

MM N° 22/2009 concernente la richiesta di un credito d'opera di fr. 2'080'000-- per la costruzione di un esercizio pubblico antistante il porto comunale di Mappo

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 26 maggio 2009

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone all'attenzione del Legislativo la richiesta di un credito d'opera per la realizzazione di un esercizio pubblico antistante il porto comunale di Mappo.

1. CRONISTORIA

Il progetto per la realizzazione di un esercizio pubblico in zona CS Mappo è oggetto da anni di diversi progetti.

Nel 1995 l'onorando CC autorizzava per la prima volta il Municipio, per mezzo di un concorso pubblico, a concedere un diritto di superficie sui part. 3756-3758-3759 RFD antistanti la rotonda panoramica presso il porto di Mappo.

Le imposizioni cantonali a livello pianificatorio e la successiva rinuncia di un'iniziativa privata aveva indotto il Municipio ad avviare una nuova procedura di progettazione in sintonia con le disposizioni pianificatorie cantonali.

Dopo regolare preavviso dipartimentale, un primo progetto veniva sottoposto al CC (vedi MM N° 14/04) nell'ambito di una prima richiesta di credito di progettazione.

Il progetto, affidato all'arch. Raffaele Cavadini di Minusio, progettista d'importanti edifici pubblici, nonché vincitore di numerosi premi e concorsi d'architettura, era strutturato su due piani; il costo indicativo dell'opera di ammontava a fr. 1'887'000.--.

L'esame del messaggio, delegato alle Comm. Gestione ed Edilizia, si era protratto a cavallo di due legislature.

Le commissioni avevano respinto il MM invitando il Municipio a ripresentare un nuovo progetto d'esercizio pubblico dalle dimensioni e dai contenuti più ridotti.

Il Municipio riconfermava la fiducia all'arch. Cavadini e elaborava una nuova idea d'esercizio pubblico bar / ristorante che veniva nuovamente sottoposta al Legislativo nel MM N° 39/07 per mezzo di una richiesta di credito quadro complessivo di fr. 1'430'048.30 così suddiviso: fr. 38'048.25 per la prima variante di progetto ancora scoperti, fr. 68'000.-- per la progettazione definitiva e un credito complessivo d'opera di fr. 1'324'000.--.

Il CC accettava il nuovo concetto di bar / ristorante proposto, organizzato su un unico piano, e concedeva unicamente il credito di progettazione di fr. 68'000.-- per la presentazione in un progetto definitivo con tutta una serie di osservazioni che il Municipio puntualmente trasmetteva al progettista.

Il Legislativo invitava inoltre il Municipio a volere approfondire il progetto e a riproporre separatamente il credito di costruzione.

2. NUOVO PROGETTO

2.1 Premessa

Il Legislativo come detto, ha accettato il nuovo concetto di bar / ristorante, cosa più importante, ma ha posto altresì l'accento su alcune importanti e pertinenti osservazioni riguardo ad alcune scelte di progettazione adottate nella stesura del progetto di massima.

Tra le più significative ricordiamo l'ampia apertura visiva di tutto il ristorante verso il fronte lago, la creazione di un locale deposito più capiente per il ristorante e facilmente accessibile dall'esterno dai fornitori, l'accesso supplementare dalla terrazza direttamente al porto, la creazione di un atrio d'ingresso più ampio, la possibilità d'inserire uno spazio pizzeria, ecc..

Il tutto inoltre doveva, vista la nuova sensibilità in ambito energetico, essere concepito con un'architettura rispettosa dell'ambiente, opportunamente attrezzata con le tecnologie del caso.

L'architetto, che aveva avuto modo di presenziare a diversi incontri con le commissioni, pur riprendendo in linea generale del progetto di massima elaborato nel giugno 2006, ha approfondito il progetto e considerato con rispettosa attenzione le osservazioni scaturite da questo primo esame.

In fase di approfondimento è risultato necessario procedere a tutta una serie di verifiche con gli specialisti e con i relativi Uffici cantonali che hanno evidenziato alcune novità.

Tra le principali figurano:

- la necessità di creare appositamente per il personale servizi igienici e docce separati uomini e donne;
- per motivi statici e per far fronte al problema d'esondazione, è necessaria la creazione di una vasca bianca (involucro di protezione impermeabile del piano cantina) su tutta l'ampiezza dell'edificio;
- il nuovo Reg. cantonale sul consumo d'energia entrato in vigore il 01.01.09, impone all'Ente pubblico in caso di nuovi edifici di adottare il marchio standard Minergie; in particolare nel caso concreto si tratta di operare con maggiori spessori nelle murature, nelle isolazioni e nelle vetrate, è obbligatorio installare la ventilazione integrata, sfruttare sistemi di riscaldamento alternativi, ecc.

