



Messaggio municipale no. 610

**Richiesta credito per l'esecuzione di
un ciclo di rinnovo (senza migliorie)
sullo stabile del Polo biomedico
Bellinzona di Via Vela 6**

4 maggio 2022
Commissioni competenti
Commissione dell'edilizia

Sommario

1	Premessa	3
2	Il Polo biomedico Bellinzona	3
3	Condizioni attuali dello stabile	4
4	Strategia d'intervento	4
5	Interventi previsti e lavori di manutenzione eseguiti	7
6	Lavori anticipati	11
7	Costi gestione del Polo biomedico Bellinzona	11
8	Credito necessario	13
9	Ricapitolazione dei costi	14
10	Procedure di approvazione	14
11	Programma d'intervento	15
12	Riferimento al Preventivo 2022	15
13	Incidenza sulla gestione corrente	15
14	Dispositivo	16

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

con il presente Messaggio municipale si richiede al Consiglio comunale lo stanziamento del credito per i lavori di manutenzione necessari sullo stabile di Via Vela 6 (l'ex sede dell'IRB), acquistato dalla Città e destinato a sede del Polo biomedico di Bellinzona.

1 Premessa

Il Consiglio comunale nella seduta del 25-26 ottobre 2021 aveva approvato l'acquisto dello stabile di Via Vela 6 (fondo 4027 RFD Bellinzona), stanziando il relativo credito di CHF 6'045'000.-. Come evidenziato nel relativo Messaggio municipale 534 l'obiettivo era quello di adibire lo stabile (già infrastrutturato per tale scopo) a sede del Polo biomedico di Bellinzona. Nel frattempo, dopo l'avallo da parte del Legislativo, l'edificio è stato acquistato da parte della Città di Bellinzona e iscritto a Registro fondiario a nome del Comune in data 12 gennaio 2022.

Come illustrato nel Messaggio 534, l'obiettivo perseguito dalla Città era quello di attivare il prima possibile il nuovo Polo biomedico di Bellinzona. Oltre all'acquisto si trattava di effettuare degli interventi di manutenzione necessari e inderogabili (già preannunciati nel Messaggio 534 e quantificati indicativamente in 1,25 mio di CHF) per prolungare di 10-15 anni la durata di vita dello stabile. Con il presente messaggio si sottopone al Consiglio comunale la richiesta di credito per realizzare questi interventi, nel frattempo valutati nel dettaglio.

Nel frattempo sono stati avviate, e in parte concluse, le discussioni con potenziali inquilini, ditte e enti attivi nell'ambito della ricerca biomedica. Con una prima società, che occuperà progressivamente dal mese di maggio il secondo e il terzo piano, è già stato sottoscritto un accordo. Per il primo piano si sono pure concluse le trattative con alcuni enti che prenderanno possesso degli spazi dal mese di luglio. Sono, invece, ancora in corso negoziazioni con alcuni interessati all'occupazione del quarto piano. Le richieste sono in fase di valutazione e non si può escludere che saranno necessari ancora alcuni interventi allo stabile al momento attuale non quantificabili.

Considerando l'urgenza degli interventi descritti nel presente messaggio (per garantire la piena utilizzazione a regime e secondo le aspettative e le esigenze degli inquilini del primo, secondo e terzo piano entro la fine dell'anno), nel caso sorgessero nuove necessità per il quarto piano ci riserva di sottoporre al Consiglio comunale una nuova richiesta di credito nei prossimi mesi.

2 Il Polo biomedico Bellinzona

Negli ultimi mesi sono stati intrapresi grandi sforzi per trovare degli istituti, società e associazioni che sono attive nel campo della biomedicina e che possano contribuire al progetto e allo sviluppo del Polo biomedico di Bellinzona. Dopo diverse trattative con alcune società attive nel ramo sono stati trovati gli accordi base per la stipulazione dei

contratti di locazione. Con gli accordi intrapresi che verranno a breve formalizzati contrattualmente, il 70-80% già nel corso del 2022. Il Polo biomedico Bellinzona, ubicato in Via Vela 6 sarà interamente operativo nel 2023 con tutti gli spazi locati e potrà dar lavoro a circa cento ricercatori esperti in biomedicina.

