



MM N° 19/2012 concernente

- > la richiesta di un credito d'opera di fr. 180'000.-- per la demolizione dello stabile "Campidoglio" e la sistemazione degli spazi esterni ad area ricreativa aperta al pubblico (part. 1173 RFD)
 - > la richiesta di un credito suppletorio di fr. 44'434.50 per l'avvenuta demolizione dello stabile prefabbricato in prossimità del Centro scolastico Cadogno (part. 1173 RFD)
-

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 11 dicembre 2012

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di un credito d'opera per la demolizione dello stabile comunale denominato "Campidoglio".

Contemporaneamente si coglie l'occasione per chiedere la formale approvazione del superamento di spesa riguardante la demolizione del vecchio prefabbricato Cadogno ubicato sullo stesso fondo part. 1173 RFD, avvenuta nel 2010; superamento quest'ultimo puntualmente segnalato alla Comm. della Gestione in data 16.12.09 ma mai formalmente giustificato a consuntivo.

1. Demolizione dello stabile "Campidoglio"

1.1 Premessa

Con il MM N° 10/03 il Municipio sottoponeva al Consiglio comunale la richiesta di un credito di fr. 57'000.-- per un progetto di ristrutturazione e trasformazione definitivo. In data 23.10.06 il Consiglio comunale votava il suddetto credito, con l'invito tuttavia a voler dare avvio ad una serie di verifiche e approfondimenti sui contenuti del nuovo stabile in relazione alle reali esigenze a livello comunale.

La discussione sul tema della conservazione o della demolizione dell'esistente edificio aveva impegnato parecchio il Legislativo in fase d'esame.

L'approvazione del credito giungeva ben tre anni dopo la presentazione del messaggio.

Nel frattempo altri oggetti erano diventati prioritari rispetto al Campidoglio e il Piano finanziario veniva di conseguenza adattato, procrastinando così nel tempo qualsiasi mandato di progettazione.



A quasi sei anni dal voto del Consiglio comunale, il Municipio, convinto del fatto che lo stabile non abbia alcun particolare valore architettonico e che da un profilo storico lo stesso rappresenta più un ostacolo che altro, ha deciso di sottoporre un credito d'opera per la demolizione dell'intero stabile e la sistemazione degli spazi esterni quale nuova area ricreativa e di svago aperta al pubblico.

1.2 Progetto di demolizione e apertura dell'area al pubblico

Su incarico del Municipio, l'Ufficio tecnico comunale ha elaborato un preventivo di spesa per la demolizione dello stabile in tutte le sue parti d'opera, secondo le disposizioni cantonali e SUVA in materia.

Nel 2005 ci era stato sottoposto dalla piattaforma cantonale ReteInfo Amianto un aggiornamento dei dati figuranti sulla lista Buwal (Ufficio federale dell'ambiente) degli edifici contenenti amianto floccato in Ticino: sulla lista distribuita non figurava alcun edificio pubblico di Minusio.

Il Municipio ha tuttavia ritenuto di ordinare al Laboratorio tecnico sperimentale della Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana (SUPSI) una verifica sullo stabile in questione.

La verifica sull'eventuale presenza di materiale e prodotti contenenti amianto nello stabile ha dato purtroppo esito positivo, ma non del tipo debolmente floccato.

La perizia allestita dalla SUPSI (Istituto materiale e costruzioni) ha rilevato, attraverso attenti esami di laboratorio, come alcune parti d'opera contengano amianto.

Secondo le direttive in materia e disposizioni SUVA sono quindi necessarie tutte le precauzioni necessarie per evitare la messa in pericolo della salute dei lavoratori impegnati nelle opere di demolizione.

Sulla base di passate esperienze, grazie al rapporto SUPSI, con l'aiuto di ditte specializzate è stato quindi stimato il costo per l'allontanamento dell'amianto nel rispetto delle normative in vigore.

A demolizione terminata l'area sarà sistemata a verde.

Ritenuto che non si conosce ancora l'esatta destinazione del fondo, poiché quest'ultimo sarà verosimilmente oggetto di approfondimento futuro, il Municipio non vuole dare irreversibili destinazioni al fondo, evitando così investimenti inopportuni.