2.2 Descrizione nuovo progetto

Il progetto doveva innanzitutto tenere conto delle proposte del CC.

In particolare ricordiamo:

- richiesta di un atrio di ingresso maggiormente definito (con guardaroba) rispetto al progetto di massima che prevedeva una soluzione più semplice e diretta con il portico con funzione di atrio;
- creazione di un accesso indipendente per i fornitori alle cantine sottostanti;
- creazione di un accesso supplementare diretto al giardino ed al porto dal portico coperto;
- maggiore apertura visiva di tutto il ristorante verso il lago;
- allo scopo di rendere più attrattiva e commerciale la struttura era emersa anche la possibilità di inserire uno spazio pizzeria a ridosso della cucina.

Citiamo un breve estratto della relazione tecnica del progettista:

"Premessa: il nuovo ristorante previsto sulla rotonda panoramica presso il Centro sportivo ricreativo di Mappo è l'ultimo tassello compositivo e funzionale di tutta l'urbanizzazione che è stata messa in opera in questo luogo, attraverso la creazione recente sia del centro sportivo e ricreativo con i suoi posteggi, sia del nuovo porto e di tutta la sistemazione della riva a lago.

Un'urbanizzazione sicuramente prestigiosa a livello comunale ma soprattutto di grande importanza a scala territoriale, proprio per la posizione geografica privilegiata all'estremità ovest del Lago Maggiore, in corrispondenza con l'inizio del piano di Magadino e di quel fenomeno spesso sottovalutato urbanisticamente ma che costituisce con Locarno il secondo centro turistico più importante della regione: la città dei campeggi. Non da ultimo, questo luogo riveste un'importanza fondamentale come elemento conclusivo della stupenda passeggiata a lago che costeggia tutto il golfo di Locarno e di Minusio.

A questa convergenza di più fatti urbani e territoriali corrisponde quindi un'utenza estremamente variegata: i portuali, gli sportivi in loco e di transito, i fruitori dei campeggi ed infine i più tradizionali passeggiatori della riva a lago, abitanti della zona e non.

Da un punto di vista architettonico, la scelta di posizionare il nuovo esercizio pubblico in diretta relazione con la rotonda che conclude e contiene la qualificante gradonata a lago davanti al porto è più che giustificata. La rotonda panoramica che ha richiesto uno sforzo strutturale e finanziario notevole, pur nella sua generosità e per certi versi esuberanza formale, risulta attualmente quasi priva di significato davanti ai due elementi architettonici adiacenti del centro sportivo e della gradonata a lago. Nei confronti del primo non ha relazione alcuna, mentre nei confronti del secondo risulta di poca efficacia. Quale semplice accesso al porto risulta comunque sproporzionato, e come belvedere (per via della sua quota) non ha pregio superiore alle immediate adiacenze, con in più l'handicap di essere un belvedere su un posteggio di barche, con il lago e l'orizzonte visivamente molto compromessi.

È abbastanza evidente d'altro canto che una semplice ipotesi di arredo urbano non è sufficiente per modificare la sostanza di questo stato di fatto. La realtà invece è che questo spazio è stato predisposto per ospitare un edificio di cui diventi lo zoccolo giardino.

È proprio a tutta questa serie di problemi che il progetto cerca di dare una risposta adeguata, tenendo conto d'altro canto di una serie di fattori tecnici di estrema importanza come il problema delle sondazioni del lago e quello della costruzione strutturale della rotonda che impone una serie di vincoli statici ben precisi. (...)

Descrizione del progetto: *il nuovo edificio si presenta come una struttura unitaria ad un piano che poggia su uno zoccolo rientrante.*

Nella parte seminterrata sono posti gli spazi tecnici, i depositi del ristorante e i servizi separati per il personale.

Il piano principale è diviso strutturalmente in due parti simmetriche. La prima ospita la cucina, il vano pizzeria, il bar e la sala. La seconda ospita l'ingresso guardaroba, i servizi separati per uomini, donne e disabili e l'ampio portico coperto a diretto contatto con il giardino. Le due parti sono separate da un'ampia vetrata scorrevole, in modo d'avere una continuità spaziale in entrambi i sensi. Una scala interna collega direttamente la cucina con gli spazi di servizio sottostanti.