La strategia intrapresa dal Comune per il nuovo Polo biomedico Bellinzona è quella di usufruire dello stabile di Via Vela 6 per 10-15 anni quale incubatore di questi istituti e società di ricerca per permettere il loro sviluppo e l'affermazione nei relativi campi d'attività. Il futuro del Polo biomedico Bellinzona dovrebbe concretizzarsi tra 10-15 anni con il nuovo quartiere Officina, creando uno nuovo spazio per l'eccellenza della ricerca.

3 Condizioni attuali dello stabile

Lo stabile è stato costruito a metà degli anni '60 ed ha avuto un importante ciclo di rinnovo intorno agli anni 2000. Globalmente lo stato di conservazione dello stabile si può definire discreto; si evidenziano alcune parti che sono prossime alla fine del loro ciclo di vita ed è necessario provvedere alla loro sostituzione. Le installazioni sono complessivamente in condizioni discrete, l'involucro è più vetusto e si sta avvicinando alla conclusione del suo ciclo di vita.

Uno stabile di questo genere, convertito per operare nella ricerca, ha molte installazioni specifiche per servire i laboratori, per cui non è possibile compararlo all'edilizia comune (abitativa o uffici). Per operare, tutti i laboratori devono avere un grado di sicurezza elevato con allestimenti specifici per il tipo di ricerca. Lo stabile dispone di condotte particolari per il trasporto di gas, liquidi e appositi elementi per la ricerca biomedica. L'edificio è studiato per l'utilizzo centralizzato dell'anidride carbonica, dell'acqua demineralizzata e il lavaggio oculare; dispone inoltre di appositi spazi per l'Azoto liquido e ha rilevanti zone dedicate alle celle frigorifere (camere fredde). Il sistema di riscaldamento e raffreddamento è centralizzato e funziona tramite un sistema di termopompe che lavorano in sinergia. Questo sistema è molto complesso ed è stato studiato appositamente per questo stabile, in quanto le accresciute esigenze dei laboratori non permettono dei sistemi classici.

Da quanto esposto è comprensibile che lo stabile in oggetto è tecnicamente molto complesso a causa della natura del suo utilizzo e ogni intervento al suo interno deve essere ben studiato. Un edificio di questo genere ha costi di realizzazione notevolmente superiori all'edilizia standard (abitativa o uffici): il valore a nuovo dello stabile in Via Vela 6 (rapportato alle attuali dimensioni) è di circa 14.0 milioni di CHF (escluso il valore del fondo).

4 Strategia d'intervento

Poiché l'obiettivo attuale del Polo biomedico in Via Vela 6 è di permettere lo sviluppo delle nuove aziende nel ramo della biomedicina, per poi in 10-15 anni realizzare nuovi spazi presso il Nuovo comparto officine, la strategia optata è quella di prolungare il ciclo di vita per questo periodo, per poi valutare l'eventuale futura destinazione dell'immobile.

Da un'analisi di massima, svolta da speciali esterni prima dell'acquisto dell'immobile, è stato valutato il rifacimento completo dello stabile per rimetterlo "a nuovo": il costo di quest'operazione è stato preventivato a ca. 6.0 milioni di CHF. Siccome il risanamento completo non segue la strategia intrapresa, è stato deciso di optare per un risanamento puntuale di alcuni elementi costruttivi e di determinate installazioni.

