



## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 313

Magadino, 27 luglio 2020

Risoluzione municipale no. 418

di competenza della Commissione delle opere pubbliche e della pianificazione

### **Concessione di un credito di CHF 86'000.00 per l'allestimento del progetto definitivo relativo al risanamento degli stabili d'appartamenti siti al mappale 433 RFD, Gerra Gambarogno**

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

#### **Introduzione**

Gli stabili d'appartamenti denominati "41" e "43", riferiti al no. civico in Via Cantonale a Gerra, sono stati costruiti in due fasi distinte: il primo agli inizi degli anni '80 dopo la demolizione dello stabile in cui aveva sede il vecchio prestino del pane e il negozio Coop e il secondo agli inizi degli anni '90, sul sedime fino ad allora occupato da un vecchio stabile con due appartamenti e gli uffici postali.

Gli stabili sono stati realizzati dall'ex Comune di Gerra Gambarogno con l'intento di frenare lo spopolamento e offrire, in affitto e a prezzi accessibili, appartamenti per l'insediamento di giovani famiglie.

Nel corso degli anni non si sono mai riscontrati problemi di occupazione e tutti gli appartamenti sono stati regolarmente locati. Seppure realizzati con standard abitativi economici, le famiglie hanno sempre apprezzato l'ampiezza dei locali e la posizione strategica degli stabili, con facile accesso a tutti i servizi. Quest'ultimo aspetto ha permesso pure l'insediamento nello stabile 41 di una agenzia immobiliare, dopo la dismissione degli uffici postali e di un negozio di alimentari nello stabile 43.

Pur oggetto di regolari manutenzioni, finalizzate a mantenerne inalterato il funzionamento, gli stabili non hanno mai beneficiato di sostanziali interventi di ristrutturazione.

Nello stabile meno recente (41), negli ultimi anni si sono dovute eseguire varie riparazioni e sostituzioni di apparecchi elettrici e sanitari a conferma che è ora necessario un intervento capillare per migliorare gli standard tecnici, energetici e abitativi, indispensabili per prolungare la vita agli immobili.

#### **Studio di valutazione (preliminare)**

Oltre ai citati guasti alle apparecchiature interne negli appartamenti, nel corso dell'anno 2018 si sono verificati alcuni guasti anche all'impianto di riscaldamento centrale, che sono serviti quale spunto per avviare un approfondimento sullo stato e funzionamento degli impianti tecnici, degli aspetti energetici e, di riflesso, delle condizioni generali abitative in entrambi gli stabili.

Per questo, il Municipio ha assegnato, in data 12 novembre 2018, un mandato allo Studio IFEC Ingegneria SA di Rivera; il relativo rapporto, consegnato il 25 marzo 2019, ha approfondito vari aspetti legati alla fisica della costruzione, alla tecnica antincendio e all'impiantistica RCVS.

In questo primo approfondimento sono stati definiti gli interventi di risanamento più urgenti, raggruppati in varianti d'intervento così indicate:

#### **Variante 1 - "minimalista"**

- interventi minimi sugli impianti di riscaldamento in attesa della fine di vita utile della caldaia, accettando la convivenza fra i due stabili e con perdite energetiche legate alla vetustà degli impianti;
- interventi puntuali per migliorare l'agibilità agli impianti tecnici.

#### **Variante 2 - "ottimale"**

- in aggiunta alla variante 1
- riqualifica semplice degli impianti per assicurare ulteriori vent'anni di vita alla centrale termica.

#### **Variante 3 - "completa"**

- in aggiunta alla variante 1
- riqualifica avanzata degli impianti per assicurare ulteriori vent'anni di vita alla centrale termica e trent'anni sia alla rete di distribuzione sia all'involucro;
- ottenere un edificio ad alte performance energetiche, garantendo una riqualifica sul medio-lungo termine.

I dettagli delle singole varianti sono integrati nel corposo studio di valutazione allestito da IFEC Ingegneria SA, del 25 marzo 2019, disponibile per consultazione presso l'Ufficio tecnico comunale.

Alcuni aspetti importanti emersi dallo studio:

- lo stabile 41 è dipendente dallo stabile 43 per quel che concerne il riscaldamento e la distribuzione di acqua calda, aspetto quest'ultimo che dovrà essere risolto orientandosi alla completa indipendenza energetica fra i due stabili;
- entrambi gli stabili rientrano nella categoria dei beni patrimoniali e per questo, in presenza di una ristrutturazione, non è obbligatorio il raggiungimento dello standard Minergie.

