



Indirizzo  
CH  
Telefono  
Fax  
E-mail  
Internet

Via Lucomagno 14  
6710 Biasca  
091 874 39 00  
091 874 39 21  
info@biasca.ch  
www.biasca.ch

Biasca  
Rif

12 ottobre 2021  
RM 12.10.2021//720  
211w70 – UT RC  
C 326 / S 2378

## **MESSAGGIO MUNICIPALE**

**no. 25 – 2021**

**del 12 ottobre 2021**

**concernente la richiesta di un credito di CHF 2'715'000.00  
per l'adeguamento della Casa Cavalier Pellanda alle misure antincendio,  
l'introduzione di un sistema antintrusione, il risanamento  
dell'impiantistica (riscaldamento-ventilazione-climatizzazione)  
e sistemazione delle sale espositive**

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

Il comparto di Casa Cavalier Pellanda rappresenta il fiore all'occhiello sotto l'aspetto urbanistico e architettonico del Comune di Biasca.

Al momento sono in corso le opere per la realizzazione della sala multiuso il cui cantiere si concluderà a inizio estate del 2022. Come già preannunciato nel preventivo degli investimenti previsti nel 2021, Casa Cavalier Pellanda necessita di interventi urgenti riguardanti l'adeguamento della struttura alle misure antincendio, l'introduzione di un sistema antintrusione, il risanamento dell'impiantistica (riscaldamento, ventilazione e climatizzazione) e la sistemazione delle sale espositive.

## 1. Breve istoriato

- 1586 Data di costruzione scolpita nella cartiglia sopra il portale.  
*Nella piazza di Biasca sorge una magnifica costruzione cinquecentesca, la Casa Cavalier Pellanda. Giovan Battista Pellanda (1541-1615) è la figura di maggior spicco nella Biasca di un tempo. L'illustre Cavaliere ebbe infatti un ruolo preponderante nella vita economica e politica del paese, testimonianza ne è la ricchezza della sua abitazione. Con un'ariosa piazza sul davanti e un ampio giardino chiuso da mura merlate a nord, Casa Cavalier Pellanda partecipa ancora oggi a quello che può essere definito un percorso monumentale di ragguardevole interesse. La facciata caratterizzata dalle finestre incorniciate di pietra, la cornice che segna la divisione dei piani e l'imponente gronda di legno contribuiscono a dare un'impressione di maestosità e al contempo di semplicità di proporzioni. Gli ampi portali introducono in un vasto androne e nell'ambiente signorile delle stanze. Al pianterreno i locali sono dotati di soffitto a volta, mentre ai piani superiori sono a cassettoni. La casa è inoltre caratterizzata da un pozzo interno, dalle cantine dai suggestivi giochi delle volte in pietra viva e dalle scale in legno e in pietra. Particolarmente interessante è la restaurata sala d'onore, che in passato ha accolto personaggi illustri quali il Cardinale Federico Borromeo e l'Arciduca d'Austria.*
- 1969 MM no.08-1969: il Comune di Biasca acquista la proprietà Casa Cavalier Pellanda MN 3419.
- 1970 Casa Pellanda viene iscritta nell'elenco dei monumenti storici e artistici del Cantone Ticino.
- 1971 MM no.27-1971: si avvia lo studio per la progettazione dei restauri. Tenuto conto della qualità architettonica dello stabile, viene affidato l'incarico agli architetti Fabio Reinhart e Bruno Reichlin per condurre le prime ricerche storiche e per elaborare i primi progetti di restauro.
- 1973 MM no.01-1973: il Comune di Biasca acquista la proprietà MN 3417 – proprietà Beneficio canonico e scolastico - ex Macelleria Benzoni (ex sede OTR Bellinzonese e Valli – Biasca).
- 1976 Gli architetti Bruno Reichlin e Fabio Reinhart consegnano il progetto di restauro al Municipio.
- 1977 MM no.16-1977: richiesta del credito necessario alle opere di prima necessità - 1ª fase.
- 1979 Licenza edilizia no.11//1979 per il restauro di Casa Cavalier Pellanda.
- 1979 MM no.11-1979: richiesto il credito per il restauro della Casa Cavalier Pellanda e per la corte circostante - 2ª fase.
- 1985 Concluso il restauro del monumento. Prima mostra dell'artista Balmelli.
- 1990 MM no.30-1990: viene concesso il credito per le opere necessarie alla sistemazione della piazzetta di Casa Pellanda (verso la Cantina Ticinese).  
MM no.31-1990: liquidazione delle opere di restauro e dei conti riguardanti l'acquisizione dei sedimi e dei fabbricati.
- 1991 MM no.18-1991: permette l'acquisto delle particelle MN 3407 (edificio di tre piani da demolire) e MN 3412 di proprietà Lidia e Bruno Benzoni ubicate all'interno della corte.
- 1992 MM no.16-1992: è concesso il credito per la sistemazione della corte-giardino di Casa Cavalier Pellanda.

- 1992 MM no.21-1992: eseguito il recupero della "Sala d'onore" del Cavalier G.B. Pellanda, dal Museo nazionale svizzero alla sede storica originale di Casa Pellanda.
- 1993 MM no.03-1993: riguardante la completazione dell'impiantistica e dell'arredo (impianto di sonorizzazione, impianto antifurto, impianto antincendio, impianto di umidificazione, illuminazione mobile, illuminazione esterna);
- dopo essere stato approvato dal Consiglio comunale è stato annullato dal referendum (voto popolare 28.11.1993),
  - inoltre in seguito, tramite l'accoglimento dell'iniziativa popolare (voto popolare 12.06.1994), "congelato" con una moratoria di 5 anni,
  - ad oggi, la completazione impiantistica non è mai stata eseguita.
- 2015 MM no.15-2015: credito per il risanamento della Casa ex-Benzoni.
- 2017 MM no.20-2017: credito per l'acquisto delle proprietà ex Rossetti.
- 2019 MM no.13-2019: credito per la realizzazione del Centro Culturale quale supplemento al credito già approvato col MM no.15-2015.
- 2020 Rilasciata la licenza edilizia no.43//2019 per l'edificazione del nuovo Centro Culturale.
- 2020 Ottenuta la concessione e la licenza edilizia per la captazione dell'acqua sotterranea ad uso termico per Casa Cavalier Pellanda e Centro Culturale.



## 2. Il progetto

La ristrutturazione di Casa Cavalier Pellanda, avvenuta a partire dalla fine degli anni '70 fino all'inizio degli anni '90, come si evince nel breve istoriato del capitolo 1, è stata gestita dagli architetti Fabio Rienhart e Bruno Reichlin.

Gli attuali interventi, riguardanti l'adeguamento della struttura alle misure antincendio, l'introduzione di un sistema antintrusione, il risanamento dell'impiantistica (riscaldamento, ventilazione e climatizzazione) e la sistemazione delle sale espositive, sono prevalentemente tecnici e il Municipio ha pertanto deciso di affidare il coordinamento e la progettazione a un architetto tecnico.

Tenuto conto del pregio architettonico della Casa, il Municipio ha richiesto all'architetto Fabio Rienhart di occuparsi della parte architettonica degli interventi.

Il progetto è stato preliminarmente discusso con l'Ufficio dei beni culturali che ha espresso un nulla osta di massima sul principio di intervento (inserimento degli impianti tecnici).

È chiaro che l'inserimento delle installazioni tecniche dovrà avvenire con la debita attenzione e salvaguardando al massimo la sostanza storica e monumentale.

L'autorità cantonale si esprimerà in maniera definitiva (autorizzazione ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali LBC del 13 maggio 1997) una volta in possesso del progetto esecutivo definitivo che mostri nel dettaglio la portata degli interventi per rapporto al bene culturale.

### 2.1 Descrizione degli interventi

Unitamente alle misure antincendio, all'introduzione di un sistema antintrusione, alla ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento e di ventilazione, la climatizzazione risulta essere una condizione imprescindibile per poter promuovere l'esposizione di opere d'arte di qualità e di pregio in tutta sicurezza.

Gli architetti, con la consulenza dei relativi specialisti, si sono quindi occupati di progettare tutte le opere necessarie per ristrutturare al meglio Casa Cavalier Pellanda.

