



Brione s/Minusio, 27 maggio 2025

**COMUNE di
BRIONE s/MINUSIO**

Messaggio municipale n° 552

**Richiesta di un credito di Fr. 415'000.--
destinato all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione
di Casa Erina**

Ris. mun.	Data	Dicastero	In esame alla Commissione
179	27 maggio 2025	Opere pubbliche	GESTIONE / OPERE PUBBLICHE

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, la richiesta di un credito di Fr. 415'000.-- destinato all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di Casa Erina. Di tale importo, circa Fr. 150'000.-- sono previsti per l'ammodernamento della scuola e circa Fr. 265'000.-- per la ristrutturazione degli appartamenti.

1. Casa Erina – introduzione e brevi cenni storici.

Casa Erina è un edificio di proprietà del Comune di Brione sopra Minusio, situato accanto alla Casa comunale, sul mappale n° 1615 RFD. Si tratta di uno stabile a destinazione mista, che svolge tuttora un ruolo significativo sia sul piano scolastico che residenziale.



Attualmente, l'edificio ospita al primo piano la sede della scuola elementare, mentre al secondo e terzo piano si trovano due appartamenti residenziali. Il piano terreno ha una destinazione d'uso mista: da un lato accoglie un'aula scolastica destinata ad ospitare le lezioni delle materie speciali (attività creative), dall'altro comprende i locali di lavanderia e cantina al servizio degli appartamenti ai piani superiori.

L'ultima importante ristrutturazione di Casa Erina risale al 1990, in concomitanza con l'avvio del grande cantiere per la realizzazione del nuovo Centro comunale. In quella fase, il Municipio dovette fronteggiare la necessità di reperire uno spazio provvisorio per ospitare l'Ufficio postale, che doveva temporaneamente lasciare la sua sede abituale.

Quel periodo fu caratterizzato da intensi lavori e da complesse scelte logistiche e progettuali, delle quali non intendiamo ripercorrere nel dettaglio ogni passaggio. Basti ricordare che, contestualmente alla costruzione dell'autosilo e del nuovo Centro comunale, le Autorità decisero di procedere ad una ristrutturazione e riorganizzazione complessiva degli spazi sia della Casa comunale che di Casa Erina.

Fu così che l'aula scolastica, precedentemente collocata al primo piano della Casa comunale, venne trasferita al primo piano di Casa Erina, permettendo una nuova distribuzione funzionale degli spazi. I locali lasciati liberi dalla scuola nella Casa comunale furono riconvertiti per accogliere l'attuale Ufficio tecnico comunale.

Una volta conclusi anche i lavori al nuovo Centro comunale, e una volta che l'Ufficio postale fu trasferito in via definitiva al piano terreno di quest'ultimo, i locali che ne avevano ospitato temporaneamente le funzioni in Casa Erina furono anch'essi trasformati in appartamento residenziale, completando così la configurazione attuale dell'edificio.

2. Stato attuale dell'edificio e necessità di intervento.

Come già accennato, gli ultimi interventi significativi di ristrutturazione dell'edificio risalgono ai primi anni '90 del secolo scorso. Sono dunque trascorsi oltre 35 anni, durante i quali le soluzioni architettoniche e impiantistiche adottate allora si sono progressivamente rivelate superate, sia in termini di efficienza che di sostenibilità ambientale.

Uno dei principali punti critici dell'edificio riguarda l'impianto di riscaldamento, attualmente basato su una caldaia elettrica abbinata a serpentine a resistenza elettrica integrate nei pavimenti. Questo sistema, ormai tecnicamente superato, presenta numerosi problemi funzionali: in alcune aree dei locali, il calore non viene distribuito in modo omogeneo oppure risulta del tutto assente. Questa inefficienza non solo compromette il comfort abitativo, ma ha anche causato la comparsa di muffa in alcune zone, aggravando ulteriormente le condizioni igienico-sanitarie degli ambienti.

Oltre al disagio per gli utenti, l'impianto attuale si distingue per un consumo energetico elevato, che si traduce in costi di esercizio estremamente onerosi. Nel solo anno 2024, il Comune ha sostenuto una spesa superiore a Fr. 7'000.— per l'acquisto di energia elettrica destinata al funzionamento della scuola e dei locali di servizio di Casa Erina. A questa cifra si sommano le spese a carico dell'attuale inquilino dei due appartamenti il quale, con ogni probabilità, ha dovuto affrontare un onere economico analogo, se non addirittura superiore.

In totale, dunque, l'attuale impianto elettrico e di riscaldamento ha generato una spesa complessiva superiore a Fr. 15'000.— annui solo per l'elettricità, una cifra che si può ormai considerare insostenibile, tanto per un'amministrazione pubblica quanto per eventuali futuri inquilini. Questi costi elevati rischiano seriamente di compromettere la possibilità di riaffittare gli appartamenti, rendendo l'edificio meno attrattivo sul mercato immobiliare.

A tutto ciò si aggiunge un altro fattore determinante: l'aumentata sensibilità ambientale della popolazione. Sempre più persone, nella scelta della propria abitazione, danno priorità a edifici dotati di sistemi di riscaldamento sostenibili, efficienti ed ecologici, in linea con le attuali normative energetiche e gli obiettivi climatici nazionali e internazionali. Casa Erina, nella sua configurazione attuale, non è più in grado di soddisfare tali aspettative.

