

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di un credito di fr. 300'000.— per interventi di manutenzione e ristrutturazione del Palazzo patriziale

del 9 ottobre 2013

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

lo stabile ad uso abitativo-locativo, edificato negli anni '60, ha subito, circa una ventina di anni fa, un risanamento generale con l'applicazione di un cappotto termico, la sostituzione delle finestre con vetratura isolante, migliorie interne dei singoli appartamenti e l'allacciamento delle canalizzazioni a quelle comunali.

Diversi sono gli interventi necessari di manutenzione e ristrutturazione del Palazzo Patriziale, che di seguito elenchiamo.

Ristrutturazione appartamento

Lo scorso 23 luglio, abbiamo ricevuto disdetta del contratto di locazione dell'appartamento della signora Laura Balestra, la quale per gravi motivi di salute ha dovuto essere ricoverata in una casa per anziani.

E' stato incaricato l'architetto Ezio Monighetti, di redigere una descrizione sommaria dei lavori necessari, con relativa stima dei costi.

L'attuale proposta prevede il rinnovo interno completo dell'appartamento, che a suo tempo non è stato ristrutturato.

Descrizione sommaria dei lavori

- Rimozione parziale di un tavolato (spess. 10 cm.) fra il locale cucina e la zona pranzo
- Demolizione camino nella zona soggiorno
- Asportazione dei pavimenti esistenti
- Chiusura passaggio atrio-cucina
- Sistemazione muro rimanente tra cucina e pranzo
- Sistemazione muro camino e chiusura caminetto previa pulizia della canna fumaria
- Scanalature, fori, passaggi e immurazioni
- Controllo rolladen, comando a manovella, guide, cassonetti ecc.
- Impianto luce per i diversi vani, con nuovo concetto di illuminazione
- Controllo del quadro principale di distribuzione comprendente: valvole automatiche, formazione dei diversi gruppi, sicurezze ecc.

PATRIZIATO DI BIASCA

- Montaggio di nuovi corpi illuminanti, lampade, spots ecc. su pareti e plafoni, secondo nuovo concetto
- Controllo dell'impianto completo comprendente, telefono, citofono, suoneria, impianto TV, ecc.
- Posa di nuovi apparecchi sanitari, sospesi, completi di batteria, accessori ed ogni altro inerente
- Nuove condotte sanitarie in acciaio inox per acqua fredda, calda, riguardanti l'appartamento. Modifica tubazioni di scarico WC ed ev. cucina, con tubi tipo Geberit, che vanno a raccordarsi alle tubazioni di scarico esistenti dell'edificio
- Condotte acqua calda e fredda con guaine tipo Isiline, condotte di scarico con materassino di lana minerale
- Combinazione comprendente, apparecchi cucina con piano in vetroceramica, forno, lavastoviglie, cappa, frigo, lavelli, armadi pensili ecc., piano di lavoro in pietra naturale o simile
- Rappezzi di intonaco su pareti in cotto, con stabilitura finale
- Porte interne in legno da verniciare, posate su stipiti in legno con gomma nelle battute, maniglie ecc.
- Armadi a muro completi, con zoccoli, liste contro muro, spalle e schienale interno e ripiani, serratura a stanga con pomolo
- Esecuzione, sistemazioni e manutenzione, posa binari per tende e pannelli, sostituzione scossetti interni
- Fornitura e posa di serrature con cilindro KABA
- Piastrelle di prima qualità per la zona giorno, servizi e balconi
- Parquetto prelaccato tipo Monopark o simile, per le camere
- Controsoffitti ribassati eseguiti in lastre di gesso, compreso interposizione di un'isolazione fonica (anticalpestio) e alloggi per lampade incassate (tipo Led)
- Tinteggio alla dispersione su pareti e plafoni, ritocchi, stuccature, rappezzi ecc. Trattamento allo smalto per porte, stipiti, scossetti ecc.
- Pulizia completa di tutti i locali, pavimenti, vetri, apparecchiature, ecc.

