



Cevio

Centro ricreativo-turistico

Serata informativa del 22.02.2024

Benvenuti

Moira Medici

Sindaca di Cevio



Relatori della serata

Pietro Palli

Municipale

Dr. Daniel Fraile

Architetto

Paolo Gattigo

BDO SA



2011-2024: Passi intrapresi

Studio per
rivalutazione
dell'area

Definizione degli
obbiettivi

Inserimento quale
progetto faro nel
Masterplan

Concorso pubblico
internazionale per la
progettazione

Elaborazione del
progetto di massima



Nuovo Centro ricreativo turistico di Bignasco

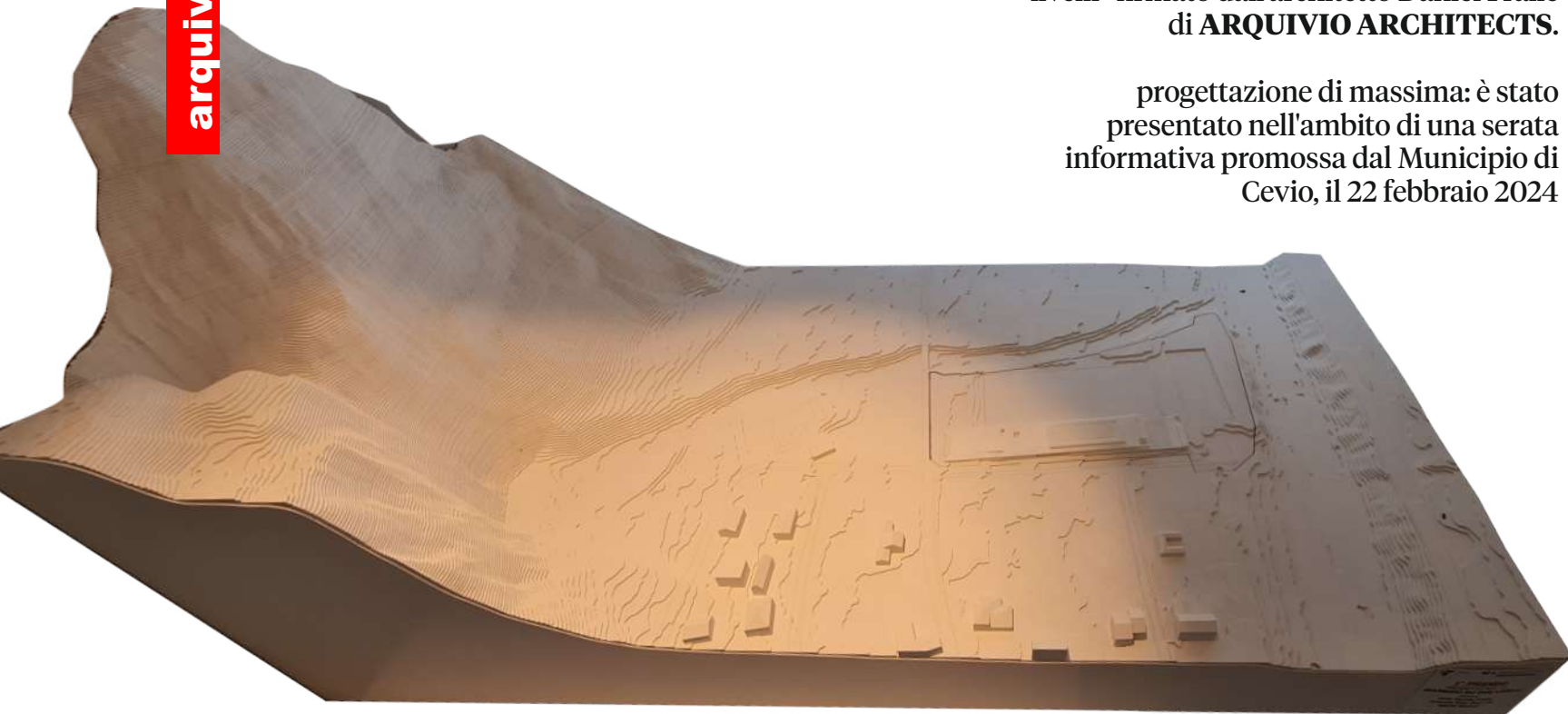
Un'oasi di serenità al centro della Valle



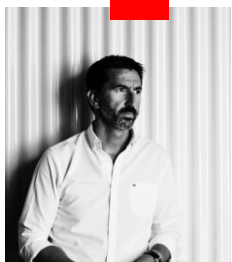
Concorso anonimo internazionale di
progettazione.
promosso a fine 2020
48 studi di architettura.

Vincitore il progetto “Giardino su due
livelli” firmato dall'architetto Daniel Fraile
di **ARQUIVIO ARCHITECTS**.

progettazione di massima: è stato
presentato nell'ambito di una serata
informativa promossa dal Municipio di
Cevio, il 22 febbraio 2024



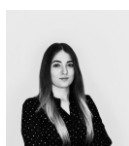
Fondato dal Dr. Daniel Fraile e Juan José Soria,
ARQUIVIO ARCHITECTS è uno studio di
architettura con sede a Madrid che opera in vari
paesi.



Juan José Soria



Daniel Fraile





Auditorium Nazionale della Lituania



Centro Sociale, Spagna



Teatro a Merida, Spagna



Wellness Center, Spagna



Vescovado, Guinea Ecuatorial



Per eseguire la progettazione di massima ARQUIVIO, che è specializzato nel design architettonico, ha costruito un solido team di progetto completato dallo studio di ingegneria strutturale INGEGNERI SPP (Lugano) e dalla TECNOPROGETTI (Camorino) che si occupa di fisica ed energia della costruzione, della fonica e antincendio, della progettazione dei impianti elettrici nonché del riscaldamento, della ventilazione, della climatizzazione e dei sanitari.

INGEGNERIA STRUTTURALE

SPP

STUDIO D' INGEGNERIA

TECNO
PROGETTISA

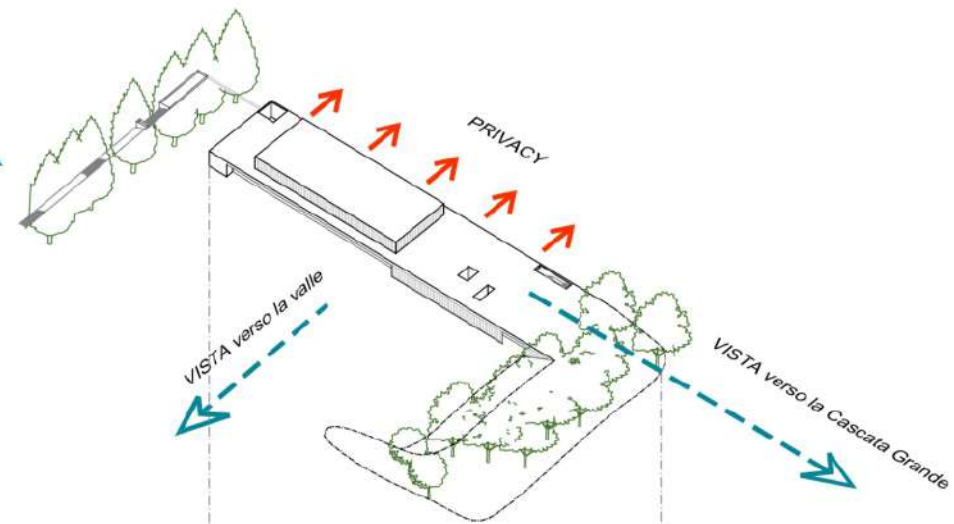
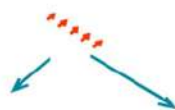
GIARDINO SU DUE LIVELLI



Un progetto incastonato a Bignasco



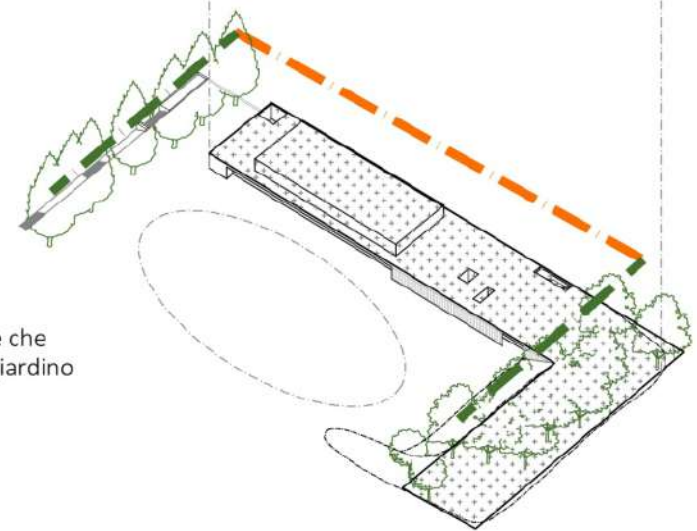
Privacy + visualizzazioni



Formazione di spazio privato centrale tra la vegetazione e l'edificio



Tetto giardino praticabile che conferisce continuità al giardino superiore di accesso



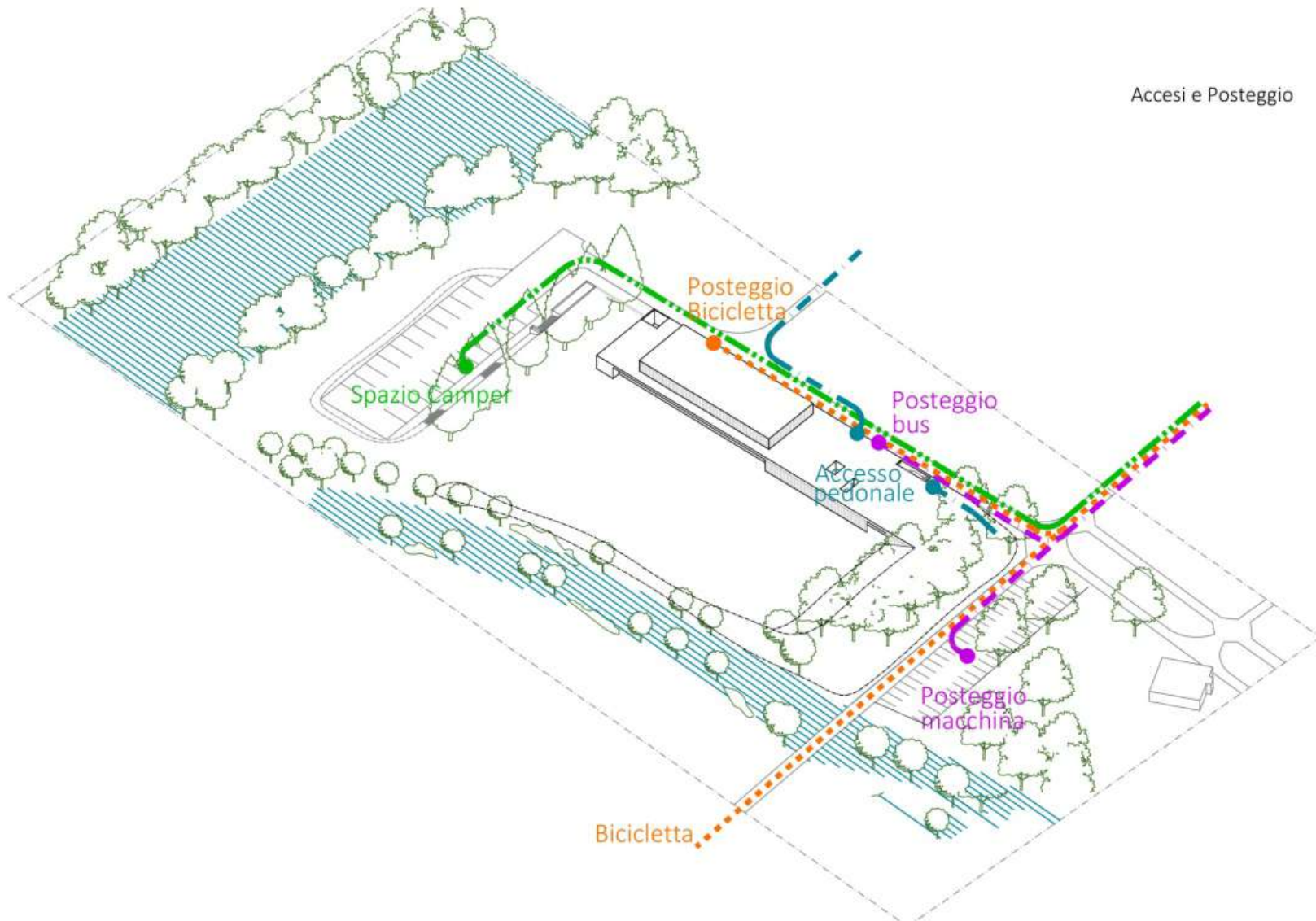
Vista aerea del Centro ricreativo-turistico