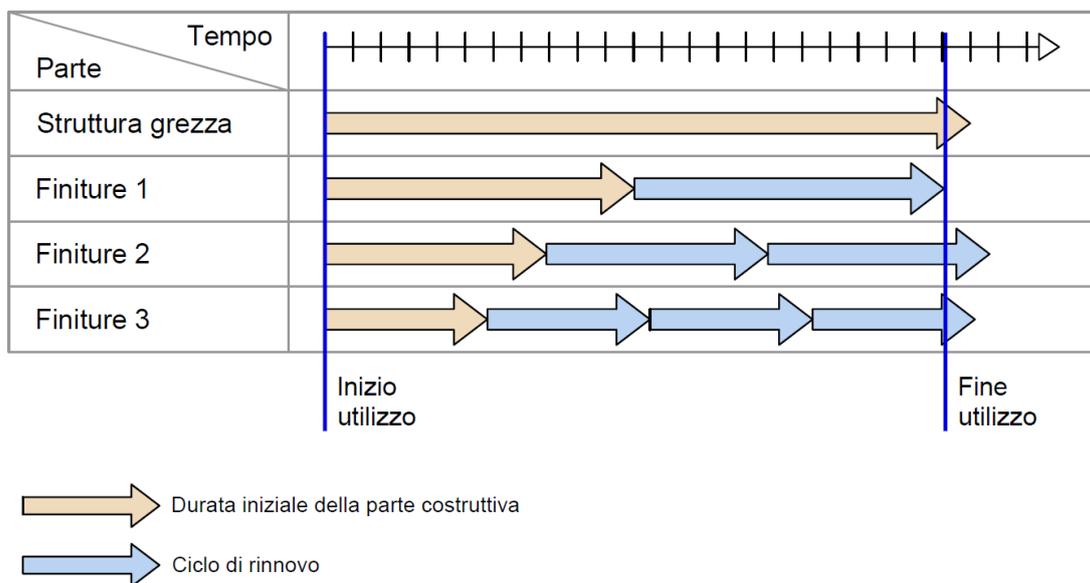
Principio dei cicli di rinnovo

Tutti gli immobili sono confrontati con l'invecchiamento e la relativa svalutazione causata dall'usura e il degrado; questo deprezzamento viene definito come "vetustà tecnica". Ogni stabile che non è soggetto a regolari cicli di rinnovo, indipendentemente dalla qualità dell'edificazione iniziale, è destinato ad essere inagibile.

L'edificio può essere suddiviso in diverse parti in base alla classificazione edilizia e alla durata di vita degli elementi costruttivi. La parte principale è la struttura grezza che è molto longeva; seguono altri gruppi meno longevi (allestimenti e finiture) che si possono suddividere anche in base ai tempi di rinnovo, come ad esempio: facciate, serramenti, tetto, impermeabilizzazione ecc. Seguono altre parti, che necessitano di rinnovi più frequenti, come ad esempio il mobilio fisso, la rubinetteria, i pavimenti ecc. Lo stesso principio vale anche per tutte le installazioni come gli ascensori, gli impianti di riscaldamento, di ventilazione, l'impianto elettrico ecc.).

La fine dell'utilizzo di un determinato immobile solitamente viene definita quando la struttura grezza (portante) raggiuge il termine del ciclo di vita; per cui è necessario eseguire un intervento di rinnovo completo su tutte le parti costruttive o procedere con la demolizione e quindi una nuova edificazione.

Il principio esposto può essere sintetizzato nel sottostante schema.



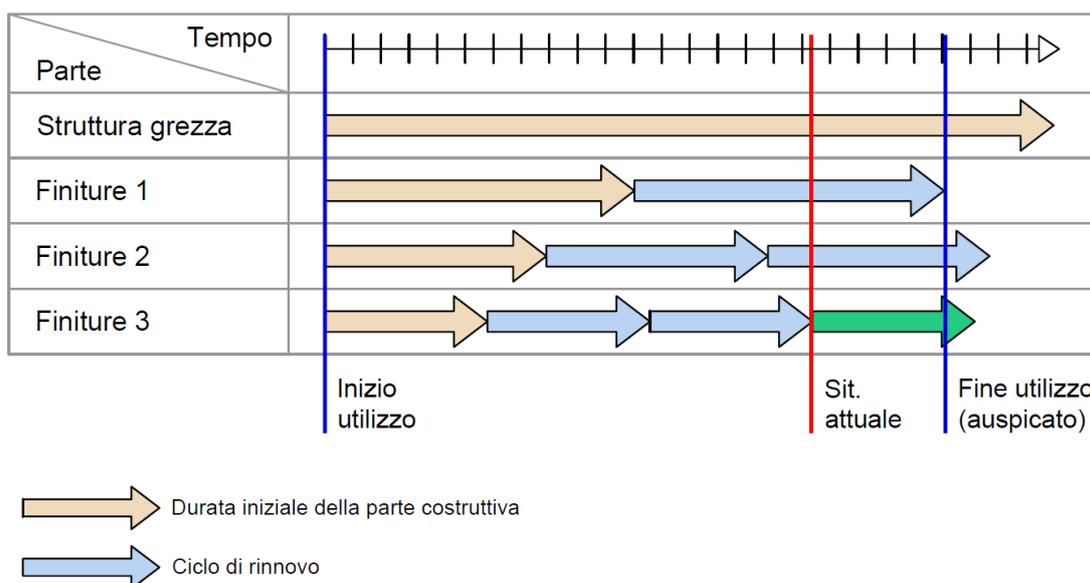
01 - Schema; concetto cicli di rinnovo

Dal punto di vista finanziario, l'investimento immobiliare dev'essere analizzato nel suo complesso, per cui oltre al costo d'acquisto o realizzazione vanno sommati i costi dei cicli di rinnovo. Per ottenere la migliore prestazione finanziaria dallo stabile, la fine dell'utilizzo dovrebbe coincidere con la fine dei cicli di vita di tutti gli elementi costruttivi. Questo principio è difficile da raggiungere totalmente; tuttavia va perseguito per avere investimenti immobiliari sostenibili. La situazione peggiore è stabilire la fine d'utilizzo di uno stabile con diversi elementi costruttivi ai quali resta ancora molto tempo prima di raggiungere la fine del ciclo di vita.

