



MM N° 5/2014 concernente la richiesta di un credito d'opera di fr. 245'000.00 per il risanamento della copertura piana dell'ala scolastica che ospita la scuola elementare presso il Centro scolastico "Vignascia"

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 11 febbraio 2014

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

1. PREMESSA

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione, per esame e approvazione, la richiesta di un credito di partecipazione di fr. 245'000.00 destinato alle opere di risanamento della copertura dell'ala della scuola elementare presso il Centro scolastico "Vignascia".

Negli ultimi anni la copertura del Centro scolastico "Vignascia" ha subito interventi puntuali di riparazione.

Con il passare degli anni il manto impermeabilizzante ha evidenziato tutta la sua vetustà.

Durante le frequenti piogge delle ultime festività natalizie si sono presentate nuove infiltrazioni che hanno convinto il Municipio ad intervenire in modo radicale: urge un suo rifacimento completo; l'opera non era prevista nel Piano delle opere.

2. PROGETTO

Tutta la copertura presenta diversi rappezzi di riparazione eseguiti negli ultimi anni, ma è soprattutto in prossimità del dettaglio costruttivo del tetto dove la struttura piana è legata alla lunga struttura obliqua del lucernario, che la grave usura del manto di copertura non permette ulteriori interventi di risanamento puntuale.

Come spiegato nelle premesse, le frequenti piogge di questo inverno e le rigide temperature di stagione hanno aggravato in modo marcato lo stato dell'impermeabilizzazione.



Approfittando del fatto che il Cantone, confrontato con lo stesso problema, ha promosso un concorso pubblico per il rifacimento del tetto del proprio stabile, opera in procinto di poter essere realizzata nel corso delle prossime vacanze estive, sulla scorta dell'esperienza cantonale, il Municipio ha affidato allo stesso progettista (Studio Daniele Zamboni di Muralto) un progetto per il risanamento del tetto comunale.

Sostanzialmente l'opera prevede:

- > eliminazione della copertura esistente
- > nuova impermeabilizzazione tipo "tetto caldo - sistema tradizionale"
- > aumento dello strato d'isolamento termico secondo nuovi parametri RUn nel rispetto del raggiungimento del marchio Minergie.

L'aumento dell'isolamento termico influirà in modo sensibile sui costi energetici ed eleverà l'edificio ad una migliore classe energetica, aspetto quest'ultimo che potrebbe comportare un ulteriore contributo da parte del Cantone pari al 60 % del sussidio già previsto nell'ambito del programma edifici della Confederazione (fr. 30.00 / m²).

Prudenzialmente è stata inserita una voce "imprevisti" di fr. 20'000.00 poiché una volta liberato l'attuale strato impermeabilizzante, visto il perdurare delle infiltrazioni, potrebbero venire alla luce difetti importanti.

Sarà inoltre necessaria la consulenza di un perito della polizia del fuoco per l'adattamento dell'attuale impianto parafulmine e per la messa a norma della copertura antistante la via d'uscita a livello del 1° piano.

3. PREVENTIVO DI SPESA

Alla luce dei dati emersi dal concorso pubblico cantonale, il preventivo di spesa (+/- 10 %) si presenta come segue:

a) Costi d'opera	
- installazioni di cantiere	fr. 20'000.00
- eliminazione copertura esistente	fr. 25'000.00
- opere da lattoniere	fr. 40'000.00
- intervento area in pendenza lucernario	fr. 30'000.00
- impermeabilizzazione e isolazione	fr. 70'000.00
- adattamento prescrizione antincendio	fr. 5'000.00
- rifacimento siliconature in facciata	fr. 5'000.00
- spostamento e rimessa in funzione impianto parafulmine	fr. 5'000.00
- imprevisti ¹	fr. 20'000.00
Totale opera	fr. 220'000.00

¹ Parti d'opera non visibili quali betoncini marci, crepe strutturali per infiltrazione radici, rottura scari-chi, ecc.



b) Costi di progettazione		
- domanda di costruzione + incarto per richiesta di sussidio	fr.	1'000.00
- allestimento capitolati d'appalto	fr.	2'150.00
- esame offerte e proposte di delibera	fr.	500.00
- DL e liquidazioni a carico UTC ²	fr.	0.00
- consulenza perito polizia del fuoco	fr.	1'500.00
Totale progetto	fr.	5'150.00
Totale parziale	fr.	225'150.00
+ IVA	fr.	18'012.00
TOTALE complessivo	(arrotondato)	fr. 245'000.00

Come anticipato al punto precedente, per l'opera in oggetto è previsto un sussidio della Confederazione in materia di risanamento energetico degli edifici pari a fr. 30.00 / m² per un equivalente di circa fr. 18'000.00.

4. INCIDENZA FINANZIARIA

Come il Municipio ha già 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 un milione di franchi; non è il caso del presente messaggio.

Tuttavia riteniamo opportuno fornire comunque alcune indicazioni sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

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.

² Costo stimato per le prestazioni dell'Ufficio tecnico comunale = fr. 4'000.00



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 al giugno 2013 con un tasso d'interesse fisso dello 0.77 % (durata 4 anni).

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio non sono contemplate nel PF 2012/16. Lo stesso dicasi per il Piano delle opere (PO) del 10.10.13 adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF 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 0.77 %
- 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 l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 245'000.00	Ammortamento di esercizio 10.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	245'000.00	24'500.00	24'500.00	220'500.00	6'125.00
5°	160'744.50	16'074.45	100'329.95	144'670.05	4'018.61
10°	94'918.02	9'491.80	159'573.78	85'426.22	2'372.95
15°	56'048.14	5'604.81	194'556.67	50'443.33	1'401.20
20°	33'095.87	3'309.59	215'213.72	29'786.28	827.40
25°	19'542.78	1'954.28	227'411.50	17'588.50	488.57
30°	11'539.82	1'153.98	234'614.17	10'385.83	288.50



5. CONCLUSIONI

Per quanto precede, il Municipio invita l'onorando Consiglio comunale ad approvare con cortese sollecitudine il relativo credito d'opera.

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

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito d'opera di fr. 245'000.00 per il risanamento della copertura piana dell'ala scolastica che ospita la scuola elementare presso il Centro scolastico "Vignascia".
Il presente credito (indice dei costi al 1° gennaio 2014) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2014 al conto investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.

Con la massima stima,

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

T. Tommasini avv. U. Donati

Va per esame e preavviso congiunto alle Commissioni dell'edilizia e della gestione