



MM N° 33/2017 concernente la richiesta di un credito complessivo di progettazione di fr. 68'000.00 per la ristrutturazione e ampliamento del Centro culturale e museo "Elisarion"

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 29 agosto 2017

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. PREMESSA

Il presente messaggio concerne la proposta di progetto di ristrutturazione e ampliamento del Centro culturale museo Elisarion, ubicato a confine con Via R. Simen, al part. 1307 RFD del Comune di Minusio.

Si tratta di un bene tutelato a livello locale, risalente al 1927, ma che si connota di valori storici, territoriali e culturali che rendono l'oggetto di significativa importanza per l'intera regione del Locarnese e oltre, tanto da essere oggetto di studio da parte del Politecnico federale di Zurigo ed avere stretti legami con il celebre complesso culturale del Monte Verità, che custodisce alcune sue testimonianze.

La posizione consolidata nel panorama culturale regionale del Centro Elisarion, che dal 1981 accoglie sempre più apprezzate manifestazioni promosse dalla Commissione culturale comunale, ha portato il Municipio di Minusio a considerare una riqualificazione del complesso unitamente ad un adeguamento dal profilo normativo; sono difatti emerse nuove esigenze in materia di accesso per invalidi e motulesi, di normative antincendio, così come di nuovi spazi accessori (deposito) e di risanamento energetico (serramenti, stratigrafia tetto, cupola al 1° piano, ecc.).

Tutti aspetti evidenziati nello studio specifico EPIQR+ commissionato, in collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale, all'Istituto Sostenibilità Applicata all'Ambiente Costruito (ISAAC) della SUPSI, lavoro servito successivamente come base per i necessari approfondimenti.

Il Municipio ha così incaricato il giovane e promettente Studio Inches Architettura di Locarno, evidenziatosi per alcune importanti opere anche sul territorio di Minusio come la ristrutturazione e l'ampliamento del Museo Mecrè alle Mondacce, di proporre nell'ambito di un progetto di massima un'idea di riqualifica del Centro Elisarion.



L'arch. Matteo Inches, in collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale e la Direzione del Centro culturale, ha quindi elaborato una prima idea: una proposta che considera un'analisi dell'edificio e del suo contesto dal profilo storico e urbanistico, oltre che delle esigenze funzionali e delle sue potenzialità intrinseche.

2. IL CENTRO CULTURALE MUSEO ELISARION NEL CONTESTO ARTISTICO DELLA REGIONE

Il Centro Elisarion riveste un ruolo decisamente importante per il nostro Comune e per l'intero contesto artistico/culturale della regione.

2.1 Il contesto culturale

Il 18 aprile 1981 corrisponde alla data d'inaugurazione ufficiale del Centro culturale museo Elisarion.

Da allora la Commissione culturale ha proposto centinaia di appuntamenti culturali di vario tipo.

Negli ultimi anni la programmazione annuale prevede solitamente due esposizioni, i mercoledì pianistici, una serie di concerti didattici in collaborazione con le scuole e altri concerti di diversi generi.

Puntualmente sono proposte manifestazioni in collaborazione con altri enti organizzatori, sia all'interno del Centro Elisarion quanto al di fuori delle sue mura.

Oltre alle attività previste nei due "cartelloni culturali" proposti dal nostro Comune, si affiancano gli appuntamenti di altre scuole, Associazioni, gruppi politici e Enti vari.

Gli spazi dell'Elisarion sono utilizzati costantemente tra gennaio e dicembre, fatto salvo per il periodo estivo, dove, colpa anche delle alte temperature all'interno della "rotonda", vengono proposti solo i concerti di TicinoMusica.

2.2 Genere di attività

Dalla sua apertura, il programma culturale comunale dell'Elisarion si suddivide in due stagioni, Inverno / Primavera e Autunno.

Nel corso degli anni, e in particolare nell'ultimo ventennio, si è cercato di ampliare l'offerta dell'Elisarion non solo a livello quantitativo ma anche presentando la stessa tipologia di manifestazione sotto forme diverse (si pensi ad esempio ai concerti organizzati nel filone dei Café Concert).

Attualmente si può dire che il programma annuale offerto dal Comune di Minusio all'Elisarion si compone essenzialmente di circa 12 concerti, due esposizioni (una rivolta ad artisti contemporanei con legami nel territorio e una di più ampio respiro su artisti del passato legati alla nostra regione) e tre o quattro spettacoli teatrali.

In alcuni casi particolari è stata inserita una terza esposizione.

Quest'anno ad esempio per i 70 anni del Festival del film di Locarno ha avuto luogo l'esposizione "Backdrop Switzerland".



Vanno poi aggiunti gli appuntamenti legati alle manifestazioni stesse, come conferenze o visite guidate sia con alunni (delle scuole medie, elementari e dell'infanzia), che adulti.

2.3 Attività svolte presso l'Elisarion da terzi

Fatta eccezione di TicinoMusica, che organizza i propri concerti (con il sostegno del Comune di Minusio) nel periodo estivo poiché legati ai suoi Master nella seconda metà di luglio, le altre richieste per l'uso degli spazi dell'Elisarion avvengono tra gennaio ed inizio giugno e tra settembre e dicembre.

Tra esse si contano riunioni di Associazioni, conferenze, serate di ballo, concerti, saggi di scuole di musica, ecc.

Complessivamente gli spazi dell'Elisarion vengono richiesti per circa una quarantina di manifestazioni all'anno.

3. IL PROGETTO

L'edificio Centro culturale museo Elisarion risale al 1927.

Da allora i singoli interventi di manutenzione non hanno migliorato nella sostanza lo stato qualitativo del suo involucro e delle altre parti d'opera, fonti soprattutto d'infiltrazione di acqua e di perdite importanti di calore.

L'impianto di riscaldamento, ancora funzionante con un sistema di caldaia a nafta, è pure ormai vetusto.

L'edificio secondo lo studio EPIQR+ del 2014 fissa l'efficienza energetica sia dell'edificio quanto quella globale nell'ultima classe G.

Un intervento di ristrutturazione è quanto mai auspicabile.

Come illustrato in entrata quindi, il progetto tiene conto da un lato della necessità di risanare l'edificio in differenti sue componenti soprattutto da un punto di vista energetico e dall'altra di migliorare l'offerta del Centro culturale in quanto a spazi e messa a norma degli stessi.



Riassumendo l'intervento prevede principalmente:

- > la sostituzione di serramenti e degli elementi frangisole
- > il risanamento delle coperture
- > una nuova cupola
- > il risanamento dell'intonaco di facciata (si rinuncia al momento alla posa di un cappotto per non snaturare l'estetica dell'edificio)
- > la messa a norma dell'edificio secondo le misure antincendio
- > l'installazione di un impianto lift
- > la sostituzione dell'impianto di riscaldamento
- > la creazione di un nuovo locale deposito
- > la trasformazione degli attuali locali deposito in spazi espositivi

Tenuto conto di questi aspetti principali, l'arch. Inches ha formulato una sua proposta; qui di seguito riportiamo un estratto della sua presentazione:

(...)L'Elisarion nasce come struttura per il culto del Clarismo, oltre che come residenza privata del pittore e letterato Elisàr von Kupffer e del suo compagno, filosofo e storico delle religioni Eduard von Mayer. Viene quindi concepito quale vero e proprio tempio, dal profondo significato spirituale e introspettivo: il Sanctuarium Artis Elisarion. I seguaci di questa dottrina venivano introdotti nell'edificio seguendo un iter che portava da una situazione spaziale oscura al culmine etereo della sala in cui era esposto il "Chiaro mondo dei beati".

Nel tempo, cessata la destinazione d'uso di residenza combinata a luogo di culto, questa vocazione è andata persa e il genius loci dell'edificio gradualmente dimenticato. Anche gli accessi, con l'avvento di una maggiore pressione veicolare ed edilizia lungo Via R. Simen, hanno subito delle modifiche a livello percettivo: all'ingresso principale, che si affaccia verso la strada, è spesso preferito quello che risale dal piazzale di sosta veicolare al mappale adiacente (3669 RFD Minusio), definendo di fatto un nuovo approccio all'edificio. (...)

Viene così proposto un unico ingresso per i visitatori, alla quota del posteggio veicolare, che possa da un lato soddisfare le esigenze di persone con problemi motori e dall'altro dotare il Centro culturale di un chiaro punto d'accesso, simbolico, identitario e funzionalmente adeguato. Questa soluzione risulta inoltre la più idonea dal profilo paesaggistico, determinando di fatto un impatto minimo nei confronti dell'edificio storico, che non viene affiancato da strutture accessorie esterne che potrebbero compromettere l'equilibrio esistente tra i volumi costruiti.



L'ubicazione del nuovo accesso, a un livello seminterrato, permette di raccogliere i visitatori in un'unica grande sala che si connota sia come spazio foyer d'ingresso (che nobilita e qualifica l'approccio al Centro culturale) sia come sala accessoria per esposizioni ed eventi. Dal profilo funzionale aiuta anche la gestione e il controllo dei flussi d'entrata da parte del curatore, il cui ufficio rimane adiacente alla sala d'ingresso; dal profilo concettuale la nuova sala richiama e ripropone l'organicità che contraddistingueva gli spazi d'entrata della dimora originaria del von Kupffer e l'accoglienza che gli stessi emanavano e riservavano ai visitatori. L'ingresso principale originario (da Via Simen) verrà mantenuto nella sua conformazione, quale memoria dell'esistente, ma fungerà solo quale apertura per permettere uno sguardo dalla strada verso la sala e viceversa.

Dalla sala ipogea, concepita come spazio coperto non riscaldato (ma che nelle fasi di sviluppo progettuale, nel caso di esigenze specifiche, può essere proposta come spazio isolato), è possibile risalire alla quota del giardino esistente oppure continuare il percorso e raggiungere il nucleo scale e lift che porta ai piani superiori dell'edificio. Il progetto permette quindi di riproporre un iter simbolico e legato al Clarismo che partendo da uno spazio più racchiuso e introverso, quello della nuova sala d'ingresso, culmina con lo spazio principale del Centro, quello luminoso ed "elevato" sotto la cupola del primo piano. Al livello della sala, oltre all'ufficio del curatore (dotato d'illuminazione e ventilazione naturale) sono ubicati: spazi guardaroba, servizi igienici (inclusi quelli per disabili), locale tecnico e deposito (dotato di accesso ad hoc).

Gli interventi all'interno del fabbricato esistente si limitano alla riqualifica del vano scala esistente, con conseguente calibrazione delle porte ad esso adiacenti, da eseguire secondo le norme antincendio che verranno affinate in fase di progetto definitivo. Quest'ultime determinano inoltre la necessità di prevedere una scala d'emergenza esterna la cui posizione, celata agli occhi dei passanti lungo via Simen, verrà verificata nelle successive elaborazioni progettuali. In questa sede verranno inoltre studiati più in dettaglio gli interventi riguardanti la sostituzione degli obsoleti serramenti esistenti, il trattamento delle facciate, il risanamento energetico della copertura a falde e della cupola. Il progetto definitivo si chinerà inoltre sull'analisi dello spazio esterno dei posteggi e proporrà una possibile soluzione - non vincolante, per una sua riqualifica a beneficio dello spazio pubblico lungo Via Simen. (...)

4. LE QUALITÀ DEL PROGETTO PROPOSTO

La Direzione del Centro Elisarion e la propria Commissione hanno manifestato un ottimo apprezzamento all'idea progettuale di ampliamento e ristrutturazione proposta.

Qui di seguito possiamo riassumere nei punti salienti il loro giudizio, in particolare gli aspetti qualitativi del progetto.



Tutti aspetti che favoriranno senza dubbio l'attrattività del Centro, incrementando l'afflusso di pubblico e l'interesse alla struttura:

- > il progetto in discussione permette innanzi tutto la messa a norma degli spazi e di conseguenza un nuovo sfruttamento dei locali;
- > la migliore coibentazione dell'edificio permetterà l'eliminazione dei fastidiosi flussi d'aria condizionata del vecchio impianto, mantenendo così nei locali temperature più gradevoli e costanti a vantaggio del pubblico e della conservazione di strumenti e opere esposte (es. condizioni di temperatura non ideali impediscono l'esposizione di opere di valore); essa permetterà inoltre l'utilizzo della struttura in condizioni normali anche durante i periodi estivi;
- > l'installazione di un lift montacarichi garantirà finalmente l'accesso alle persone con difficoltà motorie (numerose sono le persone che devono rinunciare a visitare il museo) e, con un accesso indipendente, il trasporto con tutta sicurezza di opere e materiale diverso ai diversi piani dell'edificio;
- > grazie alla creazione di nuovi locali specificatamente destinati a ufficio, archivio e servizi igienici, il locale usato oggi come ufficio e gli altri usati come deposito potranno essere destinati in modo più razionale a nuove aree espositive; utile anche pensare a creare una piccola cucina più adatta alle esigenze dell'attività dell'Elisarion;
- > la creazione di un generoso atrio d'entrata, di dimensioni simili alla rotonda, oltre a non snaturare la struttura del "Sanctuarium Artis Elisarion" rafforza l'idea filosofica del "Chiaro mondo" e permette un uso più funzionale del Centro culturale. Lo spazio d'entrata, decisamente l'idea più bella e innovativa, costituisce il primo impatto per il visitatore; uno spazio oggi del tutto assente che serve da "filtro" tra l'entrata e il resto delle sale espositive e che, in caso di bisogno potrà fungere anche da sala di presentazione (es. durante vernissage) e/o ricezione; il nuovo spazio potrebbe essere pure utilizzato durante le manifestazioni con un pubblico limitato evitando così di dover riallestire gli spazi ai piani superiori in caso di esposizioni parallele permanenti;
- > la nuova entrata dell'edificio e del suo spazio esterno costituiscono l'unica zona d'accesso al pubblico; ciò permette di concentrare tutte le attività di ricezione in un unico punto;
- > il vecchio appartamento al 2° piano, fino al 2001 utilizzato come appartamento del curatore, anche se non sviluppato nel progetto di massima andrebbe tuttavia ripensato nel proseguo del mandato di progettazione in modo da sfruttare i suoi locali per riunioni, atelier, archivio, ecc.; pure l'eventuale riutilizzo della torretta, non previsto per ora nel progetto, potrebbe aumentare l'offerta degli spazi a disposizione; allo stesso modo andrebbe considerato il rifacimento del pavimento della rotonda al piano terra come pure l'impianto d'illuminazione ai piani.



5. INDICAZIONE DEI COSTI

Una stima dei costi +/-20 % presenta il seguente preventivo:

a) Lavori preparatori		fr. 83'000.00
b) Edificio		fr. 964'400.00
> scavi	fr. 80'700.00	
> impianto di cantiere	fr. 30'000.00	
> ponteggi	fr. 20'000.00	
> opere murarie	fr. 233'700.00	
> serramenti	fr. 50'000.00	
> coperture	fr. 160'000.00	
> nuova cupola vetrata	fr. 130'000.00	
> intonaci facciata	fr. 50'000.00	
> impianti elettrici	fr. 20'000.00	
> impianti sanitari	fr. 20'000.00	
> impianto lift	fr. 30'000.00	
> finiture diverse	fr. 140'000.00	
c) Esterni, allacciamenti		fr. 40'000.00
d) Nuovo impianto di riscaldamento + ventilazione		fr. 120'000.00
e) Eventuale riqualifica area posteggi		fr. 40'000.00
f) Onorari (incluso specialisti)		fr. 277'000.00
Totale opere costruttive		fr. 1'524'400.00
IVA		fr. 121'952.00
TOTALE (arrotondato)		fr. 1'650'000.00

Considerata la rara testimonianza del Clarismo nel mondo culturale svizzero, nonché europeo, offerta dal nostro Centro culturale Elisarion, il Municipio s'impegnerà a sottoporre il progetto all'Ufficio federale della cultura con l'intento di ottenere un sostegno finanziario.

6. COSTI DI ONORARIO

Il Municipio, preso atto del progetto di massima e relativo preventivo +/-20 %, intende quindi approfondire l'idea assegnando un mandato per un progetto definitivo.

L'incarico dovrà avvalersi della consulenza di più specialisti.

**Costi di progettazione**

a) Architetto	fr. 46'000.00	IVA incl.
b) Consulenze specialistiche		
> ingegnere civile	fr. 9'500.00	IVA incl.
> fisico della costruzione	fr. 1'100.00	IVA incl.
> impiantistica	fr. 8'200.00	IVA incl.
> elettrotecnico	fr. 2'500.00	IVA incl.
> tec. incendio	fr. 500.00	IVA incl.
TOTALE costi di progettazione (arrotondato)	fr. 68'000.00	IVA incl.

7. INCIDENZA FINANZIARIA DELL'OPERA

L'art. 164b LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

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 sopra elencate. A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono al mese di giugno 2017 con un tasso d'interesse fisso dello 0,35 %.

**b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)**

Le opere oggetto del presente messaggio sono contemplate nel PF 2017-2020.
Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF 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.

d) Impatto economico

- tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito 0,35 %
- tasso d'interesse considerato 2,50 %
- tasso d'ammortamento nuova LOC - costruzioni edili* 6 % / 15 %
- tasso d'ammortamento considerato (preventivo) 10 %

*(*ammortamento lineare sull'investimento iniziale, art. 13 Rgfc)*

Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 68'000.00	Ammortamento di esercizio 10.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	68'000.00	6'800.00	6'800.00	61'200.00	1'700.00
5°	44'614.80	4'461.48	27'846.68	40'153.32	1'115.37
10°	26'344.59	2'634.46	44'289.87	23'710.13	658.61
15°	15'556.22	1'555.62	53'999.40	14'000.60	388.91
20°	9'185.79	918.58	59'732.79	8'267.21	229.64
25°	5'424.12	542.41	63'118.29	4'881.71	135.60
30°	3'202.89	320.29	65'117.40	2'882.60	80.07

8. CONCLUSIONI

Per tutto quanto precede, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale ad approvare il presente credito di progettazione per la ristrutturazione del Centro culturale museo Elisarion



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

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 68'000.00 per il progetto definitivo relativo alla ristrutturazione e ampliamento del Centro culturale museo "Elisarion".
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2017 alla gestione investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi settembre 2017) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annesso:

> estratto progetto

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

studio**inches**architettura

aam otia sia | via della pace, 1b 6600 locarno
cell: +41 (0)76.615.49.00 | matteo@inches.ch

14.73_Centro Elisarion_Minusio
propr. Comune di Minusio

progetto di massima visualizzazione esterna

mappale 1307 / 3669 RFD Minusio
scala -
revisione 25.04.2017



progetto di massima visualizzazione interna

mappale 1307 / 3669 RFD Minusio
scala
revisione 25.04.2017



progetto di massima Piano -1

mappele 1307 / 3669 RED_Minusio

scala 1:200

revisione 01.06.2017

