

Via Tognola 1 – CP 1245
6710 Biasca

◆
Telefono 091 / 862.11.74
Fax 091 / 862.13.80
E-mail: info@patriziatobiasca.ch
Sito: www.patriziatobiasca.ch

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

**Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di un credito di fr. 550'000.—
per la ristrutturazione del Palazzo patriziale**

del 11 giugno 2012

Gentile signora Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

l'Ufficio patriziale lo scorso 29 marzo ha sottoscritto una dichiarazione d'intenti per la locazione di spazi al piano terra del Palazzo patriziale, a Pro Senectute Ticino e Moesano, con lo scopo di insediarvi un Centro diurno terapeutico.

I Centri diurni terapeutici sono pensati per accogliere persone affette da malattia di Alzheimer o da patologie correlate.

I Centri vogliono essere una struttura a carattere familiare, ove la persona ammalata possa sentirsi accolta e compresa, nonostante la sua malattia.

Le attività svolte vertono dalle terapie di animazione alla ginnastica di gruppo, da un'alimentazione sana ed adeguata ad un'organizzazione chiara e regolata della giornata degli ospiti.

Pro Senectute Ticino e Moesano ha deciso di creare un nuovo Centro a Biasca, principalmente per la sua posizione strategica al centro delle Tre Valli.

La superficie locata è circa di 200 mq al piano terra e comprende la superficie attualmente occupata dai due negozi a sud e a nord-ovest, le due autorimesse e la superficie attigua dell'appartamento occupato in precedenza dalla defunta signora Daria Fogliani, appartamento che avrebbe dovuto essere oggetto di un intervento di ristrutturazione completa.

La durata della locazione è indeterminata, con prima scadenza **dopo 10 anni**, rinnovabile di **10 anni**. La pigione annua complessiva ammonta a circa fr. 39'000.—.

La consegna degli spazi finiti è prevista per la **primavera 2013**.

Il progetto è corretto e non stravolge eccessivamente la struttura esistente.

Esso permette in futuro, qualora Pro Senectute dovesse lasciare gli spazi, di affittare in maniera indipendente i due negozi (oltretutto con il valore aggiunto dei nuovi servizi igienici), nonché d'avere un ampio appartamento di 3,5 locali, al piano terra, con spazi adatti a persone su sedia a rotelle.

A livello di programma lavori, il cantiere dovrebbe durare tra i cinque e i sei mesi.

A questa tempistica, vanno aggiunti, prima dell'inizio del cantiere, altri tre/quattro mesi per la preparazione dei piani esecutivi e bozze capitolati, indi una volta ottenuta la licenza edilizia (la domanda di costruzione è stata inoltrata **preventivamente ad inizio giugno**), la richiesta delle offerte, le delibere e la stesura dei piani definitivi.

La fase esecutiva potrà avere inizio dopo l'approvazione da parte delle Autorità competenti e del Consiglio patriziale.

PATRIZIATO DI BIASCA

Vantaggi per il Patriziato e aspetti sociali:

- Maggiori introiti annui per il Patriziato rispetto agli attuali, di circa **fr. 7'000.—**.
- Garanzia di posti di lavoro per Pro Senectute.
- Il Centro promuove il sostegno concreto e morale alle famiglie e alle persone di riferimento e mira a posticipare o addirittura ad evitare il collocamento della persona ammalata in casa per anziani, in casa medicalizzata o in istituti per lungodegenti.
- Si evita per il Patriziato, l'attuale continuo andirivieni di affittuari (specie per i due negozi), intervallato anche da **mesi di non-occupazione**.

* * * * *

Altro intervento urgente da comprendere in questa ristrutturazione è **la sostituzione del lift**. La sua vetustà (in funzione dal 1962, durata di vita calcolata dall'Associazione Svizzera dei Proprietari Immobiliari, **30 anni**) non offre più le necessarie garanzie di sicurezza ed i costi di manutenzione continuano a lievitare. Il preventivo comprende la consegna in cantiere, l'installazione e la messa in funzione.

Preventivo di spesa per sistemazione piano terra come da progetto Pro Senectute e sostituzione lift esistente:

Opere da capomastro	fr. 58'000.—
Opere da gessatore	fr. 53'000.—
Opere da sanitario	fr. 28'000.—
Opere da riscaldamento	fr. 22'000.—
Opere da elettricista	fr. 25'000.—
Opere da falegname	fr. 54'000.—
Opere da metalcostruttore	fr. 14'800.—
Opere da piastrellista	fr. 4'000.—
Opere da rivestimento	fr. 25'000.—
Opere da pittore	fr. 13'000.—
Opere da oscuramento	fr. 11'000.—
Arredamento fisso	fr. 15'000.—
Sistemazione lift	fr. 85'000.—
Sistemazione esterna	<u>fr. 24'000.—</u>
Totale edificio ed esterno	fr. 431'800.—
Eventuali imprevisti	fr. 4'318.—
Emissione cartella ipotecaria	fr. 5'000.—
Onorari vari	fr. 51'970.—
Spese varie e vari	<u>fr. 13'725.—</u>
	fr. 506'813.—
IVA (8 %)	fr. 40'545.—
Arrotondamento	<u>fr. 2'642.—</u>
<u>Totale generale</u>	<u>fr. 550'000.—</u>

PATRIZIATO DI BIASCA

Investimenti futuri

Per concludere e per dar seguito alle vostre puntuali richieste in Consiglio patriziale, ci permettiamo di segnalarvi una serie di interventi **per i prossimi anni**, con relativi preventivi di spesa (massima +/- 20 %), così da avere una visione globale della situazione e poter adeguatamente aggiornare il piano finanziario.

1. La rimozione delle barriere architettoniche (studio FTIA del marzo 2011)	fr. 60'000.—
2. Il risanamento/rifacimento della vetrata nord del vano scale (l'idea è quella di mantenere la struttura esterna massiccia verticale e rifare completamente il serramento demolendo quanto esistente)	fr. 60'000.—
3. La sostituzione del tetto delle autorimesse	fr. 50'000.—
4. Il risanamento del locale-archivio patriziale nel cantinato	fr. 40'000.—
5. La ristrutturazione di un appartamento (rimessa a nuovo)	<u>fr. 160'000.—</u>
Totale investimenti futuri	fr. 370'000.—

Finanziamento

L'investimento di fr. 550'000.— sarà finanziato nel seguente modo:

- Fino all'importo di **fr. 500'000.—** tramite **l'accensione di un prestito ipotecario** con la relativa emissione di una cartella ipotecaria gravante il mappale n. 2854 RFD Biasca (Palazzo patriziale);
- La differenza di **fr. 50'000.—** tramite la **liquidità** del'ente.

Fatte queste doverose premesse, in considerazione anche del carattere **urgente di questo intervento**, l'Ufficio patriziale vi invita, signore e signori consiglieri, a volerli concedere il credito necessario, votando l'annesso disegno di decreto.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Mario Tatti

Tiziana Rè

D e c r e t o

Credito di fr. 550'000.— per la sistemazione come da progetto Pro Senectute Ticino e Moesano e sostituzione del lift del Palazzo Patriziale

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- Visto il messaggio n. 8/2012 dell'Ufficio patriziale;
- Sentito il rapporto della Commissione delle costruzioni;

d e c r e t a :

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo per la ristrutturazione del Palazzo patriziale;
- Art. 2:** Al Patriziato è concesso un credito di fr. 550'000.— per la realizzazione delle opere di cui all'art.1;
- Art. 3:** Il credito concesso verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca;
- Art. 4:** Eventuali sussidi e/o contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 5:** E' autorizzata l'emissione di una nuova cartella ipotecaria di nominali fr. 500'000.—, gravante il mappale n. 2854 RFD Biasca (Palazzo Patriziale), in sostituzione parziale del titolo esistente di fr. 350'000.— già saldato;
- Art. 6:** L'Ufficio patriziale è autorizzato ad incaricare un notaio per l'allestimento dell'atto pubblico relativo all'art. 5 e a designare i rappresentanti per la firma dello stesso.
- Art. 7:** Il credito decade se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni.