famiglie nell'ambito dell'accoglienza dei bambini nel doposcuola o durante gli orari di lavoro dei genitori, tenendo soprattutto conto delle suggestioni e proposte pervenute dall'Ufficio cantonale del sostegno a enti e attività per le famiglie e i giovani.

In seguito a questa valutazione è stato deciso di proporre una simbiosi tra centro di socializzazione e preasilo.

Lo scopo del centro di socializzazione sono attività d'incontro, di socializzazione e di partecipazione, l'insieme di attività particolari extrascolastiche ed extrasportive, organizzate a livello locale da gruppi o associazioni di famiglie, indirizzate prevalentemente a minorenni di età inferiore ai 12 anni e finalizzate a favorire la partecipazione delle famiglie e a rispondere ai loro bisogni. I centri di socializzazione sono spazi collettivi, organizzati da associazioni senza scopo di lucro o da gruppi di genitori. Il preasilo è invece perlopiù uno spazio dove i genitori di bambini da 0 ai 3 anni hanno la possibilità di incontrarsi e di confrontarsi sui temi dell'educazione (autonomia, limiti, regole, giochi, litigi, stimoli, conflitti, vizi, capricci, ecc.), mentre i bambini giocano liberamente tra di loro, in uno spazio protetto. Il preasilo può accogliere, alcuni giorni e in particolari orari, i bambini anche senza la presenza fisica di un loro genitore offrendo anche altri servizi. Queste strutture sono gestite da associazioni o gruppi di genitori, sia in modo volontario, sia da professionisti

dell'educazione. Devono assicurare la continuità dell'offerta durante l'anno scolastico e garantire oltre alle attività anche la sicurezza dei bambini affidati.

Il centro di socializzazione/preasilo sarà dotato di un giardino separato, situato ad un livello superiore rispetto alla piazza esterna. Lo stesso sarà delimitato e avrà una grandezza di ca. 50 mq.

STRUTTURA DELL'EDIFICIO

La struttura dell'edificio, che sarà eseguita secondo gli standard MINERGIE, è interamente composta da solette e pareti in calcestruzzo armato gettato in opera. Così facendo si permette di ottenere una struttura rigida che allo stesso tempo dia la possibilità di realizzare degli spazi interni ampi e flessibili. L'impianto di riscaldamento prevede l'installazione di una termopompa con due sonde geotermiche. La ventilazione controllata dei locali sarà gestita mediante un monoblocco centralizzato al piano interrato e una rete di canali che permettono una distribuzione dell'aria nei vari ambienti. L'impianto di ventilazione è supportato da un'unità esterna che permette la climatizzazione di tutto lo stabile. Sul tetto piano verrà installato un impianto fotovoltaico.

COSTI

Il preventivo dettagliato elaborato dai progettisti prevede dei costi quantificati nel seguente modo.

Lavori preliminari	fr.	300'000
Edificio	fr.	3'100'000
Attrezzature d'esercizio	fr.	70'000
Sistemazione esterna	fr.	600'000
Costi secondari	fr.	80'000
Riserva	fr.	100'000
<u>Arredamento</u>	<u>fr.</u>	<u>150'000</u>
Totale (IVA esclusa)	fr.	4'400'000
<u>IVA 7.7% e arrotondamento</u>	<u>fr.</u>	<u>350'000</u>
Totale (IVA inclusa)	<u>fr.</u>	<u>4'750'000</u>

Considerato che lo stabile sarà realizzato secondo lo standard MINERGIE, è possibile far capo al fondo esistente alimentato dai contributi FER versati dal Cantone per finanziare, almeno in parte, i costi supplementari richiesti per la certificazione e per il risparmio energetico (isolazione, finestre, riscaldamento, ecc.).

Il fondo attualmente dispone di fr. 449'799 e si prevede di prelevarne fr. 250'000 per il finanziamento parziale di questo progetto.

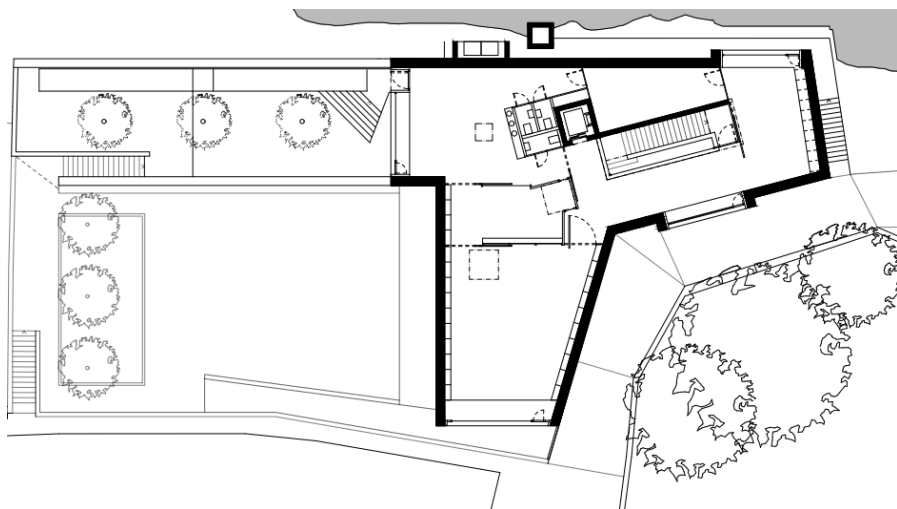
Nella tabella seguente sono indicati i costi valutati per gli ammortamenti, ripartiti nelle due categorie (stabile e arredamento), quelle per gli eventuali interessi passivi qualora si dovesse far capo a capitale dei terzi, rispettivamente quelli per la manutenzione, per i quali si calcola indicativamente l'1% del costo totale; nei primi anni sicuramente non ci saranno costi di rilievo, ma per valutare la sostenibilità dell'investimento devono essere tenuti in considerazione. Non sono per contro previsti altri costi supplementari di rilievo (ad esempio aumento di personale), come pure entrate ricorrenti.

Investimento

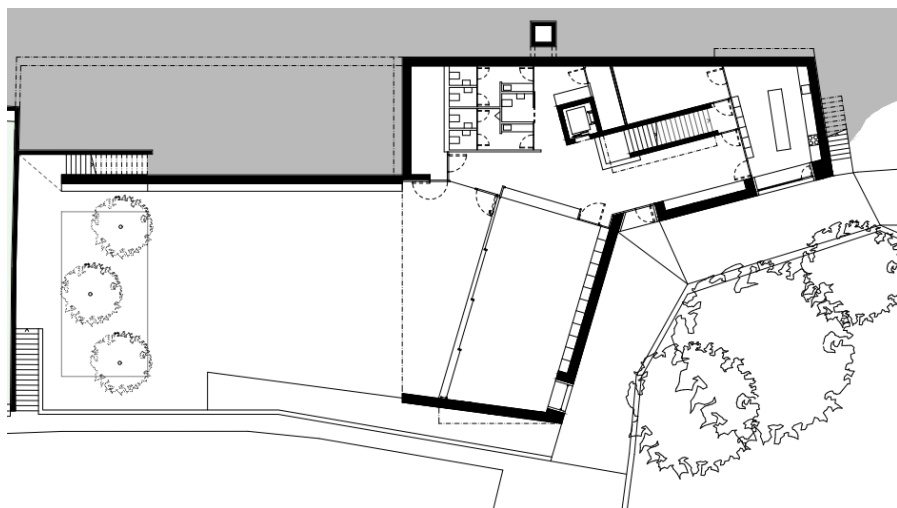
Stabile e sistemazione terreno	4'590'000
./. Prelievo fondo contributo FER (fondo energie rinnovabili)	<u>-250'000</u>
Investimento netto	4'340'000
Arredamento	<u>160'000</u>
Costo complessivo netto	<u><u>4'500'000</u></u>

Ricapitolazione costi di gestione corrente	Costi
Ammortamento complessivo (su fr. 4'500'000)	124'500
Interessi passivi (tasso medio 0.60% su 4'750'000)	28'500
Manutenzione (tasso medio 1.00% su 4'750'000)	<u>47'500</u>
Totale costi ricorrenti annui	<u><u>200'500</u></u>

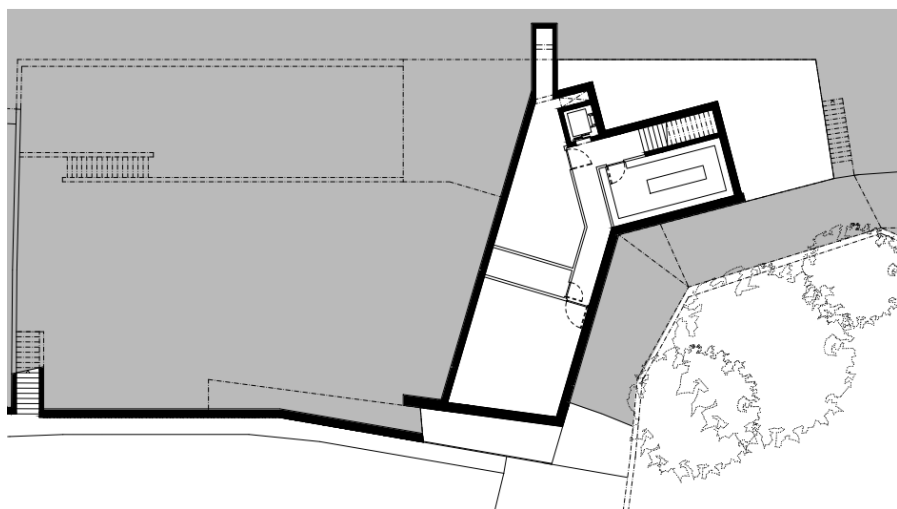




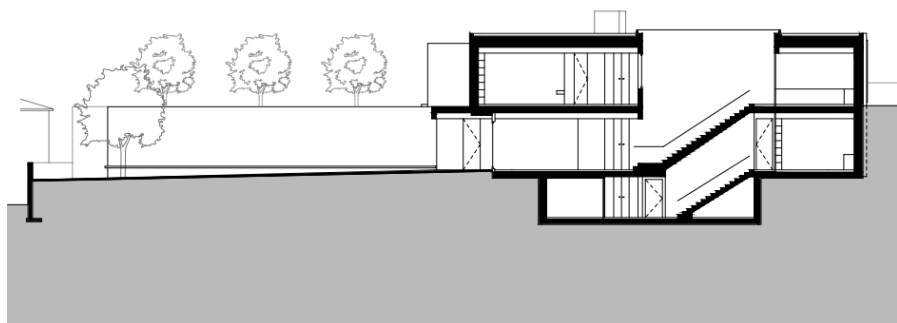
Primo piano



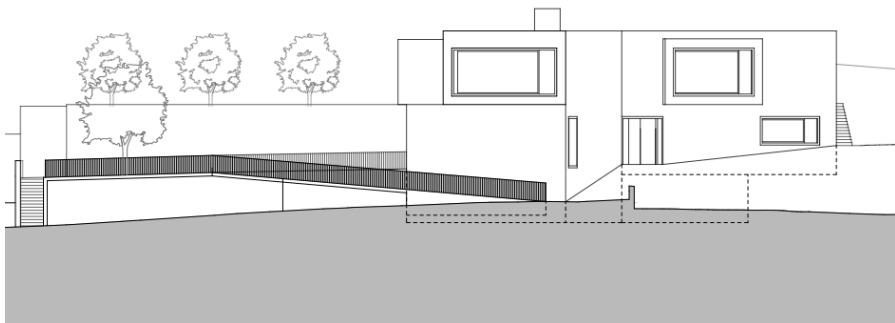
Piano terra



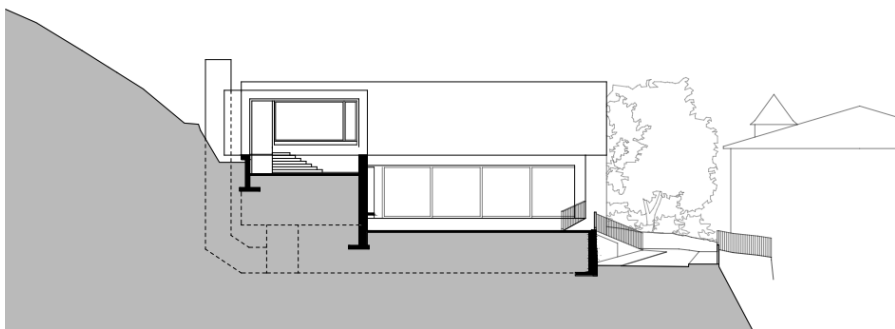
Piano cantina



Sezione longitudinale



Facciata est



Facciata sud

SÌ AL CENTRO POLIFUNZIONALE “BELLAVISTA”

Della riqualifica del comparto Bellavista si parla ormai da dieci anni. Dopo l'impossibilità della Fondazione Diamante di realizzare il suo progetto che, ricordiamo, era di dimensioni più voluminose, con il coinvolgimento della popolazione avvenuto tramite sondaggio, dei gruppi politici e delle associazioni tramite una commissione ad hoc, Il Municipio ha presentato un progetto che si caratterizza per i seguenti elementi.