Vista dell'accesso verso la cascata



Accessi e Posteggio



Vista del solarium esterno



Il nuovo complesso aumenterà l'attrattiva della valle come luogo di residenza e anche per gli operatori turistici.

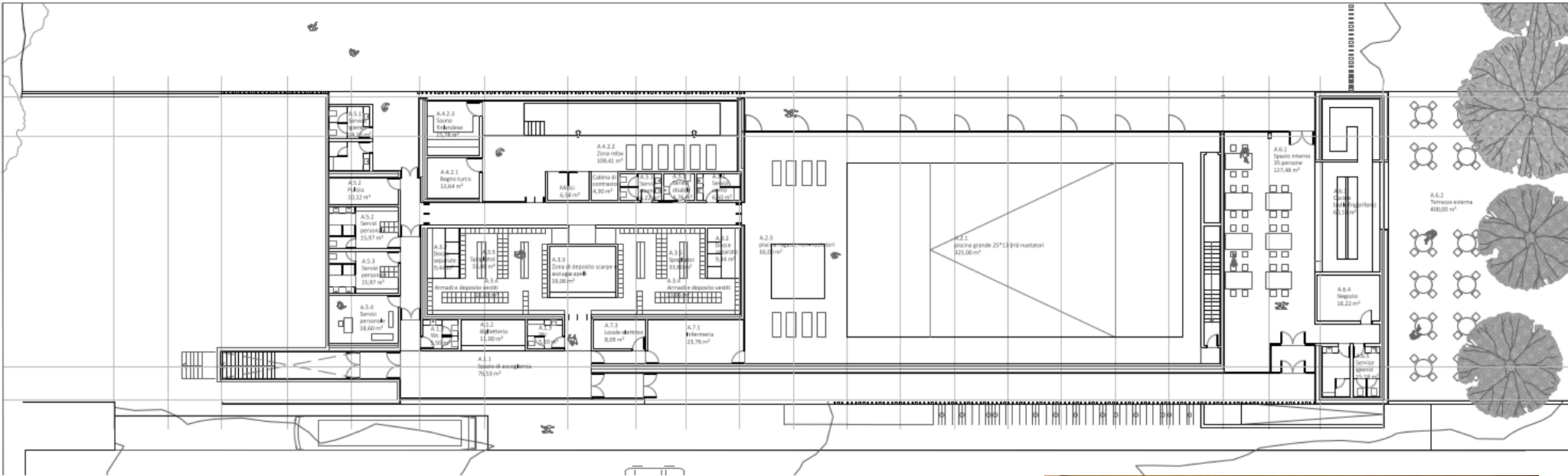
Le condizioni meteorologiche avverse cesseranno di essere un inconveniente stagionale

Il progetto in breve:

- Piscina climatizzata con facciata vetrata apribile verso sud
 - Piscina per bambini
- Piccolo centro benessere con vista sulla valle
- Caffetteria aperta agli utenti della piscina e ai visitatori
- Ristrutturazione dell'area camper
 - Investimento: CHF 8.9 mio



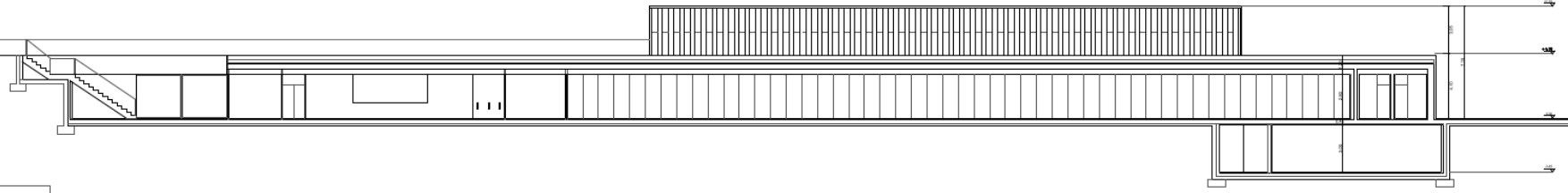
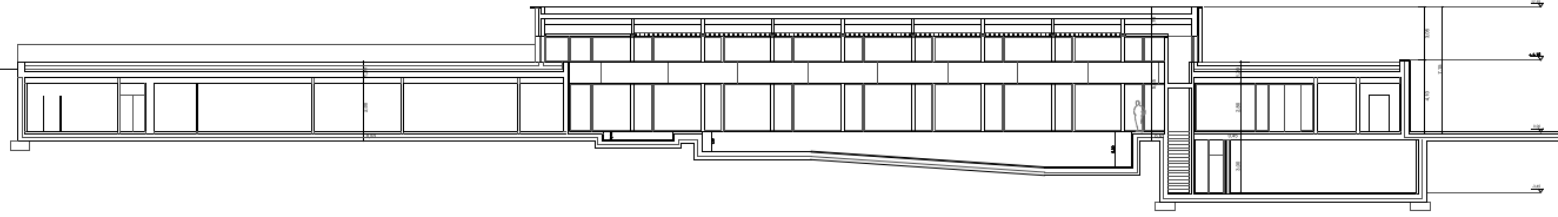
Vista della piscina



- Piscina principale 25*13m
- Piscina per bambini 4*4m
- Piccolo centro benessere con vista sulla valle
- Sauna , Bagno turco, doccia di contrasto, Piscina idromassaggio, Letti caldi
- Comodi spogliatoi
- Biglietteria, infermeria, ...
- Caffetteria aperta agli utenti della piscina e ai visitatori
- Ristrutturazione dell'area camper

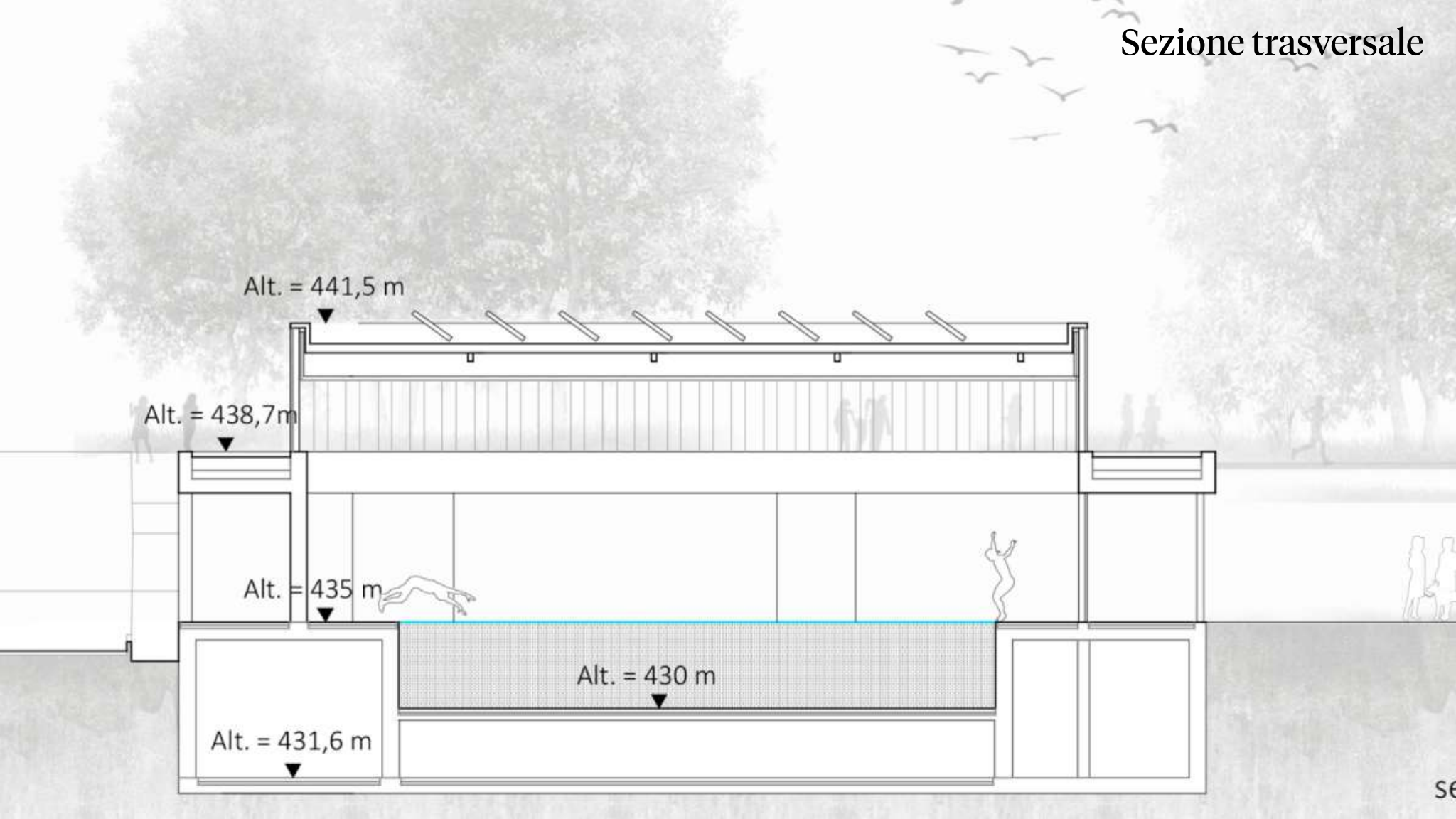






Sezioni longitudinali

Sezione trasversale



“per ottimizzare i costi di esercizio è stato progettato un sistema geotermico supportato da pannelli fotovoltaici, un'illuminazione a LED a basso consumo energetico, così come un involucro termico efficiente per l'intero complesso. Inoltre, per contenere e minimizzare i costi di gestione si è optato per l'utilizzo di materiali robusti che necessitano di poca manutenzione.”

“il progetto verrà realizzato attraverso un processo integrato BIM (Building Information Modeling) grazie al quale sarà possibile affinare il progetto con informazioni coordinate e documentazione di progettazione digitale, nonché produrre visualizzazioni e simulazioni più accurate con prestazioni, estetica e costi migliori.”

Vista del centro benessere



A person wearing a red jacket and dark pants stands on a large, flat rock formation, looking out over a vast, misty valley. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the landscape. The valley is filled with rolling hills and dense forests, partially obscured by a thick layer of fog or mist. The sky is a mix of soft pinks, oranges, and blues.

Centro ricreativo e turistico Bignasco

Aspetti finanziari

Condividere valori - progettare il futuro

BDO

Sommario

1. Investimento lordo
2. Finanziamento
3. Sostenibilità finanziaria
4. Punti forti e opportunità del progetto
5. Punti deboli e rischi del progetto
6. Prossimi passi
7. Domande

Investimento lordo

Investimento lordo

- ▶ Investimento lordo complessivo: CHF 8'900'000
- ▶ Include:
 - Edificio principale CHF 8'250'000
 - Sistemazione esterna e area camper CHF 400'000
 - Mobilio e attrezzature CHF 250'000
- ▶ Valori (IVA inclusa) indicativi e basati su progetto di massima
- ▶ Diversi approfondimenti tecnici già eseguiti a sostegno del preventivo di spesa
- ▶ Contenuti già rivisti e ridimensionati anche in ottica di contenimento dei costi

Finanziamento

Finanziamento

Principio di finanziamento

- ▶ Principio di finanziamento ai sensi Politica economica regionale (PER) e Decreto per misure complementari alla politica economica regionale (DL «complementare»): **50 - 25 - 25**

- ▶ Principali **contributi pubblici**, sussidi e incentivi:
 - Contributo PER max 50% investimento
 - Contributo IVA (PER) 50% IVA non recuperabile
 - Sussidi Sport-Toto da valutare (probabilmente non possibile)
 - Incentivi cantonali Minergie da definire
 - Altri contributi e sussidi da definire

- ▶ Mezzi propri: min 25% investimento lordo (IVA inclusa)

- ▶ Finanziamento estraneo (banche, terzi): 25% investimento lordo

Finanziamento

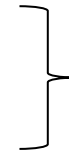
Esempio

▶ Contributi pubblici:

- Contributo PER
- Contributo PER (IVA)

CHF 4'100'000

CHF 170'000



max 50%

▶ Mezzi propri:

- Capitale dotazione
- Prestito
- Totale

CHF 1'200'000

CHF 1'200'000

CHF 2'400'000

min 25%

▶ Finanziamento estraneo (banche, terzi):

CHF 2'200'000

25%

Sostenibilità finanziaria

Sostenibilità finanziaria

- ▶ Costi di **gestione corrente** in massima parte coperti
- ▶ Costi legati all'**investimento** (interessi passivi e ammortamenti): contributo pubblico necessario
- ▶ In sintesi:
 - sostenibilità finanziaria **solo con contributo pubblico** ricorrente a fondo perso
 - **Sinergie** con altri attori sul territorio per ottimizzare le spese e sviluppare i ricavi

Punti forti e opportunità del progetto

Punti forti e opportunità del progetto

- ▶ Valenza regionale:
 - Progetto incluso nel Masterplan per i Comuni dell'Alta Vallemaggia sull'arco temporale 2016-2030 - Coinvolgimento di tutti i Comuni
 - Progetto indirizzato principalmente alla popolazione dell'intera Vallemaggia
- ▶ Importante attrattore per la Valle:
 - Completa offerta di servizi per le famiglie
 - Investimento destagionalizzato (non solo estivo)
 - Garantisce ottima complementarietà con quanto già esiste (Pista di ghiaccio, ...)
- ▶ Valore aggiunto per:
 - Popolazione residente di ogni età (bambini, giovani, adulti, anziani)
 - Scuole (lezioni e corsi di nuoto)
 - Centro socio-sanitario (attività motorie per anziani)
 - Turisti (piscina, area camper)

Punti forti e opportunità del progetto

- ▶ Indotto economico importante:
 - Diretto: investimento iniziale importante e gestione corrente successiva: nuovi posti di lavoro in Valle, forniture, manutenzioni
 - Indiretto: ogni franco immesso nell'economia di Valle ne genera altrettanti sul territorio → effetto moltiplicatore
- ▶ Location strategica:
 - Bignasco è facilmente raggiungibile dagli abitanti dell'intera Valle
 - Buona accessibilità anche con i mezzi pubblici
- ▶ Possibili sinergie con altre strutture:
 - Pista di ghiaccio
 - Lido Locarno
 - Destinazione Bosco Gurin
 - Vallemaggia Campus

Punti deboli e rischi del progetto

Punti deboli e rischi del progetto

- ▶ Investimento impegnativo in una regione periferica
- ▶ Coinvolgimento di tutta la Valle è indispensabile
- ▶ Necessaria partecipazione di Enti, Associazioni e Fondazioni presenti sul territorio (Fondazione Vallemaggia Territorio Vivo, ...) e raccolta fondi a 360°
- ▶ Parziale valenza turistica del progetto potrebbe incidere sull'entità del contributo cantonale
- ▶ Collaborazione vs Competizione con Lido Locarno
- ▶ Consenso popolare da costruire attorno al progetto

Prossimi passi

Oggi

Presentazione contenuti progetto

2024

Consolidamento piano finanziamento investimento
Chiarire modalità di gestione
Confermare ricavi e contributi ricorrenti
Avviare trattative con possibili partner

2025-2026

Progettazione definitiva
Richiesta contributo PER
Domanda di costruzione
Avvio lavori realizzazione

2027-2028

Lavori realizzazione

2029-2030

Apertura **centro**



Prossimi passi

- Consolidamento piano finanziamento
 - Avviare discussioni con Comuni e altri attori
 - Conferme su quote partecipazione Enti, Associazioni e Fondazioni
 - Raccolta altri possibili contributi
- Chiarire modalità di gestione e conferma ricavi e contributi
 - Coinvolgimento uffici cantonali di diversi Dipartimenti:
 - Ufficio sviluppo economico (DFE)
 - Divisione scuole (DECS)
 - Ufficio anziani e cure a domicilio (DSS)
 - Avviare trattative con possibili partner
- Progettazione definitiva
- Finalizzazione della documentazione per la richiesta di contributi



Domande

Pietro Palli

Municipale

Dr. Daniel Fraile

Architetto

Paolo Gattigo

BDO SA