### **Il progetto**

Fra le varianti proposte, il Municipio, in considerazione dell'investimento necessario, della durata residua di vita degli stabili, del potenziale miglioramento degli standard tecnici e energetici, dopo vari incontri e ulteriori approfondimenti, propone la Variante 2 "ottimale", poiché ha il miglior rapporto costo/benefici. Per il risanamento tecnico e dell'involucro si stima un investimento complessivo di ca. CHF 704'700.00 (importo che sarà ulteriormente affinato nell'ambito dello studio del progetto definitivo).

Su istanza del Municipio, preso atto della necessità di intervenire sullo stabile più vecchio anche con migliorie sul piano della qualità abitativa, la IFEC Ingegneria ha coinvolto lo Studio d'Architettura AERA di Rivera per il necessario supporto architettonico, che ha permesso di allestire il seguente preventivo di massima.

		subtotale	totale	stabile	
				41	43
<b>Parti d'opera tecniche</b>					
<b>Risanamento involucro</b>		<b>406'450.00</b>			
	Sostituzione finestre e persiane/lamelle			x	
	Isolamento del pavimento verso nord			x	
	Cappotto (con aumento di spessore)			x	
<b>Tecnica RVCS</b>		<b>222'500.00</b>			
	Nuova Termopompa			x	
	Interventi centrale termica				x
	Nuova sotto centrale ACS			x	
	Termoregolazione serpentine			x	x
<b>Impianto elettrico</b>		<b>52'700.00</b>			
	Interventi minimi elettrici			x	x
	Asservimenti elettrici per termoregolazione			x	
	Nuovo quadro elettrico generale			x	
	Nuovo allacciamento 100A			x	
	Alimentazione nuova termopompa			x	
	Posa regolazione nuova centrale termica			x	
<b>Impianto fotovoltaico</b>		<b>17'500.00</b>			
	Nuovo impianto 5kWp			x	
<b>Adeguamenti antincendio</b>		<b>5'550.00</b>			
	Adeguamenti antincendio			x	x
	<b>subtotale</b>		<b>704'700.00</b>		
<b>Altri parti d'opera</b>					
<b>Impresario costruttore</b>		<b>70'380.00</b>			
211	Demolizioni e assistenze murarie			x	x
<b>Rifacimento cucine e bagni</b>		<b>134'000.00</b>			
258	Cucine			x	
251	Bagni			x	
<b>porte interne e in legno</b>		<b>28'800.00</b>			
273	porte interne e in legno			x	
<b>Rivestimenti</b>		<b>99'000.00</b>			
281	pavimenti			x	x
282	rivestimenti in piastrelle			x	x
<b>Altro</b>		<b>36'000.00</b>			
285	opere da pittore			x	x
287	pulizie interne			x	x
	<b>subtotale</b>		<b>368'180.00</b>		
<b>Onorari (fasi SIA T02)</b>					
31/32	progetto di massima e definitivo	68'250.00		x	x
33	domanda di costruzione	15'140.00		x	x
41	appalti	29'690.00		x	x
51	progetto esecutivo	30'800.00		x	x
52/53	direzione lavori, messa in esercizio	59'690.00		x	x
	spese 3% (solo su onorario)	6'717.81		x	x
	<b>subtotale</b>		<b>210'287.81</b>		
	<b>totale, stima +/- 25%, IVA esclusa</b>		<b>1'283'167.81</b>		
	IVA 7.7%		98'803.92		
	<b>totale stima +/- 25%, IVA inclusa</b>		<b>1'381'971.73</b>		

Dall'articolata offerta d'onorario del progettista, per miglior comprensione, abbiamo estrapolato i dati per le Fasi 31+32+33 della Norma SIA 102, oggetto della presente richiesta di credito e necessari per l'allestimento del progetto definitivo e della domanda di costruzione:

	Fase 31	Fase 32	Fase 33	totale parti d'opera In CHF	subtotale In CHF	totale In CHF
	progetto di massima	progetto definitivo	procedura di autorizzazione			
<b>IFEC Ingegneria SA</b>						
Fisica della costruzione	-	8'580.00	5'200.00	13'780.00		
Impianti RVCS	4'812.97	16'043.22	-	20'856.19		
Amianto	-	-	5'770.00	5'770.00		
Antincendio	-	1'560.00	2'600.00	4'160.00		
				<b>totale IFEC</b>	<b>44'566.19</b>	
				sconto 7.7%	-3'431.60	
				spese 3%	1'234.04	
				<b>subtotale</b>		<b>42'368.63</b>
<b>Studio d'architettura AERA</b>						
Progettazione architettonica	10'800.00	21'600.00	3'600.00	36'000.00		
				<b>totale AERA</b>	<b>36'000.00</b>	
				spese 3%	1'080.00	
				<b>subtotale</b>		<b>37'080.00</b>
				<b>totale IVA 7.7% esclusa</b>		<b>79'448.63</b>
				IVA 7.7%		6'117.54
				<b>totale IVA 7.7% inclusa</b>		<b>85'566.18</b>
				arrotondamento		433.82
				<b>richiesta di credito</b>		<b>86'000.00</b>

Una volta allestito il progetto definitivo, il Municipio sottoporrà all'attenzione del Consiglio comunale per competenza la richiesta di un credito per la realizzazione delle opere.

