



COMUNE DI COLDRERIO

Confederazione Svizzera – Cantone Ticino
Via P.F. Mola 17 – Tel. 091 646 15 84 – Fax 091 646 81 03
e-mail: cancelleria@coldrerio.ch
www.coldrerio.ch

Va alla Commissione della Gestione

Municipale di riferimento per le Commissioni: Capo Dicastero Finanze Gianpiero Ceppi

Messaggio Municipale 63 / 2019 – Ris. Mun. 5355 del 08.04.2019

Richiesta di un credito

- **di CHF 300'000.- quale sostegno finanziario al progetto della Fondazione Luigi e Teresa Galli per la ristrutturazione e il riuso del Mulino del Daniello quale centro del Parco della Valle della Motta.**
- **Cessione gratuita della proprietà del Mulino del Daniello dal Comune di Coldrerio alla Fondazione Luigi e Teresa Galli.**

1. INTRODUZIONE	2
2. IL MULINO DEL DANIELLO	3
3. IL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E RIUSO	4
3.1 Il progetto	4
3.2 Passaggio di proprietà del Mulino	4
4. ASPETTI FINANZIARI	5
5. RELAZIONI CON IL PIANO DIRETTORE, CON LE LINEE DIRETTIVE E CON IL PIANO FINANZIARIO	6
5.1 Piano direttore	6
5.2 Linee direttive	6
5.3 Piano finanziario	6
6. CONCLUSIONI	7

Egregio Signor Presidente,
Signore e signori Consiglieri Comunali,
con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione la richiesta di un credito di CHF 300'000.- quale sostegno finanziario al progetto della Fondazione Luigi e Teresa Galli per la ristrutturazione e il riuso del Mulino del Daniello quale centro del Parco della Valle della Motta.

1. Introduzione

Nel 2004 il Gran Consiglio ha approvato il Piano di utilizzazione cantonale del Parco della Valle della Motta (PUC-PVM).

La realtà del Parco è molto apprezzata dalla popolazione della regione e in particolare dei comuni di Coldrerio e Novazzano. Grazie al completamento della rete dei sentieri è possibile accedere, attraversare e visitare la Valle della Motta e approfittare di quest'area di svago di prossimità. Nel corso degli anni sono stati eseguiti diversi lavori di valorizzazione dell'intero comparto, con particolare attenzione alle acque, ai boschi, agli aspetti naturalistici e all'agricoltura.

Il comprensorio si presta molto bene per attività didattiche: esso è infatti regolarmente visitato da scolaresche che hanno così la possibilità di confrontarsi con la storia di questo comprensorio (dal Mulino alle ex Fornaci) e con le sue peculiarità geologiche e naturalistiche. Responsabile dell'attuazione del PUC è la Fondazione Luigi e Teresa Galli (in seguito Fondazione), nella quale sono rappresentati i due comuni di Coldrerio e Novazzano, il Cantone e l'Azienda cantonale dei rifiuti, nonché l'erede della Famiglia Galli, un tempo proprietaria del Mulino del Daniello (in seguito "Mulino").

Il complesso edilizio del Mulino - oggi di proprietà del Comune di Coldrerio - è situato al centro della Valle della Motta e funge da riferimento per le scuole e i visitatori del Parco. Il PUC riconosce questo ruolo al Mulino e ne prevede la valorizzazione per un uso a scopo didattico-ricreativo.

La Fondazione Galli ha pertanto elaborato un progetto di ristrutturazione al fine di sistemare gli spazi del Mulino a tali scopi. L'investimento previsto è di CHF 1'450'000. -. Al fine di facilitare l'attuazione del progetto di ristrutturazione e la gestione futura del Mulino, i portatori d'interesse hanno concordato il passaggio di proprietà del Mulino dal Comune di Coldrerio alla Fondazione.

Con questo messaggio si chiede lo stanziamento di un credito di CHF 300'000.- quale contributo comunale ai costi d'investimento per la ristrutturazione del Mulino.

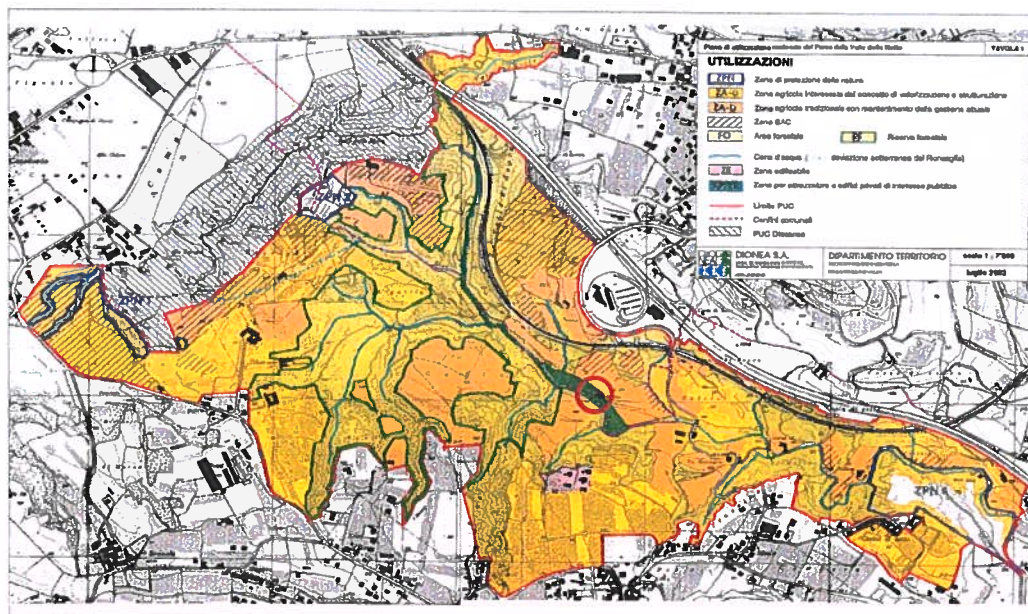


Immagine 1:
territorio del PUC-
PVM con le
rispettive
utilizzazioni. Il
cerchio rosso indica
il luogo dove si
trova il Mulino.

2. Il Mulino del Daniello

Costruito all'inizio dell'ottocento, esso è rimasto in funzione fino agli anni 50 del secolo scorso, per essere poi utilizzato come fattoria per diversi decenni. Nel 1990 il Mulino è stato donato dalla famiglia Galli al Comune di Coldrerio con la richiesta di creare un parco a disposizione di tutta la popolazione con l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare la struttura. Quest'ultima è composta da un mulino didattico con canale di adduzione, da un frantoio per l'olio, da una piccola esposizione, da una bigattiera e da una tettoia con camino. Lo stato attuale degli edifici e della sistemazione del complesso nel suo insieme richiedono interventi di ristrutturazione al fine di raggiungere gli obiettivi di valorizzazione della struttura e di permettere lo svolgimento delle attività previste in condizioni idonee.



*Immagine 2:
Vista d'insieme
del Mulino (da
nord-ovest).*



*Immagine 3:
edifici e dintorni
del Mulino con
canale di
adduzione nello
stato attuale.*



3. Il progetto di ristrutturazione e riuso

3.1 Il progetto

Il progetto di ristrutturazione, a beneficio di una licenza edilizia rilasciata il 7 marzo 2018, consiste in un intervento sostanzioso che ha come obiettivo la trasformazione del Mulino in centro didattico-congressuale legato ai temi dell'ambiente, dell'energia e della produzione-consumo locale.

Sulla base del *Business plan* (aprile 2018), il progetto architettonico originale è stato adattato al fine di rispondere più precisamente ai bisogni e funzioni prospettate, che si possono riassumere come di seguito:

- 1) centro seminariale (sala principale, cucina e terrazza bigattiera, spazi esterni);
- 2) centro didattico (visite guidate, aula per attività didattiche, eventi culturali);
- 3) opificio (mulino, frantoio, negozio per prodotti del Parco);
- 4) museo del mulino e del Baco da seta.

Il progetto di ristrutturazione prevede gli interventi seguenti sugli edifici e impianti:

- restauro del locale con le macine (opificio);
- creazione di un aula didattica di 50 mq;
- allestimento di due spazi per il museo del mulino e del Baco da seta;
- creazione di una sala seminariale di 100 mq;
- creazione di un negozio;
- diversi interventi di migliorie (ascensore, bagni, locale tecnico, nuova copertura dei tetti, etc.);
- sistemazione dello spazio esterno.

Si prevedono interventi conservativi sugli edifici, mantenendone la sostanza e l'immagine originali ma adeguandoli alle esigenze tecniche e funzionali contemporanee.

La Fondazione si è chinata sugli obiettivi funzionali della struttura e sulla loro futura gestione attraverso l'elaborazione del citato *Business plan*. Dopo aver analizzato lo stato attuale del complesso (contesto regionale e locale, organizzazione e gestione, struttura architettonica, mercato, concorrenza e tendenze), il *Business plan* mette in luce le sue potenzialità, le strategie da perseguire, propone un concetto di gestione, stimando costi e ricavi delle diverse attività e proponendo un conto economico previsionale.

La strategia della Fondazione è di favorire le attività che producono entrate e progressivamente adeguare le spese, con un'eventuale professionalizzazione di alcuni servizi.

Va ricordato che il PUC prevede già un sostegno annuale massimo alla gestione di CHF 20'000. -.

3.2 Passaggio di proprietà del Mulino

In data 22.08.1990 la Sig.ra Daniela Galli, innanzi al notaio e avv. Giuseppe Maino, ha donato al Comune di Coldrerio i beni di cui ai mappali 353 RFD Coldrerio e 546 RFD Novazzano, come pure il foglio 870 (diritto per se stante e permanente di presa d'acqua per la forza motrice) come da atto notarile.

La donazione comportava l'obbligo da parte del Municipio di Coldrerio di costituire una Fondazione al nome di Luigi e Teresa Galli, con sede a Coldrerio, avente per scopo la cura dei beni facenti oggetto di donazione e la loro destinazione a zona pubblica di svago e riposo.



Tale donazione è stata accettata dal Municipio di Coldrerio con Ris. Mun. nr. 3110 del 24.07.1990 e alla medesima data dal Legislativo comunale.

La Fondazione, riconoscendo la crescente importanza del Mulino per il Parco, ha chiesto al proprietario di valutare l'ipotesi di un passaggio di proprietà, in vista di una sua messa in valore.

Il Municipio di Coldrerio ha valutato con interesse tale prospettiva e - riservate le competenze decisionali del proprio legislativo - si è detto disposto a entrare in materia del passaggio di proprietà.

Il Comune di Novazzano e il Cantone, quali membri della Fondazione, sono pure concordi su tale obiettivo, che andrà concretato con l'attuazione del progetto di riuso.

Il progetto architettonico di ristrutturazione, il *Bussiness plan* citati in precedenza e gli accordi conclusi in merito ai finanziamenti, hanno fornito le basi per permettere l'attuazione del passaggio di proprietà.

Con il presente MM il Municipio di Coldrerio, per una questione di reciprocità e come da disposti dell'art. 13 cpv. 1 lett. h LOC "Competenze del Legislativo", chiede al Consiglio Comunale l'autorizzazione a cedere gratuitamente la proprietà dei beni immobili ai mappali 353 RFD Coldrerio e 546 RFD Novazzano, come pure il diritto di presa d'acqua come da foglio 870, di proprietà del Comune di Coldrerio, alla Fondazione Luigi e Teresa Galli, nel frattempo costituitasi e resasi operativa, al fine di ottemperare i disposti dello Statuto della stessa (art. 3 - Patrimonio).

Nell'accordo in questione rientra pure il mappale 354 RFD Coldrerio, sempre di proprietà del Comune di Coldrerio, confinante con il mappale 353 RFD Coldrerio, superficie boschiva sulla quale è stato edificato dalla Fondazione Galli l'apiario didattico del Mulino del Daniello.

In ossequio ai disposti dell'atto di donazione originario del Notaio Avv. Giuseppe Maino del 22.08.1990, il Municipio di Coldrerio dovrà prevedere una clausola che, qualora la Fondazione Galli, costituitasi con lo scopo "la cura dei beni facenti oggetto della donazione e la loro destinazione a zona pubblica di svago e di riposo" dovesse essere per qualsiasi motivo sciolta, la proprietà dei beni immobili donati dovrà ritornare di proprietà del Comune di Coldrerio o dell'Ente Locale costituitosi in sua vece.

4. Aspetti finanziari

L'accordo stabilito tra i Comuni di Coldrerio e Novazzano, la Fondazione e il Cantone prevede la ripartizione seguente delle quote di finanziamento dell'investimento per la ristrutturazione del Mulino:

Investimento totale	1'450'000.-
Contributi di terzi (già assicurati)	250'000.-
Somma restante	1'200'000.-
<hr/>	
Contributo Cantone, 50%, importo massimo	600'000.-
Contributo Comune di Coldrerio, 25%, importo massimo	300'000.-
Contributo Comune di Novazzano 25%, importo massimo	300'000.-



5. Relazioni con il Piano direttore, con le Linee direttive e con il Piano finanziario

5.1 Piano direttore

Il Parco della Valle della Motta è riconosciuto come d'importanza cantonale nella scheda P5 (Parchi naturali). Esso per la sua ubicazione e caratteristiche, è parte di un'area di svago di prossimità ai sensi della scheda R9 *Svago di prossimità* del PD.

Il progetto in questione s'iscrive pienamente in linea con gli indirizzi per le aree di svago di prossimità principali, in particolare quello di *valorizzazione delle caratteristiche paesaggistiche, naturalistiche e storico-culturali*.

5.2 Linee direttive

Area d'intervento prioritario n. 2.4 Sviluppo territoriale e scheda n. 34 Territorio: paesaggio e qualità di vita.

Il progetto di ristrutturazione e riuso del Mulino persegue obiettivi in sintonia con gli indirizzi delle LD, in particolare con il riconoscimento dell'importanza di porre attenzione sulla qualità del territorio e la sua fruibilità per lo svago e il tempo libero quale importante valore aggiunto su cui basare le strategie per garantire la qualità di vita.

Le LD riservano anche un'attenzione particolare al sostegno e al consolidamento dei Parchi presenti sul territorio del Cantone, tra cui quello della Valle della Motta, di cui il Mulino del Daniello è il centro.

5.3 Piano finanziario

Conseguenze finanziarie sulla gestione corrente:	nessuna.
Conseguenze sul personale:	nessuna.
Conseguenze sui Comuni	I Comuni di Colderio e Novazzano parteciperanno all'investimento con contributi di CHF 300'000. - ciascuno.

6. Conclusioni

Visto quanto esposto in precedenza, considerate le finalità del PUC-PVM, analizzato il progetto di ristrutturazione e riuso in oggetto e tenuto conto dell'accordo stipulato tra la Fondazione, i Comuni di Coldrerio e Novazzano e il Cantone, il Municipio di Coldrerio ritiene che il progetto sia in linea con la politica cantonale in materia di valorizzazione del territorio e chiede pertanto a codesto lodevole legislativo di voler

Risolvere

1. Concessione del credito per il finanziamento del restauro

- 1.1 E' concesso **un credito di CHF 300'000.00** da destinare quale partecipazione al finanziamento della ristrutturazione del Mulino del Daniello promosso dalla Fondazione Luigi e Teresa Galli, come da progetto dell'Arch. Enrico Sassi e da Licenza Edilizia regolarmente cresciuta in giudicato.
- 1.2 L'investimento verrà registrato nella contabilità investimenti del Comune di Coldrerio secondo le nuove disposizioni impartite dalla SEL e meglio in applicazione del nuovo Modello Contabile Armonizzato MCA2;
- 1.3 L'ammortamento dell'opera sarà definito in base alle nuove disposizioni del Modello Contabile Armonizzato MCA2, e meglio con il metodo lineare in base alla durata di vita del bene realizzato;
- 1.4 Il finanziamento dell'opera sarà acceso alle migliori condizioni di mercato oppure attinto dalla liquidità generatasi dall'autofinanziamento;
- 1.5 Termine di utilizzo del credito 31.12.2021.

2. Passaggio di proprietà dei beni immobili dal comune di Coldrerio alla Fondazione Luigi e Teresa Galli

- 2.1 E' autorizzato da parte del Legislativo comunale il passaggio di proprietà dal Comune di Coldrerio alla Fondazione Luigi e Teresa Galli dei mappali di cui al Registro Fondiario Definitivo 353, 354 e diritto per sé stante e permanente di superficie di presa d'acqua per la forza motrice sul foglio 870 in territorio di Coldrerio e 546 RFD in territorio di Novazzano.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

PER IL MUNICIPIO DI COLDRERIO

Il Sindaco:  
Corrado Solcà

Il Segretario: 
Andrea Luisoni

P.S.: La documentazione relativa al progetto e il Business Plan sono a disposizione dei Consiglieri Comunali presso la Cancelleria Comunale per essere consultati.