

MM 710/2007

**ACCOMPAGNANTE L'APPROVAZIONE DEGLI ACCORDI CON LA BANCA
RAIFFEISEN PER L'EDIFICAZIONE DI UNO STABILE AMMINISTRATIVO SUI
MAPP. 397 E 1059 E LA CONCESSIONE DI UN CREDITO DI PROGETTAZIONE
DI FR. 125'000**

Signor Presidente,
signori Consiglieri comunali,

in data 25 febbraio 2002 il Consiglio comunale approvava l'acquisto del fondo al mapp. 1059 confinante con la casa comunale.

L'acquisto era scaturito da un'offerta dei precedenti proprietari ritenuta interessante sia per il prezzo che per la possibilità di disporre di un fondo da destinare a future esigenze. Già al momento dell'acquisto si erano prospettate possibili soluzioni sia per scopi pubblici che privati.

L'immobile ha successivamente suscitato l'interesse della Banca Raiffeisen Bioggio-Cademario-Agno, confrontata con l'esigenza di ampliare gli spazi della propria agenzia ad Agno e l'intenzione di centralizzare in una sola sede l'attività di una parte della regione. I primi contatti tra i responsabili della Banca e il Municipio sono iniziati già alcuni anni orsono ma è nel corso del 2006 che le trattative si sono intensificate. Ottenuto l'avallo della Direzione nazionale la Banca Raiffeisen di Bioggio-Cademario-Agno ha sottoposto una proposta di intenti al Municipio. E' stato in seguito costituito un gruppo di lavoro, composto da rappresentanti dei due enti, che riunendosi a ritmo serrato ha portato in tempi brevi alla definizione della proposta oggetto del presente messaggio.

Intenti della Banca Raiffeisen

La Banca Raiffeisen ha scelto Agno quale ubicazione centrale rispetto ai comprensori di utenza che comprenderanno inizialmente Agno, Bioggio, Cademario e il medio Malcantone, nella previsione di una fusione delle Banche Raiffeisen di tutto il Malcantone.

Il terreno al mapp. 1059 è stato ritenuto interessante per la sua posizione al centro del borgo e con facile accesso sulla strada cantonale.

Il fabbisogno di spazi della banca è così riassunto:

- Piano interrato: tesoro, archivio
- Piano terreno: sportelli cassa, salette clienti
- Primo piano: uffici
- Posteggi: 3 posteggi riservati per servizio bancomat, 8 posteggi per clienti e personale.

Esigenze del Comune di Agno

Il Municipio ha valutato le possibili destinazioni dell'immobile.

In primo luogo sono state analizzate le esigenze attuali e future di spazi per i propri servizi amministrativi. Da questa valutazione è emerso che gli spazi a disposizione presso la casa comunale sono sufficienti per soddisfare le esigenze dei servizi assunti direttamente dal Comune (cancelleria comunale e ufficio tecnico) e che non è prevista a medio termine l'estensione di questi servizi.

Sotto il profilo logistico gli uffici rispondono pienamente sia alle esigenze di servizio al pubblico (accessi, sportelli, ecc.) che di qualità di lavoro (spazi per posto di lavoro, archivio, ecc.).

Negli ultimi anni si è invece assistito a una concentrazione di servizi e uffici regionali nel nostro comprensorio, che hanno di fatto confermato il ruolo di polo amministrativo che il nostro Comune ha assunto.

Oltre alla sede dell'Associazione dei Comuni Regione Malcantone e dell'Associazione cure e assistenza a domicilio del Malcantone e Veduggio (MAGGIO), da diversi anni ormai ospitati nello stabile comunale in Viale Reina, il Comune è divenuto sede della commissione tutoria regionale, dello sportello Laps per le richieste di prestazioni sociali e dell'ufficio circondariale di conciliazione in materia di locazione.

La scelta dell'ubicazione ad Agno di questi servizi è stata accolta favorevolmente dal Municipio sia quale riconoscimento del ruolo del Comune a livello regionale, sia perché favorisce gli utenti del nostro comune che non devono spostarsi in altri comuni per sbrigare le pratiche amministrative.

In compenso il comune sede deve mettere a disposizione gli spazi, in taluni casi senza poter richiedere una partecipazione agli oneri di locazione.

Il comune è riuscito finora a far fronte alle esigenze regionali con soluzioni provvisorie e non del tutto razionali. La commissione tutoria ha trovato spazio nello stabile Legato Reina, inizialmente in un appartamento, in seguito utilizzando un secondo appartamento.

Lo sportello Laps ha trovato uno spazio provvisorio prima nello stabile Legato Reina e ora nella casa comunale.

Anche per l'ufficio di conciliazione si sono trovati spazi provvisori nella casa comunale, da condividere con altri servizi.

A questi uffici si vorrebbe dare una sede definitiva, di più facile accesso e visibilità e con un uso più razionale degli spazi e delle risorse.

Riunire questi uffici nel medesimo stabile permetterebbe di raggiungere questi obiettivi.

Soluzione proposta

Dalla valutazione delle reciproche esigenze è scaturita la proposta di costruire un nuovo stabile amministrativo sul mapp. 1059.

Il Consiglio d'amministrazione della Banca Raiffeisen ha dato incarico agli architetti Angelo Bianchi e Fabio Milesi di allestire un progetto preliminare che potesse soddisfare queste esigenze.

Il progetto, dopo alcuni affinamenti, ha ottenuto l'approvazione del Municipio e del Consiglio d'amministrazione della Banca Raiffeisen.

Il nuovo stabile sarebbe edificato su 4 livelli (piano interrato, piano terreno, primo e secondo piano).

Si prevede di destinare parte del cantinato e il secondo piano a uffici pubblici. Gli spazi rimanenti (circa i 2/3 della cubatura) verrebbero destinati alle esigenze della banca.

L'inserimento urbanistico è stato oggetto di particolare attenzione, sia sotto il profilo estetico che funzionale.

Innanzitutto il nuovo stabile deve potersi integrare con la casa comunale e con l'area verde circostante.

Costi indicativi

	<i>Costi complessivi</i>	<i>Quota a carico Comune</i>	<i>Costi a carico Comune</i>
Edificio	4'350'000	1/3	1'450'000
Autorimessa	1'078'000	20/28	770'000
Sistemazione esterna	360'000	½	180'000
<i>Costi totale</i>	<i>5'788'000</i>		<i>2'400'000</i>
Ricavo per cessione quota parte terreno			485'000
<i>Onere netto a carico comune</i>			<i>1'915'000</i>

Per l'uso degli uffici da parte degli enti regionali si prevede di poter ricavare circa fr. 20'000.00 tramite affitti o indennità d'uso.

I posti auto al coperto saranno soggetti a pagamento secondo modalità da stabilire. Il possibile introito è calcolato in fr. 22'000.00.

Nel contempo verrebbero riaffittati i due appartamenti dello stabile Legato Reina ora destinati agli uffici regionali con un maggior ricavo per affitti di fr. 18'000.

Costituzione PPP

Come già indicato il Municipio propone la costituzione di una proprietà per piani sul mapp. 1059.

Il fondo era stato inserito tra i beni patrimoniali già al momento del suo acquisto, in previsione di una sua possibile alienazione.

La cessione di una quota di PPP alla Banca Raiffeisen tramite trattativa diretta salvaguarda l'interesse pubblico.

L'accordo con la Banca permette l'edificazione di uno stabile di standard superiore e grazie alla sistemazione esterna rivaluterà l'intero comparto sotto l'aspetto urbanistico e dei collegamenti veicolari e pedonali.

Una realizzazione completamente autonoma da parte del Comune non è in effetti finanziariamente sostenibile.

I costi effettivi di costruzione saranno a carico della Banca per le quote che le spettano. La stima del terreno ceduto rispecchia i valori di mercato attuali.

La Banca Raiffeisen rappresenta un partner affidabile, da sempre sensibile alle realtà locali.

Con la Banca Raiffeisen di Bioggio-Cademario-Agno il Comune tiene già attualmente ottimi contatti sia per aspetti operativi (ad esempio per la gestione delle carte giornaliere FFS) che per il patrocinio di iniziative comunali.

La Banca Raiffeisen è assoggettata all'imposta comunale per tutte le attività svolte nella sede ubicata nel nostro comprensorio.

Lettera d'intenti

Il Municipio di Agno e il Consiglio di amministrazione della Banca Raiffeisen hanno allestito una lettera di intenti al fine di regolare le reciproche competenze e responsabilità nella fase di progettazione e realizzazione fino alla costituzione delle PPP. La stessa riassume gli accordi descritti nel presente messaggio. La chiave di riparto potrà essere ridefinita al momento dell'allestimento del preventivo definitivo.

L'accordo è sottoposto al Consiglio comunale per approvazione (vedi allegato A)

Credito di progettazione

Gli architetti Angelo Bianchi e Fabio Milesi hanno allestito un progetto preliminare allo scopo di verificare la possibilità di edificare uno stabile che potesse soddisfare le reciproche esigenze.

Il progetto è stato utilizzato anche per l'inoltro della domanda di costruzione che è stata pubblicata dal 20 luglio al 3 agosto 2007 per verificare le eventuali obiezioni dei confinanti. Contro la domanda di costruzione non sono state inoltrate opposizioni.

Il progetto preliminare va comunque affinato in tutte le sue componenti, ritenuti i seguenti parametri di base:

superficie edificata:	1040
cubatura complessiva:	6500
Posteggi esterni mapp. 1059	3 + 1 riservato per persone disabili
Posteggi interrati mapp. 379	28

Particolare attenzione verrà prestata alle misure di risparmio energetico.

I costi di progettazione a carico del Comune, fino all'ottenimento del preventivo di dettaglio, sono stati calcolati sulla base delle rispettive norme SIA vigenti, dedotto uno sconto del 10%:

Architetto	79'000
Ingegnere civile	15'000
Ingegnere elettrico	6'000
Ingegnere sanitari, riscaldamenti, ventilazioni	13'000
<i>Totale</i>	<i>113'000</i>
Consulenze specialistiche, costi secondari	12'000
<i>Totale complessivo a carico del Comune</i>	<i>125'000</i>

Tempi di realizzazione

Entro fine anno si intende esaminare la richiesta di concessione del credito di costruzione, unitamente alla proposta di costituzione della PPP.

I lavori di costruzione potrebbero iniziare nei primi mesi del 2008 e concludersi nel corso del 2009.

* * * * *

Il Municipio invita pertanto il Consiglio comunale, sentito il parere delle Commissioni Edilizia e Gestione, a voler risolvere:

- 1. E' approvata la lettera di intenti con la Banca Raiffeisen Bioggio-Cademario-Agno per l'edificazione di uno stabile amministrativo sui mapp. 1059 e 397/RFD Agno*
- 2. E' concesso un credito di fr. 125'000 per la progettazione dello stabile.*
- 3. Il credito è iscritto nel conto investimenti.*
- 4. Il credito decade se non verrà utilizzato entro due anni dalla sua approvazione.*

Il Sindaco

PER IL MUNICIPIO

Il Segretario

Mauro Frischknecht

Flavio Piattini

Approvato con ris. mun. del 18 settembre 2007

Allegato:

- lettera di intenti con planimetrie 1/2/3