#### 2.1.1 Misure antincendio e di sicurezza

Nella "Valutazione delle misure antincendio e di sicurezza" sono descritti a grandi linee tre tipi di intervento. Il primo prevede provvedimenti edili e il rifacimento di elementi esistenti, il secondo la posa a nuovo di un impianto di rilevazione incendio e di illuminazione di sicurezza, il terzo la posa di un impianto parafulmine.

#### 2.1.2 Impianto di riscaldamento e di ventilazione

##### Casa Cavalier Pellanda

La Casa Cavalier Pellanda è riscaldata da più fonti di calore. Il grottino del piano cantina e il piano terreno sono dotati di riscaldamento elettrico, a pavimento tramite serpentine per il piano terreno e a corpi riscaldanti per il piano cantina. Inoltre nel sottoscala del cantinato vi è un monoblocco di ventilazione che produce sia caldo che freddo e che immette e aspira l'aria al piano interrato del grottino e del piano terreno. In solaio vi è un analogo monoblocco di ventilazione per il primo e secondo piano. Poiché nel periodo invernale l'apporto di aria calda non permette sempre di raggiungere la temperatura richiesta, il sistema di riscaldamento è potenziato da stufette elettriche ad allacciamento diretto.

Il monoblocco del cantinato è ad oggi funzionante e non sono quindi previsti interventi. Per contro il monoblocco posto nel solaio è rotto per cui è prevista la sua sostituzione completa con un elemento simile. I canali d'immissione dell'aria esistenti saranno mantenuti e pertanto il principio di riscaldamento non dovrebbe essere modificato. A questo proposito ci si riserva la possibilità di ulteriori approfondimenti con ingegneri specialisti che dovranno intervenire nell'eventuale prosieguo dello studio.

E' stata prevista la sistemazione delle "trombe" a parete rotte che immettono e rispettivamente aspirano l'aria dei locali.

### Casa Benzoni

Il solaio di Casa Cavalier Pellanda accoglie pure il monoblocco di ventilazione che tratta l'aria dei locali di Casa Benzoni. Questo monoblocco è fuori uso da parecchi anni, le bocchette all'interno dei locali sono state parzialmente chiuse in modo approssimativo. È prevista la sostituzione del monoblocco rotto e il ripristino del sistema di ventilazione degli spazi.

#### 2.1.3 Impianto antifurto

All'interno della Casa Cavalier Pellanda è prevista la posa di un impianto antifurto. Questo impianto, completamente autonomo da quello antincendio, sarà "a batteria e via radio" per limitare l'impatto edile sulle strutture esistenti.

#### 2.1.4 Illuminazione sale espositive

All'interno di Casa Cavalier Pellanda è prevista la rimozione e lo sgombero dell'impianto di illuminazione delle sale espositive aggiunto nel corso degli anni. Si pensa di sostituirlo con lampade a stelo. Un ulteriore intervento prevede la sistemazione delle lampade originali: le "fiaccole" poste a parete nel vano scala e nella sala del secondo piano, quelle sospese e le "lampade con boccia e rete". E' previsto pure il ripristino dell'illuminazione originale nel grottino. Per quanto riguarda l'impianto presente in Casa Benzoni, si pensa di dotare gli uffici di confacenti lampade a stelo, in sostituzione dei corpi illuminanti aggiunti nel corso degli anni.

#### 2.1.5 Sistema espositivo

All'interno delle sale di Casa Cavalier Pellanda, il sistema espositivo è attualmente costituito da pannelli di legno fissati a una quarantina di centimetri dalla struttura muraria. Su di essi vengono di volta in volta appesi i quadri da esporre. Questo sistema comporta due problemi: nasconde la struttura originale delle sale e crea delle "sacche" di umidità che, soprattutto nelle sale del piano terra lungo i muri perimetrali della casa, nel tempo hanno danneggiato in più punti l'intonaco interno. Il progetto prevede quindi la rimozione completa di queste pareti fisse in legno, il ripristino dell'intonaco danneggiato e il relativo tinteggio (i cui costi sono stati preventivati nel capitolo "misure antincendio e di sicurezza") e lo studio di un nuovo concetto espositivo con la fornitura di nuovi pannelli che permettano di ovviare agli inconvenienti descritti. A livello di costo dell'opera è stato previsto un importo indicativo che andrà affinato in base al modello che verrà scelto in collaborazione con professionisti che si occupano di eventi espositivi.

E' pure prevista la riparazione delle tende in alluminio presenti lungo le pareti del grottino.

#### 2.1.6 Deumidificazione muri perimetrali piano terreno

Lo stabile presenta un'umidità di risalita capillare nei muri perimetrali del piano terreno la quale in alcuni punti ha danneggiato l'intonaco interno.

Per abbassare il livello della risalita capillare, è stato già installato il sistema Biodry Technology. In seguito si dovrà procedere al risanamento dell'intonaco interno.

#### 2.1.7 Aspetti relativi alle misure a favore dei disabili

Le misure a favore dei disabili sono state escluse dallo studio di massima e dal relativo preventivo. L'inserimento di un ascensore, rispettivamente un monta carrozzine per persone disabili applicato alla scala interna di Casa Cavalier Pellanda è, dal punto di vista della conservazione del monumento storico protetto, estremamente problematico.

Questo aspetto è emerso immediatamente durante il sopralluogo preliminare del 3 ottobre 2016 con l'arch. Miriam Filipponi, responsabile dell'Ufficio Cantonale dei Beni Culturali.

#### 2.1.8 Climatizzazione

Casa Cavalier Pellanda, quale oggetto storico, non rispetta gli standard attuali e normativi a livello di isolamento termico (murature in pietra intonacata e tetto non isolati termicamente, serramenti in legno a vetratura semplice, assenza di isolazioni particolari). All'interno della struttura, per poter esporre opere di pregio, come anticipato, è richiesta una temperatura dell'aria tra i 20°C – 24°C e un'umidità tra il 50% e il 55%.

Per mantenere le condizioni climatiche costanti è stato necessario progettare un nuovo impianto specifico di climatizzazione in grado di estrarre o di immettere umidità rispettivamente di riscaldare o raffreddare gli ambienti alle condizioni impostate senza causare conseguenze alla struttura.

Nel caso concreto, essendo lo stabile tutelato, inserire un impianto clima al suo interno presenta diverse difficoltà. L'analisi ha permesso di stabilire che la migliore soluzione, se non addirittura l'unica, sia quella di sfruttare l'acqua di falda quale vettore energetico e di posare all'interno di ogni singolo locale una piccola termopompa in grado di interagire con l'ambiente regolando il flusso di umidità e la temperatura. Altre soluzioni avrebbero comportato la presenza di impianti voluminosi e ingombranti che avrebbero alterato le caratteristiche architettoniche interne ed esterne della Casa.

La captazione dell'acqua di falda sarà fatta tramite un pozzo geotermico ubicato a nord della corte. Il pozzo di resa è previsto nella piazzetta a sud di Casa Pellanda.

Il medesimo impianto sarà pure impiegato quale vettore per il Centro Culturale ottimizzando in questo modo l'impiantistica.

## 2.2 Preventivo dei costi+/- 10%

Il preventivo per l'esecuzione dell'opera si presente così:

CCC		CHF
<b>2</b>	<b>EDIFICIO</b>	<b>1'582'410.00</b>
21	Costruzione grezza 1 Lavori di sterro, impianto di cantiere, ponteggi, opere murarie	142'300.00
22	Costruzione grezza 2 finestre, rivestimenti antincendio, lattoniere	21'860.00
23	Impianti elettrici Messa a terra, installazioni, illuminazione, impianto antifurto Impianto videosorveglianza, impianto protezione antincendio quadro elettrico	464'750.00
24	Impianto di riscaldamento / ventilazione /climatizzazione Pompa sommersa, mobiletti condizionatori reversibili, monoblocchi di ventilazione	692'500.00
25	Impianto sanitario Collegamento acqua fredda quale alimentazione di emergenza all'impianto di acqua di falda	15'800.00
27	Finiture 1 Intonaci, opere da falegname	160'500.00
28	Finiture 2 Opere da pittore, estintori, lamatura pavimenti, deumidificazione muri perimetrali, pulizia edificio	84'700.00
<b>4</b>	<b>LAVORI ESTERNI</b>	<b>108'000.00</b>
45	Raccordo alle condotte di allacciamento Pozzo di captazione, sonde geotermiche, pozzo di resa, rifacimento allacciamento AP	108'000.00
<b>5</b>	<b>COSTI SECONDARI</b>	<b>504'960.00</b>
51	Autorizzazioni e tasse	4'660.00
52	Campioni , modelli, riproduzioni, documentazione	20'750.00
53	Assicurazioni (Bauwesen + RC)	4'000.00
56	Altri costi secondari Spostamenti arredo, sgomberi vari	10'100.00

59	Onorari	465'450.00
	Architetto	36'000.00
	Architetto tecnico, DL	173'700.00
	Ingegnere elettrotecnico	93'100.00
	Ingegnere RVCS	139'000.00
	Fisico della costruzione	5'000.00
	Perito antincendio	3'000.00
	Perito amianto	2'000.00
	Geologo	13'650.00
<b>9</b>	<b>ARREDAMENTO</b>	<b>96'000.00</b>
90	Mobili interni	96'000.00
	Nuovi pannelli espositivi	
<b>Sub. 1</b>		<b>2'291'370.00</b>
	Riserve ed imprevisti (10%)	229'137.00
	IVA 7.7%	194'079.04
<b>Sub. 2</b>		<b>2'714'586.04</b>
	Arrotondamento	413.96
<b>TOTALE RISTRUTTURAZIONE</b>		<b>2'715'000.00</b>

### **3. Esecuzione dei lavori**

#### Fase preliminare

La presenza di un impianto per la captazione di acqua di falda presso la proprietà della Banca dello Stato (MN 3316), ha richiesto una procedura preliminare per l'ottenimento della concessione per la captazione dell'acqua sotterranea ad uso termico.

La stessa, tramite una procedura edilizia, ha imposto il sondaggio (alla fine si è trattato di realizzare il pozzo di captazione vero e proprio) per verificare un'eventuale interferenza con l'impianto esistente presso la proprietà della Banca dello Stato.

Al termine delle varie verifiche (prelievo e resa di acqua di falda) gli Uffici cantonali hanno rilasciato la concessione e la licenza edilizia.

In questa fase sarà realizzato anche un pozzetto interrato ubicato nel prato della corte per l'alloggiamento delle pompe e per lo smistamento delle condotte verso il Centro Culturale e Casa Pellanda.



Ristrutturazione

La ristrutturazione di Casa Cavalier Pellanda potrà avvenire unicamente quando sarà ultimata la costruzione del Centro Culturale in modo da poter sopperire alla sala multiuso presente in Casa Pellanda.

Come già indicato, la conclusione del cantiere dovrebbe avvenire entro inizio estate 2022, pertanto appena ottenuto il credito, saranno avviate le procedure necessarie per l'ottenimento della licenza edilizia e degli appalti.

Si prevede pertanto di poter avviare il cantiere nell'autunno del 2022 e di poter concludere l'intervento entro il 2024.

**4. Oneri finanziari**

L'intervento è stato previsto al punto 16 del conto degli investimenti del MM no.14-2020 concernente i conti preventivi 2021 del Comune e dell'Azienda Acqua Comunale, dove è stato inserito l'importo di CHF 100'000.00 per i costi della progettazione.

Nel Piano finanziario 2019-2034, pubblicato nel MM no. 03-2020, è stata prevista la spesa di CHF 1'200'000.00 e una entrata quale contributo FER di CHF 200'000.00.

Il maggior costo dell'intervento è scaturito dalla necessità di climatizzare gli ambienti interni della Casa, non previsto inizialmente, che ha comportato la necessità di sfruttare l'acqua di falda quale nuova fonte energetica; sistema quest'ultimo che, come già anticipato, porterà benefici anche al Centro Culturale.

Contributo Fondo FER

Il Fondo per le Energie Rinnovabili (FER) è un importante strumento per l'attuazione della politica energetica cantonale. Il FER è stato istituito allo scopo di incentivare la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in Ticino e di finanziare le attività comunali, la ricerca e la consulenza nell'ambito dell'efficienza e del risparmio energetico.

E' data facoltà di scelta sull'importo da destinare ad ogni singola opera.

	CHF	CHF
Al momento, il Comune di Biasca ha in giacenza nel Fondo FER situazione al 31.12.2020		2'360'310.00
Nuova entrata "contributo 2021" circa		<u>340'000.00</u>
Totale fondo FER		2'700'310.00

Per investimenti già approvati sono stati riservati i seguenti importi:

MM 37-2018	Spogliatoi Al Vallone	260'000.00
MM 38-2018	Pista di Ghiaccio	665'000.00
MM 13-2019	Centro Culturale	219'000.00
MM 17-2020	Contatori AAC	100'000.00

Saldo a disposizione		<u>1'456'310.00</u>
----------------------	--	---------------------

Il Municipio per quest'opera ha deciso di prelevare dal Fondo FER l'importo di CHF 500'000.00.

Questo importo permetterà di finanziare la parte dell'investimento relativo al risanamento energetico che andrà infine a degrado della spesa.

Le opere oggetto del presente MM riguardano lavori di ristrutturazione di uno stabile vetusto. Si tratta prevalentemente di installazioni fisse per cui si propone la loro classificazione nel gruppo "Immobili dei BA" – 1404.5 Scuole, sport, cultura e tempo libero e di attribuire una durata di utilizzo di 33 anni.

Per il calcolo degli oneri finanziari dell'opera è determinante la spesa effettiva, dedotti i vari sussidi e contributi.

	CHF
La spesa da considerare, come risulta dalla tabella al capitolo 2.2 è di:	2'715'000.00
Contributo FER	<u>-500'000.00</u>
Spesa determinante	2'215'000.00

Ne conseguono i seguenti oneri finanziari:

- ammortamento amministrativo lineare annuo di CHF 67'121.20 (33 anni);
- interessi passivi sul capitale medio investito di CHF 44'300.00 (tasso 4%).

Ritenuto l'intervento per l'adeguamento della struttura alle misure antincendio, l'introduzione di un sistema antintrusione, il risanamento dell'impiantistica (riscaldamento-ventilazione-climatizzazione) e sistemazione delle sale espositive di Casa Cavalier Pellanda un investimento importante, riteniamo che il credito proposto nel presente messaggio sia sostenibile per i conti comunali.

## **6. Procedura di voto**

La procedura di accoglimento di una spesa di investimento (art. 13 cpv. 1 lett. E) LOC) richiede la maggioranza qualificata (art. 61 cpv. 2 LOC). La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 18 consiglieri comunali.

## **7. Commissione**

Conformemente a quanto indicato dall'articolo 10 RaLOC, il messaggio è stato assegnato alla Commissione delle Opere pubbliche e alla Commissione della Gestione.

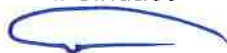
Egregio Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

sulla base di quanto esposto nel presente messaggio, vi invitiamo pertanto a voler aderire all'annesso disegno di decreto.

Cordiali saluti.

Per il Municipio:

il Sindaco



Loris Galbusera

il Segretario



Igor Rossetti



Biasca  
Rif 12 ottobre 2021  
RM 12.10.2021//720  
UTC 211w70  
C 326 / S 2378

## DECRETO

(disegno)

**concernente la richiesta di un credito di CHF 2'715'000.00  
per l'adeguamento della Casa Cavalier Pellanda alle misure antincendio,  
l'introduzione di un sistema antintrusione, il risanamento  
dell'impiantistica (riscaldamento-ventilazione-climatizzazione)  
e sistemazione delle sale espositive**

## IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIASCA

visto il messaggio municipale no. 25 del 12 ottobre 2021

### d e c r e t a :

- art. 1 Al Municipio è concesso un credito di CHF 2'715'000.00 per l'adeguamento della Casa Cavalier Pellanda alle misure antincendio, l'introduzione di un sistema antintrusione, il risanamento dell'impiantistica (riscaldamento-ventilazione-climatizzazione) e sistemazione delle sale espositive.
- art. 2 Sussidi e contributi saranno registrati in entrata del Conto investimenti.
- art. 3 La spesa sarà registrata a consuntivo del Conto investimenti Comune – voce no. 5045 Scuole, sport, cultura e tempo libero”.
- art. 4 Il credito è da utilizzare entro il 31.12.2027.