Considerato il successo che queste aree ricreative hanno per la popolazione (vedi in particolare nel quartiere: gli orti familiari e il mini campo da calcio a lato), si vuole approfittare della demolizione dell'edificio per aprire al pubblico un'apprezzata area a confine con l'Istituto scolastico e all'interno di un quartiere residenziale di assoluto pregio.

La superficie che interessa i fondi part. 1168 + 1173 + 3477 RFD presenta un totale di ben 3421 m².



Fino ad oggi la presenza dello stabile "Campidoglio", malconcio e pericolante, impedisce l'apertura al pubblico dell'intera area in tutta sicurezza e decoro.
La vicinanza delle scuole giustifica ancor più la messa in sicurezza del fondo.

Non dimentichiamo neppure che l'attuale limitazione ZONA 30 nel quartiere ben si addice a questo scopo di area ricreativa.

L'intero comparto potrà essere oltremodo sfruttato al meglio dall'Istituto scolastico che potrà così usufruirne per le proprie attività di un'area verde confacente.

Il progetto prevede, previo eventuale incarico ad un architetto paesaggista, oltre all'onorario una spesa indicativa per una semplice sistemazione a verde (prato verde, piantagioni, impianto d'irrigazione automatico, ecc.) e la messa in sicurezza (delimitazioni, ringhiere, ecc.) dell'area interessata.

Un arredo composto da alcune panche e sistemazioni varie completa il progetto.

Gran parte delle opere potranno essere svolte, come avvenuto già per precedenti lavori, con la massima professionalità dalla nostra squadra comunale.

Il Municipio non intende spendere più di fr. 50'000.--, cifra impegnativa quale tetto massimo di spesa in relazione all'intero investimento.

La Società Elettrica Sopracenerina SA provvederà dal canto suo alla messa sotto terra della linea elettrica.

1.3 Preventivo di spesa

a) Demolizione stabile Campidoglio

▪ installazione di cantiere (trasporto macchinari, chiusura, segnaletica di cantiere, agenti di sicurezza)	fr.	3'000.00
▪ demolizione stabile	fr.	89'000.00
▪ imprevisti circa 5 %	fr.	5'000.00

b) Bonifica amianto

	fr.	20'000.00
--	-----	-----------

c) Sistemazione dell'area

▪ progetto	fr.	10'000.00
▪ costi d'opera	fr.	40'000.00

Totale parziale	fr.	167'000.00
+ IVA 8 %	fr.	11'760.00

Totale arrotondato	fr.	180'000.00
---------------------------	------------	-------------------



Il progetto di sistemazione ad area ricreativa potrebbe, a dipendenza della destinazione finale, essere sussidiato dal Fondo Sport-Toto.

2. Demolizione del vecchio prefabbricato in zona Cadogno

2.1 Premessa

Con il MM N° 7/09 il Municipio chiedeva un credito d'opera per la demolizione del vecchio prefabbricato Cadogno a lato dello stabile Campidoglio, credito concesso durante la seduta di Consiglio comunale del 09.06.09.

Il prefabbricato era da tempo oggetto di discussioni a causa del suo cattivo stato di conservazione.

Già nel 1999 (vedi MM N° 39/99) era stato oggetto di una richiesta di credito in Consiglio comunale per una sua ristrutturazione, proposta tuttavia respinta.

Costruito nel 1971 per accogliere alcune classi elementari e utilizzato a questo scopo per oltre dieci anni, era stato successivamente ceduto al gruppo esploratori AEC di Minusio quale sede societaria.

Da alcuni anni lo stabile non era più occupato.

Nel mese di agosto 2005 ci era stato sottoposto dall'Ufficio cantonale Rete InfoAmbiente un aggiornamento dei dati figuranti sulla lista Buwal (Ufficio federale dell'ambiente) degli edifici contenenti amianto floccato in Ticino: sulla lista distribuita non figurava alcun edificio pubblico di Minusio.

Nell'ottica di una sua demolizione il Municipio aveva tuttavia ritenuto prudente ordinare al Laboratorio tecnico sperimentale della Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana una nuova verifica.

Contrariamente a quanto registrato sulla lista Buwal, le analisi di laboratorio avevano accertato che presso il prefabbricato in oggetto erano presenti materiali contenenti amianto.

Il Municipio aveva quindi immediatamente decretato l'inagibilità dell'edificio.

Grazie al credito concesso il Municipio aveva quindi dato seguito alla sua demolizione a regola d'arte.

Oggi al posto del vecchio prefabbricato è stato realizzato un mini campetto di calcio per i bambini in età scolastica.

L'area ricreativa, grazie anche alla prossimità dell'Istituto scolastico e alla sua ubicazione centrale, è ben frequentata anche fuori dagli orari scolastici.



2.2 Preventivo di spesa del secondo progetto

Per conto del Municipio l'Ufficio tecnico comunale aveva dato seguito alla messa a concorso della demolizione dell'edificio nel rispetto della Legge sulle commesse pubbliche LCPubb.

La presenza di materiali contenenti amianto (vedi rivestimenti vari, pavimenti, ecc.) imponeva un intervento di demolizione da parte di ditte specializzate, ufficialmente riconosciute dalla SUVA.

La peculiarità dell'intervento incideva in modo sensibile sui costi di smontaggio e trasporto in discarica per quel che concerne i lavori di bonifica da amianto.

L'intervento comprendeva la demolizione completa della stabile in ogni sua parte d'opera e la sistemazione a verde dell'area.

Il costo dell'intervento a preventivo, frutto come detto di un concorso pubblico secondo la LCPubb, era di fr. 100'000.--.

2.3 Credito suppletorio per imprevisti in fase d'opera

La commessa era suddivisa in due appalti: opera specialistica per la bonifica dell'amianto presente e opere da capomastro per la demolizione finale dello stabile.

I quantitativi ed il tipo di amianto presente nell'edificio risultavano da una perizia del laboratorio SUPSI del 08.12.05.

Prima dell'inizio lavori l'Uff. tecnico comunale aveva preso regolarmente contatto con le ditte deliberatarie e i responsabili SUVA specializzati nel ramo in questione.

Da un sopralluogo era risultato come alcune pannellature esterne di rivestimento, differentemente da quanto previsto dalla SUPSI, non erano di amianto fortemente agglomerato bensì erano del tipo debolmente floccato.

Questo presupponeva tutt'altre modalità di smontaggio per l'allontanamento delle lastre: incapsulamento dell'edificio e decompressione dell'ambiente contaminato, allontanamento del materiale in discariche speciali oltre Gottardo, ecc.

Per essere certi sulle nuove operazioni di smontaggio sono state eseguite delle prove di lavoro.

L'esito delle prove, regolarmente monitorate da uno Studio esterno ed esaminati i relativi rilievi in laboratorio, avevano confermato l'obbligo di uno smontaggio nelle modalità citate e imposte secondo direttive SUVA.

Come anticipato nelle premesse il Municipio, prima di dare seguito alla demolizione secondo le nuove disposizioni di Legge, puntualmente con scritto del 16.12.09 informava la Comm. Gestione del prospettato superamento di credito.



Al termine dei lavori, liquidazioni alla mano, il Municipio avrebbe poi provveduto ad informare sui risultati di consuntivo, riservata la decisione di scarico di cui al nuovo art. 155 LOC.

Rispetto al credito votato dal Consiglio comunale, il costo supplementare per l'operazione di bonifica di tutti i materiali contenenti amianto e per la demolizione finale dello stabile con relativa sistemazione esterna dell'area interessata ammonta a fr. 48'933.65 + IVA, per un equivalente costo complessivo d'opera di fr. 152'652.60, IVA incl.

Il maggior costo concerne unicamente la bonifica dell'amianto, mentre le altre opere non hanno subito aumenti.

Ricordiamo che il prefabbricato si trovava nelle vicinanze delle scuole elementari e la zona era spesso frequentata da bambini.

Il Municipio non voleva tergiversare oltre e deliberava i lavori di smontaggio secondo i nuovi parametri, ordinando la demolizione del prefabbricato in tempi brevi.

A consuntivo il costo dell'intera operazione registra un importo di fr. 144'434.50, pari a un maggior costo rispetto al credito votato dal Consiglio comunale in data 09.06.09 di fr. 44'434.50.

Dettaglio della spesa

▪ bonifica amianto	fr.	99'962.40
▪ opere da capomastro (demolizione, discarica, reinterri, ecc.)	fr.	28'798.55
▪ diversi	fr.	5'471.45

Totale intervento	fr.	144'434.50
(IVA 7.6 % incl., percentuale in vigore al momento della liquidazione)		

3. Incidenza finanziaria delle opere

Come il Municipio ha avuto modo d'indicare in precedenti messaggi il nuovo art. 164b LOC, entrato in vigore il 01.01.09, precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del Comune devono contenere indicazioni sulle conseguenze finanziarie.

