

Bellinzona, 3 settembre 2014

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3843
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI
STABILI COMUNALI –
CREDITO QUADRO 2015-2016-2017

Commissioni competenti:

- Commissione dell'Edilizia
- Commissione della Gestione

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale proponiamo l'approvazione di un credito quadro per la manutenzione straordinaria degli stabili comunali per gli anni 2015, 2016 e 2017.

La richiesta di credito, qui sottoposta a questo Legislativo, si inserisce nel necessario disegno di manutenzione generale delle varie infrastrutture comunali.

Nello specifico sono stati considerati gli stabili amministrativi, quelli scolastici e di servizio: l'alto numero di utenza giornaliera impone il costante mantenimento di un adeguato livello di agibilità, sicurezza, economicità energetica, comfort e decoro.

L'allestimento del presente credito quadro è stato valutato, considerando in parallelo le attuali priorità della Città nell'ambito degli investimenti e la sua relativa disponibilità finanziaria.

Da questo credito quadro sono comunque escluse tutte le opere relative alla prevenzione incendi già oggetto di due ulteriori messaggi, MMN 2440 (ottobre 2000) e MMN 3373 (dicembre 2008), gli interventi relativi la messa a norma dei parapetti degli edifici scolastici MMN 3724 (febbraio 2013), la manutenzione straordinaria e l'adeguamento delle infrastrutture della Casa Anziani 1 MMN 3754 (luglio 2013).

Premessa

Quanto proposto fa seguito a tre precedenti crediti quadro inerenti la manutenzione straordinaria degli stabili:

- 2003-2004-2005, MMN 2609 del 19 novembre 2002, approvato dal CC il 24 febbraio 2003 (credito votato CHF 500'000.00 – consuntivo CHF 497'006.00);
- 2006-2007-2008, MMN 2916 del 11 maggio 2006, approvato dal CC il 19 giugno 2006 (credito votato CHF 500'000.00 – consuntivo CHF 508'559.40);
- 2009-2010-2011-2012, MMN 3408 del 11 marzo 2009 approvato dal CC il 23 giugno 2009 (credito votato CHF 800'000.00 – consuntivo CHF 809'296.05)

Il Municipio, già negli scorsi anni, ha adottato la procedura del credito quadro per riassumere sotto un unico cappello di investimenti, una serie di provvedimenti articolati (LOC art. 164/a) e snellire ed accelerare le procedure di intervento; senza dimenticare che il credito concesso è legato esclusivamente alle opere richieste nel rispettivo credito quadro.

L'esperienza fatta con i tre precedenti crediti quadro sopra citati è stata – senza ombra di dubbio – estremamente positiva.

Si tratta, in effetti, di uno strumento importante e irrinunciabile, al fine di dotare il Dicastero opere pubbliche e ambiente della giusta ed essenziale programmazione e flessibilità operativa.

Durante questi ultimi 10 anni sono stati eseguiti degli interventi di manutenzione agli stabili comunali che, per la loro tipica concezione, dimensione e costo, non avrebbero potuto essere assorbiti dai conti di gestione corrente (per esempio: il risanamento parziale della centrale termica dell'asilo Nocca per un valore di CHF 38'000.00, la sostituzione all'asilo di Carasso delle finestre in legno con nuove in PVC con vetri termoisolanti, per un valore di CHF 81'500.00).

La situazione esistente

Il parco immobiliare comunale è composto complessivamente da 84 stabili per un valore assicurativo di ca. 174 mio CHF, per il 2014 il tasso di manutenzione corrisponde allo 0.38% (corrispondente a ca. CHF 660'000.00). Gli stabili di proprietà comunale che con-

cernono il presente Messaggio municipale sono 11 (di varie caratteristiche e dimensioni) ed il relativo valore assicurato è di ca. 68 milioni di franchi.