- È perfettamente in linea con le possibilità e la forza finanziaria di Manno, e conciliabile con il moltiplicatore d'imposta del 65%, che non subirebbe alcun aumento.
- Manno ha un capitale proprio di 26.8 milioni di franchi e una liquidità di 14.8 milioni di franchi, ed anche se gli effetti della pandemia si faranno sentire nei prossimi anni, il Municipio stima che le ripercussioni non saranno tali da mettere in difficoltà le finanze del Comune che, ricordiamo, non ha debito pubblico.
- I lavori di costruzione non potranno iniziare prima del 1. luglio 2023, data alla quale anche la situazione finanziaria del Comune sarà più chiara. Inoltre si avrà il tempo utile per valutarne l'opportunità e i tempi di realizzazione.
- È un investimento importante, necessario per completare la valorizzazione del nucleo e la sua sistemazione territoriale. Da notare il fatto che l'attuale progetto mantiene la stessa forma del vecchio stabile Bellavista per completare in modo organico la parte sud del nucleo.
- La necessità di liberare spazi in casa Porta, per permettere una migliore disposizione degli uffici e dei servizi alla cittadinanza. In questo modo nella nuova costruzione troverebbe uno spazio più adeguato la biblioteca anche in funzione degli eventi che vengono organizzati dalla stessa.
- Con l'edificazione del centro polifunzionale “Bellavista” si rende più flessibile ed attrattiva l'offerta e l'occupazione della Sala Aragonite e della sua saletta al 1. piano.
- Il nuovo stabile sarebbe uno dei luoghi d'incontro e delle infrastrutture di proprietà nel nostro Comune, con funzione locale, vista anche nell'ottica di ipotetiche future aggregazioni.
- Dotazione di una piazza esterna parzialmente coperta per incontri e manifestazioni popolari a ridosso del nucleo.

- Al suo interno verrebbe formato un centro di socializzazione/preasilo, con un adeguato spazio all'aperto.
- Locali appositamente studiati con pareti modulabili - secondo il bisogno a disposizione della popolazione giovane ed anziana (che reclama spazi a loro dedicati), delle associazioni e dei gruppi del Comune, con accesso facilitato e la possibilità di avere a disposizione armadi dove poter depositare il proprio materiale.
- Una cucina attrezzata completa l'offerta degli spazi modulabili.

La spesa

L'investimento complessivo netto di fr. 4'750'000, dal quale vanno dedotti fr. 250'000 provenienti dal contributo FER, è sopportabile e non pregiudica le finanze comunali che si presentano con una situazione sana e solida; importante capitale proprio di 26.8 milioni di franchi, liquidità di 14.8 milioni di franchi, assenza di debito pubblico. Anche i costi annuali ricorrenti non incidono in maniera sostanziale sulla gestione corrente e sono sostenibili.

Sostenibilità ambientale

L'edificio sarà realizzato secondo gli standard MINERGIE. L'impianto di riscaldamento prevede l'installazione di una termopompa con due sonde geotermiche, mentre sul tetto piano verrà installato un impianto fotovoltaico.

Conseguenze in caso di un NO"

Bocciando il credito in votazione ci si limita a respingere questo progetto senza proporre soluzioni alternative per poter offrire alla nostra popolazione delle risposte alle esigenze effettive. Votando no si renderà necessaria una nuova progettazione per procedere alla riqualifica dell'accesso sud del nucleo, rendendo inutile la spesa già sostenuta dal Comune per il concorso e la successiva progettazione dello stabile, per un totale di fr. 470'000.

Votando "Sì" al Bellavista

Si riqualificherà una volta per tutte e finalmente l'accesso a sud del Comune, con una costruzione moderna che ben si inserisce nel contesto del contiguo nucleo e che toglierebbe uno dei luoghi incustoditi e squallidi che attualmente deturpano il nostro nucleo.

LA POSIZIONE DEL COMITATO REFERENDARIO

Care Cittadine e cari Cittadini,

il prossimo 26 settembre sarete chiamati ad esprimervi sulla realizzazione del centro polifunzionale "Bellavista". A tal proposito, desideriamo dirvi per quali ragioni riteniamo che tale progetto non debba andare in porto.

Costi eccessivi in una situazione di grande incertezza finanziaria

Il Consuntivo 2020 ha chiuso con un risultato positivo, ma solo grazie a ricavi fiscali straordinari relativi agli anni passati. Con ogni probabilità questi ricavi non si ripeteranno negli anni a venire, in quanto alcune aziende importanti che hanno contribuito a generarli hanno nel frattempo spostato la sede fuori dal nostro Comune. Senza questi ricavi, il Consuntivo dello scorso anno avrebbe chiuso - come in molti altri Comuni - in perdita per ca. CHF 200'000.

Non è difficile prevedere che la situazione finanziaria del nostro Comune nei prossimi anni sarà significativamente meno positiva di quanto lo sia stata in passato.

D'altronde, già negli ultimi anni la situazione finanziaria è peggiorata. Si è riusciti a non dover tagliare i servizi pubblici unicamente attingendo alle riserve accumulate in passato e grazie all'aumento del moltiplicatore d'imposta dal 60 al 65%, deciso nel 2015.

Non vogliamo ulteriori aumenti delle imposte per finanziare un'opera molto onerosa e fondamentalmente inutile. Se davvero ci fossero le risorse finanziarie per realizzare il progetto "Bellavista", piuttosto che li si impieghi per finanziare investimenti urgenti e necessari, oppure per riportare il moltiplicatore d'imposta al 60%. Questo andrebbe a beneficio di tutti, in un momento particolarmente difficile per famiglie e aziende. Non si può infatti fare astrazione dalla recente pandemia, l'incertezza circa la durata e la crisi economica che avrà senz'altro un impatto negativo sulle finanze del Comune.

Un'opera di oltre 5 milioni di franchi. Ma è davvero utile?

Si intende spendere 4.75 milioni di franchi, oltre ai costi già sostenuti per finanziare progettazione e concorso. In totale saranno necessari almeno 5.5 milioni di franchi per realizzare sostanzialmente: una cucina, una biblioteca, sale multiuso e spazi per riunioni di vario tipo. Tutti spazi di cui il nostro Comune già oggi dispone in gran numero e che risultano ampiamente sottoccupati!

È noto a tutti: la biblioteca ha già una sua sede funzionale e moderna negli spazi di Casa Porta. Gli scout dispongono già di una sede che soddisfa perfettamente le loro necessità. Anche le associazioni attive nel Comune possono riunirsi in una delle numerose sale già esistenti. Un centro di socializzazione potrà essere realizzato - praticamente senza spese - nell'ex casa comunale, una volta che la sezione di scuola dell'infanzia sarà stata trasferita nella nuova sede in costruzione. Inoltre abbiamo già la sala Aragonite che è proprio una sala multiuso comprensiva di diverse altre sale minori.

Come se non bastasse, non va dimenticato che a Manno, nei prossimi anni, dovranno venire realizzate importanti opere già da tempo pianificate, approvate e attese, come ad esempio la sistemazione del comparto ex Nyl-Ti e la sistemazione urbana connessa con la realizzazione del progetto tram-treno verso Lugano, come pure il risanamento energetico del centro comunale e delle scuole elementari. Opere - queste - senz'altro prioritarie rispetto al centro "Bellavista".

Una nuova costruzione al posto sbagliato

Un nuovo blocco di cemento, di dimensioni sproporzionate, edificato al limite del nucleo storico: fuori da ogni contesto. Questo terreno è stato acquistato anni orsono dal Comune per evitare una speculazione immobiliare. E adesso è proprio il Comune che promuove la cementificazione, oltretutto per realizzare spazi non necessari? Questo terreno può senz'altro rimanere ineditato ancora per qualche tempo, in attesa di determinare una destinazione sensata. Semmai, si dovrebbe procedere rapidamente alla demolizione degli stabili fatiscenti e sistemare - con poca spesa - l'area verde, rendendola da subito fruibile alla popolazione.

Il poco verde che rimane nel nostro Comune va protetto e valorizzato non sistematicamente ricostruito e asfaltato!

Infine la questione dei posteggi: in zona sono già tutti occupati dai residenti. Con il progetto "Bellavista" verranno rimossi 8 posteggi esistenti. Risultato: più utenti e meno posteggi. Si creerà così ulteriore traffico attraverso il nucleo, in perfetta controtendenza con la volontà dichiarata di ridurlo.

Per tutte queste ragioni, vi preghiamo di respingere il progetto "Bellavista", sostenendo il referendum.