Strategia d'investimento dello stabile in Via Vela 6

Sulla base dei principi esposti nel paragrafo precedente è stata fatta un'analisi dello stabile per comprendere lo stato degli elementi costruttivi dell'immobile in Via Vela 6. Le verifiche hanno evidenziato che gli allestimenti specialistici e le finiture interne sono in uno stato accettabile-discreto, le quali, con un intervento mirato, potrebbero garantire l'utilizzo dello stabile per altri 10-15 anni. Le parti esterne come le facciate e i serramenti sono molto vetuste e sarà necessario provvedere alla loro sostituzione nello stesso orizzonte temporale (10-15 anni).

Pertanto, la strategia che si vuole perseguire sull'edificio in Via Vela 6 è quella di eseguire degli interventi puntuali (minimi) per garantire il funzionamento dello stabile di 10-15 anni. Concluso questo periodo, la gran parte degli elementi avrà raggiunto la fine del proprio ciclo di vita. Per cui si potrà ottenere una situazione favorevole per stabilire la fine dell'utilizzo dell'edificio in oggetto ed eseguire un risanamento completo sullo stabile o studiare una nuova strategia per il futuro utilizzo. Lo schema sottostante rappresenta la situazione che si vuole raggiungere.



02- Schema; strategia dei cicli di rinnovo perseguita per l'edificio

La criticità di questa strategia d'intervento, definibile come intervento minimale, è che potrebbe portare a degli investimenti imprevisi sui prossimi 10-15 anni. Questa possibilità potrebbe verificarsi se gli impianti analizzati, che attualmente risultano in uno stato accettabile-discreto, dovessero avere problemi prima degli auspicati 10-15 anni, e per cui necessitare di un intervento.

5 Interventi previsti e lavori di manutenzione eseguiti

L'obiettivo perseguito sin dal principio è stato quello di permettere l'operatività del Nuovo Polo biomedico nel minor tempo possibile. Con le ricerche dei nuovi affittuari si sono trovate delle aziende che avevano la necessità di occupare gli spazi al più presto, già nel corso del 2022. In considerazione della loro esperienza e l'ambizione dimostrata il Municipio ha ritenuto importante non perdere l'occasione di sostenere questi validi affittuari che potranno coltivare il futuro del Polo biomedico Bellinzona.

Pertanto, si è provveduto immediatamente all'anticipo (in attesa del licenziamento del presente messaggio) di alcuni importanti lavori di manutenzione che si presentavano inderogabili, alcuni di essi anche per motivi legati prettamente alla sicurezza. Sono stati svolti i seguenti lavori:

- controllo ordinario dell'impianto elettrico con rapporto di sicurezza (RaSi), scaduto nel 2021;
- ispezione impianto sprinkler (antincendio);
- sistemazione dell'impianto rilevamento incendi, con sostituzione di tutti sensori (rilevatori);
- sistemazioni puntuali dell'impianto sanitario;
- sistemazioni puntuali dei pavimenti in linoleum;
- sistemazioni puntuali delle tende interne;
- ristabilimento del collegamento e distribuzione rete IT;
- sistemazione parapetti, per facilitare l'accesso ai piani;
- interventi di pulizia.

I sopracitati lavori urgenti di manutenzione sono stati quantificati in CHF 185'000, sono già stati effettuati subito dopo il passaggio di proprietà dell'edificio e sono stati effettuati con delega municipale. Contemporaneamente a questi lavori sono stati analizzati tutti gli elementi costruttivi, in particolare l'impiantistica per definire quali elementi dovevano essere sistemati, poiché non raggiungono i desiderati 10-15 anni.

Di seguito sono riportati i principali interventi che dovranno essere svolti sulla base delle verifiche effettuate.