Valutazione dei costi (compresi onorari, costi secondari e imprevisti)

fr. 162'355.—

Ristrutturazione servizi igienici e posa montascale

Il 10 maggio 2006, il consigliere patriziale Totti, inoltrava una mozione volta a proporre l'adeguamento dell'accesso alla sala patriziale per persone diversamente abili. Inoltre l'articolo 30 della Legge edilizia cantonale, al cpv. 1 recita: *l'accesso a edifici e impianti destinati al pubblico di proprietà di Cantoni, Comuni e di altri Enti, deve essere garantito ai disabili.*

Anche per questo intervento, l'Ufficio patriziale ha incaricato l'architetto Ezio Monighetti per una valutazione dei costi e l'allestimento di un preventivo di spesa: verrebbe piazzato un montascale OMEGA con piattaforma automatica, al piano terreno entrata sud del Centro diurno di ProSenectute, lungo l'anima della scala fino all'ultimo gradino della seconda rampa (piano sala patriziale), indi, superare gli ultimi 3 gradini, con una piattaforma elevatrice verticale Liftboy II. Considerato, che anche gli ospiti del Centro Pro Senectute, potranno usufruire del montascale per accedere alla sala patriziale, sarà nostra premura sottoporre all'Associazione una richiesta di contributo.

PATRIZIATO DI BIASCA

L'attuale proposta prevede, inoltre, la formazione di un servizio per persone disabili e di un servizio WC al primo piano (sala patriziale e ufficio patriziale), in sostituzione degli attuali.

Costi per la posa di un montascale

Montascale OMEGA con piattaforma automatica	fr. 26'000.—
Piattaforma elevatrice verticale Liftboy II	fr. 12'000.—
Imprevisti eventuali	fr. 2'000.—

Totale compreso consegna, installazione, collaudo e IVA **fr. 40'000.—**

Descrizione sommaria dei lavori per adeguamento servizi WC

- Demolizioni e rimozioni di tavolati (spess. 10 cm.) di suddivisioni
- Asportazione dei pavimenti esistenti
- Esecuzione delle suddivisioni interne in mattoni di cotto, legati con malta cementizia, architravi, ecc.
- Scanalature, fori, passaggi, immurazioni
- Montaggio di nuovi corpi illuminanti su pareti e plafoni
- Posa di nuovi apparecchi sanitari, sospesi, completi di batteria, accessori ed ogni altro inerente
- Nuove condotte sanitarie in acciaio inox per acqua fredda, calda, riguardanti i due servizi
- Modifica tubazioni di scarico WC con tubi tipo Geberit, che vanno a raccordarsi alle tubazioni di scarico esistenti dell'edificio
- Condotte acqua calda e fredda con guaine tipo Isiline, condotte di scarico con materassino di lana minerale
- Intonaci interni per i tavolati divisorii, compresa stabilitura finale
- Porte interne in legno da verniciare, posate su stipiti in legno con gomma nelle battute
- Armadio a muro, frontale da verniciare
- Fornitura e posa di ferramenti per servizio disabili
- Pavimenti in piastrelle e pareti dove necessario, zoccolini adatti alle pavimentazioni scelte
- Controsoffitti ribassati eseguiti in lastre di gesso, compreso interposizione di un'isolazione fonica (anticalpestio) e alloggi per lampade incassate (tipo Led)
- Tinteggio alla dispersione su pareti e plafoni, ritocchi, stuccature, rappezzi, ecc.
- Parti in legno allo smalto, lavatura, carteggiatura
- Trattamento allo smalto per porte, stipiti, scossetti, ecc.
- Pulizia completa di tutti i locali, pavimenti, vetri, apparecchiature, ecc.

Valutazione dei costi (compresi onorari, costi secondari e imprevisti) **fr. 25'200.—**

Risanamento/rifacimento vetrata nord

La vetrata a nord del vano scale versa in condizioni precarie e non soddisfa più gli standard minimi in materia di sicurezza

L'attuale proposta prevede il risanamento/rifacimento della vetrata nord, circa 28 mq. L'idea è quella di mantenere la struttura esterna massiccia verticale, e rifare completamente il serramento, demolendo quanto esistente e posando una vetratura isolante K 1.1 anti-sfondamento.

Stima dei costi fr. 60'000.—

PATRIZIATO DI BIASCA

Erogazione acqua

Al fine di migliorare la portata e la pressione dell'acqua, sarà sostituita dove possibile, la colonna verticale di distribuzione.

Da questa colonna, sarà allacciata la distribuzione per i raccordi del locale bagno, della cucina e del servizio WC.

Con la posa di apparecchi di tipo sospeso, sarà migliorato il deflusso delle acque luride; miglioramento pure allo scarico esistente.

RICAPITOLAZIONE GENERALE DEI COSTI

Ristrutturazione appartamento	fr. 162'355.—
Ristrutturazione servizi igienici e posa montascale	fr. 65'200.—
Risanamento/rifacimento vetrata nord	fr. 60'000.—
Erogazione acqua + eventuali imprevisti + costi finanziari	fr. 12'445.—
T O T A L E COMPLESSIVO (IVA inclusa)	<u>fr. 300'000.—</u>

Il credito necessario verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca e sarà finanziato tramite l'accensione di un prestito ipotecario di CHF 300'000.—, con la relativa emissione di una cartella ipotecaria gravante il mappale n. 2854 RFD di Biasca.

L'Ufficio patriziale, volentieri a disposizione per eventuali informazioni o chiarimenti, vi invita ad approvare il messaggio e a votare gli annessi disegni di decreto.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

D e c r e t o 1

Ristrutturazione appartamento al terzo piano lato est del Palazzo patriziale

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ◆ Visto il messaggio no 7/2013 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentiti i rapporti delle Commissioni delle costruzioni e di gestione;

d e c r e t a :

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo degli interventi per la ristrutturazione dell'appartamento al terzo piano lato est del Palazzo patriziale.
- Art. 2:** Al Patriziato è concesso un credito di fr. 162'355.— per la ristrutturazione dell'appartamento al terzo piano lato est.
- Art.3:** Il credito necessario verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca e sarà finanziato tramite l'accensione di un prestito ipotecario con la relativa emissione di una cartella ipotecaria gravante il mappale n. 2854 RFD di Biasca.
- Art. 4:** Eventuali sussidi e/o contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 5:** Il credito decade se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni.

D e c r e t o 2

accesso e servizi per disabili al primo piano

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ♦ Visto il messaggio no 7/2013 dell'Ufficio patriziale;
- ♦ Sentiti i rapporti delle Commissioni delle costruzioni e di gestione;

d e c r e t a :

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo degli interventi di ristrutturazione dei servizi igienici al primo piano (Sala patriziale e ufficio patriziale) e la posa di un montascale.
- Art. 2:** Al Patriziato è concesso un credito di fr. 65'200.— per la ristrutturazione dei servizi igienici al primo piano (Sala patriziale e ufficio patriziale) e la posa di un montascale dal piano terreno, entrata sud, del Centro diurno terapeutico Pro Senectute fino al piano dell'Ufficio patriziale.
- Art.3:** Il credito necessario verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca e sarà finanziato tramite l'accensione di un prestito ipotecario con la relativa emissione di una cartella ipotecaria gravante il mappale n. 2854 RFD di Biasca.
- Art. 4:** Eventuali sussidi e/o contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 5:** Il credito decade se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni.

D e c r e t o 3

risanamento/rifacimento della vetrata nord del vano scale del Palazzo Patriziale.

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ♦ Visto il messaggio no 7/2013 dell'Ufficio patriziale;
- ♦ Sentiti i rapporti delle Commissioni delle costruzioni e di gestione;

d e c r e t a :

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo degli interventi risanamento/rifacimento della vetrata nord del vano scale del Palazzo Patriziale.
- Art. 2:** Al Patriziato è concesso un credito di fr. 60'000.— per il risanamento/rifacimento della vetrata nord del vano scale del Palazzo Patriziale.
- Art.3:** Il credito necessario verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca e sarà finanziato tramite l'accensione di un prestito ipotecario con la relativa emissione di una cartella ipotecaria gravante il mappale n. 2854 RFD di Biasca.
- Art. 4:** Eventuali sussidi e/o contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 5:** Il credito decade se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni.

D e c r e t o 4

Erogazione acqua, imprevisti e costi finanziari ristrutturazione Palazzo Patriziale

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ◆ Visto il messaggio no 7/2013 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentiti i rapporti delle Commissioni delle costruzioni e di gestione;

d e c r e t a :

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo degli interventi relativi all'erogazione dell'acqua, eventuali imprevisti e costi finanziari per la ristrutturazione del Palazzo Patriziale.
- Art. 2:** Al Patriziato è concesso un credito di fr. 12'445.— per gli interventi relativi all'erogazione dell'acqua, eventuali imprevisti e costi finanziari per la ristrutturazione del Palazzo Patriziale.
- Art.3:** Il credito necessario verrà iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca e sarà finanziato tramite l'accensione di un prestito ipotecario con la relativa emissione di una cartella ipotecaria gravante il mappale n. 2854 RFD di Biasca.
- Art. 4:** Eventuali sussidi e/o contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 5:** Il credito decade se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni.