



Comune di Gambarogno

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 396

Magadino, 7 novembre 2022  
Risoluzione municipale no. 869  
di competenza della Commissione opere pubbliche

### Concessione di un credito di CHF 1'980'000.00 per il risanamento degli stabili d'appartamenti siti al mappale 433 RFD Gerra Gambarogno



Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

nella seduta del 12 ottobre 2020 il Consiglio comunale si è espresso sul Messaggio municipale no. 313, concedendo un credito di CHF 86'000.00, per l'allestimento del progetto definitivo relativo al risanamento degli stabili d'appartamenti denominati "41" e "43", siti al mapp. 433 RFD Gerra Gambarogno, fino alla fase della domanda di costruzione.

Il Municipio aveva in quel contesto avuto modo di valutare più varianti esecutive per quanto concerne l'ambito della tecnica, scegliendo di sottoporre al Consiglio comunale quella con il miglior rapporto costi/benefici, soprattutto per rendere indipendente a livello di riscaldamento lo stabile "41", attualmente allacciato alla centrale termica dello stabile "43".

A queste opere, si aggiungevano il risanamento degli spazi interni, delle cucine, dei bagni e dei rivestimenti, per un importo di spesa complessivo allora stimato in ca. CHF 1.4 MIO (+/- 25%, IVA inclusa).

Via Cantonale 138  
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00  
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch  
www.gambarogno.ch

Città dell'energia

Gambarogno  
Comune da vivere

## Il progetto definitivo

A seguito degli approfondimenti esperiti in sede di progettazione definitiva, che considerano anche le analisi eseguite sulla presenza di amianto, sono state individuate nuove soluzioni per uno sviluppo ottimale del potenziale locativo degli stabili. Più precisamente:

- risanamento "dell'involucro" per lo stabile 41 tramite:
  - rifacimento del cappotto isolante;
  - sostituzione dei serramenti e degli oscuramenti;
  - isolamento interno ed esterno mirato a ridurre i ponti termici presenti;
  - interventi di manutenzione del manto di copertura.
- nuovo concetto dell'impianto di produzione di calore:
  - indipendenza energetica dello stabile "41" mediante nuova pompa di calore aria-acqua;
  - lavaggio delle serpentine a pavimento, con regolazione dei circuiti mediante termostati;
- bonifica dalla presenza di amianto;
- aggiornamento dell'impianto elettrico;
- adeguamento alle norme antincendio;
- rifacimento bagni, WC e colonne di scarico;
- rifacimento delle cucine;
- installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto.

Con tutti questi interventi lo stabile è rimesso a nuovo, sia nella tecnica sia per gli aspetti funzionali ed energetici, valorizzando lo stabile per una "seconda vita" locativa.

Trattandosi di un bene patrimoniale, l'intervento di risanamento non soggiace all'obbligo di ottenere una certificazione Minergie; gli interventi eseguiti sono comunque ottimali per ottenere i migliori benefici dal profilo del contenimento dei costi e della resa energetica.

L'impianto ascensore ha beneficiato recentemente di importanti interventi di manutenzione, soprattutto nella tecnica e per questo non sono previsti ulteriori interventi.

Il progetto definitivo e le domande di costruzione sono state allestite dallo Studio d'Architettura Aera di Rivera, avvalendosi, per la fisica della costruzione e la progettazione RCVSE, dell'esperienza dello Studio d'Ingegneria IFEC SA.

I documenti relativi al progetto, sono parte integrante del presente Messaggio municipale e sono a disposizione sull'apposita piattaforma del Consiglio comunale.

## Sistematica d'intervento

Contrariamente a quanto indicato nel MM per il credito di progettazione definitiva, è stata modificata la sistematica d'intervento che prevede ora, già sentiti gli inquilini, la realizzazione in blocco degli interventi di risanamento dello stabile "41". Questa soluzione permetterà di ridurre notevolmente i tempi di cantiere, stimati in 24 settimane, nonché di ottimizzare in generale i costi.

Riservata la decisione del Consiglio comunale, i lavori in cantiere potranno iniziare dopo ca. 6 mesi dalla crescita in giudicato; in questo lasso di tempo saranno organizzati tutti i concorsi, gli appalti e i piani di dettaglio.

## Il preventivo

Riassumiamo di seguito i costi del progetto:

Voce	Parziali CHF	Totali CHF
Lavori preliminari		78'200.00
11 Sgombero, preparazione del terreno	78'200.00	
Edificio		1'756'150.00
21 Costruzione grezza 1	122'000.00	
22 Costruzione grezza 2	525'600.00	
23 Impianti elettrici	203'160.00	
24 Impianti RCV	190'700.00	
25 Impianti sanitari	240'200.00	
26 Impianti di trasporto	0.00	
27 Finiture 1	101'600.00	
28 Finiture 2	171'200.00	
29 Onorari	201'690.00	
Costi secondari e conti transitori		3'600.00
52 Campioni, modelli, riproduzioni	3'600.00	
<b>Subtotale</b>		<b>1'837'950.00</b>
<b>Totale IVA 7.7% esclusa</b>		<b>1'837'950.00</b>
IVA 7.7%		141'522.15
<b>Totale IVA 7.7% inclusa</b>		<b>1'979'472.15</b>
Arrotondamento		527.85
<b>Credito richiesto</b>		<b>1'980'000.00</b>

Come si evince dal preventivo allestito dal progettista, in modo dettagliato, CHF 75'885.40 IVA compresa sono interventi che concernono alcune migliorie e adattamenti allo stabile "43", per interventi puntuali di adeguamento e messa a norma/sicurezza (porte tagliafuoco, porte uscite di sicurezza, illuminazione di sicurezza).

## Sostenibilità finanziaria

La spesa d'investimento è prevista a livello finanziario nell'attuale legislatura.

Il preventivo è stato allestito considerando i costi aggiornati ad ottobre 2022, che sono lievitati rispetto alla previsione di spesa del 2020 a causa principalmente dei rincari per il materiale, dell'implementazione di un impianto fotovoltaico più performante e potente.

Nella futura locazione degli appartamenti, che subiranno in ogni caso degli adattamenti dei canoni locativi in funzione del nuovo standard abitativo, sarà comunque posta la massima attenzione per salvaguardare l'attrattiva all'insediamento di nuove famiglie.

In considerazione della imprevedibile evoluzione del mercato e di possibili imprevisti per difetti nascosti, sempre possibili nell'ambito di importanti ristrutturazioni, il progettista ha comunque previsto, per l'intera operazione, dei margini per un totale di CHF 136'200.00.

Quale metodo di calcolo, per le eventuali variazioni del prezzo delle opere che dovessero intervenire fra l'approvazione del credito e l'inizio dei lavori, si farà capo all'Indice dei costi di produzione (ICP), aggiornato e pubblicato dalla società Svizzera degli Impresari costruttori (SSIC), che considera una suddivisione per categorie di lavoro, le raccomandazioni della norma SIA 123 e la guida per la fatturazione delle variazioni di prezzo della KBOB, riconosciuta a livello federale.

## Aiuti finanziari e incentivi

L'intervento beneficia di diversi incentivi cantonali, federali e dal Fondo energie rinnovabili:

Voce	Totali CHF
Risanamento base per l'isolamento delle facciate e dei pavimenti, verso l'esterno	46'300.00
Conversione dell'impianto di riscaldamento, alimentato con combustibili fossili	10'300.00
Incentivo per impianto fotovoltaico	9'630.00
Prelievo dal Fondo energie rinnovabili (FER)	500'000.00
<b>Totale</b>	<b>566'230.00</b>

## Allineamento al nuovo Piano contabile MCA2

Per i lavori di risanamento degli stabili d'appartamenti siti al mappale 433 RFD Gerra Gambarogno, trattandosi di beni patrimoniali, la spesa sarà inserita nel conto di bilancio no. 1084.007.

Sarà aperto un apposito cespite per il quale, trattandosi di beni patrimoniali, non è previsto l'ammortamento amministrativo.

---

Visto quanto precede, richiamati pure i contenuti della relazione tecnica e dei piani allestiti dallo Studio d'Architettura Aera di Rivera, del 17 ottobre 2022, pubblicati sull'apposita piattaforma dedicata al Consiglio comunale, siete invitati a voler

deliberare:

1. E' concesso di un credito di CHF 1'980'000.00, per il risanamento degli stabili d'appartamenti siti al mappale 433 RFD Gerra Gambarogno.
2. I lavori dovranno iniziare entro il 31 dicembre 2024, pena la perenzione del credito.
3. A parziale copertura dei costi netti del risanamento energetico e la posa dell'impianto fotovoltaico, è autorizzato il prelievo dal Fondo energie rinnovabili di CHF 500'000.00.
4. L'investimento e gli aiuti finanziari, poiché riferiti a beni patrimoniali, andranno iscritti direttamente a bilancio nell'anno di realizzo.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



avv. G. Della Santa



Il Vice Segretario



Pietro Vitali