Per una corretta e programmata manutenzione degli stabili, la SVIT (Società Svizzera degli Immobiliari) consiglia vivamente di investire annualmente almeno l'1% del loro valore assicurato. Per la manutenzione ordinaria degli 11 edifici considerati (gestione corrente) – nel **2014** – il preventivo prevede complessivamente un credito di CHF 289'600.00, corrispondente allo 0.43% (tasso insufficiente per una manutenzione corretta e costante) del valore assicurato; aggiunti CHF 323'333.35 (media annua del presente Credito Quadro) annui si raggiunge CHF 612'933.35, pari a circa allo 0.80%.

La necessità di effettuare degli interventi di manutenzione straordinaria a questo importante patrimonio immobiliare è dunque evidente.

Il progetto di massima nella sua globalità

La pianificazione e la progettazione dei vari interventi è stata eseguita dal Dicastero opere e pubbliche e ambiente (che ne curerà anche la realizzazione), sulla base delle esperienze fatte nell'ambito della manutenzione nel corso degli ultimi anni e nel rispetto delle normative vigenti.

L'obiettivo principale di ogni proprietario d'immobili è infatti quello di conservare il più a lungo possibile il valore dell'edificio; occorre quindi mettere in atto tutti gli accorgimenti necessari, possibili e realizzabili al fine di rallentare i processi d'invecchiamento, e preservarne lo stato.

Le basi generali e gli strumenti impiegati per la manutenzione degli stabili sono:

- inventario tecnico degli edifici;
- ispezioni regolari (effettuate di regola 2 volte all'anno);
- ispezioni supplementari "mirate" (secondo logica e necessità);
- contratti di manutenzione annuale e di controllo con le ditte specializzate;
- monitoraggio costante della funzionalità e dell'efficienza di tutte le componenti della costruzione;
- gestione logistica ed amministrativa;
- adeguamento alle normative federali e cantonali;
- verifica tecnica delle necessità d'intervento e scelta delle priorità;

- richieste/segnalazioni dei diversi utenti;
- allestimento delle proposte di programma lavori;
- verifica della sopportabilità finanziaria;
- scelta e approvazione degli interventi di manutenzione da eseguire (sia con crediti di gestione corrente, sia con il conto degli investimenti o crediti quadro).

Il nuovo credito quadro

Alla luce di quanto sopra menzionato, con il presente Messaggio municipale si chiede un quarto credito quadro 2015-2016-2017 (3 anni) che prevede un importo globale di spesa di CHF 970'000.00 (IVA inclusa), conformemente a quanto previsto nel Piano delle opere (nel Preventivo 2014 erano stati indicati CHF 790'000.00). L'importo è dunque superiore rispetto ai precedenti Crediti quadro, ma nonostante le ristrettezze finanziarie è necessario aumentare i crediti per la manutenzione al fine di perseguire una corretta valorizzazione del parco immobiliare. Questo per limitare una tipologia di manutenzione "a guasto", che potrebbe inevitabilmente a dover intervenire in modo invasivo con costi ben maggiori e di conseguenza con ripercussioni finanziarie più pesanti.

Lavori previsti

Alla luce della situazione odierna, si tratta di interventi di manutenzione tali da non poter essere assunti dai conti di gestione corrente.

1. Tetti piani – Dispositivi anti caduta per lavori di breve durata.

La sicurezza nei lavori di manutenzione e di controllo dei tetti piani deve avere la massima priorità. L'Ordinanza federale sui lavori di costruzione (OLCostr) e la norma SIA 271, richiedono la presenza di dispositivi di tenuta durante l'esecuzione dei lavori sui tetti piani.

Conformemente alla OLCostr e alle norme SUVA è possibile utilizzare funi di sicurezza o punti di sicurezza singoli per lavori di controllo e manutenzione di durata massima di 2 giorni/uomo. Questa prescrizione è necessaria per altezze di caduta a partire da 3 m e vale per tetti piani con un'inclinazione massima di 40°.

