

Via Tognola 1
BIASCA
Telefono: 091 862 11.74
Fax: 091 862 13 80
E-mail: info@patriziatobiasca.ch
Sito: www.patriziatobiasca.ch

MP 10/2019- pr

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di un credito di CHF 11'000.00 per la progettazione di alcuni interventi di risanamento del Palazzo patriziale in via Tognola, MN 2854 RFD Biasca

del 18 giugno 2019

Gentile signora Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri patriziali,

il Palazzo patriziale in via Tognola è stato costruito agli inizi degli anni 1960. La manutenzione è stata garantita con diversi interventi mirati e lo stato dell'edificio, considerata l'età, può essere definito più che soddisfacente. L'intervento più significativo risale agli anni novanta con la posa dell'isolazione esterna e la sostituzione delle serramenta. Gli spazi commerciali e quelli abitativi dell'ala est dello stabile sono stati ristrutturati in modo mirato di recente per renderli concorrenziali sul mercato. Nel 2013 si sono ristrutturati gli spazi destinati al centro diurno terapeutico Pro Senectute. In quella occasione il patriziato aveva risanato i servizi igienici situati al primo piano dove sono ubicati gli uffici e la sala patriziale.

A inizio maggio l'appartamento situato al 2° piano lato Ovest si è liberato. L'Ufficio ha dunque deciso di analizzare la fattibilità di ristrutturarlo completamente. Con il credito richiesto vorremmo dare mandato allo studio Sciaroni Tenconi Architettura SA di digitalizzare i vecchi piani, verificare l'attuale situazione, studiare le varianti possibili tenendo in considerazione la statica dell'edificio e presentando un nuovo concetto di distribuzione dell'acqua sanitaria, del riscaldamento e delle colonne di scarico. La soluzione che ne scaturirà potrà in futuro essere direttamente applicata anche ai restanti due piani superiori.

Attualmente l'acqua sanitaria e di riscaldamento è prodotta da una caldaia a gasolio. Qualora si cambiasse il vettore energetico potremmo trovarci confrontati con problemi di distribuzione e conteggio. Il progetto dovrebbe valutare la possibilità di realizzare un impianto già predisposto ad altre tipologie di produzione calorica e di separazione dell'acqua sanitaria da quella di riscaldamento.

Le attuali colonne di scarico sono in acciaio e piombo. Con questo intervento oltre che a ridurre il numero se ne creeranno di nuove che dal soffitto del 2° piano giungeranno fino al cantinato dove si trova il nuovo collettore in PVC collegato alla rete fognaria.

PATRIZIATO DI BIASCA

Il credito richiesto risulta essere unicamente di progettazione ed è suddiviso nelle seguenti posizioni:

• Preparazione piani digitalizzati	CHF 850.00
• Progetto di massima con varianti	CHF 4'800.00
• Preventivo di massima	CHF 1'600.00
• Analisi e supporto specialisti	<u>CHF 2'750.00</u>
Totale parziale	CHF 10'000.00
IVA 7,7 % + arrotondamenti	<u>CHF 1'000.00</u>
Totale	<u>CHF 11'000.00</u>

Al termine di questa analisi avremo il preventivo della parte esecutiva che è nostra intenzione sottoporvi per approvazione a fine anno con un messaggio. In quella occasione vi verrà pure indicata la modalità di finanziamento e l'inserimento dell'investimento nel prossimo preventivo. L'esecuzione è prevista nel corso del 2020, così da poter mettere sul mercato l'appartamento in tempi contenuti.

L'attuale situazione finanziaria confrontata con la pressione dei recenti investimenti ci obbliga a commisurare gli interventi e proporre al momento unicamente quelli prioritari. È comunque intenzione dell'ufficio analizzare e proporre un piano di risanamento anche di altre parti dello stabile, come ad esempio la copertura del porticato e dell'autorimessa. Questa analisi che si riduce praticamente a una richiesta di preventivo non dovrebbe comportare una spesa e ci permetterà di pianificare appena possibile questa miglioria che appare necessaria ma non ancora indispensabile.

Con questo messaggio l'Ufficio patriziale vi chiede un credito di progettazione per il risanamento di uno stabile da reddito che ha sempre avuto un'occupazione completa ed un ottimo rendimento. Lo scopo di questo studio è quello di trovare una soluzione economicamente sostenibile, che definisca gli interventi e stabilisca un piano di risanamento per salvaguardare l'edificio e garantire il mantenimento della completa locazione, offrendo degli spazi concorrenziali per qualità e prezzo.

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 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.

Il Presidente:



Elio Rè

Per l'Ufficio patriziale:



la segretaria:



Tiziana Rè

D e c r e t o

Credito CHF 11'000.00 progettazione risanamento Palazzo patriziale MN 2854 RFD Biasca

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ♦ Visto il messaggio n.10/2019 dell'Ufficio patriziale;
- ♦ Sentito il rapporto della Commissione delle costruzioni;

d e c r e t a:

- Art. 1:** E' concesso un credito di CHF 11'000.00 per la progettazione del risanamento del Palazzo patriziale situato sul MN 2854 RFD Biasca.
- Art. 2:** Il progetto sarà finanziato tramite la liquidità e iscritto a bilancio.
- Art. 3:** Il credito decade se non saranno iniziati i lavori entro 2 anni dall'approvazione del presente decreto