Il Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni (Rgfc) precisa, al suo art. 15, che il limite oltre il quale un investimento è ritenuto "rilevante" è calcolato con una percentuale pari al 10 % del gettito d'imposta cantonale e in ogni caso quando l'investimento supera l'importo di 1 mio di franchi; non è il caso del presente messaggio.



Tuttavia riteniamo opportuno fornire comunque alcune indicazioni sulle conseguenze finanziarie di simili investimenti:

a) Oneri finanziari conseguenti agli investimenti

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
- a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate.

A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti con degli Istituti bancari risalgono a giugno 2012 con un tasso d'interesse fisso del 0.610 e 0.811 % (durata 4 anni).

b) Pertinenza degli investimenti con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio, riferite alla demolizione del vecchio prefabbricato in zona Cadogno (fr. 44'500.--), erano contemplate nell'aggiornamento del PF 2008/13.

Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) del 23.11.11 adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

Le opere oggetto del presente messaggio, riferite alla demolizione dello stabile Campidoglio, sono contemplate nel nuovo PF 2012/16, da poco presentato al Consiglio comunale.

Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

- > previsione di costo complessivo derivante dal presente messaggio
>> fr. 194'500.--
- > previsioni di costo previsto dal PO aggiornato (fr. 150'000.-- + fr. 150'000.--)
>> fr. 300'000.--

c) Sopportabilità dell'investimento

Facciamo esplicito riferimento al succitato PF; l'investimento in esame non comporta modifiche del piano in quanto, contemplate nello stesso (2008/13 + 2012/16).

Di conseguenza non si giustifica oggi un aggiornamento dello stesso in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

d) Impatto economico

- tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito 0.610 % / 0.811 %
- tasso d'interesse considerato 2.50 %
- tasso d'ammortamento nuova LOC - costruzioni edili* 6 % / 15 %
- tasso d'ammortamento considerato (preventivo) 10 %

(*ammortamento sul relativo valore residuo, art. 12Rgfc)

Questo comporta per gli investimenti specifici la seguente incidenza:

> **Demolizione stabile Campidoglio**

Anno	Valore a bilancio 180'000.00	Ammortamento di esercizio 7.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	180'000.00	12'600.00	12'600.00	167'400.00	4'500.00
5°	134'649.36	9'425.46	54'776.09	125'223.91	3'366.23
10°	93'673.99	6'557.18	92'883.18	87'116.82	2'341.85
15°	65'167.91	4'561.75	119'393.84	60'606.16	1'629.20
20°	45'336.56	3'173.56	137'837.00	42'163.00	1'133.41
25°	31'540.11	2'207.81	150'667.69	29'332.31	788.50
30°	21'942.09	1'535.95	159'593.86	20'406.14	548.55

> **Demolizione vecchio prefabbricato Cadogno**

Anno	Valore a bilancio 44'500.00	Ammortamento di esercizio 7.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	44'500.00	3'115.00	3'115.00	41'385.00	1'112.50
5°	33'288.31	2'330.18	13'541.87	30'958.13	832.21
10°	23'158.29	1'621.08	22'962.79	21'537.21	578.96
15°	16'110.96	1'127.77	29'516.81	14'983.19	402.77
20°	11'208.20	784.57	34'076.37	10'423.63	280.21
25°	7'797.42	545.82	37'248.40	7'251.60	194.94
30°	5'424.57	379.72	39'455.15	5'044.85	135.61



Ci teniamo volentieri a disposizione per ogni ragguaglio e vi chiediamo di voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 180'000.-- per la demolizione dello stabile "Campidoglio" e la sistemazione degli spazi esterni ad area ricreativa aperta al pubblico (part. 1173 RFD); il presente credito (indice dei costi al 1° novembre 2012) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
2. Al Municipio è concesso un credito di fr. 44'434.50 per l'avvenuta demolizione dello stabile prefabbricato in prossimità del Centro scolastico Cadogno (part. 1173 RFD)
3. Gli importi sono da indicare nel bilancio 2012 al conto investimenti; i crediti decadono se non utilizzati entro due anni dalla presente decisione.

Con la massima stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati