



Comune
di
Vezia

Messaggio Municipale

Concernente la richiesta di
un credito di Fr. 646'000.—
per la ristrutturazione della
ex Casa comunale

Numero	Data	risoluzione municipale
33/13	30 ottobre 2013	n. 1155 del 4 novembre 2013

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

Situazione di partenza

La vecchia Casa comunale, nel maggio 2011, 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 discreto stato generale di conservazione, è stato costruito all'inizio dello scorso secolo e, nel corso degli anni, ha ospitato a suo tempo anche le scuole e il corpo locale dei pompieri.

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. Solo saltuariamente la piccola sala a piano terra viene utilizzata per alcune attività di interesse pubblico.

Nel frattempo è stato smantellato il serbatoio della nafta, che provocava fastidiose esalazioni.

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 (che verranno conservate nell'attuale progetto) e la posa di un cappotto isolante sotto le stesse, il tinteggio completo (esterno/interno) e il rinnovamento dei pavimenti.

Intenzione del Municipio.

Ricordiamo che a suo tempo le commissioni edilizia e gestione, interpellate preliminarmente dal Municipio, circa la futura destinazione dell'edificio in parola, avevano escluso una sua vendita o un'eventuale demolizione, optando per degli interventi di ristrutturazione, in modo da poterlo concedere in locazione.

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, ha fatto propria questa volontà di conservazione e, nell'ambito delle sue competenze, ha affidato l'incarico ad una giovane di Vezia, l'architetto Elisa Moresi, di elaborare un progetto con il relativo preventivo.

Seguendo i consigli delle commissioni del Legislativo (vedi rapporti sul MM 73/12) il Municipio ha prima cercato un affittuario e poi ha adattato il progetto in base alle esigenze di quest'ultimo.

La vecchia casa comunale, confidando nell'approvazione da parte del Consiglio comunale, diventerà la prima Casa della nascita del Canton Ticino.

Per quanto riguarda l'attività di questa struttura, che sicuramente è compatibile con le caratteristiche del nucleo tradizionale, si fa riferimento al documento allegato (A)

Il Direttore del Dipartimento della sanità e della socialità è stato informato ed ha approvato con entusiasmo questa iniziativa.

Sintesi del progetto

Si tratta di un restauro conservativo con un risanamento energetico e con la coinbetazione delle pareti, del tetto e delle fondamenta.

E' prevista l'installazione di un nuovo impianto elettrico e sanitario con tutti i servizi su una sola colonna. La scelta del gas come vettore di riscaldamento è stata obbligata, vista l'impossibilità fisica di inserire nell'immobile una termopompa e quella tecnica di sfruttare il sistema di approvvigionamento energetico del nuovo Centro civico

Sul tetto verranno installati dei pannelli solari fotovoltaici, con lo scopo di utilizzare poi l'energia prodotta per il fabbisogno dell'immobile, vendendo quella in esubero, conformemente alle nuove disposizioni in materia, che entreranno in vigore nel 2014.

Questo piccolo impianto va visto anche come una compensazione ecologica per l'utilizzo del gas e come un modello pilota, per incentivare gli abitanti del nucleo ad imitare questo esempio.

L'edificio dopo il restauro verrà classificato con l'etichetta energetica tipo C.

La relazione tecnica allegata contiene in dettaglio tutti gli interventi previsti e il preventivo dei costi di costruzione (allegato B).

Con l'Associazione Casa della nascita è stata sottoscritta una dichiarazione d'intenti, che prevede una locazione mensile di Fr. 2'000.-- (più spese), con un contratto di durata indeterminata (minimo 10 anni) (allegato C).

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 2014-2017, che prevede già quest'opera.

Occorre inoltre considerare che è prevista un'entrata di Fr. 24'000.— annui, per l'affitto dello stabile.

Si invita pertanto il Consiglio comunale a voler

RISOLVERE :

1. E' concesso al Municipio un credito di Fr. 646'000.— (dal quale verranno dedotti gli incentivi ecologici) 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 31.12.2016.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Bruno Ongaro

Il Segretario:
Milko Pastore

Commissioni incaricate dell'esame:
Gestione e Edilizia

Allegati: A, B, C