



M E S S A G G I O N o 7 / 2009

Domanda di credito di fr. 360'000.- destinato alle miglorie nelle case popolari Sant'Andrea e San Vittore.

Signor Presidente,
Signori Consiglieri,

1. Generalità

Le due case popolari del Comune chiamate Sant'Andrea e San Vittore sono state costruite nell'anno 1963 a cura del progettista, compianto arch. Fernando Pozzi, che fu anche municipale e vicesindaco: i due edifici stanno avvicinandosi al 50mo anno d'età. La loro ubicazione, in luogo tranquillo, unita ad un'architettura semplice e razionale le rende ancora oggi interessanti e ricercate quale luogo di residenza.

Gli edifici hanno potuto contare di una regolare manutenzione, in modo tale da poter preservare il valore degli immobili nel tempo. Di conseguenza, nei prossimi anni non sono previste e non sono necessarie ristrutturazioni strutturali radicali, eccezion fatta per gli interventi oggetti di questo messaggio.

2. Rinnovi di appartamenti negli anni passati

L'esperienza e la logica edilizia hanno determinato la decisione di rinnovo progressivo degli appartamenti, avvenuta quasi integralmente per decesso degli inquilini e solo in minima parte per rescissione del contratto di locazione. Per chiarezza d'informazione è utile ricapitolare lo stato degli appartamenti presenti negli stabili, rispettivamente quanti di questi sono già stati riattati.

2.1. Sant'Andrea

2.1.1 Piano terreno

Appartamento 1	locali 4	rifatto completo	anno 1998	costo fr.	51'953.85
Appartamento 2	locali 2	rifatto completo	anno 1999	costo fr.	30'000.—
Appartamento 3	locali 5.1/2	rifatto completo	anno 1998	costo fr.	21'812.50

2.1.2 Primo piano

Appartamento 4	locali 4	rifatto completo	anno 2003	costo fr.	59'914.10
Appartamento 5	locali 3	stato originale			
Appartamento 6	locali 4 1/2	rifatto completo	anno 2002	costo fr.	73'486.05

2.1.3 Secondo piano

Appartamento 7	locali 4	stato originale			
Appartamento 8	locali 3	stato originale			
Appartamento 9	locali 4 1/2	rifatto completo	anno 2008	costo fr.	64'435.—

2.1.4 Terzo piano

Appartamento 10	locali 4	stato originale			
Appartamento 11	locali 3	stato originale			
Appartamento 12	locali 4 1/2	rifatto parziale	anno 1998	costo fr.	16'800.--

2.1.5 Quarto piano

Appartamento 13	locali 4	stato originale			
Appartamento 14	locali 3	rifatto completo	anno 2001	costo fr.	54'561.30
Appartamento 15	locali 4 1/2	rifatto completo	anno 1998	costo fr.	23'398.--

2.2. Casa San Vittore

2.2.1. Piano terreno

Appartamento 1	locali 4 1/2	rifatto completo	anno 2001	costo fr.	32'672.15
Appartamento 2	locali 2 1/2	rifatto completo	anno 2007	costo fr.	48'289.20
Appartamento 3	locali 3	manca finestre	anno 1997	costo fr.	35'168.70

2.2.2. Primo piano

Appartamento 4	locali 4 1/2	rifatto completo	anno 1998	costo fr.	43'745.--
Appartamento 5	locali 3	stato originale			
Appartamento 6	locali 3	rifatto completo	anno 2000	costo fr.	18'033.70

2.2.3. Secondo piano

Appartamento 7	locali 4 1/2	rifatto completo	anno 2000	costo fr.	65'759.10
Appartamento 8	locali 3	stato originale			
Appartamento 9	locali 3	rifatto completo	anno 2004	costo fr.	55'706.90

2.2.4. Terzo piano

Appartamento 10	locali 4 1/2	stato originale			
Appartamento 11	locali 3	rifatto completo	anno 1998	costo fr.	44'400.--
Appartamento 12	locali 3	cantiere aperto			

2.2.5. Quarto piano

Appartamento 13	locali 4 1/2	stato originale			
Appartamento 14	locali 3	rifatto completo	anno 1998	costo fr.	44'631.60
Appartamento 15	locali 3	stato originale			

2.2.6. Quinto piano

Appartamento 16	locali 4 1/2	stato originale			
Appartamento 17	locali 3	stato originale			
Appartamento 18	locali 3	manca finestre	anno 1991	costo fr.	20'000.--

(manca finestre)

Totale investimenti dal 1991 al 2008

fr. 804'767.15

In totale sono stati rinnovati 19 appartamenti su 33, uno è in cantiere mentre 13 devono ancora essere trasformati.

3. Interventi inderogabili

Recentemente sono stati individuati importanti infiltrazioni d'acqua dal tetto piano della casa Sant'Andrea. L'ispezione in loco da parte dei carpentieri copritetto e l'esecuzione di alcuni rattoppi all'isolazione non hanno permesso di eliminare completamente la presenza d'umidità sui plafoni dei locali all'ultimo piano. Inoltre, ci troviamo confrontati con coperture che non rispondono più alle esigenze di isolamento termico degli edifici e del risparmio energetico imposto da Cantone e Confederazione nell'ambito della lotta contro il riscaldamento climatico. Urge pertanto un intervento di sostituzione completa della copertura.

Considerato come, pur non riscontrando per il momento alcuna perdita alla Casa San Vittore, il tetto è identico e dello stesso periodo di costruzione, riteniamo necessario procedere con la sostituzione di entrambe le coperture.

4. Interventi opportuni

Durante l'elaborazione dei preventivi ci si è posto il quesito riguardante la possibilità di accedere agli incentivi cantonali e/o federali legati al risanamento degli edifici.

La risposta è stata positiva, ad una condizione fondamentale: l'obbligo di risanare almeno due parti tecniche degli immobili.

Per assecondare questa condizione si propone di sostituire le finestre che attualmente sono ancora a vetrata semplice, non più conformi alle norme d'isolamento termico, con delle nuove a vetro isolante e ad alta prestazione.

5. Risanamenti non contemplati

Come detto precedentemente, l'abbandono scaglionato degli appartamenti da parte degli inquilini permette l'intervento del Servizio esterno nell'esecuzione dei risanamenti interni ai 13 appartamenti rimanenti. Opereremo perciò con la nostra impresa edile comunale, i fornitori delle cucine e delle porte, le ditte d'impianti sanitari, le ditte d'impianti elettrici, i piastrellisti, le ditte che posano i pavimenti ed il nostro pittore non appena gli appartamenti in questione si libereranno.

6. Investimento

Il preventivo è stato allestito come segue:

6.1. Casa Sant'Andrea

6.1.1. Rifacimento copertura tetto e isolamento termico	fr.	97'541.-	
6.1.2. Sostituzione con finestre ad alta prestazione	fr.	54'500.-	
6.1.3 – imprevisti e aumenti	fr.	4'000.-	
Totale	fr.	156'041.-	
IVA al 7.6 % e arrotondamenti	fr.	11'959.-	
Importo totale investimento casa Sant'Andrea	fr.		168'000.-

6.2. Casa San Vittore

6.2.1. Rifacimento copertura tetto e isolamento termico	fr.	97'375.-	
6.2.2. Sostituzione con finestre ad alta prestazione	fr.	77'000.-	
6.2.3 – imprevisti e aumenti	fr.	4'000.-	
Totale	fr.	178'375.-	
IVA al 7.6 % e arrotondamenti	fr.	13'625.-	
Importo totale investimento casa Sant'Andrea	fr.		192'000.-

Totale investimento previsto per i due stabili fr. 360'000.-

7. Partecipazioni finanziarie

La Confederazione preleva una tassa sul carburante che poi, tramite una fondazione, viene messa a disposizione dei cittadini per stimolare il risanamento energetico degli stabili.

Con l'adozione di almeno due condizioni tecniche d'isolamento è possibile inoltrare la domanda per l'ottenimento di sussidi proveniente dal "centesimo sul clima".

Prevediamo di poter recuperare tra i 20'000.-- ed i 30'000.- fr.. Pertanto il debito residuo a carico del Comune dovrebbe aggirarsi attorno ai 330'000.- fr.

Per gli inquilini ai quali saranno sostituite le finestre, verrà aumentato il canone locativo secondo i parametri dell'Associazione di categoria dei proprietari di stabili CATEF. Per loro non vi saranno tuttavia oneri sostanziali, in quanto parte del canone sarà assorbito dalle minori spese di riscaldamento.

8. Cantieri

Il cantiere potrà essere aperto solo con il consenso della "Fondazione centesimo per il clima" dopo aver presentato la documentazione completa.

9. Conclusioni

Il presente messaggio è finalizzato alla salvaguardia dei beni immobili del Comune. L'accresciuto isolamento termico permetterà risparmi nel costo di fornitura annuale dell'olio combustibile e, con la futura centrale termica a legna, il minor consumo potrebbe essere messo a disposizione di altri nuovi utenti.

L'incarto completo e dettagliato rimane a disposizione e può essere visionato in cancelleria comunale (ufficio tecnico).

Considerato quanto sopra esposto, chiediamo la vostra adesione alla richiesta di finanziamento, invitandovi a voler risolvere:

- 1. è concesso un credito di fr. 360'000.- destinato alle migliorie nelle case popolari Sant'Andrea e San Vittore.**
- 2. il credito concesso decade se non utilizzato entro 3 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.**

Con la massima stima.

IL MUNICIPIO

VA PER PREAVVISO ALLE COMMISSIONI DELLA GESTIONE ED EDILIZIA