Accanto ai problemi legati al riscaldamento, anche gli impianti sanitari e le cucine presentano segni evidenti di vetustà. Gli arredi e le finiture di questi spazi, risalenti all'epoca della ristrutturazione degli anni '90, risultano datati, poco funzionali e non più al passo con gli standard abitativi attuali. Per molti potenziali inquilini, ciò rappresenta un deterrente importante.

Un ulteriore elemento che incide negativamente sull'attrattività degli alloggi è rappresentato dalla pavimentazione in piastrelle rosa, presente in buona parte dell'edificio. Sebbene funzionale, essa non risponde più ai gusti estetici contemporanei, risultando poco gradevole e penalizzando la percezione complessiva della qualità degli spazi abitativi.

3. Il mandato di progettazione.

Il Municipio, preso atto delle criticità strutturali e impiantistiche emerse nel corso degli anni e considerato che l'attuale inquilino dei due appartamenti situati al secondo e terzo piano lascerà l'immobile alla fine di giugno 2025, ha ritenuto opportuno cogliere questa occasione per avviare una riqualificazione complessiva di Casa Erina.

La temporanea disponibilità di entrambi gli appartamenti residenziali rappresenta infatti un'opportunità strategica per procedere con un intervento architettonico esteso, volto non solo a risanare le problematiche funzionali attualmente riscontrate, ma anche a riqualificare l'edificio dal punto di vista estetico, tecnologico ed energetico, rendendolo più moderno, efficiente e sostenibile.

Per garantire un approccio professionale e strutturato, e per disporre di una stima precisa dei costi e di una pianificazione dettagliata delle fasi esecutive, il Municipio ha deciso di affidare un mandato professionale a un architetto, incaricato della progettazione dell'intervento, della redazione del preventivo completo e, successivamente, del coordinamento operativo del cantiere.

Con Risoluzione municipale n° 140 del 22 aprile 2025, ha quindi conferito l'incarico all'architetto Raffaele Cammarata, domiciliato a Brione s/Minusio. A quest'ultimo, il Municipio ha chiesto di elaborare un progetto di ristrutturazione che tenga conto delle esigenze presenti e future dell'edificio, proponendo soluzioni concrete e funzionali nei seguenti ambiti:

- miglioramento dell'efficienza energetica e incremento della sostenibilità ambientale;
- aggiornamento degli impianti tecnologici, con particolare attenzione a riscaldamento, impianto elettrico e sanitari;
- rinnovamento degli spazi interni, comprendente bagni, cucine e finiture ormai obsolete;
- aumento del comfort abitativo;
- integrazione di ulteriori interventi edili, qualora emergessero necessità aggiuntive a seguito di analisi tecniche più approfondite.

L'obiettivo perseguito dal Municipio è quello di riportare Casa Erina a uno standard qualitativo contemporaneo, rendendola nuovamente attrattiva sia per l'utenza scolastica, che per i futuri inquilini residenziali e contribuendo, allo stesso tempo, al miglioramento complessivo del patrimonio edilizio comunale.

3. Valutazione delle scelte progettuali e scelta della migliore soluzione.

In data 15 maggio 2025, l'arch. Raffaele Cammarata ha sottoposto all'attenzione del Municipio tre varianti progettuali relative alla ristrutturazione di Casa Erina, ciascuna con un diverso livello di intervento, complessità e investimento economico.

1. Prima variante – Intervento minimo: installazione di un nuovo impianto di riscaldamento con pompa di calore e radiatori in tutto l'edificio, sostituzione delle cucine negli appartamenti e degli apparecchi sanitari nei bagni dei due appartamenti.
Costo stimato: Fr. 243'000.--.
2. Seconda variante – Intervento misto: nuova pompa di calore, radiatori per la parte scolastica e riscaldamento a serpentine con posa di nuovi pavimenti negli appartamenti; sostituzione delle cucine e degli apparecchi sanitari nei bagni degli appartamenti; ampliamento della terrazza esterna per l'appartamento al secondo piano.
Costo stimato: Fr. 341'000.--.
3. Terza variante – Intervento completo: installazione di un nuovo impianto di riscaldamento a serpentine e posa di nuovi pavimenti in tutto l'edificio; nuove cucine negli appartamenti; rifacimento completo del bagno al secondo piano con ingresso in vetro; nuovi apparecchi nel bagno al piano superiore; ampliamento della terrazza esterna per l'appartamento al secondo piano; nuovi armadi negli appartamenti; ampliamento a tutta altezza delle finestre del piano superiore affacciate sulla terrazza.
Costo stimato: Fr. 403'000.--.

Durante la presentazione, l'arch. Cammarata ha illustrato in modo dettagliato le caratteristiche tecniche e qualitative delle tre proposte, evidenziando in particolare i vantaggi della terza variante, ritenuta la più completa, efficiente e duratura. Il riscaldamento a serpentine assicura una distribuzione più uniforme e confortevole del calore, mentre la sostituzione dei pavimenti attuali, di colore rosa, con materiali dalle tonalità neutre e moderne, contribuisce a una maggiore armonia estetica e flessibilità nell'arredo.

L'ampliamento della terrazza dell'appartamento n° 1 situato al secondo piano dell'immobile, inoltre, ne accresce in modo significativo l'attrattiva e la redditività.

Sebbene comporti un investimento più elevato, questa soluzione consente un sensibile miglioramento della qualità abitativa, dell'efficienza energetica e del valore complessivo dell'immobile.

Con Risoluzione municipale n° 160 del 12 maggio 2025, il Municipio ha quindi deciso di approvare la terza variante progettuale, ritenendola la più idonea a soddisfare le esigenze presenti e future dell'edificio.