L'ingresso situato in prossimità della strada e del centro sportivo è realizzato con un piccolo portico rientrante e collegato al terreno naturale da una breve rampa in leggera pendenza e da una scaletta sul lato opposto. La concezione strutturale impostata su un sistema a colonne staccate dalla facciata, permette la costruzione di una finestra in banda totale sia per l'interno sia per la terrazza.

La trasparenza è completa su un fronte di 180 gradi. A sottolineare il carattere unitario di questa apertura che gira a ventaglio, è la veletta perimetrale sporgente.

Ci sembra di poter dire che questa concezione corrisponda totalmente alla natura del luogo: una rotonda sul lago che da accesso al porto. La quota generale del ristorante è identica a quella del centro sportivo, ma essendo tutta la struttura staccata di circa 1.2 metri dalla quota dello zoccolo, l'esperienza che ne deriva è paragonabile alla sosta su un battello attraccato.

A sottolineare il desiderio di unità spaziale tra le due parti che compongono il ristorante contribuisce, oltre alla struttura ed al sistema delle aperture verso l'esterno, anche l'unità dei materiali. Si prevedono per entrambi i casi lo stesso pavimento, lo stesso soffitto fonico e lo stesso tipo di illuminazione artificiale concepita come un cielo stellato a maglia regolare.

Dati tecnici: *il primo elemento critico da superare in questo luogo (la rotonda) è che la struttura esistente è stata concepita con un sistema autoportante di palificazioni che non sopportano ulteriori carichi. Per cui qualsiasi architettura che si appoggi su questo luogo necessita di palificazioni proprie.*

A partire da questo intervento strutturale la cantina deve necessariamente essere realizzata in calcestruzzo e garantire la propria impermeabilità con la costruzione di una "vasca bianca".

Il sistema strutturale per la parte soprastante è misto, eseguito con setti portanti in calcestruzzo e con colonne. La soletta e le pareti perimetrali esterne sono necessariamente in calcestruzzo.

Ad avvalorare questa scelta di materiale è soprattutto la volontà e la necessità di un sistema costruttivo coerente con il linguaggio messo in opera.

L'isolazione termica è realizzata con un cappotto termico esterno che riveste tutta la superficie.

È prevista per tutta la struttura del ristorante l'esecuzione di un plafone ribassato fonico. Ciò vale come detto anche per lo spazio porticato.

L'esecuzione di tale struttura permette, oltre che una buona qualità fonica, anche l'applicazione di un sistema d'illuminazione artificiale regolare che garantisca possibilità di arredo differenziate (banchetti con tavolate o tavoli singoli).

L'unitarietà del plafone ribassato garantisce altresì l'introduzione di un'adeguata ventilazione la dove necessita, senza avere interruzioni di continuità sulla superficie.

La ventilazione riguarda oltre che la cucina tutta la parte dei servizi, della pizzeria, del bar e della sala. Il monoblocco delle ventilazioni, per le sue dimensioni, è stato volutamente inserito nello spazio tecnico della cantina. Vista la posizione privilegiata del ristorante si è voluto evitare la creazione di grossi corpi tecnici sul tetto di copertura.

La dimensione della cucina, del bar e della pizzeria, così come l'impianto dei servizi pubblici e del personale, sono stati calcolati secondo le norme cantonali, per una capienza di circa 100 posti a sedere ripartiti tra spazio interno e portico coperto.

Per il riscaldamento dell'edificio si è optato per l'allacciamento alla centrale termica del centro sportivo che già attualmente sfrutta l'acqua calda della galleria Mappo- Morettina."

La volumetria dell'edificio, presenta un volume totale di 1865 m³.

Va osservato che il progetto è stato preliminarmente sottoposto all'Autorità cantonale per preavviso.

Il progetto è stato approvato prima dalla Comm. cantonale del paesaggio, (vedi preavviso del 13.02.09), e successivamente dagli altri Uffici cantonali competenti (vedi preavviso del 17.04.09).

Per maggiori dettagli vi rimandiamo alla relazione tecnica del progetto.

3. PREVENTIVO

3.1 Premessa

Il progetto di massima realizzato nel 2006 preveda una stima dei costi di fr. 1'391'000.-- (incluso arredo e sistemazione esterna).

Il costo era stimato secondo una precisione secondo norma SIA di +/- 25 %.

Il costo del solo edificio era allora indicato in fr. 1'000.-- /m³ per un totale di ca. 1'200 m³.