### Sistematica d'intervento

Il Messaggio, che sarà in seguito presentato con la richiesta del credito di realizzo, indicherà in modo dettagliato la sistematica e le tempistiche necessarie per implementare i vari interventi di manutenzione e di miglioria. Allo stadio attuale s'ipotizza di realizzare interventi nella centrale termica, nella distribuzione dell'acqua sanitaria, nel risanamento del cappotto e nella sostituzione degli infissi, senza dover liberare i vani locati.

Per gli interventi interni legati alle migliorie abitative, per inciso legati a cucine, sanitari, pavimenti e tinteggi, si cercheranno di sfruttare le eventuali disdette locative, intervenendo a rotazione sui singoli appartamenti o in accordo con i singoli affittuari. **In nessun caso è intenzione del Municipio procedere con disdette in blocco degli attuali contratti locativi.**

Per gli appartamenti ristrutturati si valuterà un adeguamento dei canoni di affitto, nei termini e nei limiti previsti dalle apposite direttive.

### **Sostenibilità finanziaria**

Per ossequiare i disposti dell'art. 174 cpv. 4 LOC, per gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito di imposta cantonale del Comune o CHF 1 MIO è obbligatorio indicare, nel relativo MM, i criteri di sostenibilità finanziaria.

Pur non rientrando in questa categoria, questa spesa d'investimento (limitata al progetto definitivo e non alla totalità dell'investimento) sarà inserita nel Piano finanziario di legislatura; la sostenibilità è garantita in autofinanziamento.

### **Allineamento al nuovo Piano contabile.MCA2**

Per il progetto definitivo riguardante il risanamento degli stabili, siti al mappale no. 433 RFD Gerra Gambarogno, sarà aperto un apposito cespite nel nuovo Piano contabile MCA2, nella categoria 1429 "altri investimenti immateriali".

E' prevista una durata di utilizzo di 4 anni; l'ammortamento, pari al 25% dell'investimento netto, sarà applicato la prima volta nell'anno di consegna del progetto.

Visto quanto precede, richiamati pure i contenuti del dossier allestito dalla IFEC Ingegneria SA, del 25 marzo 2019 e il successivo complemento d'offerta, depositati presso l'Ufficio tecnico comunale e a disposizione di chi lo vorrà consultare, siete invitati a voler

deliberare:

1. E' concesso un credito di CHF 86'000.00, per l'allestimento del progetto definitivo relativo al risanamento degli stabili d'appartamenti siti al mappale no. 433 RFD, Gerra Gambarogno
2. La progettazione dovrà iniziare entro il 31.12.2021, pena la perenzione del credito.
3. L'investimento andrà iscritto nel conto investimenti nell'anno di realizzo.

IL MUNICIPIO

Il Sindaco  


Tiziano Ponti



Il Segretario  


Alberto Codiroli



Documentazione fotografica



Vista esterna



Stabile "41"



Stabile "43"



Cucine



Centrale termica

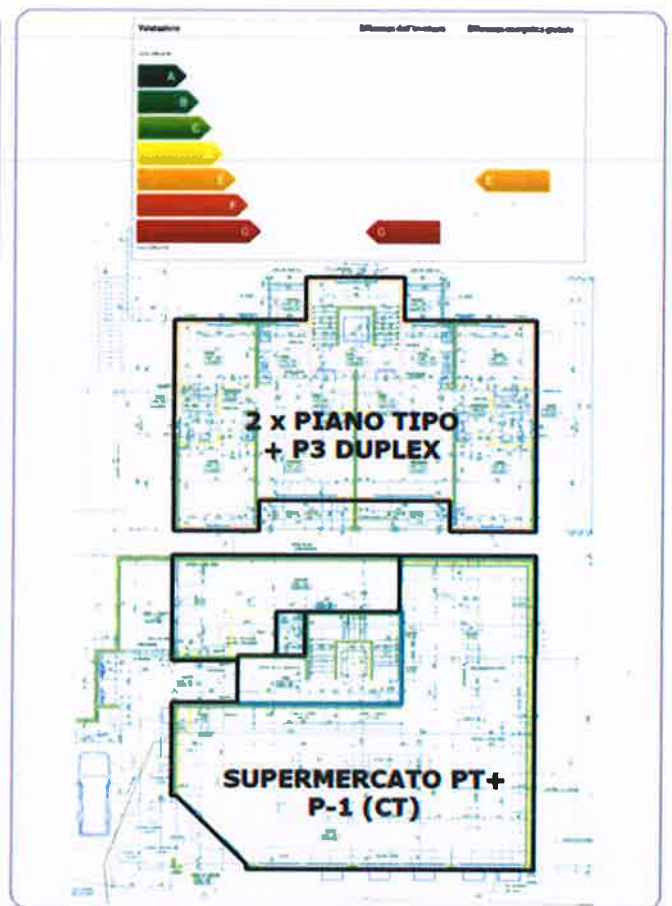


Serpentine

Planimetrie:

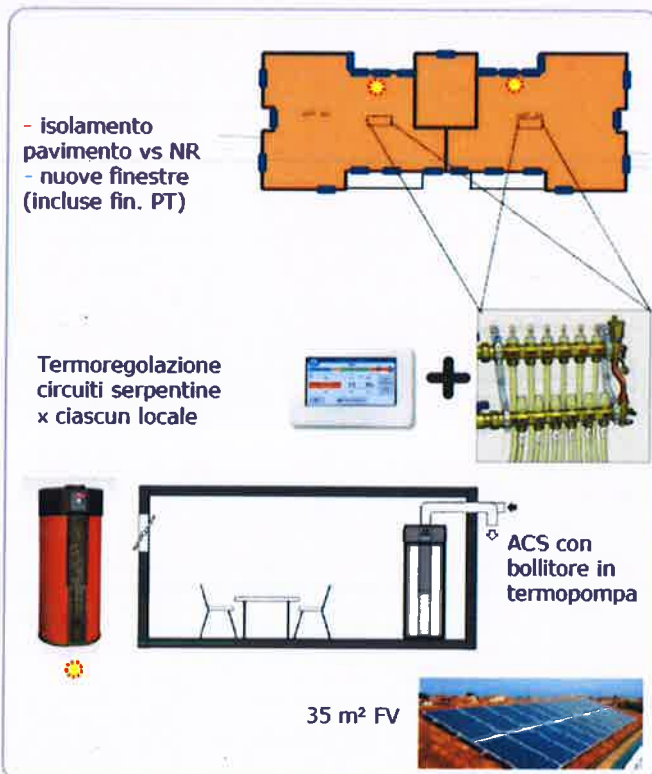


Stabile "41"

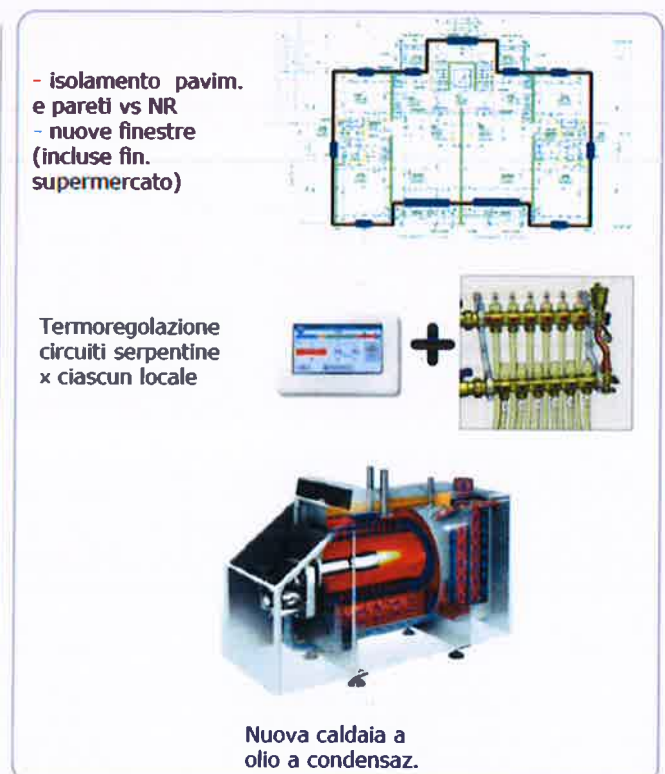


Stabile "43"

Specchietto interventi:



Stabile "41"



Stabile "43"