La scelta riflette la condivisione dell'approccio progettuale proposto, nonché il riconoscimento del suo valore aggiunto in termini architettonici, funzionali ed energetici. L'intervento rappresenta un investimento mirato e lungimirante, capace di valorizzare in modo duraturo Casa Erina e di migliorare in modo significativo il patrimonio edilizio comunale.

L'intervento proposto consente di ottenere, oltre a un generale miglioramento delle prestazioni funzionali ed estetiche dell'edificio, una significativa razionalizzazione dei costi di gestione e manutenzione futura, con particolare riferimento ai consumi energetici.

In particolare, la sostituzione dell'attuale sistema di riscaldamento, obsoleto e caratterizzato da un'elevata inefficienza, con un impianto a pompa di calore e distribuzione del calore mediante serpentine a pavimento, permetterà una riduzione sostanziale del fabbisogno elettrico complessivo dell'immobile.

Tale intervento si tradurrà in minori costi ricorrenti per l'approvvigionamento energetico, sia per l'utenza scolastica che per gli spazi residenziali, con ricadute dirette positive sulla gestione finanziaria ordinaria del Comune.

In un'ottica di medio-lungo periodo, l'ammodernamento impiantistico contribuirà inoltre a limitare le necessità di manutenzione straordinaria, migliorando la sostenibilità economica e ambientale della gestione dell'edificio e incrementandone il valore patrimoniale complessivo.

4. Il preventivo di spesa.

Il preventivo dettagliato dei costi è allegato al presente messaggio. Ci limitiamo, in questo documento, a riassumere i costi principali dell'intervento suddivisi per genere di destinazione degli spazi:

4.1. Scuola:

a. Opere da impresario costruttore:	Fr.	27'276.—
b. Sottofondi e betoncini:	Fr.	9'014.—
c. Opere da piastrellista:	Fr.	25'748.—
d. Opere di riscaldamento:	Fr.	45'779.—
e. Opere da sanitario:	Fr.	--.—
f. Opere da falegname:	Fr.	--.—
g. Opere d'impermeabilizzazione:	Fr.	3'757.—
h. Opere da pittore:	Fr.	4'500.—
i. Opere da metalcostruttore:	Fr.	800.—
j. Ponteggi:	Fr.	--.—
k. Onorario di progettazione e DL:	Fr.	14'400.—
 Totale parziale 1:	Fr.	131'274.—
+ Imprevisti 5%:	Fr.	6'564.—
 Totale parziale 2:	Fr.	137'838.—
+ IVA 8.1%:	Fr.	11'164.—
 Costo totale - ristrutturazione scuola:	Fr.	149'002.—

4.2. Appartamenti:

a. Opere da impresario costruttore:	Fr.	34'534.—
b. Sottofondi e betoncini:	Fr.	8'497.—
c. Opere da piastrellista:	Fr.	34'060.—
d. Opere di riscaldamento:	Fr.	45'779.—
e. Opere da sanitario:	Fr.	19'426.—
f. Opere da falegname:	Fr.	46'739.—
g. Opere d'impermeabilizzazione:	Fr.	8'518.—
h. Opere da pittore:	Fr.	6'500.—
i. Opere da metalcostruttore:	Fr.	12'000.—
j. Ponteggi:	Fr.	3'000.—
k. Onorario di progettazione e DL:	Fr.	14'400.—
 Totale parziale 1:	Fr.	233'453.—
+ Imprevisti 5%:	Fr.	11'673.—
 Totale parziale 2:	Fr.	245'126.—
+ IVA 8.1%:	Fr.	19'855.—
 Costo totale - ristrutturazione appartamenti:	Fr.	264'981.—

L'investimento complessivo è dunque il seguente:

1. Ristrutturazione scuola:	Fr. 149'002.—
2. Ristrutturazione appartamenti:	Fr. 264'981.—
Totale opere previste (IVA inclusa):	Fr. 413'983.—
+ arrotondamento:	Fr. 1'017.—
TOTALE CREDITO D'INVESTIMENTO RICHIESTO:	Fr. 415'000.—

5. Sussidi / contributi.

La sostituzione dell'attuale impianto elettrico di riscaldamento con un sistema a pompa di calore aria/acqua ad alta efficienza rientra pienamente tra gli interventi ammissibili ai sensi del *"Decreto esecutivo concernente l'accesso agli incentivi per la decarbonizzazione, l'efficacia ed efficienza energetiche, la produzione di energia termica e la promozione dell'informazione nel settore dell'energia"*, deciso dal Consiglio di Stato.

Sulla base delle prime stime tecniche, si prevede di poter accedere a un contributo cantonale di ca. Fr. 10'960.—.

Il costo netto dell'investimento a carico del Comune sarebbe dunque di ca. Fr. 404'000.—.

Si sottolinea, inoltre, che in aggiunta al sussidio cantonale, una parte dell'investimento potrà essere coperta tramite il Fondo energie rinnovabili (FER), a cui il Comune potrà accedere vista la natura dell'opera.

6. Conclusioni.

In conclusione, si sottolinea come la ristrutturazione integrale di Casa Erina non solo risponda alle necessità tecniche, energetiche e funzionali emerse nel tempo, ma rappresenti anche un'opportunità concreta per valorizzare il patrimonio edilizio comunale dal punto di vista economico.