L'intervento previsto prevede l'installazione di sessanta dispositivi anti caduta per lavori di breve durata (tipo Seculine), stabili presi in considerazione per l'installazione dei dispositivi: asilo Gerretta, asilo Nocca, scuola Nord, scuola Sud, scuola Semine.

2. Palazzo civico – Controllo accessi “ala nuova” PolCom – AMB.

Lo stabile è equipaggiato con il sistema di chiusura KABA exos 9300.

I servizi, all'interno dell'ala nuova impongono un ammodernamento dei sistemi di sicurezza e controllo, sia per il comando della Polizia comunale che per la Direzione delle AMB. Il controllo minuzioso degli accessi e dei movimenti all'interno del palazzo, permette di avere una maggiore sicurezza e una vigilanza di quanto succede all'interno dello stabile e nei singoli spazi.

Il sistema KABA exos 9300 è basato sulla tecnologia “Legic”, questi microprocessori consentono una programmazione degli accessi completa, flessibile e semplice da utilizzare. I cilindri meccanici esistenti saranno sostituiti da cilindri elettromeccanici, questi possono essere configurati comodamente da un centro comando, dando la possibilità di ampliare o limitare l'accesso spaziale e temporale all'utente in maniera personalizzata (secondo la propria funzione).

3. Asilo Daro – Sostituzione pavimento refettorio.

Il pavimento del refettorio asilo di Daro non è più idoneo alla destinazione d'uso del locale. L'impossibilità di eseguire ulteriori trattamenti di manutenzione e la presenza di cedimenti puntuali, rendono molto difficoltosa la pulizia e il mantenimento dell'igiene.

L'invecchiamento, l'utilizzo quotidiano e l'impiego di detergenti hanno alterato la struttura del rivestimento rendendolo meno resistente.

L'accesso al locale refettorio è ostacolato da uno scalino di quattro centimetri, questo dislivello è pericoloso per gli utilizzatori più piccoli della scuola e ostacola l'impiego di carrelli per effettuare il servizio e lo sgombero del pranzo.

Si propone la sostituzione del pavimento e l'eliminazione del dislivello tra corridoio e refettorio.

4. Asilo Semine – Ammodernamento apparecchiature cucina.

Le apparecchiature presenti nella cucina dell'asilo Semine risalgono al 1974. Attualmente il rapporto tra costi e benefici non è più sostenibile, le riparazioni diventano di anno in anno più complesse e onerose. Inoltre l'inerzia degli apparecchi genera lavorazioni e tempi di cottura più lunghi del normale. L'ammodernamento proposto ha come scopo un miglioramento dell'efficienza produttiva all'interno della cucina e la diminuzione dei consumi tramite l'impiego di apparecchi di nuova generazione.

A tale proposito si evidenzia inoltre l'aumento degli effettivi presso la scuola dell'infanzia; l'estensione del servizio alla mensa offerta dall'associazione Polosud per la scuola elementare; la differenziazione dei pasti a causa di esigenze alimentari o intolleranze alimentari.

Anche la zona lavaggio sarà oggetto di un ammodernamento, la sostituzione degli apparecchi è prevista durante le vacanze estive 2015.

5. Scuola Daro - Nuovi serramenti in PVC.

Le finestre attuali sono in legno; nel 1988 è stata applicata una doppia vetratura, mantenendo i telai originali. Il serramento così come concepito non è da considerare termoisolante, è semplicemente leggermente più "performante" di un vetro semplice.

Gli elevati consumi elettrici per il riscaldamento e il mancato comfort di vivibilità della struttura, ci hanno spinti a progettare la sostituzione. Si è scelto un serramento in PVC per le sue qualità tecniche e di durabilità, come anche per questioni prettamente economiche. Con il PVC infatti si risparmia fino al 10% rispetto a un serramento in legno (che però implica importanti lavori di manutenzione corrente negli anni) e fino al 20% rispetto ai serramenti in legno-metallo di ultima generazione.

6. Scuole elementari Semine – Eliminazione infiltrazione al piano cantina.

Il piano cantina delle scuole elementari Semine è parzialmente interrato. Negli ultimi 10 anni sono state riscontrate diverse infiltrazioni (rifugio, atrio, aula attività manuali, mensa Polosud). In parte risolte con interventi puntuali, le infiltrazioni si sono manifestate con maggiore frequenza ed estensione durante l'inverno 2013-2014.

Le zone disagiate dalle infiltrazioni sono l'atrio del piano cantina, l'aula di attività manuali, la mensa del centro Polosud. Considerata l'immediatezza dei riscontri, appare evidente che il fattore scatenante siano le precipitazioni, particolarmente intense durante lo scorso inverno. Visto il manifestarsi degli eventi durante il periodo invernale e le altimetrie dell'edificio, si esclude l'influsso dell'acqua di falda.

La portata e l'estensione delle infiltrazioni sono notevoli, con punte di 300-400 litri in 24 ore e questo per diversi giorni consecutivi nella zona atrio. L'infiltrazione nella zona mensa è minore, ma considerato la destinazione d'uso del locale crea notevoli disagi.

7. Scuole elementari Semine – Risanamento canalizzazioni esterne.

Nel 2005, il Consiglio comunale ha votato un credito di CHF 2'000'000 per l'allestimento del "Piano Generale di Smaltimento", comprendente anche lavori di indagine televisiva per la stesura dei piani.

In questo contesto sono state rilevate le canalizzazioni del comparto delle Scuole Semine, evidenziando parecchi problemi sul degrado delle canalizzazioni e dei pozzetti.

Negli ultimi sei anni il mal funzionamento delle canalizzazioni è aumentato; gli interventi delle ditte di pulizia delle canalizzazioni sono sempre più frequenti e la situazione impone un risanamento. E' stato allestito un piano di sostituzione sia delle condotte che dei pozzetti danneggiati o degradati.

8. Scuola Semine - Formazione nuova aula scolastica.

Il progetto originale del centro scolastico alle Semine prevedeva uno spazio per la ginnastica correttiva. Negli anni novanta tale pratica è stata sostituita e integrata in altri ambiti liberando uno spazio particolarmente pregiato. Le trasformazioni messe in atto finora non sono mai state finalizzate alla creazione di un aula scolastica per un docente titolare; semplicemente una porta vetrata e dei tamponamenti provvisori hanno permesso uno sfruttamento migliore di questa area.

Presso il centro scolastico tutte le aule scolastiche risultano occupate, nel mese di gennaio 2014 si ipotizzava un intervento straordinario per attuare il presente intervento, questo dovuto a un incremento demografico straordinario.

La nuova aula scolastica potrà essere utilizzata per uno dei seguenti scopi:

- Aula supplementare per un docente titolare.
- Aula per attività di sostegno pedagogico.
- Attività didattiche stagionali o tematiche.
- Lezioni multimediali.

9. Scuole Nord – Rifacimento parziale pavimenti aule (6 aule del 1962).

I pavimenti delle aule 06/11/14/16/17 del Palazzo A e il pavimento dell'aula 12 del Palazzo B sono ancora quelli originali del 1962 (51 anni). Il ciclo vitale dei pavimenti è andato ben oltre al normale, le superfici sono usurate a un punto tale da imporne il rifacimento.

I pavimenti, nonostante il susseguirsi degli interventi di ceratura e riparazione che sono svolti ogni anno, possono essere fonte di insicurezza per gli utenti dell'edificio e non sono più igienicamente sostenibili. Considerata l'ottima esperienza, il nuovo pavimento sarà eseguito nuovamente in linoleum.

I lavori di rifacimento sono previsti durante le vacanze scolastiche estive 2016.

10. Scuole Nord – Rifacimento copertura tettoia biciclette (eliminazione amianto).

Presso il centro scolastico più grande della città, è stata costruita una tettoia per posteggiare 150 biciclette; età approssimativa della struttura 50 anni (ca. 1962). La tettoia presenta una copertura in lastre di eternit contenente amianto, le lastre sono integre e non presentano alcun pericolo per gli utenti; tuttavia è auspicabile la sostituzione di elementi potenzialmente pericolosi.

Considerate le caratteristiche del materiale di copertura, negli ultimi 20 anni la parte superiore delle lastre non è stata pulita per evitare la disgregazione delle fibre. A causa di depositi decennali (piogge, foglie, pollini, ecc.) la copertura ora è completamente ricoperta da muschio, ciò trattiene l'umidità sulla copertura accentuandone il deterioramento.

11. Scuole SUD – Risanamento colonne di scarico sanitarie (servizi wc).

Le colonne di scarico dei servizi wc presso le scuole SUD sono oggetto di continue otturazioni. Durante l'ultimo intervento di pulizia, la ditta incaricata ha eseguito

un'ispezione video dei tre scarichi (tubature in ghisa). Prima della pulizia, la sezione libera degli scarichi era notevolmente ridotta da depositi e incrostazioni, questa situazione era la causa delle continue otturazioni e problemi di deflusso delle acque di scarico.

La successiva pulizia ha evidenziato problemi ben più gravi, tubature forate, settori di tubo mancanti, spessore ridotto della parete esterna; fortunatamente quanto descritto al momento non genera perdite rilevanti o altri disagi. Per contenere i costi, l'intervento prevede il risanamento interno delle condotte; questo approccio limita gli interventi di demolizione e rifacimento all'interno dei servizi.

12. Grottino Ticinese – Risanamento aspirazione cucina / sostituzione bar.

La cucina del "Grottino ticinese" è equipaggiata con un impianto di aspirazione della zona cottura tradizionale, datato 1981. Con l'accensione della cappa di aspirazione in cucina, l'aria in uscita viene compensata da spifferi, apertura e chiusura degli ingressi, risalita dell'aria dal locale cantina. Il calore prodotto in inverno e rispettivamente l'aria rinfrescata in estate, sono aspirate dall'impianto e convogliate all'esterno.

Il nuovo impianto di ventilazione garantirà un'aspirazione mirata della zona cottura, questo senza creare disequilibri interni e conseguenti correnti d'aria. Il nuovo monoblocco di aspirazione prevede uno scambiatore di calore a flussi incrociati, portata massima di 3'000 mc orari. Il calore recuperato dal flusso d'aria in uscita sarà trasferito al flusso d'aria in entrata, tutto questo all'interno del locale cucina creando una sottopressione minima per garantire una zona climatica a sé stante.

Non da ultimo, l'intervento sopra descritto, ridurrà i consumi energetici dello stabile. Il bar, anch'esso datato 1981, non è mai stato oggetto di ammodernamenti.

Se consideriamo i materiali impiegati e una durata di vita più che trentennale riteniamo assolutamente necessario rimodernare tale elemento di arredo. L'intervento primario è indirizzato alla cella frigorifera e all'ottimizzazione dello spazio secondo le esigenze funzionali e igieniche attuali imposte dalla ristorazione. Lo stile e la scelta dei materiali per i nuovi elementi di arredo rispetteranno il contesto architettonico del luogo preservandone l'essenza.

13. WC parco Bolla – Risanamento tetto piano.

La copertura del wc pubblico sito nel Parco Bolla risale al 1980 (originale).

L'impermeabilizzazione del tetto piano è stata eseguita con una massa bicomponente calpestabile; la prima causa delle infiltrazioni è riconducibile ad una fessurazione meccanica, in seguito calpestio, raggi UV, gelo e intemperie hanno contribuito a un degrado irrimediabile.

Lo stato attuale dell'impermeabilizzazione genera continue infiltrazioni d'acqua all'interno dell'edificio e ulteriori interventi manutentivi non sono più attuabili.

L'azione degradante dell'acqua dev'essere fermata al più presto, per evitare l'insorgere di danni alle strutture portanti.

