



MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 255

Approvazione di un credito di fr. 2'380'000- per il rinnovo completo della Casa comunale ad Intragna.

Approvato con risoluzione municipale no. 8483 del 2 maggio 2023.

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri comunali,

nell'ambito del processo aggregativo dei Comuni di Borgnone, Intragna e Palagnedra (2009) è stato più volte ribadito che fra le opere prioritarie e principali vi era la ristrutturazione della Casa comunale ad Intragna, ritenuta opera prioritaria nell'ambito del credito quadro nella concessione degli aiuti agli investimenti di fr. 3'000'000.- (art. 41 Legge perequazione comunale), così come votato dal Gran Consiglio.

I municipi che si sono succeduti in questi 14 anni si sono chinati più volte sul tema, analizzando più varianti, senza trovare una soluzione che creasse un sufficiente consenso. L'attuale Municipio ha ripreso l'argomento ed analizzato la situazione dell'attuale Casa comunale. La stessa evidenzia chiaramente la sua vetustà (tetto in pioda che fa acqua, cedimento dei controsoffitti e dei pavimenti, isolamento termico inesistente, impossibilità d'accesso per le persone disabili, misure antincendio al limite, impianto sanitario da rifare, ecc.) e limiti di spazio, seppur in parte compensati grazie alla posa di un archivio mobile a Camedo (oramai colmo). Anche l'attesa allo sportello da parte degli utenti non è delle migliori se pensiamo che la gente deve attendere in un pianerottolo sopra una scala buia e fredda, di fronte ai servizi igienici e senza lo spazio per una sedia per le persone più anziane o con disabilità.

L'Esecutivo, assieme all'amministrazione, ha analizzato l'esigenza degli spazi necessari e ha ritenuto che non sia necessario acquisire eventuali stabili contigui, come si era prospettato in passato; con questa scelta l'investimento è stato ridotto all'essenziale e limitato al solo stabile di proprietà comunale. Ciò è scaturito dal trasferimento dell'Info-Point e dell'Agenzia postale, che hanno liberato un importante spazio. Rimangono da esaminare la presenza della Giudicatura di pace – che però ha delle esigenze minime e la soluzione degli spazi proposta permette di trovare una soluzione – e della sede del Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio che beneficia di una servitù d'uso su di un locale sino al 2065. Con quest'ultimo ente sono state avviate le trattative che speriamo giungano a conclusione prima della fine della legislatura.

La Commissione della gestione e la Commissione dell'edilizia e delle opere pubbliche sono state regolarmente coinvolte sia nella fase progettuale sia nella fase di analisi del credito di investimento necessario. Gli incontri sono stati molto positivi, sono uscite suggestioni interessanti e il Municipio ne terrà conto nella fase esecutiva. L'obiettivo condiviso è di ridurre i costi, ad esempio con la messa in concorrenza, e con puntuali misure di adattamento del progetto. Ad esempio, si predisporrà l'edificio per la climatizzazione, mentre l'acquisto delle apparecchiature sarà eseguito unicamente alla prova dei fatti ovvero se effettivamente ve ne sarà bisogno. Lo stesso vale per le finestre; gli attuali serramenti hanno ancora una durata di vita di una quindicina di anni, tuttavia, se la loro sostituzione ci permettesse di avere un importante aumento dei sussidi per il risparmio energetico, ecco che si valuterà l'acquisto di nuove e performanti finestre. Inoltre, si sta cercando una soluzione più equilibrata tra pareti divisorie in vetro e in cartongesso. E così di seguito. Come fatto sinora, l'Esecutivo intende continuare ad informare le commissioni e certamente si organizzeranno delle visite di cantiere.

Il progetto

Il Municipio ha chiesto agli architetti Urs Plank, Sandra Giovannacci e Michel Kehl – tutti nostri domiciliati – una proposta di ristrutturazione. Analizzati i progetti, si è scelta la proposta dell'arch. Kehl, in quanto soddisfaceva meglio le esigenze dell'utilizzo dello stabile.