Le previsioni di redditività post-intervento indicano infatti un significativo incremento del potenziale locativo. Sulla base delle stime attuali, si prevede di poter ottenere un canone mensile complessivo di circa Fr. 3'000.— per i due appartamenti ristrutturati (di cui Fr. 1'600.— per l'unità al secondo piano e Fr. 1'400.— per quella al terzo piano). Ciò corrisponde a un introito annuo lordo di circa Fr. 36'000.—.

Tale aumento di redditività, abbinato alla riduzione dei costi di esercizio grazie all'ammodernamento degli impianti, permetterà di ammortizzare l'investimento complessivo in un arco temporale relativamente contenuto, rendendo l'operazione sostenibile anche sul piano finanziario. Nel medio termine, l'intervento genererà infatti un flusso di cassa positivo per le finanze comunali, oltre a garantire maggiore attrattività e funzionalità dell'edificio, sia per l'utenza scolastica che per quella residenziale.

In sintesi, il progetto di ristrutturazione si configura come una scelta strategica in grado di coniugare efficienza energetica, qualità abitativa e ritorno economico, contribuendo a migliorare in modo strutturale la gestione del patrimonio immobiliare comunale.

V'informiamo, infine, che eventuali informazioni supplementari potranno essere chieste al Tecnico comunale, presso il quale è depositato il progetto.

Per questi motivi, considerato quanto precede e restando a vostra completa disposizione per fornirvi ogni ulteriore informazione in merito, il Municipio invita l'Onorando Consiglio comunale a voler

R I S O L V E R E

- 1. È concesso un credito di Fr. 415'000.-- destinato all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione di Casa Erina.**
- 2. Le spese sono da addebitare al ramo investimenti, voce 029.5040.120.**
- 3. Il credito decade se non è utilizzato nel termine di due anni dalla crescita in giudicato della sua approvazione.**

Con la massima stima.

Per il Municipio:

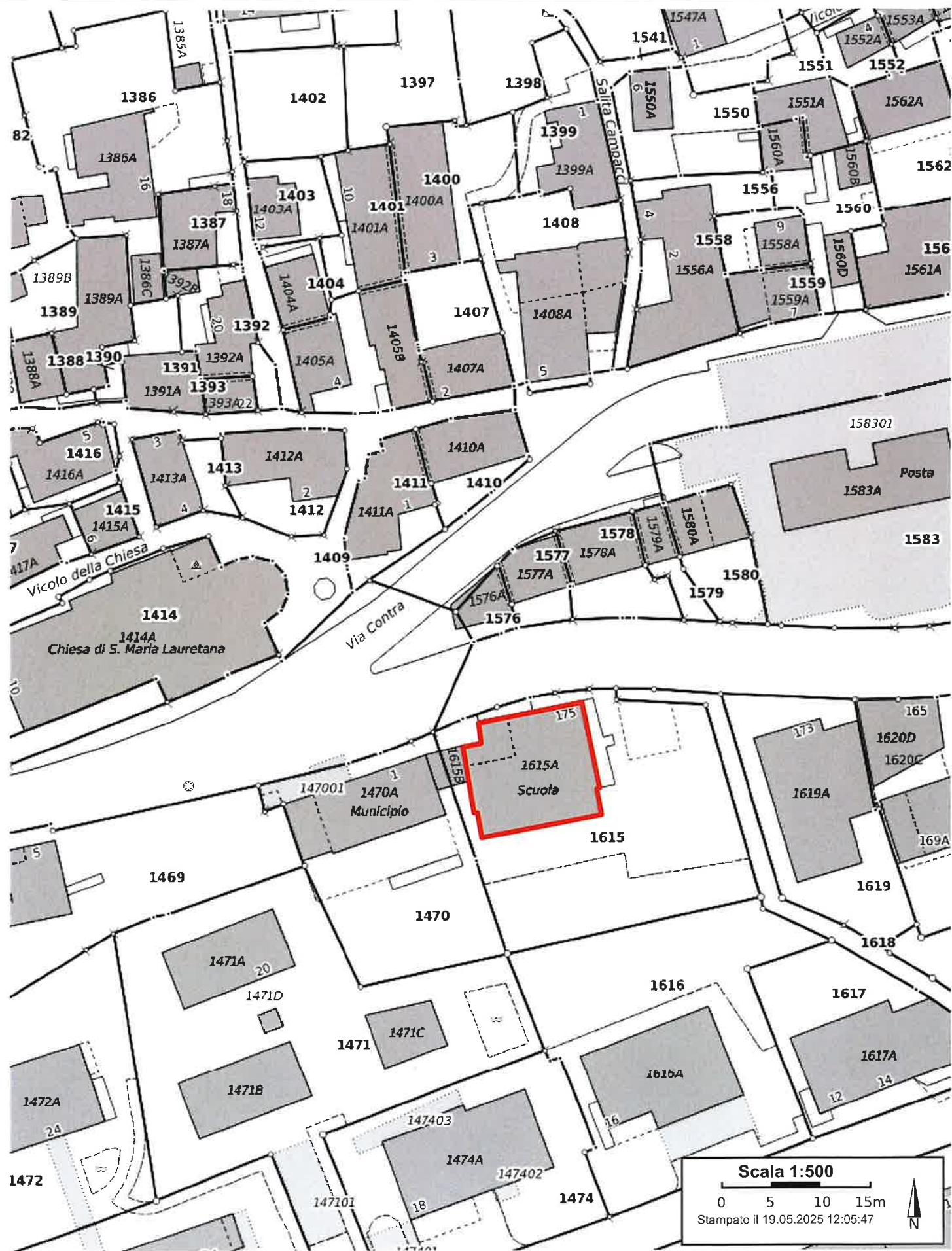
Il Sindaco:
F. Gandin



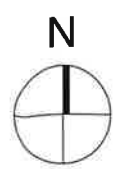
Il Segretario:
G. Cavalli

Allegati:

- *Progetto di ristrutturazione elaborato dall'arch. Raffaele Cammarata:*
 - *piano catastale 1:500;*
 - *preventivo;*
 - *piani di progetto – piante, sezione trasversale e facciata sud 1:100.*



		VARIANTE SERPENTINE	
		riscaldamento con termopompa esterna, serpentine a pavimento per tutto l'edificio, nuovi pavimenti, nuove cucine, nuovi apparecchi sanitari negli appartamenti, terrazza allargata P2, armadi nuovi negli appartamenti	
CAPOMASTRO		SCUOLA	APPARTAMENTI
demolizione piastrelle	offerta Pedroja	compreso	compreso
demolizione betoncino	offerta Pedroja	18'151.10	17'048.90
carotaggi solette per riscaldamento	offerta Pedroja	520.00	520.00
demolizione tetto per allargare terrazza P2	offerta Pedroja		5'720.00
demolizione pareti	offerta Pedroja		compreso
demolizione bagni e cucine	offerta Pedroja		2'640.00
benne, scanalature, tracciamenti, impianto cantiere	offerta Pedroja	8'605.00	8'605.00
SOTTOFONDI			
betoncino	stima con prezzi Spalu	9'014.00	8'497.00
PIASTRELLISTA			
F+P piastrelle interne	offerta Pedroja	16'333.00	24'617.00
F+P piastrelle terrazza	offerta Pedroja		4'440.00
F+P parquet	stima Pedrazzi Cleverpark		5'002.50
F+P linoleum scuola	stima con prezzi indicativi Pedrazzi	9'414.95	
RISCALDAMENTO			
riscaldamento - tutto radiatori	offerta Deco		-
riscaldamento - misto radiatori/ serpentine	offerta Deco		-
riscaldamento - tutto serpentine	offerta Deco	44'604.26	44'604.26
costi dc e certificato antincendio	offerta Deco	1'175.00	1'175.00
SANITARIO			
bagni- nuovi apparecchi+ specchi	offerta Sanitas Troesch		13'026.10
bagni- vetro doccia P2 e parete+porta	prezzi stimati base offerta Beffa		6'400.00
FALEGNAME			
cucine	offerta Sanitas Troesch		30'215.00
parete armadio	offerta Sanitas Troesch		10'211.20
finestre nuove a tutta altezza	preventivo Veragouth		6'313.00
IMPERMEABILIZZAZIONI			
impermeabilizzazione terrazza allargata	stima prezzi IsoTL		7'800.00
impermeabilizzazione piatto doccia	stima prezzo ResinArt		718.50
danno muffa servizi scuola? > raccordo terrazza	offerta IsoTL	3'756.40	
PITTORE			
isolamento pareti contro muffa	stima		2'600.00
pittore scuola	stima con prezzi Monighetti	4'500.00	
pittore appartamenti	stima con prezzi Monighetti		3'900.00
FABBRO			
parapetto terrazza (fabbro)	stima con prezzi Döring		12'000.00
PARAPETTO SCALA SCUOLA	stima	800.00	
ponteggio per terrazza	stima Stella Ponteggi		3'000.00
Onorario arch, DL		120h 14'400.00	120h 14'400.00
TOTALE (SENZA IVA)		131'274 CHF	233'453 CHF
IMPREVISTI 5%		6'564 CHF	11'673 CHF
TOTALE CON IVA		149'002 CHF	264'981 CHF
incentivi cantonali	calcolo Deco	-5'480.00	-5'480.00
TOTALE CON IVA E INCENTIVI		143'522.22	259'501.35
		403'023.57	

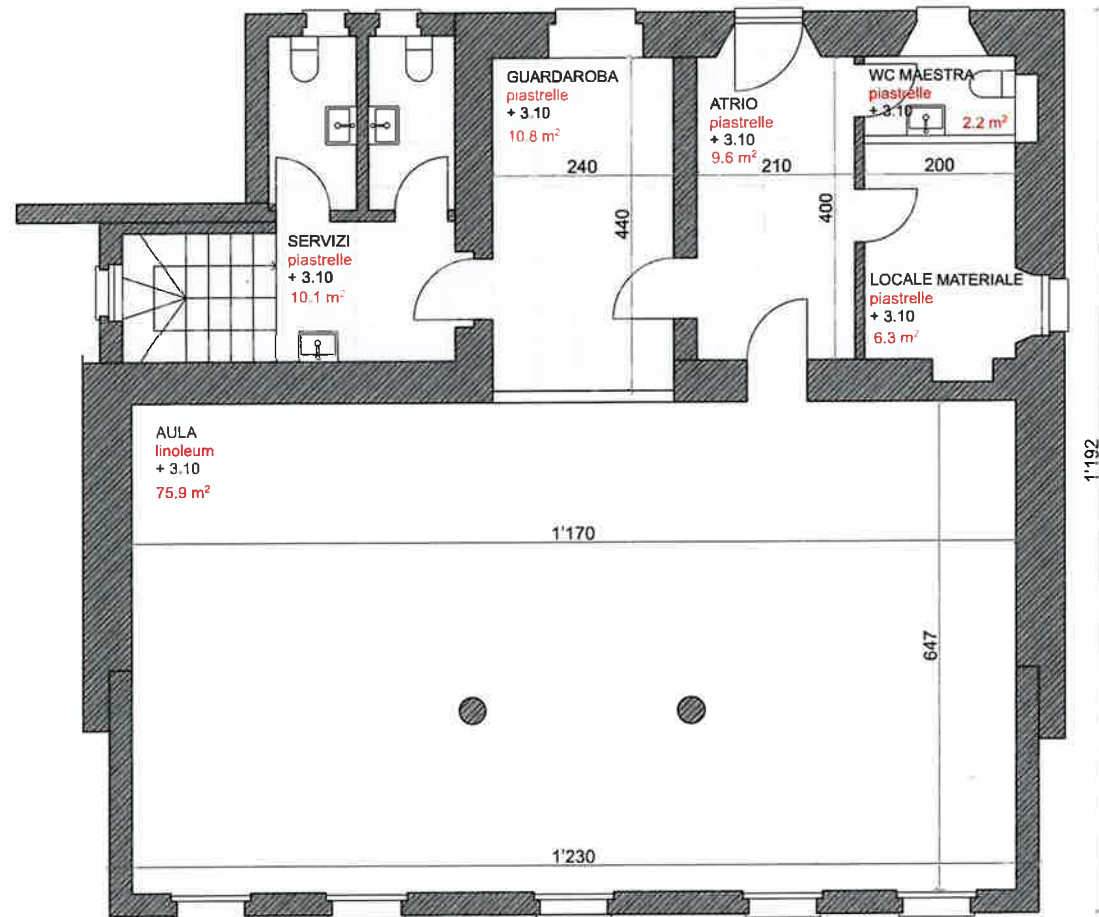


- ESISTENTE
- NUOVO
- DEMOLIZIONE

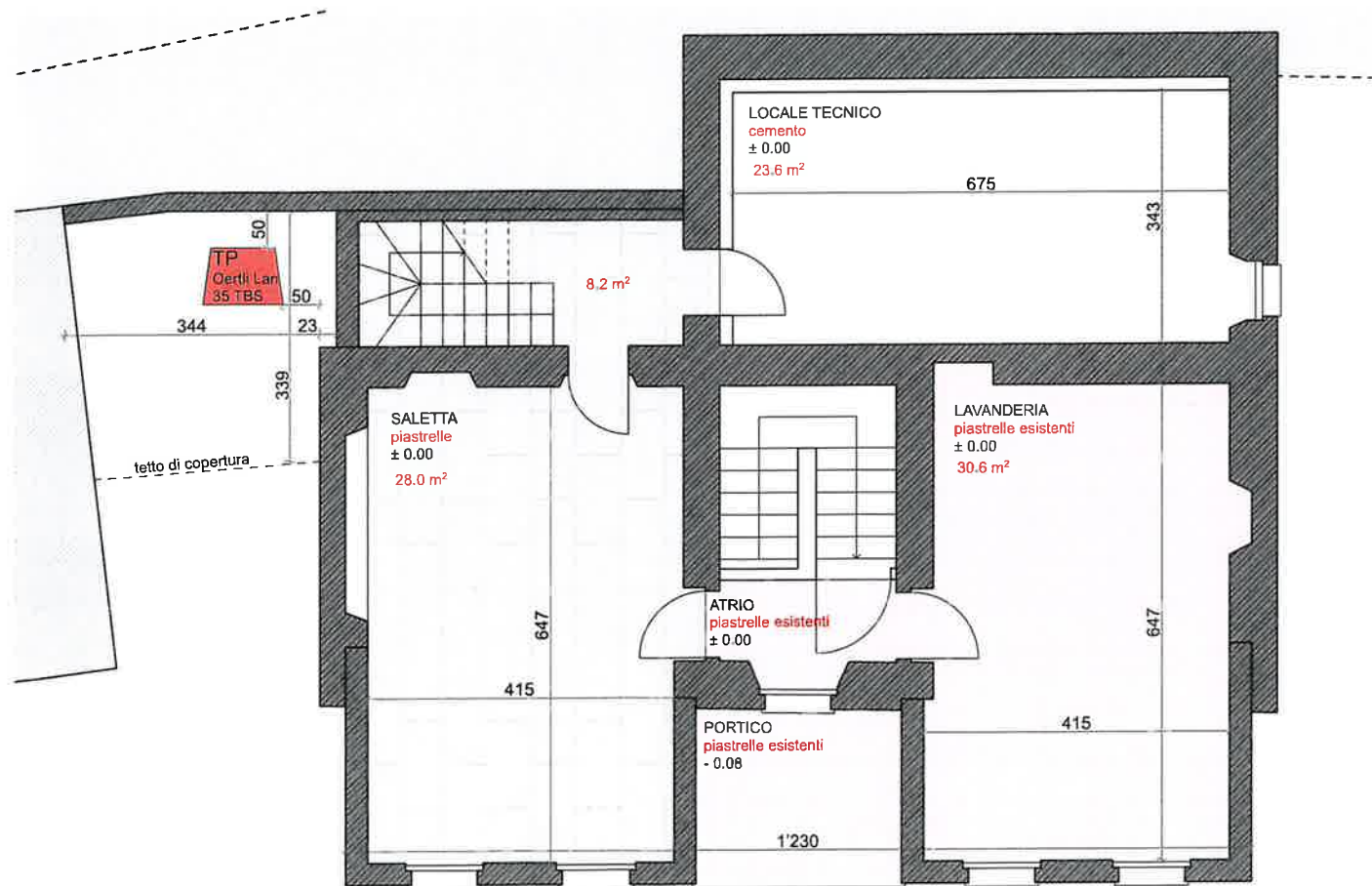
L'ISTANTE E PROPRIETARIO:

IL PROGETTISTA:

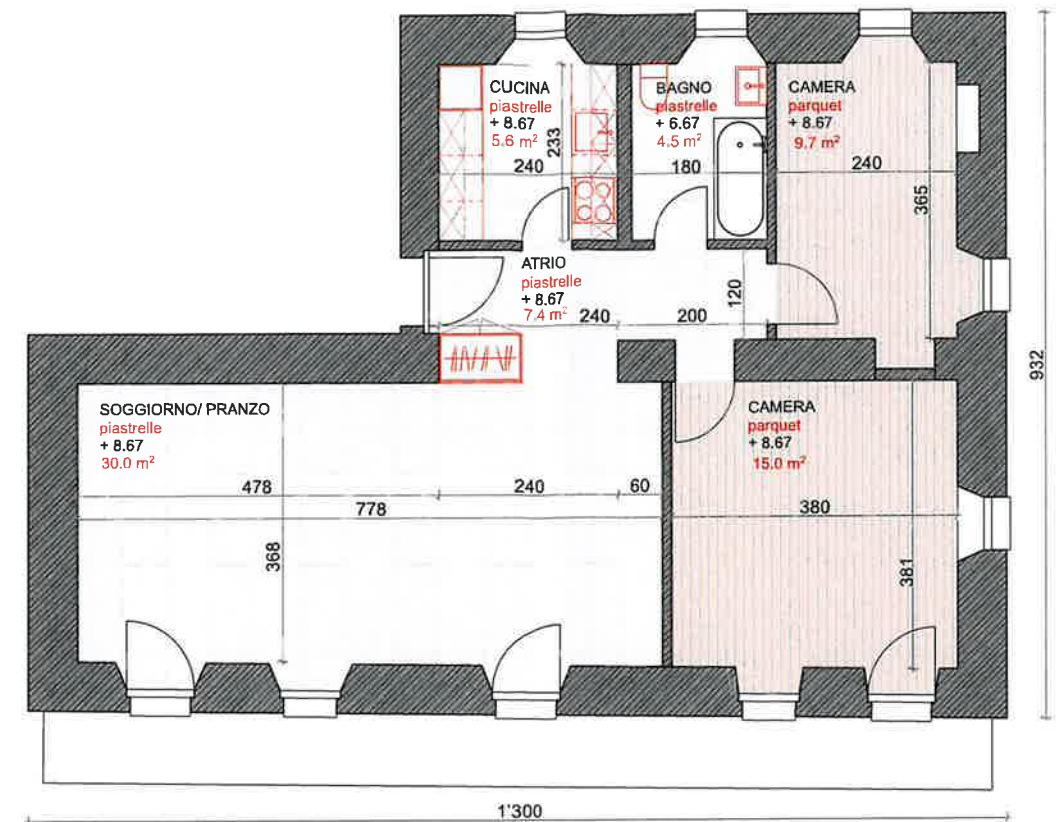
[Handwritten signature]



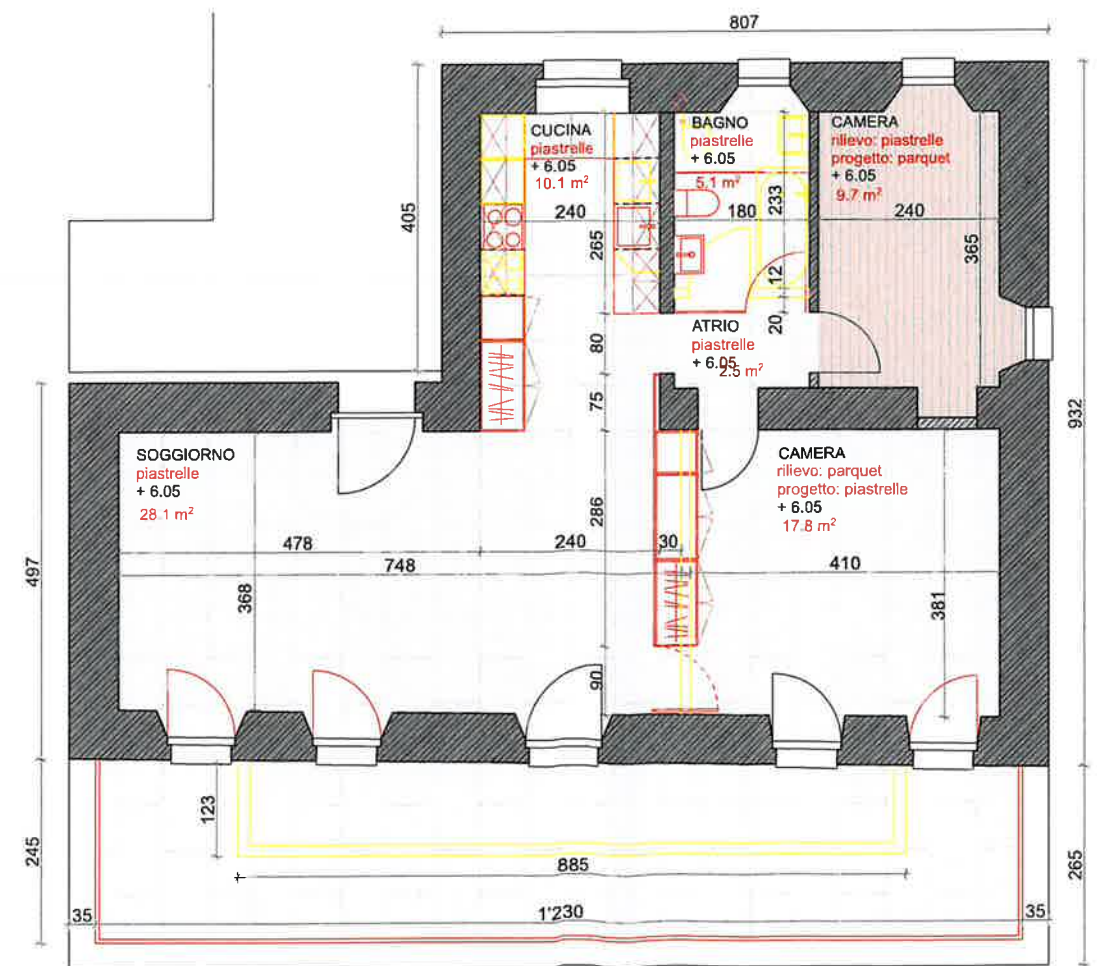
PRIMO PIANO - SCUOLA



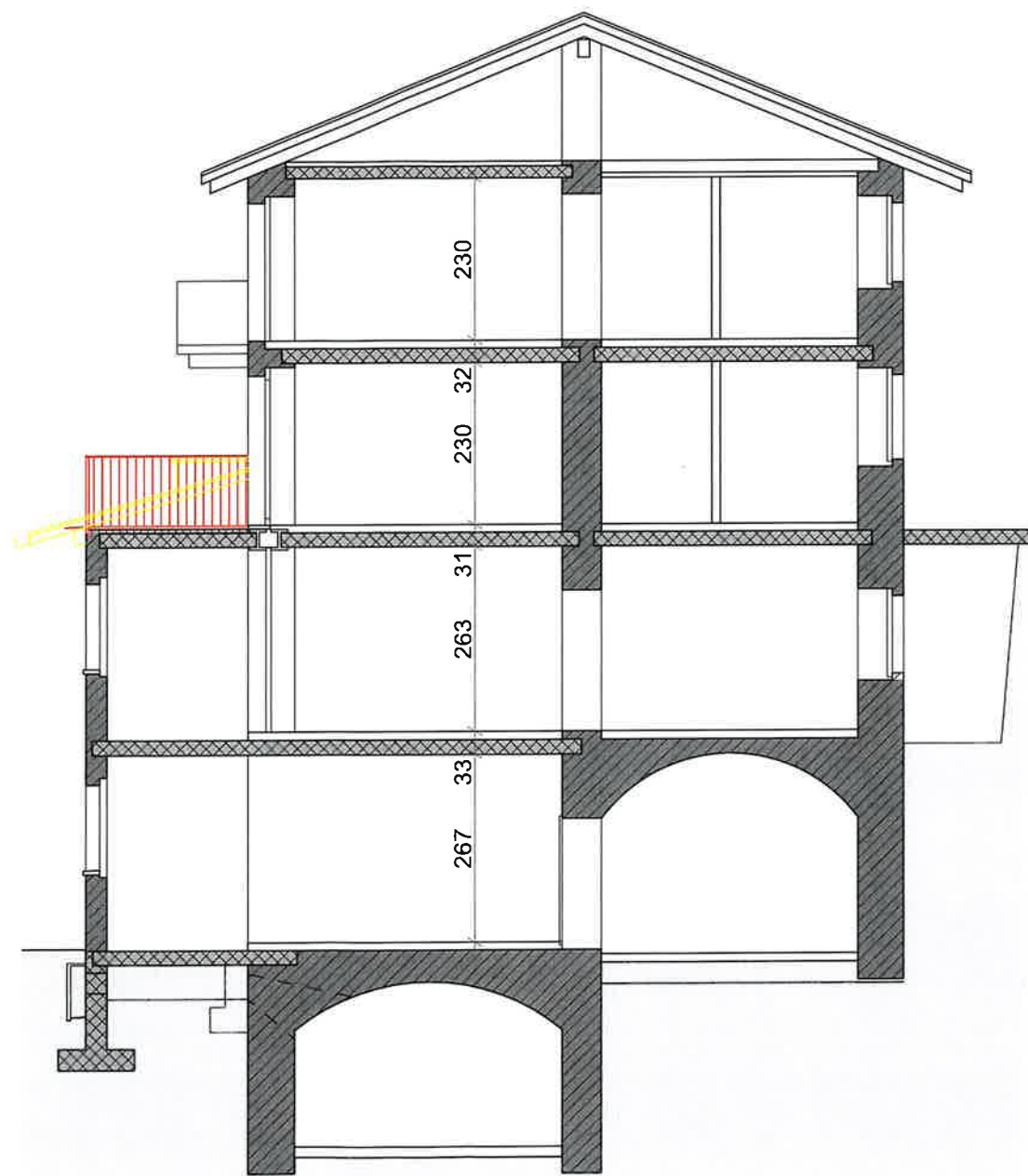
PIANO TERRA - SCUOLA



TERZO PIANO - APPARTAMENTO 2



SECONDO PIANO - APPARTAMENTO 1



SEZIONE TRASVERSALE



VISTA SUD