



Comune  
di  
Vezia

## Messaggio Municipale

Concernente la richiesta di  
un credito di Fr. 380'000.—  
per la ristrutturazione della  
ex Casa comunale

| Numero       | Data           | risoluzione municipale      |
|--------------|----------------|-----------------------------|
| <b>73/12</b> | 3 gennaio 2012 | n. 2430 del 6 febbraio 2012 |

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

### Situazione attuale

La vecchia Casa comunale, nel maggio dello scorso anno, quando è stato inaugurato il nuovo Centro civico, ha terminato la sua funzione di sede dell'amministrazione comunale.

Lo stabile, che si trova ancora in un buono stato generale di conservazione, è stato costruito all'inizio dello scorso secolo e, nel corso degli anni, ha ospitato anche le scuole e il corpo locali dei pompieri.

Negli ultimi decenni l'edificio è stato oggetto di alcuni lavori di manutenzione, di cui ricordiamo i più recenti:

- all'inizio degli anni 80 si è proceduto al rifacimento completo del tetto e della gronda ed all'esecuzione del tinteggio esterno;
- nel 1998 sono stati realizzati gli interventi riguardanti la sostituzione di tutte le finestre (con la posa di un cappotto isolante sotto le stesse), il tinteggio completo (esterno/interno) e il rinnovamento dei pavimenti.

Gli impianti di riscaldamento, sanitari e elettrico non sono più adeguati e devono essere assolutamente sostituiti. Sono inoltre necessarie delle opere da pittore, nonché la sostituzione dei pavimenti, dei soffitti e delle gelosie.

Attualmente la ex Casa comunale è disabitata e non svolge più alcuna funzione pubblica.

### Intenzioni future

Premettiamo che le commissioni edilizia e gestione, interpellate preliminarmente dal Municipio in data 16 giugno 2011, circa la futura destinazione dell'edificio in parola, avevano escluso una sua vendita o un'eventuale demolizione dello stesso, optando per degli interventi minimi di ristrutturazione, in modo da poterlo concedere in locazione.

Il Municipio, per salvaguardare il valore dell'immobile e per produrre un'entrata finanziaria a favore delle casse comunali, è intenzionato a ristrutturarlo, destinandolo ad uffici, e successivamente affittarlo a terzi (enti o privati).

Nel caso specifico, ritenuto che l'edificio non servirebbe più all'adempimento di compiti di diritto pubblico, ma verrebbe trasformato in uno stabile di reddito, occorrerà commutarlo da bene amministrativo a bene patrimoniale

L'Esecutivo comunale, nell'ambito delle sue competenze, ha affidato l'incarico ad una giovane di Vezia, l'architetto Elisa Moresi, di elaborare un progetto di massima con il relativo preventivo.

Dopo aver esaminato un primo progetto, che prevedeva un investimento di Fr. 580'000.--, si è richiesto all'architetto di rivederlo, considerando unicamente gli interventi minimi necessari per conservare l'edificio e per renderlo agibile.

In particolare, nell'elaborazione della "variante minima" si è tenuto conto dei seguenti aspetti:

- ritenuto che si tratta di uno stabile di reddito e non ha più alcuna funzione pubblica, non è necessaria l'applicazione dei provvedimenti atti a favorire un uso parsimonioso e razionale dell'energia e l'impiego delle fonti di energia rinnovati, come stabilito dal Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn); quindi l'intervento non prevede nessun tipo di isolamento supplementare alle facciate, né la sostituzione dei serramenti;
- per lo stesso motivo indicato al punto precedente non occorre nemmeno installare un montascale per garantire l'accesso ai disabili;
- dalle misurazioni effettuate non risulta una presenza di Radon tale da adottare particolari provvedimenti.

Il nuovo preventivo, che prospetta un investimento di Fr. 380'000.--, prevede in particolare l'esecuzione dei seguenti interventi:

- installazione di un nuovo sistema di riscaldamento a gas con radiatori (eventualmente serpentine) e eliminazione del serbatoio della nafta;
- sostituzione completa dell'impianto elettrico;
- adeguamento dell'edificio alle normative della polizia del fuoco;
- sostituzione dei sanitari;
- sostituzione dei pavimenti e dei controsoffitti;
- posa nuove gelosie in alluminio termolaccato sulle facciate nord e sud;
- esecuzione opere da pittore esterne e interne.

La disposizione degli spazi interni sarà definitivamente stabilita in base alle esigenze dei locatari.

Il Municipio, visti i consistenti investimenti che sono stati realizzati finora, nonché quelli previsti nei prossimi anni, per non gravare troppo sulle finanze comunali, ha optato per la soluzione più economica.

Si allega la relazione tecnica e la stima dei costi di costruzione, che contiene tutti i dettagli.

L'intera documentazione è consultabile presso la Cancelleria comunale e verrà messa a disposizione delle commissioni incaricate di esaminare il presente messaggio municipale.

Per quanto riguarda la sostenibilità dell'investimento e le sue conseguenze finanziarie per il Comune, si rimanda al Piano finanziario 2012-2015 ed al preventivo 2012, che prevedono già quest'opera (conti no 143.00 e 090.503.20 – Fr. 500'000.--).

Si invita pertanto il Consiglio comunale a voler

#### **RISOLVERE :**

1. E' concesso al Municipio un credito di Fr. 380'000.— per la ristrutturazione della ex Casa comunale, in via Daldini 1.
2. E' autorizzata la commutazione d'uso dello stabile in oggetto da bene amministrativo a bene patrimoniale.
3. Il Municipio è autorizzato a procedere alla locazione dell'edificio, conformemente agli art. 180 LOC e 106 del Regolamento comunale.
4. Il credito verrà iscritto nel capitolo "investimenti" ed ammortizzato secondo i disposti dell'art. 12 DELOC.
5. La decadenza del credito è fissata per il 31.12.2014.

#### **PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:  
Bruno Ongaro

Il Segretario:  
Milko Pastore

Commissioni incaricate dell'esame:

Gestione  
Edilizia