Al pian terreno si troveranno l'archivio, la saletta multiuso e un servizio igienico aperto al pubblico; al primo e al secondo piano gli uffici con la sala del municipio e al terzo piano una mansarda per poter organizzare incontri per una capienza di ca. 50 posti. Lo stabile sarà adeguato alle norme per l'accessibilità ai disabili con l'inserimento di un ascensore e di servizi igienici a norma.

Le facciate rimarranno originali e saranno realizzate alcune nuove aperture sul lato sud. Per motivi di contenimento dell'investimento e per uniformarsi alla maggioranza dei tetti di Intragna, la copertura sarà in tegole con l'inserimento di un impianto fotovoltaico che permetterà di ridurre i costi per l'elettricità (autoconsumo).

Prossimi passi

Il progetto è già stato valutato preliminarmente dai servizi del Dipartimento del territorio con un esito sostanzialmente positivo. Si procederà a breve con la pubblicazione della domanda di costruzione; salvo ricorsi la licenza edilizia presumibilmente potrà essere rilasciata entro la fine dell'estate. In parallelo saranno eseguiti i capitolati e la messa a concorso delle opere. Anche in questo caso, salvo ricorsi, i lavori potranno avviarsi verso marzo del 2024 e concludersi un anno dopo.

Preventivo e piano di finanziamento

Il preventivo è così riassunto (dettaglio allegato):

Lavori preparatori	fr.	215'900.00
Edificio	fr.	1'548'200.00
Costi secondari	fr.	75'300.00
Arredo	fr.	16'600.00
Costi opzionali	fr.	164'650.00
Subtotale	fr.	2'020'650.00
Iva (8.1%)	fr.	163'672.00
Totale	fr.	2'184'322.00

Per il piano di finanziamento, il credito è stato arrotondato a 2.3 milioni in quanto i progettisti hanno tenuto conto di un minimo 5% di imprevisti, mentre l'esperienza nella ristrutturazione di vecchi stabili richiede a nostro giudizio una maggiore prudenza. Ad ogni modo questo deve essere l'importo massimo – l'obiettivo è di rimanere fra i 2 e i 2.1 milioni – ciò ci ha permesso di valutare se l'investimento è sostenibile sia per la gestione della liquidità sia per l'onere degli ammortamenti sugli anni. Ai costi della ristrutturazione sono stati aggiunti quelli inerenti al trasferimento provvisorio della cancelleria presso gli spazi all'Oratorio di Nostra Signora ad Intragna.

L'investimento beneficia dell'aiuto del Cantone con fr. 1.2 milioni della LPI. A dipendenza del grado di efficienza termica che si vuole raggiungere, i sussidi cantonali possono variare tra i fr. 32'000 e i 73'000, ai quali vanno aggiunti quelli per l'impianto fotovoltaico, attingendo anche al FER, l'importo complessivo è di fr. 150'000. Nel frattempo, anche la Patenschaft für Berggemeinden è stata interpellata, la stessa ha confermato che questo tipo di opere è finanziabile da parte loro. Come per altre fondazioni – che contatteremo prossimamente – tutte richiedono che il Consiglio comunale approvi il credito di costruzione. I danni subiti dal maltempo nel mese di luglio dello scorso anno sono stati riconosciuti dall'assicurazione, questo importo finanzia buona parte dei lavori di dislocazione dell'amministrazione.

Con un simbolico fr. 1 abbiamo inserito anche il Patriziato di Intragna, Golino e Verdasio; in quanto beneficiario di una servitù è tenuto a partecipare ai costi di manutenzione. Anche questo aspetto rientra nelle trattative in corso.

Costi di ristrutturazione	CHF	2'300'000
Costi di dislocazione	CHF	80'000
Totale	CHF	2'380'000

Cantone LPI	CHF	1'200'000.00
FER e sussidi energetici	CHF	150'000.00
Patenschaft e altri	CHF	150'000.00
Assicurazione	CHF	47'000.00
Patriziato Intragna	CHF	1.00
Totale	CHF	1'547'001.00

Costo netto CHF 832'999.00

Media 3 anni CHF 277'666.33

Autofinanziamento medio annuo previsto nei 3 anni CHF 450'000.00

Tenuto conto dell'autofinanziamento, della gestione della liquidità, degli investimenti per il prossimo quadriennio, dell'evoluzione delle uscite e delle entrate della gestione corrente, riteniamo l'investimento sostenibile.

In considerazione di quanto sopra esposto vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e :

1. È approvato un credito di di fr. 2'380'000- per il rinnovo completo della Casa comunale ad Intragna;
2. il credito sarà iscritto al conto investimenti;
3. il credito decade (art. 13 cpv. 3 LOC) se non utilizzato entro il 30 giugno 2024.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco


Michele Turri



Il segretario


Axel Benzonelli

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE CASA COMUNALE AD INTRAGNA
 COMMITTENTE: COMUNE DELLE CENTOVALLI

24.04.23

PREVENTIVO DEFINITIVO SECONDO CCC MARGINE DI TOLLERANZA SECONDO SIA +/- 10%

COSTO TOTALE DELL'OPERA (IVA 8.1% compresa) CORRISPONDE A 1'410 CHF/m³ CHF 2'184'300

COSTO TOTALE DELL'OPERA (IVA esclusa) CHF 2'020'650

CCC	DESCRIZIONE POSIZIONE	TOTALE
1 - 9	TOTALE COSTI D'INVESTIMENTO (IVA esclusa)	CHF 1'856'000
	OPZIONALI (IVA esclusa)	CHF 164'650

1	LAVORI PREPARATORI	CHF 215'900
10	Rilievi, prospezioni geognostiche	CHF 9'200
11	Sgombero, preparazione del terreno	CHF 119'200
12	Misure di messa in sicurezza, sottomurazioni	CHF 81'500
15	Adattamenti a linee e condotte esistenti	CHF 6'000

2	EDIFICIO	CHF 1'548'200
21	Costruzione grezza 1	CHF 383'700
22	Costruzione grezza 2	CHF 192'700
23	Impianti elettrici	CHF 78'350
24	Impianti di riscaldamento e raffreddamento	CHF 70'700
25	Impianti sanitari	CHF 56'900
26	Impianti di trasporto	CHF 35'000
27	Finiture 1	CHF 361'100
28	Finiture 2	CHF 140'500
29	Onorari	CHF 229'250

5	COSTI SECONDARI E CONTI TRANSITORI	CHF 75'300
51	Autorizzazioni, tasse	CHF 2'500
52	Documentazione, presentazione	CHF 2'000
53	Assicurazioni	CHF 2'000
56	Altri costi secondari	CHF 2'800
58	Accantonamenti e riserve	CHF 66'000

9	ARREDO	CHF 16'600
90	Mobili	CHF 12'700
92	Tessili	CHF -
93	Attrezzi, apparecchi	CHF 900
94	Piccolo inventario	CHF 3'000

CCC	OPZIONALI (IVA esclusa)	CHF 164'650
221.2	Sostituzione serramenti esistenti	Fr 23'900
231.5	Impianti per la produzione di energia (impianto fotovoltaico Fr. 18'850)	Fr 18'850
235.3	Apparecchi informatici	Fr 30'000
246.9	Fornitura e posa impianto di raffreddamento per uffici e mansarda (compreso allacc. elettrico e scarici condensa)	Fr 52'600
9	Mobili per uffici, tavoli, sedie, bandiere, schermo e proiettore, attrezzature per pulizia, utensili e minuteria varia	Fr 39'300

RELAZIONE TECNICA - PRIMA PARTE

LA COSTRUZIONE DELLA CASA COMUNALE AD INTRAGNA CHE SI AFFACCIA SULLA PIAZZA PITTORESCA PIAZZA DEL PAESE, A LATO DEL CAMPANILE PIÙ ALTO DEL TICINO, RISALE AL 1900 CIRCA.

NEL CORSO DEGLI ULTIMI 20 ANNI L'EDIFICIO HA SUBITO VARI INTERVENTI DI MANUTENZIONE E DI ADATTAMENTI ALLE ESIGENZE

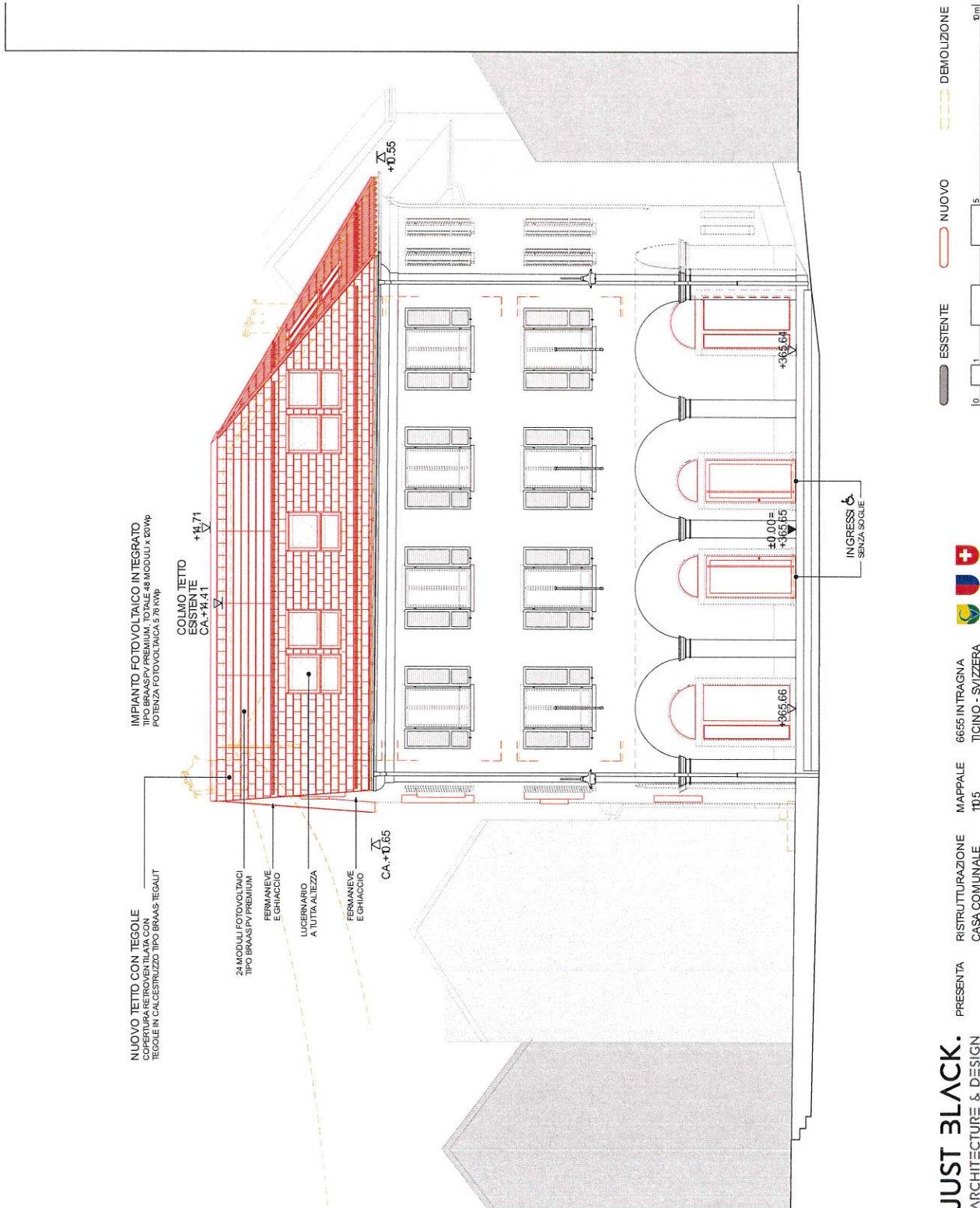
L'ASPETTO ESTERIORE È BUONO, MA ALL'INTERNO LO STATO ATTUALE RAPPRESENTA UN "PATCHWORK" DI SPAZI CHE RENDE

IMPOSSIBILE UN FUNZIONAMENTO DINAMICO E TEMPORANEO DELLA SEDE DELL'AMMINISTRAZIONE DELLE CENTOVALLI. E LA FRUIBILITÀ PER I CITTADINI E PER CHI LAVORANO NELLO STABILE NON È PRATICA.

IL RECENTE CROLLO DI UN CONTROSOFFITTO, VARIE INFILTRAZIONI DI ACQUA PIOVANA DAL TETTO IN PIODE E L'IMPIANTISTICA OBSOLETA, RICHIEDONO UN INTERVENTO RADICALE IMMEDIATO.