Impianto elettrico

Per il risanamento sull'impianto elettrico si prevede la sistemazione di tutti i difetti emersi dal controllo RaSi (rapporto sicurezza). Conclusi i lavori verrà fatto un nuovo RaSi che proverà la sicurezza dell'impianto secondo le vigenti normative.

Inoltre, si prevede l'aggiunta di alcuni contatori ai piani per una miglior suddivisione delle spese elettriche e la posa di un nuovo videocitofono.

Controllo accessi e piano d'apertura

Si prevede la sostituzione completa del sistema di apertura porte (piano chiavi) per renderlo adatto al futuro utilizzo. Il sistema di apertura verrà gestito tramite badge elettronici per avere un controllo maggiore sugli accessi e garantire maggiore flessibilità.

Impianto antincendio

Oltre gli interventi di manutenzione già citati, tutti gli impianti dedicati alla protezione incendio devono essere rinnovati per garantire i requisiti di sicurezza prescritti. Nello specifico l'impianto sprinkler deve essere revisionato e adattato in base alle nuove normative. Per quanto riguarda i posti di spegnimento e gli estintori dovrà essere eseguito il normale controllo di manutenzione.

Impianto di riscaldamento e raffreddamento

Il funzionamento dell'impianto di riscaldamento e raffreddamento verrà affidato ad AMB, come per gli altri stabili comunali. La Città corrisponderà la prestazione con una retribuzione che dovrà ancora essere accordata. Sarà invece eseguita la sistemazione della parte elettrica dedicata alle termopompe e le piccole sistemazioni necessarie per far ripartire a pieno regime le termopompe. Il sistema di distribuzione ed emissione dell'impianto di riscaldamento e raffreddamento necessita di numerose sistemazioni puntuali che devono esser fatte per riportare ad uno stato idoneo l'intero sistema.

Ventilazione

L'impianto di ventilazione, seppur vetusto, è ancora in discreto stato. Sarà necessario procedere ad alcuni lavori di manutenzione approfondita e alla sostituzione di alcuni elementi.

Ascensore

L'impianto dell'ascensore è giunto alla fine del ciclo di vita: è prevista la sostituzione del motore e della cabina. Per motivi economici l'impianto sarà realizzato nell'attuale vano lift; il nuovo progettato dell'ascensore sarà eseguito cercando di ottenere le maggiori dimensioni possibili.

Copertura (tetto)

Grazie alle accettabili condizioni della copertura si opterà per degli interventi di rifacimento puntuali. In particolare, si procederà con il rifacimento di tutti i giunti della copertura, ritenuti i punti più problematici, sui quali si potrebbero verificare infiltrazioni d'acqua.

Finiture interne

Alcune parti delle finiture interne hanno la necessità di essere rinnovate, anche solo parzialmente. Di conseguenza, si prevedono i rappezzi necessari per i pavimenti, il

tinteggio di alcuni locali e di tutti quegli elementi che lo necessitano, come ad esempio i parapetti. Sono inoltre previste tutte le necessarie attività di pulizia.

Impianti specialistici

Per quanto riguarda le attrezzature specialistiche da laboratorio sono necessarie alcune importanti manutenzioni. Nello specifico, l'impianto CO2 deve essere sistemato e messo a norma, compresa una parte di manutenzione della distribuzione ai piani. È prevista l'istallazione di una nuova autoclave, una nuova lava-vetreria ed una nuova macchina del ghiaccio. Si prevede anche la sistemazione dei mobili da laboratorio.

Segnaletica e cartellonistica

Sulla base di uno studio grafico verrà creata una nuova segnaletica e cartellonistica del Polo biomedico, compreso un nuovo totem esterno illuminato.

Adattamenti degli spazi

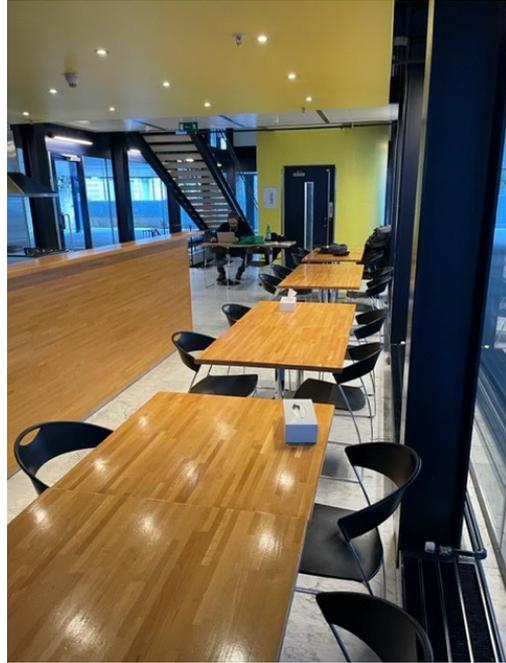
Al primo piano sarà necessario eseguire alcuni piccoli adattamenti degli spazi: verrà smontato il laboratorio posto al primo piano sul lato ovest e adattato conseguentemente l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento/raffreddamento ecc.



03- Vista esterna del nuovo Polo biomedico Bellinzona



04 - Ingresso nello stabile



05 - Caffetteria



06 - Laboratorio



07- Camera fredda

6 Lavori anticipati

Con l'imminente ingresso delle aziende che andranno ad occupare gli spazi del Polo biomedico è sorta la necessità di anticipare alcuni lavori. In questo modo si può permettere l'ingresso delle nuove aziende già prima dell'estate senza perdere l'occasione di avere al Polo biomedico Bellinzona queste ambiziose realtà.

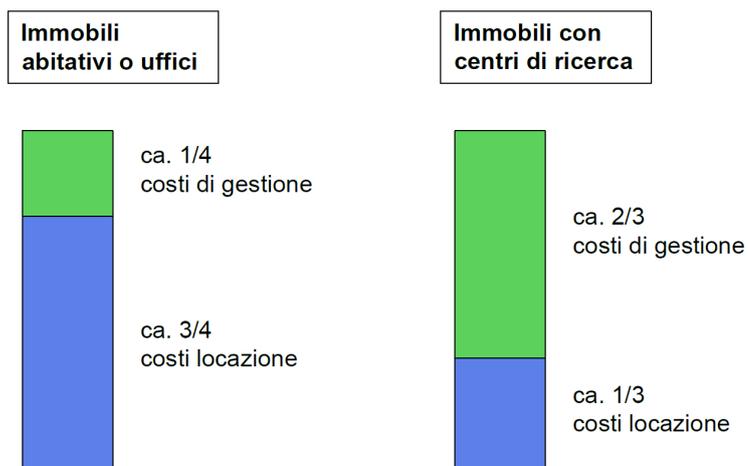
I lavori anticipati sono:

- **Lavori di sistemazione dell'impianto elettrico.** Questi lavori sarebbero pressoché impossibili da eseguire con l'edificio occupato, perché le continue interruzioni di corrente non garantirebbero in nessun modo l'operatività.
- **Lavori di adattamento degli spazi al primo piano.** A causa di alcune esigenze dei nuovi affittuari al primo piano è sorta la necessità di ridefinire alcuni spazi attraverso delle ulteriori suddivisioni.
- **Sistema di chiusura.** Per definire un nuovo sistema di apertura (piano chiavi) adatto alle nuove esigenze è indispensabile procedere immediatamente con il rifacimento delle serrature. Sulla base della tipologia di edificio e per permettere la tracciabilità degli utenti che accedono negli spazi è stato optato di procedere con il sistema di apertura tramite badge.

Gli interventi descritti sopra, che si sono dovuti anticipare con decisione in delega del Municipio, sono stati in ogni caso inseriti nel presente credito sottoposto al Consiglio comunale.

7 Costi gestione del Polo biomedico Bellinzona

I costi di gestione del Polo biomedico Bellinzona verranno di principio tutti corrisposti sugli affittuari. In considerazione delle specifiche attività svolte nell'ambito della biomedicina lo stabile in oggetto, come del resto tutti gli stabili di questo tipo, hanno dei costi di gestione molto elevati. Nel caso di stabili amministrati o abitativi, il costo delle spese di gestione sono ca. 1/4 dei costi totali (costi di locazione e spese), mentre nello specifico caso di laboratori di questo tipo (a dipendenza del tipo di ricerche) le spese di gestione raggiungono addirittura i 2/3 dei costi totali.



08- Schema, comparazione costi di gestione

In uno stabile di questo tipo, con molteplici attrezzature specialistiche è tutt'altro che semplice suddividere in modo preciso i costi di gestione e applicarli in modo causale alle ditte. Con il supporto di alcuni specialisti nella gestione immobiliare si sono trovate alcune basi che si intendono applicare per ottenere la più corretta suddivisione dei costi.

