

## **MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE**

**Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di un credito di CHF 2'300'000.00 per il risanamento dello stabile ex Scheertex situato sul MN 3039 RFD Biasca**

del 20 febbraio 2019

Gentile signora Presidente,  
Gentili signore ed egregi consiglieri patriziali,

con il MP 8/2018 del 4 giugno 2018 il Consiglio patriziale ha approvato il credito di CHF 210'000.00 inerente la fase di progettazione del risanamento dello stabile ex Scheertex. La domanda di costruzione è stata inoltrata il 21 dicembre 2018 ed attualmente si sta preparando tutto il necessario per avviare la fase d'appalto.

### **Il progetto**

Il progetto è stato allestito in collaborazione con il futuro affittuario. Come avevamo già anticipato nel precedente messaggio, l'intervento di risanamento sarà effettuato nel rispetto della conservazione architettonica dello stabile. Le pareti strutturali intonacate e le aperture verranno unicamente risanate e leggermente adattate. Non si prevedono ampliamenti ed il tetto avrà la medesima conformazione, in quanto dai sondaggi effettuati la carpenteria risulta ancora essere in buono stato e dunque verrà unicamente sostituita l'ultima stratificazione di copertura. I serramenti verranno sostituiti secondo i nuovi standard energetici mentre l'isolamento termico sarà applicato internamente.

Sebbene l'edificio abbia una disposizione ed arredo moderno, lo standard costruttivo sarà di tipo medio, con l'utilizzo di materiali e processi esecutivi tradizionali. Per la parte strutturale verranno rimossi la soletta in legno e l'attuale corpo scale ubicato nella parte laterale ricostruiti in posizione centrale al fine di migliorare l'organizzazione funzionale degli spazi. Per ora il Patriziato eseguirà unicamente le predisposizioni per l'installazione di un lift in quanto, durante la fase preliminare di contrattazione con l'affittuario, l'inserimento di questo elemento è stato sospeso a causa dei costi. Queste opere con i relativi costi verranno sottoposte all'affittuario assieme ad altre desiderate inizialmente non previste che, se realizzate, rimetterebbero in discussione l'importo d'affitto inizialmente stabilito. Nel piano seminterrato si manterranno gli spazi originali adibiti a deposito. Unicamente la parte centrale verrà isolata con la creazione di un servizio con doccia ed il locale tecnico. Il resto dell'edificio verrà completamente ristrutturato per un bisogno amministrativo, in modo da migliorare il confort e rendere questi locali conformi agli standard attuali.

Il riscaldamento avverrà per mezzo di una termopompa aria/acqua mentre la distribuzione del calore sarà a pavimento con l'ausilio di serpentine. I pavimenti verranno finiti con tradizionale massetto (betoncino) e rivestiti verosimilmente con piastrelle. Tutte le pareti verranno consegnate rivestite con intonaco di fine granulometria e i soffitti stabiliti con gesso.

## **PATRIZIATO DI BIASCA**

L'edificio dovrà essere obbligatoriamente classificato quale Minergie, dunque sarà dotato di una ventilazione controllata con recupero del calore e di una termopompa di tipo reversibile che effettuerà il raffrescamento

nel medesimo circuito di riscaldamento a serpentine. Le attuali aperture impongono una grande distanza fra le solette e per questo bisognerà effettuare un ribassamento per ottenere un'altezza dei locali più consona. Questa intercapedine di circa 40-50 cm verrà utilizzata per la distribuzione della ventilazione e dell'eventuale climatizzazione.

Per la parte raffreddamento l'impianto con serpentine e ventilazione controllata permette unicamente di effettuare un raffrescamento limitato di circa 2-3 gradi. Sebbene questo risulti essere sufficiente secondo l'analisi energetica Minergie, l'affittuario potrebbe desiderare l'aggiunta di un impianto di climatizzazione che sia più efficace nel raffreddamento, che possa deumidificare l'aria ed avere una regolazione diversa tra i vari locali. Per ottenere questo occorre realizzare un circuito di distribuzione parallelo derivante dalla medesima termopompa, predisporre tutti gli scarichi per la condensa ed installare un ventilconvettore a soffitto in ogni locale che si desidera climatizzare. Trattandosi di un impianto non obbligatorio che aumenta il confort dell'edificio, alla luce dei preventivi forniti dagli specialisti, anche questo costo d'opera verrà inserito come elemento opzionale assieme all'ascensore.

La sistemazione esterna prevista al termine dei lavori di ristrutturazione potrà variare a dipendenza dei consuntivi d'opera. L'attuale pavimentazione risulta essere ancora in buono stato ed il numero massimo di posteggi consentiti è già possibile con l'attuale conformazione. L'intervento di eliminazione della scarpata con la creazione di un muro di contenimento migliora la disposizione ed abbellisce l'entrata principale dello stabile. Questo intervento è stato inserito nella domanda di costruzione ma verrà concretizzato unicamente se confermati e non superati i preventivi di costruzione.

I sondaggi effettuati per determinare la presenza d'amianto hanno dato esito negativo. Solo in pochi materiali se ne è riscontrata una bassa percentuale. La demolizione potrà dunque avvenire senza particolari accorgimenti. Dal momento però che non si sono potuti effettuare sondaggi completi, è previsto l'accompagnamento dello specialista anche nella fase esecutiva della demolizione.

### **Costo d'opera totale**

Riportiamo di seguito i costi preventivati riassunti in parti d'opera:

Demolizioni e messa in sicurezza	CHF	60'000.00
Costruzione grezza 1 (muri, solette, copertura tetto e isolamento)	CHF	571'500.00
Costruzione grezza 2 (lattoneria, serramenti, tinteggio esterno)	CHF	285'500.00
Impianto elettrico	CHF	190'000.00
Impianto riscaldamento, ventilazione e sanitari	CHF	256'000.00
Finiture 1 (elementi frangisole, porte, corrimani, ferramenta)	CHF	157'000.00
Finiture 2 (opere da piastrellista, gessatore e tinteggio interno)	CHF	230'000.00
Arredo (illuminazione base, mobilio fisso come bucalettere)	CHF	28'500.00
Onorari	CHF	354'000.00
Lavori esterni (allacciamenti, sistemazioni e rappezzi)	CHF	84'500.00
Autorizzazioni, assicurazioni, tasse	CHF	29'000.00
Cartella ipotecaria ed interessi sul credito di costruzione	CHF	54'000.00
Imprevisti 10%	CHF	210'000.00
<b>Totale (IVA inclusa)</b>	<b>CHF</b>	<b>2'510'000.00</b>

## **PATRIZIATO DI BIASCA**

### **Finanziamento**

L'investimento totale è valutato in CHF 2'510'000.00 +/- 10% IVA compresa, mentre l'affitto annuo concordato risulterà essere di CHF 110'000.00. La lievitazione del preventivo è sostanzialmente legata all'esito dei sondaggi effettuati ed ai preventivi consegnati dai singoli specialisti. Dagli accordi intercorsi con gli istituti bancari, il credito ipotecario ammonterà a CHF 1'300'000.00 con un supplemento di CHF 500'000.00 garantiti da ipoteche su terreni di nostra proprietà.

La rimanenza verrà finanziata tramite la liquidità del nostro ente che dovrà anticipare nell'attesa di recuperare buona parte di questi mezzi liquidi con l'alienazione di terreni edificabili, come già anticipato nel MP 8/2018 del 4 giugno 2018 relativo alla richiesta di un credito per la fase di progettazione di CHF 210'000.00.

La liquidità da esborsare si aggirerà attorno ai CHF 710'000.00, considerando che il credito supplementare di CHF 500'000.00 dovrà comunque essere rimborsato in breve tempo, bisognerà cercare di realizzare circa CHF 800'000.00/1'000'000.00 dalle vendite.

Il costo complessivo di CHF 2'510'000.00 è comprensivo anche delle spese relative alla progettazione che abbiamo già approvato con il MP 8/2018 del 4 giugno 2018 di CHF 210'000.00, pertanto il credito richiesto nel presente messaggio risulta essere di CHF 2'300'000.00.

### **Programma lavori**

Durante la fase di approvazione della domanda di costruzione ancora in corso la Sezione della mobilità ci ha richiesto degli atti supplementari inerente il calcolo ed i parametri utilizzati nella determinazione dei posteggi. Questa loro richiesta verrà prossimamente evasa e non avendo al momento ricevuto opposizioni del progetto, possiamo riportare la tempistica delle prossime fasi:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| • marzo 2019           | termine allestimento piani e capitolati d'appalto |
| • aprile 2019          | fase d'appalto                                    |
| • maggio 2019          | analisi offerte, delibere e contratti imprese     |
| • <b>luglio 2019</b>   | <b>inizio cantiere</b>                            |
| • settembre 2019       | firma contratto definitivo con la SES             |
| • settembre 2020       | inizio occupazione delle superfici ultimate       |
| • <b>dicembre 2020</b> | <b>collaudo d'opera</b>                           |

### **Conclusione**

Il progetto è stato approfondito in tutte le sue parti d'opera con gli specialisti. Oggigiorno per un ente pubblico effettuare degli investimenti che siano redditizi non risulta più essere cosa facile a causa della situazione del mercato e dell'offerta immobiliare. Gli elementi isolanti, la tecnologia e gli standard energetici imposti sono oramai divenuti standard e rendono più costosa la costruzione ma non permettono una sostanziale maggiorazione dell'affitto. Quello che sicuramente faremo al termine della fase d'appalto e prima della fase esecutiva sarà di ridiscutere con il locatario sugli elementi, parti d'opera o superfici aggiuntive che ha richiesto in un secondo tempo e che dovrebbero, se realizzate, essere riconosciute con l'adeguamento del contratto.

Possiamo comunque ribadire quanto già scritto nel precedente messaggio e cioè che siamo pienamente convinti che l'ente non poteva permettersi di perdere questa occasione e che tutte le premesse iniziali che ipotizzavano che questo progetto potesse essere redditizio garantendo per il futuro quella liquidità per poter far fronte alla gestione corrente e poter pianificare ulteriori investimenti mirati rimangono attuali e concrete.

## **PATRIZIATO DI BIASCA**

### **Commissione competente per l'allestimento del rapporto**

Conformemente a quanto indicato dall'art. 52 del Regolamento patriziale di Biasca il messaggio è assegnato alla Commissione della gestione e alla Commissione delle costruzioni.

### **Proceduta di voto**

La procedura di voto per l'autorizzazione di spese d'investimento (art. 68 lett e) LOP) richiede la maggioranza qualificata. La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 13 Consiglieri patriziali.

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

### **Per l'Ufficio patriziale:**

Il Presidente:

la segretaria:

Elio Rè

Tiziana Rè

## **Decreto**

Credito CHF 2'300'000.00 risanamento stabile ex Scheertex MN 3039

### **IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA**

- ◆ Visto il messaggio n. 5/2019 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentito il rapporto della Commissione della gestione;
- ◆ Sentito il rapporto della Commissione delle costruzioni;

#### **d e c r e t a:**

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo relativi al risanamento dello stabile Ex Scheertex sul MN 3039 RFD Biasca.
- Art. 2:** E' concesso un credito di CHF 2'300'000.00 per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 1.
- Art. 3:** Il credito di cui sopra, iscritto nel conto investimenti del Patriziato di Biasca, sarà coperto mediante l'accensione di un prestito ipotecario di massimo CHF 1'800'000.00 garantito dall'emissione delle seguenti cartelle ipotecarie:
- fino all'importo massimo di CHF 1'300'000.00 da una cartella ipotecaria in primo rango gravante il MN 3039 RFD Biasca;
  - fino all'importo massimo di CHF 500'000.00 da una cartella ipotecaria in primo rango gravante i MN 2242, 3957, 2258, 2260 e 4727 RFD Biasca.
- Art. 4:** L'Ufficio patriziale è autorizzato ad incaricare un notaio per l'allestimento dell'atto pubblico relativo all'art. 3 e a designare i rappresentanti per la firma dello stesso.
- Art. 5:** Eventuali contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 6:** Il credito decade se non saranno iniziati i lavori entro 2 anni dall'approvazione del presente decreto.