



Bellinzona, 5 giugno 2023

RAPPORTO COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

MM 706 - Manutenzione straordinaria impianti elettrici di stabili comunali

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 la manutenzione straordinaria degli impianti elettrici di stabili di proprietà della Città di Bellinzona.

Premessa

Il fatto che un impianto elettrico sia funzionante non ne garantisce l'effettiva sicurezza. È pertanto essenziale che le installazioni siano oggetto di regolare manutenzione e che vengano svolte verifiche periodiche da parte degli organi di controllo autorizzati, al fine di garantirne la continuità d'esercizio, l'efficienza, nonché l'eliminazione di eventuali difetti che potrebbero comprometterne la sicurezza.

L'Ordinanza sugli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT 2002) definisce che la responsabilità dei controlli e della manutenzione spetta ai proprietari degli edifici.

Il progetto

Il parco immobiliare della Città ha assunto una dimensione tale che l'ispezione e la manutenzione di tutti gli impianti elettrici necessitano di risorse finanziarie straordinarie. Gli stabili comunali allacciati alla rete elettrica AMB sono 170, all'interno dei quali troviamo 237 abbonati (intestatari dei contatori elettrici) che alimentano altrettanti impianti. In base all'indice svizzero dei prezzi delle costruzioni, elaborato dall'Ufficio federale della statistica, il costo degli impianti elettrici negli edifici amministrativi corrisponde al 5,22% dei costi di realizzazione. In base al valore assicurato il valore degli impianti elettrici di tutto il parco immobiliare cittadino corrisponde a circa 27 mio di CHF. Il SOP con il supporto di AMB ha catalogato tutti gli abbonati verificando lo stato dei Rapporti di Sicurezza (RaSi) degli impianti.

Alla fine di questa campagna di controlli sono stati identificati ca. 140 impianti con una certificazione parziale, del tutto assente o scaduta.

Gli stabili toccati da questa difformità legislativa sono 92.

Questa situazione è stata rilevata in tutti gli ex quartieri ed è dettata da vari fattori:

- La catalogazione errata dei dati da parte del gestore di rete (RaSi parziali; scadenza termini di rinnovo; comunicazioni all'utente e non al proprietario; ecc.);
- La vetustà degli stabili e con essi quella di parte degli impianti elettrici;
- Il procrastinarsi delle tempistiche di ristrutturazione o costruzione degli stabili comunali in rapporto alla strategia di manutenzione e dismissione degli stessi;
- Il ritardo accumulato con l'iter aggregativo che non ha permesso una ripresa sistematica delle attività pendenti in questo campo specifico della manutenzione.

Le fasi del progetto di adeguamento degli impianti sono così suddivise:

- **Fase 1**
Per risolvere i casi più critici, il Municipio ha deciso di stanziare un credito in delega deliberando l'esecuzione di alcuni RaSi urgenti (richiamo ESTI e stabili sensibili), in particolare per i seguenti stabili, CPA Comunale; CPA Pedemonte; CPA Sementina; Villa dei Cedri; Stabile Amministrativo 007 Giubiasco e la SE Preonzo.
- **Fase 2**
Dai controlli RaSi descritti nella Fase 1, sono stati accertati tutti i difetti e gli adeguamenti normativi obbligatori (elenco difetti). La sistemazione dei manchi è in corso, l'esecuzione di questi interventi è quasi giunta a termine.
- **Fase 3**
Per gestire questa fase e le due successive, è stato attribuito un mandato di progettazione ad uno studio d'ingegneria elettrotecnica, questo per definire correttamente le priorità d'intervento e preventivare l'entità economica dei controlli. Considerato il numero di controlli da effettuare in rapporto al numero di controllori presenti sul territorio, le prestazioni saranno messe a concorso in tre fasi definite in base alla priorità d'intervento, a loro volta gli appalti saranno suddivisi in lotti, questo per ricercare più risorse da impiegare contemporaneamente e velocizzare l'esecuzione. Le spese preventivate per questa fase riguardano l'esecuzione dei controlli degli impianti elettrici, la redazione dell'elenco difetti e il rilascio della dichiarazione di conformità e il Rapporto di Sicurezza per impianti elettrici (RaSi).

In questa fase le priorità d'intervento sono definite come segue:

- Priorità 1: n. 31 edifici Scuole e unità abitative
- Priorità 2: n. 24 edifici Stabili amministrativi
- Priorità 3: n. 31 edifici Depositi, magazzini, servizi e cimiteri

Per lo sviluppo della Fase 3, sono considerate anche le prestazioni di supporto svolte dal SOP per la raccolta e fornitura dei dati base degli impianti elettrici.

- **Fase 4**
Dai controlli RaSi descritti nella Fase 3, emergeranno tutti i difetti e gli adeguamenti normativi obbligatori (elenco difetti); per l'ottenimento della dichiarazione di conformità e il rapporto di sicurezza per impianti elettrici (RaSi) è necessaria la loro eliminazione.

Costi

I costi sono così ripartiti:

Fase	Attività	Importo richiesto
Fase 1	Controllo impianti elettrici e rapporto elenco difetti urgenti, 6 edifici.	(Delega Municipio)
Fase 2	Eliminazione difetti impianti elettrici negli edifici controllati nella Fase 1.	(Delega Municipio)
Fase 3	Controllo impianti elettrici e rapporto elenco difetti per 86 edifici.	CHF 230'000.00
Fase 4	Prestazioni per l'allestimento del preventivo e la messa in appalto delle opere da elettricista	CHF 80'000.00
	Eliminazione difetti impianti elettrici negli edifici controllati nella Fase 3 definiti di Priorità 1 (scuole e unità abitative)	CHF 160'000.00
Fase 5	Dichiarazione di conformità e certificazione per impianti elettrici per 86 edifici.	(Incluso nella Fase 3)
-	Onorari SOP (4%)	CHF 20'000.00
Totale		CHF 490'000.00

Conclusioni

La Commissione ci tiene a esprimere alcune valutazioni inerenti alla Fase 4 del preventivo "Eliminazioni dei difetti Impianti elettrici di un costo stimato a 160'000.00 CHF. La valutazione dei difetti dei vari impianti sottoposti al controllo RASI è stata fatta sotto forma di valutazione e non in base alla lista dei difetti da eliminare dopo il primo controllo (Fase 3) del preventivo, questa è la prassi definita dall' Ordinanza sugli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT 2002).

Per quanto sopra esposto, non è da escludere la possibilità che il credito accantonato nel messaggio municipale non sia sufficiente per l'eliminazione dei difetti che verranno riscontrati e quindi vi è la possibilità che sarà necessario votare un credito suppletorio per la Fase 3.

La Commissione dà pienamente fiducia all'operato dei vari Specialisti in materia: agli stabili della Città Di Bellinzona va garantito l'aggiornamento in materia elettrica e devono rispettare le varie leggi e ordinanze per garantire la sicurezza delle persone e degli edifici da possibili incidenti.

Per le motivazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, la Commissione edilizia invita il lodevole Consiglio comunale a voler approvare il seguente messaggio.

risolvere:

1. È concesso al Municipio un credito di CHF 490'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per la manutenzione straordinaria degli impianti elettrici di stabili di proprietà della Città di Bellinzona.
2. Il credito, basato sull'indice dei costi del mese di marzo 2023, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
3. 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 LA COMMISSIONE DELL'EDILIZIA

Alberto Casari

Andrea Cereda

Manuela Genetelli

Pietro Ghisletta, relatore

Bixio Gianini

Alessandro Minotti

Giulia Petralli

Michela Pini

Luana Rondelli Poretto