8 Credito necessario

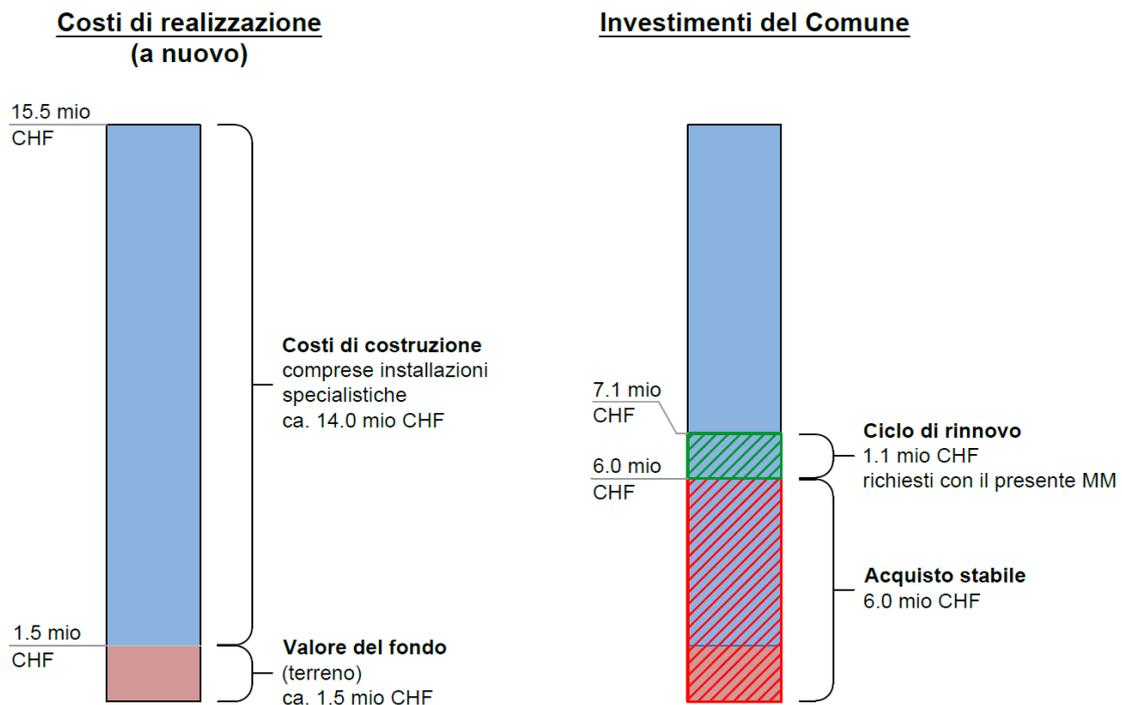
Con la presente richiesta di credito si desidera attuare il descritto ciclo di rinnovo per ottenere il prolungo auspicato dell'utilizzo dello Stabile in Via Vela 6.

Con il presente Messaggio municipale viene chiesto al legislativo comunale lo stanziamento di un credito pari a CHF 1'100'000.-.

Nel complesso, esclusi gli interventi di manutenzione eseguiti nei primi mesi del 2022, gli investimenti nell'immobile di Via Vela 6 si attestano intorno ai 7.1 milione di CHF (in tale importo è compreso il presente credito richiesto).

Si ricorda che il Comune aveva degli impegni nei confronti del vecchio proprietario dello stabile quando era ancora occupato da IRB. Infatti, se il Comune non acquistava l'immobile, per la riconsegna dell'edificio (avvenuta a fine 2021), avrebbe dovuto provvedere a riportare lo stabile allo stato antecedenti all'ingresso di IRB, con un investimento stimato da 1.5 a 2.0 milioni di CHF.

La rappresentazione sottostante mostra la comparazione del valore a nuovo dell'edificio in oggetto (con i relativi costi di riproduzione) con i costi dell'attuale investimento. Da quanto si può evincere da questa rappresentazione gli attuali costi impegnati dal Comune sono inferiori alla metà del costo a nuovo di un immobile di queste caratteristiche.



09- Schema, comparazione costi dell'investimento con il valore a nuovo dell'edificio

9 Ricapitolazione dei costi

Di seguito vengono ricapitolati i costi del presente ciclo di rinnovo.

