



Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 478

Ristrutturazione con ampliamento
ex-casa comunale di Moleno
Credito d'opera

15 marzo 2021
Commissioni competenti
Commissione edilizia

Sommario

Premessa - cronistoria	3
Il nuovo progetto	4
Credito necessario	4
Preventivo dei costi	5
Programma realizzativo	6
Preventivo 2021 e allineamento al piano delle opere	6
Incidenza sulla gestione corrente	6
Abbandono del credito residuo precedente	7
Dispositivo	8

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

con il presente Messaggio Municipale si propone l'approvazione del credito necessario alla ristrutturazione con ampliamento dell'ex Casa comunale di Moleno (precedentemente scuola) situata sui mappali 99 e 100 RFD.

Premessa - cronistoria

Nel 2016 il Municipio di Moleno aveva dato mandato agli architetti Demarta e Sgorlon di allestire un progetto per la ristrutturazione e ampliamento dell'allora casa comunale per renderla più confacente alle esigenze del Comune.

Con l'aggregazione è rimasta la necessità di poter disporre di uno spazio polivalente di quartiere. Uno spazio disponibile, oltre che per il Comune, anche per le attività dell'Associazione di quartiere e delle associazioni ricreative e culturali della zona per l'organizzazione delle più svariate attività da svolgere nella nuova sala e nell'antistante parco.

Nel novembre 2016 è stata inoltrata la domanda di costruzione a cui sono seguite il 9 febbraio 2017 il rilascio della licenza edilizia cantonale e il 27 febbraio 2017 quella comunale.

Con il MM. No. 6/16 del 14 novembre 2016, l'ex Municipio di Moleno aveva richiesto all'Assemblea comunale il credito di CHF 460'000.00 necessario alla ristrutturazione, credito avallato dall'Assemblea comunale il 12 dicembre 2016.

Con lettera del 22 dicembre 2016 l'arch. Demarta, scrivendo al Municipio, dava seguito alle richieste della Commissione della gestione dell'allora Comune di Moleno che chiedeva la creazione di un servizio igienico al piano seminterrato, l'inserimento di un montavivande e l'adattamento degli spazi all'entrata e dell'arredo fisso.

A seguito di questa richiesta, in data 3 marzo 2017 il progettista aveva consegnato il preventivo aggiornato della ristrutturazione comprendente le modifiche richieste ammontante a CHF 492'828.00 e corrispondente a + 7,14% rispetto al credito votato.

Ad aggregazione avvenuta, il 28 aprile 2017 la Sezione degli enti locali aveva ratificato la decisione dell'Assemblea comunale di Moleno. Il progetto di ristrutturazione assegnato dall'Ex-Municipio di Moleno all'arch. F. Demarta, purtroppo deceduto nel 2019, è stato così ripreso dal DOP - Settore edilizia pubblica che lo ha riattivato nel corso del 2018.

Nell'avviso cantonale del 9 febbraio 2016 figuravano alcune condizioni formulate dall'Ufficio natura e paesaggio riguardanti alcuni elementi e materiali previsti per la ristrutturazione che andavano modificati. Il SOP ad inizio 2019 ha contatto il suddetto ufficio per meglio capire le richieste formulate prima dello sviluppo del progetto esecutivo.

Nell'ambito di questa discussione, nonostante l'avviso cantonale favorevole, i servizi cantonali hanno richiesto di rivedere il progetto Demarta per quanto riguardava la forma del tetto in modo da renderlo più simile a quello dell'edificio originale, molto semplice e a quattro falde.

Il SOP ha quindi allestito la variante di progetto che è stata avallata nel corso del mese di maggio 2019 sia dall'Ufficio Natura e paesaggio, sia dall'Ufficio Beni culturali, visto che l'edificio si trova a Piano Regolatore all'interno dell'area di rispetto della Chiesa parrocchiale di San Vittore.

Si rileva che la riattazione della casa comunale è una misura (Mo-SI1) prevista dal Programma d'azione comunale (PAC), il cui obiettivo principale per il quartiere di Moleno è proprio la salvaguardia del patrimonio di edifici presenti nel centro storico.

Il nuovo progetto

L'edificio primario era un parallelepipedo molto semplice e lineare con tetto in tegole a quattro falde.

Successivamente all'edificio primario sono stati addossati due corpi disgiunti tra loro, ognuno con un'unica falda a sé stante (vedi relazione tecnica), che fungevano da deposito e da copertura della scala d'accesso al seminterrato.

L'arch. Demarta nel suo progetto prevedeva la ricostruzione a nuovo dei due corpi posticci, li riuniva tutti sotto un unico tetto e un'unica volumetria ampliando nel contempo la sala principale e inserendo i servizi igienici e il cucinino al piano seminterrato.

Questa soluzione, dal punto di vista architettonico stravolgeva la vecchia e pulita volumetria della casa comunale originale essendo inoltre stato previsto un nuovo tetto a più falde, con una caratteristica architettonica infelice come indicato dall'Ufficio natura e paesaggio.

Il progetto del SOP ha voluto rimettere in evidenza il volume e la forma caratteristica, chiara e pulita di parallelepipedo che era dell'edificio originale, mantenendo anche la caratteristica del semplice tetto a quattro falde.

Al volume principale è stato aggiunto lateralmente un volume a sé stante con tetto piano che, incastrandosi nello stesso, architettonicamente mette ancor più in risalto il volume del vecchio edificio semplificandone molto la struttura del tetto prevista nel progetto dall'arch. Demarta.

Credito necessario

Come detto precedentemente, il 12 dicembre 2016 l'Assemblea comunale dell'ex-Comune di Moleno, votato il MM. No. 6/16 del 14 novembre 2016, aveva stanziato il credito di CHF 460'000.00 necessario alla ristrutturazione.

Il progettista arch. Demarta, dando seguito alle richieste della Commissione della gestione dell'allora Comune di Moleno che chiedeva la creazione di un servizio igienico al piano seminterrato, l'inserimento di un montavivande e l'adattamento degli spazi all'entrata e dell'arredo fisso, aveva consegnato all'allora Municipio un aggiornamento del preventivo dei costi di ristrutturazione lievitati a CHF 492'828.00 (costi riferiti a marzo 2017) corrispondente a + 7,14% rispetto al credito votato.

Il SOP ha effettuato una verifica del sopra citato preventivo riferendo i costi al 2021. Il semplice aggiornamento del costo di progetto di CHF 492'828.00 tramite l'indice dei costi di costruzione 2017 - 2021 corrispondente ad un + 3%, porta il vecchio preventivo a CHF 507'612.85 (corrispondente a +10.35%).

Visto il raggiungimento del limite massimo concesso dalla LOC per un eventuale sorpasso di spesa del credito di costruzione (+10%), il SOP ha proceduto ad una verifica completa del preventivo rilevando che questo presentava anche alcune voci sottostimate e che il costo reale del vecchio progetto sarebbe stato ad oggi di CHF 586'500.00 (+27,5%).

Sulla base di tutte queste verifiche il costo del nuovo progetto SOP ammonta ora a CHF 640'000.00.

Figurando l'opera nel piano delle opere 2021 -2023 con l'importo di CHF 460'000.00 corrispondente al credito stanziato dall'ex Assemblea comunale di Moleno e considerato comunque che il costo del progetto SOP ammonta a CHF 640'000.00, si propone di annullare il vecchio credito concesso dall'ex Municipio di Moleno e richiedere tramite questo MM un nuovo credito di costruzione.

Ad oggi il consuntivo del Conto 7110-5040.010 ammonta a CHF 10'945.00 e comprende onorari dell'architetto e dell'ingegnere per le prestazioni effettuate fino all'inoltro della domanda di costruzione il parziale sviluppo del progetto in scala 1:50

Preventivo dei costi

Parti d'opera	Costo 1	Costo 2
1 Lavori preliminari		16'300.00
112 Demolizioni	6'000.00	
113 Smontaggi	10'300.00	
2 Edificio		439'340.00
211 Opere da impresario costruttore	96'610.00	
214.3 Costruzione in legno	66'000.00	
221.4 Finestre in alluminio	15'000.00	
221.6 Porte esterne e portoni	8'000.00	
222 Opere da lattoniere	12'050.00	
224.0 Copertura tetti	40'000.00	
224.1 Copertura tetti piani	31'600.00	
226.1 Intonaci esterni	15'600.00	
227.1 Opere da pittore esterne	5'000.00	
235.9 Apparecchi a corrente debole	20'000.00	
244 Impianto di ventilazione	15'000.00	
251 Impianti sanitari	15'000.00	
271 Opere da gessatore	16'450.00	
272 Costruzioni metalliche	1'000.00	
273 Opere da falegname	22'000.00	
275 Chiusure e serrature	1'000.00	
281 Pavimenti e sottofondi	31'850.00	
282 Rivestimenti di pareti	2'200.00	
285.1 Opere da pittore interne	5'980.00	
287 Pulizia dell'edificio	1'000.00	
290 Dry up - disidratazione muri	18'000.00	

4	Lavori esterni	19'525.00
411.4	Canalizzazioni esterne	6'875.00
411.5	Opere in calcestruzzo esterne	5'000.00
421	Opere da giardiniere	1'400.00
463	Opere di soprastruttura	6'250.00
5	Costi secondari e transitori	3'250.00
511	Autorizzazioni e tasse	1'250.00
512	Bauwesen	2'000.00
9	Arredo	20'000.00
910	Mobili scaffali e simili	20'000.00
99	Onorari	45'000.00
991	Onorari progettazione	30'000.00
992	Onorari specialisti	15'000.00
	TOTALE 1	543'415.00
	IVA 7,7%	41'842.95
	TOTALE 2	585'257.95
	Onorari DOP	50'000.00
	Arrotondamento	4'742.05
	TOTALE CREDITO RICHIESTO	640'000.00

Programma realizzativo

La realizzazione, subordinata al rilascio del credito da parte del Consiglio Comunale, è prevista indicativamente a partire dall'autunno 2021. I lavori dureranno circa 5-6 mesi.

Preventivo 2021 e allineamento al piano delle opere

Come indicato sopra, il progetto è presente nel Piano delle opere con un importo complessivo di CHF 460'000.00 e con tale spesa ripartita negli anni 2021-2022; la parte essenziale della spesa (CHF 350'000.00) era prevista nel 2021.

Con il presente credito, si crea un parziale disallineamento con il Piano delle opere in quanto il credito richiesto sale a CHF 460'000.00 (+180'000) e la maggior parte della spesa sarà nel 2022.

Incidenza sulla gestione corrente

Considerato il programma lavori indicato, la ripartizione della spesa è la seguente:

- CHF 140'000.00 ca. nel 2021
- CHF 500'000.00 ca. nel 2022

Per il calcolo dell'incidenza sulla gestione corrente, si adottano i seguenti parametri:

Tasso di interesse: 2 %, calcolato sul residuo a bilancio.

Ammortamento: il credito di cui al presente Messaggio è legato alla realizzazione di un intervento configurabile come “costruzione edile” ai sensi del Regolamento sulla gestione finanziaria e la contabilità dei Comuni (art. 17 RGFCC). Per questo tipo di spesa la legge stabilisce una durata d’ammortamento tra i 33 e i 40 anni e per prudenza si fissa il periodo d’ammortamento in 33 anni.

La base legale per il calcolo dell’ammortamento è data dall’art. 165 LOC in relazione con l’art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni. Tali norme dispongono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell’*ammortamento a quota costante*, calcolato di principio sulla durata di vita del bene (in questo caso 33 anni). Vista la limitata entità dell’intervento e la nettissima preponderanza di spesa nell’ambito della tradizionale costruzione edile, si rinuncia a creare sottocategorie d’investimento con durate di ammortamento differenziate.

In applicazione delle nuove disposizioni normative e dei principi fissati dal MCA2, il calcolo dell’ammortamento dell’investimento risulta:

Tipologia	Importo netto in chf.	Durata in anni	Ammortamento annuo in chf.
Spesa netta a carico della Città	640'000	33	19'400
TOTALE ammortamenti annuali			19'400

Per quanto riguarda i **costi d’interesse**, essi sono calcolati come costo teorico sul residuo a bilancio; questo implica un dato medio per i primi 10 anni di **chf. 10'700 circa all’anno**.

La struttura, rispetto ad oggi non implica una particolare modifica dei costi di gestione annua, in quanto lo stabile è esistente e attivo già oggi.

In sintesi, l’impatto sulla gestione corrente è il seguente:

Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	19'400
Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	10'700
TOTALE	CHF	30'300

Abbandono del credito residuo precedente

Come già indicato, il precedente credito di CHF 460'000 votato con il MM 6/16 e risoluzione del Legislativo dell’ex-Comune di Moleno il 14.11.2016 verrà sostituito dal presente credito.

In questo senso si prevede di abbandonare il credito residuo disponibile, ma non speso. Al momento attuale, le spese già effettuate – e caricate contabilmente sul conto 7110.5040.010 – ammontano a CHF 10'945.00

La chiusura formale del conto d’investimento citato e l’abbandono del credito residuo saranno effettuate fattivamente con il primo consuntivo annuale disponibile, come avviene correntemente con ogni progetto d’investimento che chiude entro il margine massimo del +10% del credito votato.

Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere:**

-
- 1 – È approvato il preventivo di spesa relativo al risanamento e ampliamento dell'ex-Casa Comunale di Moleno.

 - 2 – È concesso il credito di CHF 640'000.00 per l'esecuzione del progetto da addebitare al conto investimenti del Comune.

 - 3 – 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