



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 461/2024

Approvato con risoluzione no. 235 del 11.11.2024

Richiesta di un credito complessivo di CHF 554'000.00 (IVA inclusa), per il ripristino dai danni grandine e di opere di miglioria dell'ex-palazzo scolastico.

Onorevole signora Presidente,
Onorevoli signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito complessivo di CHF 554'000.00 (IVA inclusa), per i lavori di ripristino dai danni grandine e di opere di miglioria dell'ex-palazzo scolastico.

Situazione attuale

Da tempo il palazzo scolastico non è più adibito a scuola dell'infanzia e a scuola elementare. Dopo essere rimasto inutilizzato per alcuni anni, dal 2022 i locali dell'edificio e il giardino-orto adiacente sono stati utilizzati quali spazi aggregativi, a disposizione della comunità del paese, per svolgere e condividere esperienze, incontri, attività didattiche, culturali, artistiche e sportive. Un'aula è stata adibita come atelier di attività pittoriche-artistiche. L'utilizzo e l'accesso all'edificio sono stati gestiti per il tramite di un regolamento d'uso, un'agenda condivisa e una chiave di entrata con codice.

Al pianterreno superiore e al pianterreno inferiore sono stati dedicati degli spazi ad accogliere in modo permanente l'archivio dell'artista Jan Schutter. Il pianterreno inferiore è stato adibito temporaneamente a magazzino comunale. L'appartamento al primo piano dell'ex-custode è stato ristrutturato ed affittato a una giovane famiglia nell'ambito di un progetto di sostegno e facilitazione all'alloggio per famiglie.

Purtroppo, durante la grandinata del 25.08.2023, l'intero edificio è stato fortemente danneggiato. La copertura del tetto era data dalle sole tegole che, andate in frantumi con la grandine, non hanno potuto impedire all'acqua di penetrare e attraversare i tre livelli abitati, interrompendo di fatto tutte le attività in corso e compromettendo in modo permanente la funzionalità dei locali. La famiglia residente nell'appartamento ha lasciato subito l'alloggio e si è trasferita altrove.

Il rapporto peritale di constatazione dei danni e il relativo preventivo per il ripristino quantificato a ca. CHF 370'000.00 (CHF 320'000.00 senza IVA e senza gli importi relativi al mancato affitto) hanno permesso al comune di ricevere dall'assicurazione Basilese CHF 280'000.00 quale liquidazione forfettaria definitiva.

Interventi previsti

In seguito a un'approfondita ponderazione delle diverse possibili modalità nel procedere, il Municipio ha deciso per l'opzione di ripristino dello stabile dai danni della grandine (tetto e interni), che possa permettere al più presto l'utilizzo degli spazi, così come prima dell'evento

dell'agosto 2023. Si rendono agibili anche i locali dell'appartamento all'ultimo piano con il tinteggio e il rifacimento del pavimento in pvc ma, per motivo di costo, si rinuncia a ripristinare l'appartamento come abitabile, così come a interventi di ristrutturazione e di risanamento energetico dell'intero edificio.

Gli interventi al tetto perseguono i seguenti obiettivi:

- garantire al più presto la messa in sicurezza dell'edificio tramite la realizzazione di una nuova copertura per tutelare qualità e sicurezza dei piani sottostanti;
- predisporre e integrare nella realizzazione del tetto una serie di migliorie.

Le principali migliorie previste al tetto sono:

- manto di sottotetto (opere da carpentiere);
- isolamento termico adeguato agli standard odierni e meritevole di incentivi (opere carpentiere);
- pannelli fotovoltaici integrati nella nuova copertura, facendo capo agli incentivi FER Fondo Energie Rinnovabili (specialista imp. fotovoltaico);
- finitura interna del tetto con pannelli OSB, adeguata a un utilizzo quale spazio di deposito o archivio (opere falegname);
- nuovi lucernari per l'illuminazione naturale di questo "nuovo" spazio (carpentiere);
- posa di una pavimentazione in PVC su parte della superficie utilizzata quale deposito (parchettista);
- posa di una botola di accesso con scala integrata (carpentiere).

Altre opere previste:

- sistemazione della copertura del portico di accesso al piano inferiore (carpentiere);
- sistemazione dei vetri rotti (opere da vetraio);
- verifica impianti elettrici esistenti e ripristino (opere da elettricista);
- pavimentazioni in PVC nei locali dove è stata asportata la copertura esistente in linoleum per permettere l'asciugatura dei pavimenti (opere da parchettista);
- sistemazione telai porte e pavimento in PVC nei locali dell'ex-appartamento.
- tinteggio interno dei locali al primo e secondo piano;
- tinteggio delle facciate esterne.

Malgrado le diverse opere di miglioria sopraelencate, l'organizzazione e l'utilizzo quale deposito dello spazio del sottotetto è condizionato dall'accesso tramite una scala botola che sarà prevista nelle dimensioni massime possibili. In ogni caso, la tipologia con scala a scomparsa rimane la medesima.

L'organizzazione dello spazio quale deposito dovrà tener conto di questo aspetto che ne limita l'accesso, così come della presenza di alcuni impianti (ventilazioni, comignoli,...) e del rialzo di 35 cm del pavimento ubicato in corrispondenza dell'aula sottostante.

Il ripristino degli spazi interni dei due livelli abitativi principali è inteso minimo e limitato a quanto strettamente necessario per permettere l'utilizzo dei locali, così come prima della grandinata.

Al pianterreno, attualmente utilizzato quale magazzino comunale, non sono previsti interventi.

Preventivo dei costi

Il preventivo $\pm 10\%$ è allestito sulla base di offerte, di stime e in base ai conteggi forniti dall'amministrazione comunale in merito alla ristrutturazione dell'appartamento.

Nel preventivo non sono quantificati i possibili sussidi relativi alla coibentazione del tetto che saranno richiesti in fase di domanda di costruzione.

Dall'investimento totale si dovrà dedurre l'importo di CHF 280'000.-. versato dall'assicurazione Basilese, quale indennizzo forfettario per i danni subiti dallo stabile ex-scuole, nonché un prelievo dal fondo FER (Fondo Energie Rinnovabili) di CHF 156'063.00 relativi ai lavori di isolamento del tetto e degli impianti fotovoltaici.

L'investimento netto sarà pertanto di CHF 117'937.00

Nr. CCC	DESCRIZIONE POSIZIONE	Progetto definitivo
1	LAVORI PRELIMINARI	Fr -
2	EDIFICIO	Fr 550'701
4	LAVORI ESTERNI	Fr -
5	COSTI SECONDARI E CONTI TRANSITORI	Fr 3'100
	COSTO DELL' OPERA DETERMINANTE PER L'ONORARIO B (SENZA IVA)	Fr 440'982
TOTALE COMPLESSIVO (IVA COMPRESA)		Fr 553'801

	RICAPITOLAZIONE PER ARTIGIANO	Progetto definitivo
	Impresa di costruzioni	Fr 7'000
	Carpentiere	Fr 146'198
	Ponteggi	Fr 21'606
	Vetraio	Fr 5'000
	Lattoniere	Fr 24'329
	Pittore	Fr 81'358
	Elettricista	Fr 10'500
	Impianto fotovoltaico	Fr 68'511
	Falegname	Fr 27'986
	Parchettista	Fr 80'213
	Pulizia dell'edificio	Fr 4'000
TOTALE COSTI ARTIGIANI		Fr 476'701

Conclusione e richiesta di risoluzione

Considerato quanto sopra, l'importo totale della richiesta del credito arrotondato (IVA inclusa) corrisponde a:

CHF 554'000.00 (IVA inclusa).

In considerazione di quanto precede vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È stanziato un credito complessivo di CHF 554'000.00 (iva inclusa) per i lavori di ripristino del tetto e altre oltre opere di miglioria dell'EX Palazzo scolastico.
2. Il credito sarà caricato nel conto investimenti "Ripristino stabile EX Palazzo scolastico.

3. Il rimborso dell'assicurazione ed il prelevamento dal fondo FER andranno a copertura dell'investimento.
4. Il credito, a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC, decade se non viene utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.

Con la massima stima.

Il Sindaco
Paolo Senn

PER IL MUNICIPIO



Il Segretario

Avv. Giuseppe Cotti

Per esame e rapporto

Commissione			
Gestione	Petizioni	Edilizia	Piano Regolatore