Costi totali del ciclo di rinnovo

- Impianto elettrico e citofonia:	CHF	142'000
- Controllo accessi e sistemi di chiusura:	CHF	38'000
- Impianto antincendio:	CHF	66'000
- Impianto di riscaldamento e raffreddamento – produzione:	CHF	29'000
- Impianto di riscaldamento e raffreddamento – distribuzione:	CHF	243'000
- Impianti di trasporto (ascensore):	CHF	75'000
- Copertura dell'edificio (tetto):	CHF	12'000
- Lavori puntuali sulle finiture interne:	CHF	38'000
- Interventi di pulizia:	CHF	21'000
- Impianti specialistici:	CHF	77'000
- Sistemazione esterna:	CHF	20'000
- Segnaletica e cartellonistica:	CHF	20'000
- Adattamenti degli spazi interni:	CHF	42'000
- Onorari di progettazione, appalti e direzione lavori:	CHF	80'000
- Imprevisti ca. 10%:	CHF	90'000
- Totale parziali:	CHF	993'000
- IVA al 7.7%:	CHF	76'461
- Costi interni CP, DGP e DGL (Opere pubbliche):	CHF	30'000
- Totale arrotondato:	CHF	1'100'000

10 Procedure di approvazione

I lavori previsti verranno eseguiti in ottemperanza della Legge edilizia (LE) e del Regolamento d'applicazione della Legge edilizia (RLE). Di principio non essendoci lavori di trasformazione non è previsto l'allestimento di una ordinaria domanda di costruzione. Le attività previste rientrano tutte nella categoria di lavori di manutenzione e rinnovo senza cambiamento di destinazione, per cui per le parti necessarie verrà richiesta la Licenza edilizia attraverso la procedura di notifica.

11 Programma d'intervento

Visti i tempi molto stretti dovuti ai nuovi ingressi degli affittuari, l'esecuzione di tutte le opere è urgente. Pertanto, non appena saranno trascorsi i tempi prescritti dalla Legge sulla decisione del Consiglio comunale, sarà necessario attivarsi per iniziare immediatamente i lavori. In tale periodo il Municipio con i Servizi comunali preposti farà il necessario per essere immediatamente pronti ad essere operativi. La conclusione di queste opere è prevista per la fine dell'anno 2022.

12 Riferimento al Preventivo 2022

Le opere sono inserite nel Piano delle opere 2021-2024 senza un importo definito in quanto al momento della stesura dello stesso non si era ancora a conoscenza della totalità degli interventi da eseguire e dei rispettivi preventivi di spesa.

13 Incidenza sulla gestione corrente

Considerata l'urgenza, si prevede la completa esecuzione delle opere entro fine 2022.

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

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

Ammortamento: gli interventi contenuti nel presente Messaggio sono attribuibili a categorie differenziate degli investimenti per i quali la Città calcola gli ammortamenti; in relazione all'applicazione del MCA2, l'obiettivo è quello di differenziare le varie spese in modo più puntuale rispetto al passato, in modo da applicare il tasso d'ammortamento più appropriato. In effetti, se con MCA1 era prassi adottare il sistema della preponderanza e il tasso d'ammortamento veniva applicato all'intera opera in base a quale categoria appartenesse la maggioranza della spesa, con MCA2 si invita a differenziare per quanto fattibile le differenti parti d'opera per applicare ad ognuno il tasso d'ammortamento adeguato. Le nuove basi legali sono dettate dall'art. 165 LOC e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria dei Comuni e queste chiariscono che per tutti gli investimenti viene applicato il metodo dell'ammortamento a quota costante, calcolato di principio sulla durata di vita del bene.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati dal MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento è il seguente:

Tipologia	Importo netto	Durata	Ammort. annuo
Costruzioni edili	1'100'000	33	33'350.-
Totale ammortamenti annuali			33'350.-

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 **fr. 18'300 circa all'anno**.

In sintesi si ha quindi il seguente impatto sulla gestione corrente (aumento di spesa):

- Ammortamento (dato costante annuo)	CHF	33'350
- Interessi (dato medio su 10 anni)	CHF	18'300
- TOTALE	CHF	51'650

14 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 principio d'intervento e il relativo progetto per l'esecuzione di un ciclo di rinnovo (senza appore migliorie) sullo stabile comunale in Via Vela 6 nel quartiere di Bellinzona.

2 – È concesso al Municipio un credito di CHF 1'100'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per l'esecuzione dei lavori relativi al ciclo di rinnovo sullo stabile comunale di Via Vela 6 (mappale 4027 RFD Bellinzona).

3 – Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di aprile 2022, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.

4 – Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, il corrispondente credito decadrà, se non verrà utilizzato entro un anno dalla crescita in aggiudicato 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