Le modifiche apportate al progetto, sia per le richieste del CC, sia per gli obblighi imposti dal Cantone, quanto per le nuove esigenze statiche, frutto di un più approfondito studio, hanno comportato un aumento della volumetria e dell'impiantistica con un'influenza generale sui costi al m³.

L'aumento del volume, dovuto essenzialmente all'aumento della cantina, alla parziale trasformazione del portico a vantaggio dei nuovi locali interni richiesti e ad un arredo tecnico completo dello stesso per uno sfruttamento massimo dello spazio in qualsiasi periodo dell'anno, è di circa 665 m³.

Da ultimo va osservato che il nuovo Reg. cantonale sull'energia nell'edilizia impone per i nuovi edifici pubblici il marchio Minergie.

Se da un lato il CC aveva già invitato l'Esecutivo ad una valutazione in tal senso, oggi il nuovo Regolamento non lascia alternative.

Tenuto conto degli aspetti architettonici e economici, si è quindi optato per un rivestimento termico esterno dell'edificio, è stato adeguato lo standard relativo ai serramenti ed equipaggiata la sala ristorante con un sistema di ventilazione integrato a soffitto con recupero di calore.

Il maggior costo per il raggiungimento di tale certificazione incide nella misura di circa 8.5 % sull'intero investimento, ed è quantificabile in circa fr. 165'000.--.

L'edificio ospiterà inoltre eventuali locali per la struttura portuale e per le Società sportive (Società di calcio e sommozzatori) sempre alla ricerca di spazi supplementari per le loro crescenti attività.

Allo stesso modo il piano cantina potrà esser sfruttato dall'attività portuale.

Tutto ciò si è rilevato possibile dal momento in cui, obbligato a creare servizi igienici supplementari per il personale e, per motivi statici, un piano interrato a modo di "vasca bianca" grande quanto il perimetro dell'edificio, il Municipio di fronte alla differenza di costo (+ circa fr. 85'000.--) ha deciso di allungare il piano cantina, suddividendolo in due zone distinte e predisponendo già i necessari allacciamenti per eventuali future destinazioni.

Complessivamente questi correttivi, oltre ad un aumento di circa il 4-5 % dell'indice del costo della costruzione negli ultimi 5 anni, hanno inciso sul preventivo di spesa del 2006 nella misura di circa fr. 690'000.-- IVA incl. (arredo, sistemazione esterna e onorari inclusi).

3.2 Preventivo

Il costo dell'intera operazione (+/- 10 %) è così suddiviso:

Costo di costruzione

a) Edificio		fr.	1'367'360.--
- opere di scavo	fr.	30'500.--	
- recinzioni e diversi (impianto pompe)	fr.	16'900.--	
- opere da impresario costruttore	fr.	633'150.--	
- opere da metalcostruttore	fr.	78'000.--	
- opere d'impermeabilizzazione coperture	fr.	57'200.--	
- opere d'impermeabilizzazioni speciali	fr.	10'500.--	
- opere intonaci di facciata	fr.	66'560.--	
- opere da pittore esterne	fr.	4'500.--	
- elementi frangisole	fr.	5'100.--	
- opere da elettricista	fr.	30'000.--	
- opere da riscaldamento, ventilazione	fr.	160'000.--	
- opere da sanitario	fr.	58'500.--	
- opere da gessatore	fr.	49'400.--	
- opere metalliche in genere	fr.	4'500.--	
- opere da falegname	fr.	23'200.--	
- opere di rivestimento pavimenti e pareti	fr.	91'400.--	
- opere da controsoffittatura	fr.	42'000.--	
- opere da pittore interne	fr.	2'950.--	
- opere finali di pulizia	fr.	3'000.--	
b) Attrezzature		fr.	122'700.--
- impianto cucina industriale	fr.	64'500.--	
- arredo mobile bar	fr.	42'200.--	
- arredo zona pizzeria	fr.	16'000.--	
c) Lavori sistemazione esterne		fr.	41'800.--
- sistemazione terreno	fr.	11'500.--	
- condotte tecniche	fr.	17'500.--	
- pavimentazioni varie	fr.	12'800.--	
d) Arredo vario		fr.	51'500.--
- tavoli e sedie	fr.	37'000.--	
- corpi alluminanti	fr.	14'500.--	
Totale parziale costruzione		fr.	1'583'360.--

Onorari progettisti e specialisti

fr. 349'893.--

(calcolato sul costo d'opera escluso arredo)