LA RIQUALIFICAZIONE DELLA CASA COMUNALE È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI PUNTI:

- RIMOZIONE DEL TETTO IN PIODE E STOCCAGGIO DELLE PIODE ADATTE PER LA COSTRUZIONE DI NUOVI MURI STRUTTURALI PROGETTATI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO. VEDI PIANO P+1-P+2 E MANSARDA
- SVENTRAMENTO DELL'EDIFICIO CON DEMOLIZIONE PARZIALE E/O TOTALE DEI MURI INTERNI, SCALE, SOFFITTI, PLATEE E DELLA IMPIANTISTICA. MISURE DI MESSA IN SICUREZZA DEI MURI PERIMETRALI E SOTTO MURAZIONI
- INGRESSI SENZA SOGLIA, ADATTE AI DISABILI, CON NUOVE PORTE VETRATE IN METALLO AUTOMATIZZATE, CHE SI APRONO NELLA DIREZIONE DI FUGA
- RITORNO DEGLI SPAZI ATTORNO ALLA NUOVA SCALA CENTRALE CON VANO ASCENSORIO IN CALCESTRUZZO
- AMBIENTI LUMINOSI CON PARETI DIVISORIE IN VETRO E TENDE SOTTILI, IN MODO CHE LA TRASPARENZA TRA I VARI SPAZI POSSA ESSERE REGOLATA IN OGNI MOMENTO SECONDO LA DISCREZIONE DESIDERATA. (* A SECONDA DEI REQUISITI ACUSTICHE CON MONO, DOPPIO O TRIPLO VETRO)
- NUOVE APERTURE VERSO SUD SU TUTTI I PIANI CON IMBOTTITI SPORGENTI IN CALCESTRUZZO E FINESTRE IN LEGNO/METALLO, PER GARANTIRE L'ILLUMINAZIONE NATURALE DEGLI AMBIENTI
- NUOVE SOLETTE IN CALCESTRUZZO ARMATO CON BUON ISOLAMENTO ACUSTICO E RESISTENZA AL FUOCO E ISO. SERVONO STATICAMENTE COME PANNELLO DI IRRIGIDIMENTO TRA I MURI PERIMETRALI E IL VANO DELL'ASCENSORE
- RISANAMENTO ENERGETICO DELLE PARETI PERIMETRALI CON CAPPOTTO TERMICO INTERNO, CON SISTEMA APERTO ALLA DIFFUSIONE CON STRATO FUNZIONALE, TIPO "STO-THERM IN SMO" CON BASSA CONDUTTIVITÀ TERMICA E FINITURA INTONACATA, SPESSORE TOTALE 140MM
- NUOVA MANSARDA CON LUCERNARI A TUTTA ALTEZZA, TIPO VELUX, E VISTA SUI TETTI, IL CAMPANILE E LE MONTAGNE >>



IMPIANTO FOTOVOLTAICO INTEGRATO
TIPO BRVAASPV PREMIUM, TOTALE 48 MODULI x 200Wp
POTENZA FOTOVOLTAICA 9.70 kWp

COLMO TETTO
ESISTENTE
CA +14.41

NUOVO TETTO CON TEGOLE
COPERTURA RINNOVATA IN TEGOLE IN CALCESTRUZZO TIPO BRVAASPV TEGAUT

24 MODULI FOTOVOLTAICI
TIPO BRVAASPV PREMIUM
FERMANEVE
E GHIACCIO

LUCERNARIO
A TUTTA ALTEZZA
FERMANEVE
E GHIACCIO

CA +10.66

+0.55

+0.00 =

+365.65

+365.64

+365.66

INGRESSO
SENZA SOGLIE



CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) $72.5 + 117.4 + 118.3 + 62.0 = 370.2 \text{ m}^2$ SUL
 INDICE DI SFRUTTAMENTO (IS) 370.2 m^2 SUL / 129.6 m^2 S.U.P. MAPPALE = 2.86
 SPESORE DEI MURI PERIMETRALI CON ISOLAMENTO TERMICO = 35 cm (ART. 40-3 RLE)