



---

**MM N° 11/2022 concernente la richiesta di un credito complementare d'opera di fr. 150'000.00 per il restauro e la valorizzazione delle decorazioni originali sui soffitti della proprietà comunale "Centro culturale museo Elisarion" (part. 1307 RFD)**

---

All'onorando  
Consiglio comunale di  
Minusio

Minusio, 17 maggio 2022

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

## **1. PREMESSA**

Lo scorso settembre sono iniziati i lavori di ristrutturazione e ampliamento del "Centro culturale museo Elisarion" per i quali il Consiglio comunale ha stanziato, approvando il MM N° 6/2019 e i relativi emendamenti nonché il MM N° 1/2021, complessivamente un credito d'opera di fr. 2'722'000.00.

I lavori non presentano fino ad oggi particolari problemi e procedono nel pieno rispetto dei crediti a disposizione.

Va ricordato che, per quanto riguarda lo stabile originale risalente al 1927 e catalogato bene tutelato a livello locale, il progetto di ristrutturazione non prevedeva modifiche sostanziali all'interno dell'edificio, eccezion fatta per l'inserimento del lift, la sostituzione dei serramenti, la messa a norma secondo le misure antincendio e l'isolamento (dall'interno) del sottotetto.

## **2. SCOPERTE EMERSE DURANTE IL CANTIERE**

Durante i lavori di rimozione dell'esistente plafone ribassato nell'ex appartamento del curatore situato al 2° piano - utilizzato a scopo di atelier / sala riunioni e non accessibile all'utenza - e di rimozione parziale dei controsoffitti al pianterreno e al 1° piano dell'edificio, sono affiorate alcune decorazioni verosimilmente eseguite dal pittore Silvio Baccaglio su disegni originali di Elisar von Kupffer (vedi documentazione fotografica nell'**allegato 1**).



Al fine di valutare l'interesse culturale di queste decorazioni e, conseguentemente, l'opportunità di un loro ripristino e valorizzazione, lo scorso 13 aprile 2022 è stato espletato un sopralluogo tra progettisti, tecnici e rappresentanti dell'Ufficio dei beni culturali (UBC) dal quale è emerso che:

- > secondo l'UBC, le decorazioni sono meritevoli di ripristino, tutela e messa in evidenza; a tal fine andrebbero restaurate; occorrerebbe inoltre svolgere un'indagine stratigrafica sulle pareti sottostanti le decorazioni per individuare l'intonaco originale;
- > la salvaguardia delle decorazioni nel soffitto dell'appartamento richiederebbe una parziale modifica del progetto iniziale, nella misura in cui non si potrebbe più procedere con l'isolamento termico dall'interno, pena la perdita definitiva delle decorazioni; anche qualora si decidesse di non mettere in evidenza il decoro, sarebbe comunque necessario un rifacimento del controsoffitto, con i relativi costi;
- > vista la situazione, in caso di messa in evidenza dei dipinti, la Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (SPAAS) sarebbe d'accordo di rinunciare all'isolazione termica del locale interessato;
- > la messa in luce delle decorazioni al pianterreno e al 1° piano richiederebbe non solo un'opera di restauro ma anche e soprattutto importanti interventi di miglioria (quali l'eliminazione dei controsoffitti, la modifica dell'impianto elettrico e una nuova illuminazione), interventi che - per ragioni di contenimento dei costi - non sono stati previsti nel progetto iniziale di ristrutturazione ma che comporterebbero un'importante miglioria da un punto di vista funzionale oltre che estetico, soprattutto per quanto concerne l'illuminazione degli spazi espositivi.

### **3. COSTO DEGLI INTERVENTI**

A fronte di quanto precede, nelle scorse settimane su incarico del Municipio il responsabile della Direzione lavori del cantiere, arch. Claudio Tortelli, in collaborazione con lo Studio Inches Geleta Architetti e i rispettivi specialisti, ha proceduto spedatamente a raccogliere i preventivi d'offerta per i vari lavori necessari al ripristino e messa in evidenza delle decorazioni.



Il costo complessivo di questi interventi - comprensivo di una prudente riserva del 15 % e dell'IVA e senza considerare eventuali sussidi - è stimato in fr. 146'477.10 ed è il risultato dei seguenti importi:

<b>Rimozione soffitti ribassati e rifacimento parziale</b>			
<i>Pianterreno</i>	41 m <sup>2</sup>		
<i>1° piano</i>	47 m <sup>2</sup>		
<i>Smaltimento</i>	88 m <sup>2</sup>		<b>fr. 5'631.00</b>
<i>Supplemento per soffitto acustico</i>			<b>fr. 1'260.00</b>
<b>Ponteggi orizzontali di lavoro</b>			<b>fr. 9'942.00</b>
<b>Modifica impianto elettrico (nuove lampade + canaline + onorari)</b>			<b>fr. 56'000.00</b>
<b>Opere di restauro</b>			
<i>Indagini stratigrafiche</i>		fr. 1'760.00	
<i>Spese di gestione e materiali</i>		fr. 1'392.00	
<i>Restauro dipinti controsoffitti e pareti (solo corridoi)</i>			
<i>Pianterreno</i>	41 m <sup>2</sup>	fr. 10'880.00	
<i>1° piano</i>	47 m <sup>2</sup>	fr. 12'720.00	
<i>Sottotetto</i>	20 m <sup>2</sup>	fr. 7'680.00	<b>fr. 34'432.00</b>
<b>Onorari supplementari</b>			
<i>Studio di architettura</i>			<b>fr. 5'000.00</b>
<i>Direzione lavori</i>			<b>fr. 6'000.00</b>
<b>TOTALE INTERMEDIO 1</b>			<b>fr. 118'265.00</b>
Riserva 15 %			fr. 17'739.75
<b>TOTALE INTERMEDIO 2</b>			<b>fr. 136'004.75</b>
IVA 7,7 %			fr. 10'472.37
<b>TOTALE STIMATO</b>			<b>fr. 146'477.12</b>

