

Risoluzione municipale
n. 166/2023
08 maggio 2023

Comune
di Savosa



Consiglio comunale
12 giugno 2023

Messaggio municipale
005/2023

concernente

richiesta di credito
CHF 1'230'000.-
ristrutturazione casa d'appartamenti
via Cantonale 37



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

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di CHF 1'230'000.- per la ristrutturazione della casa d'appartamenti in via Cantonale 37 di Savosa, di proprietà del Comune.

1. PREMESSA

Vista la disdetta relativamente ravvicinata del contratto d'affitto da parte di alcuni inquilini, il Municipio ha ritenuto opportuno cogliere l'occasione per proporre una manutenzione straordinaria dello stabile che si prefigge i seguenti obiettivi:

- riduzione dei consumi energetici e di riflesso dei costi delle spese accessorie;
- miglioramento del comfort abitativo mediante rinnovo degli interni;
- prolungamento della durata di vita della costruzione con conseguente valorizzazione di quest'ultima.

1.1. Breve cronistoria

L'edificazione della palazzina risale al 1962, ma divenne proprietà del Comune di Savosa a seguito della proposta d'acquisto formulata dall'Esecutivo in carica mediante il MM 05/1991 del 18.06.1991 per un importo di CHF 1'015'000.-, approvato successivamente dal Legislativo, con l'intento di offrire alla popolazione delle abitazioni a pigione moderata.

L'edificio è costituito da un piano autorimessa a livello strada, da un piano rialzato con un appartamento da 5.5 locali e con i vani comuni (tecnica, lavanderia, cantine). Ai due piani superiori si trovano su ciascun livello due appartamenti da 4.5 locali.

Negli anni a seguire i Municipi investirono nello stabile, il quale fu oggetto di due importanti manutenzioni straordinarie:

- il MM 05/1995 del 26.09.1995 per un importo di ca. CHF 300'000.- prevedeva la sostituzione della caldaia, delle finestre e della scala esterna, nonché il risanamento dei servizi, delle cucine, di alcuni pavimenti ed interventi parziali agli impianti sanitari e di riscaldamento;
- il MM 14/2004 dell'08.11.2004 per un importo di ca. CHF 560'000.- prevedeva all'esterno l'impermeabilizzazione del tetto giardino delle autorimesse con la sostituzione dei portoni di queste ultime, dei rinforzi strutturali per i balconi e la relativa impermeabilizzazione, un risanamento completo delle facciate mediante la posa di un cappotto isolante e relativo tinteggio, la sostituzione delle tapparelle, il rifacimento delle lattonerie ed il rinnovo delle tegole del tetto. All'interno sono state sostituite le porte d'entrata ed alcune vasche da bagno, oltre al risanamento parziale dei rivestimenti in parquet ed all'esecuzione dei tinteggi. L'impianto elettrico dell'intero stabile è stato adattato alle norme allora in vigore.



2. IL PROGETTO

Pur tenendo conto degli investimenti finora apportati, un'analisi dei consumi e dei relativi costi annuali ha portato alla proposta di un investimento radicale riguardante l'impianto di produzione del calore per tutti i cinque appartamenti: il progetto prevede infatti una sostituzione dell'attuale caldaia a gas risalente al 2010 con una termopompa geotermica. L'installazione aggiuntiva di un impianto fotovoltaico di 18.4 kWp costituito da 43 pannelli posati sulle falde a sud-est con comunità di consumo (contatori separati) andrebbe a ridurre notevolmente i consumi di energia elettrica.

A complemento di questi ammodernamenti a livello d'impiantistica si prevede la posa di un isolamento da 20 cm nel sottotetto, un isolamento a soffitto da 14 cm nei vani comuni del piano rialzato e la sostituzione in questi spazi di alcuni serramenti ancora vetusti.

Per ragioni logistiche gli interventi negli appartamenti riguarderebbero unicamente i quattro dei livelli superiori.

A causa di diverse rotture e riparazioni d'urgenza si reputa necessario prevedere il rifacimento completo degli impianti d'allacciamento e di scarico dei servizi e delle cucine. Sempre a livello d'impiantistica si rinnoverebbero completamente anche gli impianti elettrici, in quanto sono presenti ancora diverse componenti datate e usurate.

Per aggiungere un plusvalore alle abitazioni in questione, dotate di un unico bagno, il progetto di rinnovo prevede l'aggiunta di un locale doccia al posto di una camera molto piccola.

La rimozione di alcune pareti divisorie della zona giorno permetterebbe inoltre di collegare meglio spazialmente il soggiorno con la cucina, ampliando anche quest'ultima di un modulo.

Nel preventivo di rinnovo sono state anche conteggiate le lavorazioni di rifacimento di tutti i rivestimenti, delle porte interne, degli armadi a muro fissi e la sopraelevazione dei parapetti dei balconi.

Il rapporto d'ispezione relativo a sostanze nocive presenti nell'edificio evidenzia la presenza di colla bituminosa contenente amianto di rivestimenti precedenti sotto all'attuale strato di colla delle piastrelle. Nei locali in questione si dovrà procedere con la bonifica secondo le normative vigenti.

Ulteriori informazioni e dettagli sono disponibili nella relazione tecnica dello Studio d'architettura.

2.1 Tempistiche

Tutte le opere elencate sarebbero da suddividere in due tappe distinte (verosimilmente dall'inizio del 2024), svolgendo in prima battuta le lavorazioni relative ai due appartamenti rivolti a nord-est ed in seconda battuta quelle concernenti i due rivolti a sud-ovest. La seconda tappa prevederebbe anche il cambiamento dell'impianto di produzione del calore con le trivellazioni per le sei sonde geotermiche.

La durata complessiva dovrebbe ammontare a circa dodici mesi di cantiere.



3. I COSTI

Qui di seguito sono riportati in sintesi i costi di costruzione derivanti dal preventivo definitivo ($\pm 10\%$ secondo la norma SIA 103). Per il preventivo di spesa dettagliato riferito a ogni singolo intervento si rimanda al rapporto dell'architetto.

Lavori preliminari	CHF	10'000.-
Opere da impresario costruttore, gessatore, sottofondi	CHF	145'000.-
Serramenti vani comuni, impemeabilizzazioni	CHF	25'000.-
Opere da elettricista	CHF	65'000.-
Impianto fotovoltaico	CHF	47'000.-
Nuovo impianto produzione calore con termopompa	CHF	130'000.-
Sonde geotermiche	CH	87'000.-
Impianto sanitario	CHF	95'000.-
Apparecchi sanitari	CHF	62'000.-
Cucine	CHF	86'000.-
Isolazioni e parapetti	CHF	34'000.-
Opere da falegname	CHF	76'000.-
Pavimenti e rivestimenti in piastrelle	CHF	80'000.-
Opere pittore e pulizie finali	CHF	38'000.-
Ripristino pavimentazioni esterne	CHF	30'000.-
COSTO PARZIALE 1	CHF	1'010'000.-
Onorari archietto, DL. Ingegneri	CHF	166'000.-
Altri costi (assicurazioni, autorizzazioni, ecc.)	CHF	16'000.-
COSTO PARZIALE 2 (iva compresa)	CHF	1'192'000.-
Diversi e imprevisi	CHF	38'000.-
COSTO TOTALE IVA INCLUSA	CHF	1'230'000.-

3.1 Conseguenze finanziarie

Per la definizione delle conseguenze finanziarie, l'art. 174 cpv. 4 LOC prevede che "I messaggi con proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del Comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del Comune." L'art. 23 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (RGFCC) precisa poi che "Sono rilevanti ai sensi dell'art. 23 RGFCC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune o a fr. 1'000'000.-". Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e altri oneri di gestione

Investimento (bene patrimoniale)	CHF	1'230'000.-
- Ammortamento: valutazione ogni 4 anni, valore venale	CHF	0.-
- Interessi (tasso fisso 2.0% su prestito 10 anni)	CHF	- 24'600.-
- Oneri di gestione (assicurazione+manutenzioni)	CHF	- 8'000.-
- Ricavi affitti (situazione al 2022)	CHF	+ 84'000.-
- TOTALE CONSEGUENZA FINANZIARIA	CHF	+ 51'400.-

Attualmente il mappale 411 è registrato a bilancio per un valore di CHF 1'027'500.- (valore stima per il fattore 1.5, art. 15 RGFCC) e non è gravato da oneri ipotecari.

A conclusione dei lavori è previsto un adeguamento degli affitti. Gli attuali inquilini sono già stati informati.



4. CONCLUSIONI

L'attuale palazzina edificata negli anni sessanta, pur avendo subito delle regolari manutenzioni e sostituzioni nel corso degli anni, non risulta più al passo con i tempi per quanto concerne l'efficienza energetica e diversi elementi costruttivi sono giunti alla fine del proprio ciclo di vita. L'occasione si presta per rendere le abitazioni anche più attrattive alle esigenze contemporanee, prolungando nel contempo la durata di vita dello stabile.

In considerazione di quanto sopra esposto, si invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. È concesso un credito di CHF 1'230'000.- per la ristrutturazione della casa d'appartamenti in via Cantonale 37 di proprietà del Comune di Savosa.
2. La spesa sarà attivata a bilancio quale bene patrimoniale.
3. La decadenza del credito ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC è fissata al 31.12.2025.

Il Sindaco
Raffaele Schärer

Per il Municipio



La Segretaria
Tiziana Thoma

Esame e preavviso: Commissione edilizia e opere pubbliche
Commissione della gestione