- onorari architetto	fr. 231'043.--
- onorario ingegnere elettronico	fr. 7'500.--
- onorario ingegnere impiantistica riscaldamento e sanitario	fr. 41'300.--
- onorario ingegnere civile	fr. 65'000.--
- spese diverse	fr. 5'000.--

TOTALE preventivo

fr. 1'933'253.--

+ IVA

fr. 146'927.--

TOTALE arrotondato

fr. 2'080'000.--

4. INCIDENZA FINANZIARIA DEL PROGETTO (art. 164b LOC)

Come il Municipio ha avuto modo di precisare in un precedente MM il nuovo art. 164b LOC, entrato in vigore il 01.01.09, precisa che i messaggi con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Reg. sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni precisa al suo art. 15 che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito di imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di fr. 1 mio; è nettamente il caso del presente messaggio.

Quali indicazioni sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento precisiamo quanto segue:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- a brevissimo termine
utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- a breve termine
utilizzo linea di credito in conto corrente bancario
- a medio / lungo termine
accensione prestiti bancari fissi

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopraelencate.

A titolo indicativo l'ultimo prestito sottoscritto con un Istituto bancario risale al mese di dicembre 2008 con un tasso d'interesse fisso del 2.494 % (durata fissa anni 3.5 circa).

b) Altre spese

La costruzione di un nuovo stabile come quello che ospiterà il nuovo esercizio pubblico di Mappo comporterà sicuramente costi di manutenzione e gestione, oggi difficilmente quantificabili.

c) Pertinenza dell'investimento con il piano finanziario

L'opera oggetto del presente MM è contemplata nel PF 2009-12 presentato al CC lo scorso 16.03.09 secondo le indicazioni finanziarie del precedente.

Lo stesso dicasi per il piano delle opere adottato dal Municipio per lo stesso periodo:

Previsione di costo presente MM	fr.	2'080'000.--
Previsione di costo previsto dal PO	fr.	1'324'000.--, così suddiviso:

2009	fr.	600'000.--
2010	fr.	724'000.--.

d) Sopportabilità dell'investimento

Facciamo esplicito riferimento al succitato PF 2009-12; l'investimento in esame non comporta sostanziali modifiche del piano, in quanto già indicato con un importo corretto.

In considerazione di possibili aiuti finanziari federali non si giustifica per il momento un aggiornamento dello stesso in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

e) Impatto economico

Al momento della stesura del presente messaggio è nato un dubbio sulla corretta natura da attribuire all'investimento: patrimoniale o amministrativo ?

Se lo consideriamo un bene che soddisfa prioritariamente un bisogno pubblico (completamento del CS, offerta per utenti porto e campi sportivi, ecc.) il ristorante potrebbe essere classificato quale bene amministrativo; in questo caso i tassi d'ammortamento secondo la nuova LOC e relativo Reg. sulla gestione finanziaria sono mediamente nell'ordine del 10 %.

Se invece consideriamo il ristorante quale stabile da reddito (bene patrimoniale) per le stesse normative cantonali succitate l'ammortamento segue principi commerciali. Il Municipio privilegia la seconda interpretazione, poiché è ben vero che il ristorante completa un'offerta in un comparto sportivo ricreativo, ma non è compito prioritario del Comune gestire l'esercizio pubblico, quanto semmai assicurare un buon rendimento di una proprio bene nell'interesse dell'intera collettività.

Riassuntivamente quindi:

- interessi passivi a medio/lungo termine -2.5 %
- ammortamento stabili da reddito patrimoniali secondo principi commerciali -2.5 %.

Per l'allestimento della tabella sotto indicata riteniamo applicabile l'art. 13 cpv. 1 del Reg. sulla Gestione finanziaria e sulla contabilità il quale indica che gli ammortamenti di stabili da reddito patrimoniali sono calcolati secondo principi commerciali. Ci sembra quindi equo calcolare un ammortamento pari al 2.5 % della sostanza registrata a bilancio al 31.12 dell'anno precedente.

Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio	Ammortamento di esercizio	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi
1°	2'175'000.00	54'375.00	54'375.00	2'120'625.00	54'375.00
5°	1'965'521.16	49'138.03	258'616.87	1'916'383.13	49'138.03
10°	1'731'812.23	43'295.31	486'483.07	1'688'516.93	43'295.31
15°	1'525'892.30	38'147.31	687'255.01	1'487'744.99	38'147.31
20°	1'344'457.13	33'611.43	864'154.30	1'310'845.70	33'611.43
25°	1'184'595.39	29'614.88	1'020'019.50	1'154'980.50	29'614.88
30°	1'043'741.90	26'093.55	1'157'351.65	1'017'648.35	26'093.55

Nel suo insieme questa incidenza finanziaria è già stata considerata nell'allestimento del PF.