Al netto della riserva e dell'IVA, il costo complessivo di queste opere ammonta a fr. 118'265.00.

Ci preme sottolineare come, di questo importo, soltanto fr. 34'432.00 (ossia meno del 30 %) sono da ricondurre ai lavori di restauro.



I restanti costi (fr. 83'833.00, pari al 70 %) sono infatti da ricondurre ad opere di miglioria che - sebbene non previste nel quadro del progetto di ristrutturazione iniziale - permetteranno di anticipare interventi che, presto o tardi, si dovranno comunque effettuare.

Va infatti ricordato che le energeticamente poco performanti lampade attuali - così come i controsoffitti forati - risalgono al 1981 (data d'inaugurazione del Centro culturale) e che da allora non sono mai state sostituite (vedi foto nell'**allegato 2**).

Alla luce di quanto sopra, il Municipio chiede lo stanziamento di un credito d'opera arrotondato a fr. 150'000.00 IVA incl., cifra che andrà ad aggiungersi ai già concessi fr. 2'722'000.00.

Si precisa che, di questo importo, la parte della spesa relativa alle opere di restauro e alla demolizione dei controsoffitti potrà eventualmente essere oggetto di sussidio da parte dell'UBC, ma solo in misura massima del 20 %.

Come già anticipato dal Capo Dicastero, progettista e Direzione lavori in audizione durante la riunione congiunta delle Commissioni dell'edilizia e della gestione tenuta lo scorso 9 maggio 2022, considerato lo stato d'avanzamento del cantiere, **la decisione in merito all'esecuzione o meno degli interventi qui proposti dovrà essere presa in tempi molto stretti.**

In estate è infatti previsto l'inizio dei lavori riguardanti l'impianto elettrico e gli interventi illuminotecnici, interventi che subirebbero importanti modifiche in caso di approvazione del credito oggetto di questo messaggio.

Ne consegue che il presente messaggio dovrà essere sottoposto al Legislativo al più tardi nella seduta prevista il 13 giugno 2022.

**I preavvisi commissionali dovranno pertanto essere depositati entro il 6 giugno 2022.**

#### 4. INCIDENZA FINANZIARIA

L'opera figura nel preventivo degli investimenti 2022 del Comune / voce di spesa "Opere ammodernamento Centro Elisarion" con un'indicazione di spesa per il 2022 di fr. 1'800'000.00; l'opera figura nel Piano delle opere.

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: in applicazione delle nuove basi legali il calcolo dell'ammortamento dell'investimento qui proposto è ipotizzato come segue:

Tipologia	Importo netto	Durata	Periodo ammortamento	Ammortamento annuo
Investimento	150'000	40	2024 -2064	3'750.00



Per quanto riguarda i **costi d'interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i 10 anni di **fr. 2'662.50** annui.

In sintesi, si riassume l'impatto sulla gestione corrente (aumenti di spesa):

- > ammortamento (dato costante annuo; periodo massimo 2024-2064) fr. 3'750.00
- > interessi (dato medio su 10 anni) fr. 2'662.50

**TOTALE fr. 6'412.50**

## 5. CONCLUSIONI

Il Municipio ritiene che il ripristino e la messa in luce delle decorazioni originali del "vecchio Elisarion" rappresentino un'occasione da cogliere.

L'approvazione del credito proposto con il presente messaggio permetterà non solo di riportare alla luce un pezzo di storia e una testimonianza di quello che era l'Elisarion in origine (quasi interamente perduta a seguito della ristrutturazione promossa negli anni '70), ma anche di anticipare una serie d'interventi di miglioria - sia estetica, sia energetica - il cui rinvio a tempi futuri comporterebbe certamente ulteriori costi aggiuntivi.

A fronte di quanto precede, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale a voler

### RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito complementare d'opera di fr. 150'000.00 per il restauro e la valorizzazione delle decorazioni originali sui soffitti della proprietà comunale "Centro culturale museo Elisarion" (part. 1307 RFD).
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2022 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi maggio 2022) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO  
Il Sindaco: Il Segretario:

Annessa:

- > documentazione fotografica

avv. F. Dafond avv. U. Donati

**Va per esame e preavviso alle Commissioni dell'edilizia e della gestione**



**Allegato 1 - Fotografie delle decorazioni**

Piano terra



1° piano





Sottotetto





***Allegato 2 - Fotografie dei controsoffitti e delle lampade attuali***