14. Cimitero Centro – Ripristino famedio.

Per motivi di sicurezza, nel 2011 è stato rimosso lo strato inferiore del soffitto in tavelle; questo elemento di tamponamento è stato indebolito da infiltrazioni precedenti al risanamento del tetto piano. La soletta di copertura strutturalmente risulta integra e può essere mantenuta. Il progetto prevede la messa in opera di un soffitto ribassato per esterni; la struttura metallica del nuovo soffitto ha delle caratteristiche specifiche per resistere alla corrosione e agli influssi atmosferici (pressione del vento, variazioni termiche).

15. Teatro Sociale – Adeguamento atrio entrata.

L'attuale guardaroba posto a destra dell'ingresso principale, è uno spazio provvisto di carrelli appendi abiti mobili accessibile liberamente. Il miglioramento dell'accoglienza e la formazione di una biglietteria interna al teatro sono elementi essenziali per ottimizzarne la funzionalità.

L'intervento propone la realizzazione di uno spazio multifunzionale guardaroba-cassa-biglietteria; il locale posto a destra dell'ingresso principale ospiterà questi contenuti. A diretto contatto con l'atrio d'entrata troveremo una postazione di lavoro completata di allacciamenti telefonici e telematici, separata dall'atrio tramite una nuova porta in vetro.

Il personale addetto all'accoglienza, potrà ricevere e assistere gli spettatori in maniera organizzata e funzionale, non da ultimo poter offrire un servizio guardaroba custodito.

16. Teatro Sociale – Illuminazione proscenio.

L'illuminazione del proscenio al teatro sociale è stata criticata durante varie rappresentazioni, questa zona del palcoscenico che si estende oltre l'arco scenico non è illuminata adeguatamente. Gli impianti di illuminazione originali del palco sono posizionati sulla linea del sipario, in un secondo tempo sono state aggiunte delle illuminazioni laterali per migliorare la situazione. Attualmente lo stato è comunque insoddisfacente e inaccettabile per vetustà e motivi di sicurezza dello stesso.

17. Teatro Sociale – Potenziamento rete informatica, telefonia e wireless.

La gestione dell'offerta ticket-corner, il futuro ampliamento della piattaforma online, l'interconnessione con le strutture informatiche della città e lo svolgimento di conferenze negli spazi del Teatro sociale, impongono un adeguamento e potenziamento della rete informatica.

18. Palazzo Civico - Manutenzione torre civica (travature, campane, orologio).

La torre di Palazzo Civico elemento simbolo della città necessita un intervento di manutenzione importante. La carpenteria di legno e le campane sono ricoperte di guano, questi elementi devono essere puliti e ritrattati per preservare l'integrità della struttura.

Ultimati i lavori di pulizia e trattamento del legno sarà installata una rete anti piccioni sul perimetro della torre, prevediamo una rete specifica agganciata alla struttura tramite cavi metallici. Nei mesi scorsi è stato posato un campione della rete sulla parete nord, da vicolo Nosetto -luogo prediletto da fotografi e turisti per immortalare Palazzo Civico- la rete è praticamente invisibile.

Ulteriori interventi sono previsti per il quadrante dell'orologio vetrato, due elementi in vetro sono fessurati. Le cause sono ignote tuttavia questi elementi devono essere assicurati in maniera adeguata.

Ricapitolazione dei costi

1.	Tetti piani – Dispositivi anti caduta per lavori di breve durata	CHF	35'000.00
2.	Palazzo civico – Controllo accessi “ala nuova” PolCom - AMB	CHF	19'400.00
3.	Asilo Daro – Sostituzione pavimento refettorio	CHF	10'100.00
4.	Asilo Semine – Ammodernamento apparecchiature cucina	CHF	53'000.00
5.	Scuola Daro - Nuovi serramenti in PVC	CHF	60'000.00
6.	Scuole elementari Semine – Eliminazione infiltrazione al piano cantina	CHF	85'000.00
7.	Scuole elementari Semine – Risanamento canalizzazioni esterne	CHF	153'300.00
8.	Scuola Semine - Formazione nuova aula scolastica	CHF	48'500.00
9.	Scuole Nord – Rifacimento parziale pavimenti aule (6 aule del 1962)	CHF	61'850.00
10.	Scuole Nord – Rifacimento copertura tettoia biciclette (elim. amianto)	CHF	37'850.00
11.	Scuole SUD – Risanamento colonne di scarico sanitarie (servizi wc)	CHF	74'500.00
12.	Grottino Ticinese – Risanamento aspirazione cucina / sostituzione bar	CHF	50'000.00
13.	WC parco Bolla – Risanamento tetto piano	CHF	26'000.00
14.	Cimitero Centro – Ripristino famedio	CHF	56'100.00
15.	Teatro Sociale – Adeguamento atrio entrata	CHF	19'050.00
16.	Teatro Sociale – Illuminazione proscenio	CHF	11'050.00
17.	Teatro Sociale – Potenziamento rete informatica, telefonia e wireless	CHF	11'350.00
18.	<u>Palazzo Civico - Manutenzione torre civica (travature, campane, orologio)</u>	<u>CHF</u>	<u>10'000.00</u>
	TOTALE (IVA 8% esclusa)	CHF	822'050.00
	IVA (8%)	CHF	65'764.00
	<u>Onorari DOP (IVA esente)</u>	<u>CHF</u>	<u>82'393.00</u>
	TOTALE CREDITO RICHIESTO	CHF	970'000.00

Ripartizione del credito per gli anni 2015-2016-2017:

Interventi	2015	2016	2017
1. Tetti piani - Dispositivi anti caduta per lavori di breve durata	35'000		
2. Palazzo civico – Controllo accessi “ala nuova” PolCom / AMB	19'400		
3. Asilo Daro - Sostituzione pavimento refettorio			10'100
4. Asilo Semine - Ammodernamento apparecchiature cucina	53'000		
5. Scuola Daro - Nuovi serramenti in PVC			60'000
6. Scuole Semine – Eliminazione infiltrazione al piano cantina	14'000	29'000	42'000
7. Scuole Semine – Risanamento canalizzazioni esterne			153'300
8. Scuola Semine - Formazione nuova aula scolastica		48'500	
9. Scuole Nord – Rifacimento parziale pavimenti aule (6 aule del 1962)		61'850	
10. Scuole Nord – Rifacimento copertura tettoia biciclette (elim. amianto)	37'850		
11. Scuole SUD – Risanamento colonne di scarico sanitarie (servizi wc)		74'500	
12. Grottino Ticinese – Ris. aspirazione cucina / sostituzione bar	20'000	30'000	
13. WC parco Bolla – Risanamento tetto piano		26'000	
14. Cimitero Centro – Ripristino famedio	56'100		
15. Teatro Sociale – Adeguamento atrio entrata		19'050	
16. Teatro Sociale – Illuminazione proscenio	11'050		
17. Teatro Sociale – Potenziamento rete informatica, telefonia e wireless	11'350		
18. Palazzo Civico – Man. torre civica (travature, campane e orologio)			10'000
TOTALE (IVA 8% esclusa)	257'750	288'900	275'400
IVA 8%	20'620	23'112	22'032
Onorari DOP (IVA esente) arrotondamento	24'920	27'988	27'568
Ripartizione annua	305'000	340'000	325'000
TOTALE 2015-2016-2017	970'000		

Per ulteriori dettagli si rimanda ai progetti di massima e ai preventivi di spesa, allegati agli atti per le Commissioni della Gestione e dell'Edilizia.

Sussidi

Le opere in oggetto – in linea di principio – non beneficiano di alcun sussidio da parte dello Stato o da altro Ente.

Per contro dal fondo FER, presente nel bilancio comunale, si potranno attingere le risorse necessarie per il finanziamento degli investimenti negli ambiti previsti dalla normativa cantonale.

Alla luce degli intendimenti presentati in questo Messaggio, si propone di attingere al futuro fondo FER per il finanziamento delle seguenti parti d'opera:

- Scuola Daro - Nuovi serramenti in PVC	CHF 60'000.00
- Grottino Ticinese – Risanamento aspirazione cucina	CHF 20'000.00
TOTALE CONTRIBUTO FER	CHF 80'000.00

Programma realizzativo

L'esecuzione dei lavori è prevista sull'arco dei prossimi 3 anni (2015-2016-2017).

L'inizio dei lavori è previsto al più presto possibile, nel rispetto delle disposizioni di legge e delle procedure vigenti (crescita in giudicato della decisione CC, appalti e relative aggiudicazioni, ecc.).

Incidenza sulla gestione corrente

Conformemente all'art. 164/b LOC che prevede esplicitamente che "I messaggi con proposte di investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie", il Municipio fa propria tale prassi.

Nel caso specifico l'impatto dell'investimento sui costi di gestione risulta così composto:

- interessi calcolatori al tasso medio dei prestiti di lunga scadenza attuali: 2,5 %;
- ammortamenti (%) minimo LOC per costruzioni edili: 6 %;

che comportano costi medi di gestione corrente sulla durata di 40 anni (periodo alla fine del quale in pratica si conclude l'ammortamento sulla sostanza residua) di circa CHF 31'400.- ca. all'anno, senza considerare le eventuali spese di manutenzione ordinaria.

Bisogna però considerare che l'ammortamento sui beni amministrativi viene effettuato sulla sostanza residua in gran parte nei primi 10 anni. Calcolando l'intervallo di 10 anni a

partire dal termine dei lavori, l'incidenza media dall'avvio del credito quadro e sino al 2026 è di CHF 48'500.- ca. all'anno, con un massimo di CHF 70'000.- ca. nel 2018.

RIPERCUSSIONE SULLA GESTIONE CORRENTE

tasso di interesse medio ipotizzato 2.50%
ammortamento minimo secondo LOC 6%

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Investimento lordo	305'000	340'000	325'000								
Sussidi	-20'000		-60'000								
Investimento netto	285'000	340'000	265'000								
Ammortamenti		17'100	36'474	50'185	47'174	44'344	41'683	39'182	36'831	34'621	32'544
Sostanza residua	285'000	607'900	836'426	786'241	739'067	694'723	653'040	613'858	577'027	542'406	509'862
Interessi	7'125	15'197	20'910	19'656	18'476	17'368	16'326	15'346	14'425	13'560	12'746
ripercussioni sulla gestione corrente	7'125	32'297	57'384	69'841	65'650	61'712	58'009	54'528	51'256	48'181	45'290

Per completezza di informazione si segnala che nell'aggiornamento di Piano finanziario 2012-2015, sulla base delle informazioni a quel momento note, i versamenti erano già stati considerati negli anni 2013-2016, sempre comunque con la riserva data dall'effettivo avanzamento dei lavori.

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, codesto lodevole Consiglio comunale è invitato a voler

risolvere:

1. Sono approvati i progetti di massima e i preventivi di spesa relativi agli interventi di manutenzione straordinaria degli stabili comunali – credito quadro per gli anni 2015, 2016 e 2017;
2. È concesso al Municipio un credito di CHF 970'000.00 per la realizzazione delle opere, da addebitare al Conto degli investimenti del Comune; l'opera sarà finanzia-

ta per un importo di CHF 80'000.00 attingendo al Fondo per le energie rinnovabili (FER), costituito in base alla Legge cantonale sull'energia e al Decreto legislativo concernente la definizione del prelievo sulla produzione e sui consumi di energia elettrica.

3. Il Municipio è l'organo competente per la suddivisione in singoli crediti d'impegno;
4. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in giudicato di tutte le decisioni relative a procedure previste dalle leggi per rendere operativa la presente risoluzione.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Mario Branda
Il Segretario: Philippe Bernasconi