5. SUSSIDI - MISURE ANTICRISI DELLA CONFEDERAZIONE NELL'AMBITO DELLA POLITICA REGIONALE

Con scritto del 14.04.09 la Co.Re.Ti (Comuni e regioni di montagna ticinesi) nell'ambito delle misure anticrisi a sostegno dell'economia svizzera ha segnalato a tutti i Comuni del Ct. Ticino la possibilità di beneficiare di una parte degli aiuti finanziari straordinari (100 milioni di franchi) messi a disposizione dal Cons. federale.

Attentamente esaminata la documentazione in consultazione, tenuto conto di tutte le condizioni base, il Municipio ha deciso d'inoltrare la propria candidatura per il presente oggetto.

Non ci è dato modo di conoscere l'ammontare dell'eventuale importo di sussidio, nemmeno se il progetto, viste le strette condizioni poste, potrà beneficiare di questo importante aiuto straordinario.

Lo scopo di questo incentivo è quello di permettere e anticipare l'esecuzione di progetti. Le opere devono potere essere realizzate tra il 2009 e il 2010.

Quest'ultime devono avere un interesse regionale, creare un valore aggiunto, avere un effetto a breve sull'impiego e un impatto positivo a lungo termine sullo sviluppo della struttura economica regionale.

Il Municipio invita il CC a non voler subordinare la propria decisione all'esito di tale candidatura, ma è oltremodo importante rendervi edotti dell'iniziativa.

6. CONCLUSIONI

L'esecuzione di questo importante progetto è strettamente vincolata a livello pianificatorio alla presenza di più infrastrutture sportive e ricreative nella zona.

Diversamente l'eccezionalità del luogo e la prossimità del lago vieterebbe qualsiasi edificazione.

Il progetto ha vissuto varie fasi di progettazione che hanno impegnato Legislativo e Esecutivo durante più di 15 anni.

Il Municipio seriamente intenzionato a completare l'importante piano urbanistico della zona sportiva e ricreativa di Mappo si augura che quest'ultimo progetto possa finalmente trovare l'accettazione del CC.

Si tratta di un'urbanizzazione prestigiosa a livello comunale, che completa le nostre strutture del CS di Mappo, ma è soprattutto di grande importanza in scala territoriale, proprio per la posizione geografica privilegiata all'estremità ovest del lago Maggiore. L'occasione dataci dalla pianificazione cantonale è un'occasione unica ed eccezionale che non ha pari in altri Comuni.

Per questo motivo è stato progettato un edificio di prestigio che saprà valorizzare l'intera zona, offrire all'utenza una struttura di svago completamente attrezzata e dotata di possibilità d'approvvigionamento nonché di controllo e di gestione, grazie ad un progetto di raffinata qualità architettonica e delicato insediamento e, non da ultimo, rispettoso dei migliori standard a livello energetico.

Il ventilato e discusso progetto cantonale per il trasbordo degli inerti, non ancora del tutto abbandonato e ritornato proprio di recente di nuova attualità, potrebbe in caso contrario trovare nuovi argomenti per giustificare le sue prospettive.

Questa costruzione è l'ultimo tassello compositivo e funzionale di tutta l'urbanizzazione della zona e per questo deve poter trovare finalmente il suo giusto collocamento.

Da un punto funzionale non va infine dimenticato che il nuovo complesso sarà funzionalmente legato al Centro sportivo e al porto comunale.

Per quest'ultimo in particolare l'esercizio pubblico rappresenta un valore aggiunto importantissimo.

Il porto comunale, importante fonte d'entrata per il nostro Comune, otterrà così prestigio e attrattività anche in vista di un suo futuro ampliamento.

Per questi motivi il Municipio invita il CC a voler stanziare un credito di costruzione di fr. 2'080'000.--.

Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito d'opera di fr. 2'080'000.--.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2009 al conto investimenti; il credito decade se non utilizzato entro 3 anni dalla presente decisione.

Con la massima stima.

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

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annessi: planimetria progetto PT e piano interrato

VA PER ESAME E PREAVVISO CONGIUNTO ALLE COMM. EDILIZIA + GESTIONE