



**COMUNE DI BRUSINO ARSIZIO  
MUNICIPIO**

Ottobre 2021

AL CONSIGLIO COMUNALE  
DI BRUSINO ARSIZIO

**MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 04 / 2021**

**Chiedente lo stanziamento di un credito di CHF 465'000.— così suddiviso:**

- CHF 190'000 per l'aggiornamento del preventivo per i lavori di ristrutturazione di Villa Patria;
- CHF 275'000 per l'acquisto degli arredi, del mobilio e per le finiture esterne.

RM. no.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
255	11.10.2021	Edilizia pubblica	Gestione

Signor Presidente, signore e signori Consiglieri comunali,

**1. Premessa**

Con il presente Messaggio municipale, l'Esecutivo intende chiedere un aggiornamento del preventivo di massima (approvato – lo ricordiamo – solo nella forma di un preventivo volumetrico) contenuto nel MM no. 01/2014 chiedente l'approvazione del progetto di sistemazione dello stabile Villa Patria e lo stanziamento di un credito di complessivi CHF 1'250'000, accolto dal Legislativo nella seduta di Consiglio comunale del 19 maggio 2014.

Dalla pubblicazione del Messaggio summenzionato e dalla sua ratifica da parte del lodevole Consiglio comunale di Brusino Arsizio sono oramai passati più di sette anni, ed i costi di realizzazione del progetto per la creazione di un B&B – complice anche la pandemia di Covid-19 che ha caratterizzato l'ultimo anno e mezzo – hanno subito una leggera variazione, calcolata con un aumento quantificabile all'incirca nel 15% dell'iniziale richiesta di credito, ovvero CHF 190'000. Inoltre, nel precedente Messaggio non erano state incluse le opere di finitura concernenti la sistemazione esterna al termine dei lavori e quelle per l'arredo (delle camere, della cucina e del punto ristoro), per le quali, in questa sede, si chiede un credito supplementare di CHF 275'000.



## 2. Cronistoria e stato dei lavori

Ricordiamo che, dopo l'approvazione da parte del Legislativo del MM no. 01/2014, i lavori per la ristrutturazione dello stabile di Villa Patria non riuscirono purtroppo ad avanzare celermente a causa del mancato versamento del finanziamento promesso dalla Fondazione Mondonico, nonostante la presentazione della licenza edilizia cresciuta in giudicato per la realizzazione del progetto (così come da accordi intercorsi in precedenza tra le parti); è utile ricordare che si tratta dello stesso contributo volontario che era stato accettato dal Consiglio comunale nel dispositivo di risoluzione del Messaggio citato e da cui l'investimento in oggetto dipende(va) in maniera preponderante; di conseguenza, il Municipio si era ritrovato in una scomoda *impasse*, marcata dal contenzioso con la Fondazione con sede nel Liechtenstein (con Vaduz, quale foro eletto per dirimere le controversie), risoltosi poi all'improvviso a distanza di qualche anno, ovvero a fine dicembre 2019, con il versamento di poco meno di un milione di franchi da parte della suddetta Fondazione.

A questo punto, l'Esecutivo, dopo aver ricevuto conferma dell'ultima *tranche* del versamento promesso dalla Fondazione Mondonico, ha subito intrapreso tutti i passi necessari per riattivare i lavori – circoscritti, sino a quel momento, alla bonifica dell'edificio dall'amianto e ad alcune opere esterne previste nella licenza edilizia – secondo la procedura richiesta dall'Ufficio dello sviluppo economico del Dipartimento Finanze e Economia (DFE), che garantirà il riversamento dei sussidi previsti dalla Legge sul turismo (LTur) del 25 giugno 2014 (che vanno a sommarsi a quelli previsti per il risanamento energetico dell'edificio, preliminarmente quantificati per difetto in circa CHF 70'000 e che andranno a deduzione dei costi di realizzazione).

Durante la seduta del 3 marzo 2020, il Municipio, con risoluzione municipale 91/2020, prendeva atto della decisione 019/2020 del 02.03.2020 dell'Ufficio per lo sviluppo economico con la quale si concedeva l'Autorizzazione ad iniziare i lavori (AIL); un permesso che, vale la pena sottolinearlo, non conferisce automaticamente al richiedente alcun diritto alla concessione di sussidi ma è rilasciato unicamente quale procedura amministrativa per garantire l'esame del progetto da parte dei servizi del Cantone anche quando i lavori sono già deliberati o iniziati.

Con il nullaosta cantonale in tasca e nonostante la pandemia e le relative soste obbligate imposte dalle misure di contenimento del Covid-19, l'Esecutivo ha continuato a pianificare i lavori, allestendo i bandi dei singoli concorsi e gli incarti per i sussidi LTur (*business plan*, ecc.) e per quelli per il risanamento energetico dell'edificio (avvalendosi in questo frangente della consulenza di uno studio specialistico, la Think Exergy di Mendrisio).

Infine, a partire da maggio 2021, dopo aver deliberato i principali concorsi, ha preso avvio il grosso dei lavori di ristrutturazione dell'edificio, i quali dovrebbero terminare, indicativamente a settembre 2022.



### 3. Progetto

Il progetto di ristrutturazione rimane il medesimo del 2014, allestito dall'UTC e approvato dal Consiglio comunale il 19 maggio 2014. A titolo puramente informativo, ricordiamo che la ristrutturazione di Villa Patria prevede la formazione di una struttura turistica B&B (ovvero *bed&breakfast* con 7 camere), dotata di una zona ristoro correlata all'area di svago esterna e con un piano seminterrato predisposto con spogliatoi, docce e servizi igienici fruibili dai frequentatori della spiaggia libera circostante.

Per questo motivo, il Municipio ha deliberato, licenziando il presente Messaggio, di demandarlo unicamente alla Commissione della Gestione e non a quella delle Opere pubbliche.

### 4. Preventivo

Nel Messaggio municipale no. 01/2014 si proponeva l'approvazione di un preventivo di massima, calcolato in base alla volumetria dello stabile; ovvero circa 1'650 mc, moltiplicati per un costo medio di ristrutturazione di 700 CHF/mc, per un totale indicativo di CHF 1'155'000 a cui andavano aggiunti CHF 92'400 di IVA (calcolata all'8%) per raggiungere la richiesta di credito arrotondata di CHF 1'250'000 per la ristrutturazione dell'edificio (non comprensiva degli arredi e degli ultimi lavori per la sistemazione esterna dopo la chiusura del cantiere).

Si propone pertanto il seguente aggiornamento del Preventivo, tenuti in considerazione gli imprevisti (quantificati in circa il 10% della spesa iniziale) ed il rincaro dei prezzi dei materiali edili successivo al periodo di pandemia (un altro 5%) con l'aggiunta di un credito di CHF 275'000 per l'acquisto degli arredi e per le altre poste non previste nel precedente Messaggio municipale.

Ricapitolando:

<u>Preventivo 2014</u>	CHF 1'250'000
<i>Aggiornamento preventivo (15%)</i>	<i>CHF 187'500</i>
<i>Arrotondamento</i>	<i>CHF 190'000</i>
<b>Totale parziale 1 (arrotondato)</b>	<b>CHF 1'440'000</b>



## Credito aggiuntivo

### *Mobilio*

1. Arredamento 7 camere (compresi tendaggi)	CHF 56'500
2. Arredamento snack bar (interno/esterno)	CHF 12'000
3. Illuminazione	CHF 12'500

*(Tot. Mobilio)* CHF 81'000)

4. Sistemazione esterna e opere da giardiniere	CHF 75'000
5. Arredamento fisso cucina	CHF 43'500
6. Banco snack bar	CHF 25'000
7. Porta vivande	CHF 10'000
8. Pannelli solari	CHF 20'000

*Totale* CHF 254'500  
*IVA 7.7%* CHF 19'597

**Totale parziale 2 (arrotondato) CHF 275'000**

**Totale – Investimento lordo (IVA inclusa) CHF 1'715'000**

## **5. Contributi in diminuzione della spesa**

A diminuzione della spesa di investimento, così come già anticipato nel Messaggio municipale 01/2014, vi sono non due, bensì tre contributi fondamentali per la realizzazione del progetto; ovvero il versamento della Fondazione Mondonico, i sussidi previsti dalla Legge sul turismo (LTur) (questi due già citati nel MM precedente) e gli incentivi per il risanamento degli edifici garantiti dal Cantone.

Nella tabella sottostante, va tenuto presente che la donazione della Fondazione Mondonico è stata accreditata il 23.12.2019 ed ammonta a CHF 928'947.88, mentre le cifre relative agli altri due contributi riportate qui di seguito sono delle previsioni a titolo indicativo e non delle cifre definitive, che dovranno essere confermate dalle competenti autorità e che potrebbero risultare leggermente superiori (o inferiori) a quanto stimato.



## Investimento netto – Costi a carico del Comune

Investimento lordo	Contributi a diminuzione della spesa
Totale costi: CHF 1'715'000	- Donazione Fondazione Mondonico CHF 928'947.88
<i>CHF 786'052 (arrotondato)</i>	
	- Sussidi LTuR CHF 100'000 ca. (per difetto)
<i>CHF 686'052</i>	
	- Incentivi risanamento energetico CHF 70'000 ca. (per difetto)
<b>Tot. a carico del Comune</b>	<b>CHF 616'052</b>

La cifra a carico dell'ente pubblico è tutt'ora in linea rispetto a quanto preconizzato nel MM no. 01/2014 in cui, a pagina 4, si informava il Consiglio comunale confermando che *"l'onere finale di questo investimento a carico del Comune dovrebbe essere contenuto in circa CHF 250'000"*; una cifra a cui si giungeva senza computare l'importo necessario per il mobilio e per le opere di finitura, quantificata nel presente Messaggio in circa CHF 254'500 (IVA esclusa) e che sommato da appunto una rimanenza di circa mezzo milione di franchi, a cui devono essere aggiunti imprevisti e rincari.

## 6. Conseguenze e impatto finanziario

Conformemente ai disposti dell'art. 164b LOC, presentiamo la tabella che mostra l'impatto sulle finanze comunali del credito richiesto in oggetto.

Testo	Investimento netto	Costo
Ammortamento 2.5% - Edificio	CHF 341'052	CHF 8'526
Ammortamento 10% - Mobilio	CHF 275'000	CHF 27'500
Interesse (1%)	CHF 616'052	CHF 6'160
<b>Totale finale</b>		<b>CHF 42'186</b>



## 7. Progetto di decisione

Sulla base di quanto esposto in questo messaggio municipale e restando a disposizione per qualsiasi informazioni che vi dovesse necessitare, invitiamo questo lodevole Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

- 1. È stanziato un credito di CHF 465'000.— così suddiviso:**
  - CHF 190'000 per l'aggiornamento del preventivo di massima contenuto nel MM no. 01/2014;
  - CHF 275'000 per l'acquisto degli arredi, del mobilio e per le finiture esterne.

- 2. Il credito richiesto nel presente messaggio dovrà essere utilizzato entro il 31.12.2022.**

**Per il Municipio**

La Sindaca

Elena Polli



Il Segretario

Andrea Stephani