



MUNICIPIO DI MURALTO

6600 MURALTO

Muralto, 7 novembre 2022

M E S S A G G I O N o 1 2 / 2 0 2 2

Stanziamiento di un credito quadro di 1'110'000 CHF per la ristrutturazione degli appartamenti degli stabili a reddito del Comune per gli anni da 2023 a 2027

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con questo messaggio sottoponiamo alla vostra autorizzazione lo stanziamento di un credito quadro di 1'110'000 CHF che verranno utilizzati nel corso dei prossimi 5 anni, per i lavori di ristrutturazione degli stabili comunali a reddito.

1 Introduzione

Il Comune di Muralto dispone di 62 appartamenti a reddito distribuiti in 6 stabili.

Si tratta, più precisamente, delle seguenti case (tra parentesi l'anno di costruzione):

- Stabile Via Scazziga (1920)
- Stabile Via Serodine (1960)
- Stabile Sant'Andrea – Via Nessi 5 (1963)
- Stabile San Vittore – Via Nessi 7 (1963)
- Stabile Vicolo dell'Asilo (1986)
- Stabile Via Municipio 5 (1996)

Tutti questi edifici sono stati oggetto di regolari lavori di manutenzione o di ristrutturazione parziale nel corso di questi anni. Questo ci ha permesso di conservare in modo ottimale gli immobili, anche se siamo coscienti che molti appartamenti dovranno ancora essere oggetto di intervento nel corso dei prossimi anni. I costi generati dai lavori di ristrutturazione sono sempre stati addebitati alla gestione corrente.

Considerato il fatto che gli anni passano e che, comunque, siamo coscienti del fatto di dover ancora effettuare alcuni interventi, abbiamo fatto allestire dal nostro ufficio tecnico un inventario dei principali lavori eseguiti e un preventivo degli interventi che andranno fatti nel corso dei prossimi 5 anni.

L'idea è quella di pianificare gli interventi mediante un credito quadro che verrà utilizzato, a dipendenza della pianificazione di dettaglio, nel corso degli anni dal 2023 al 2027.

Precisiamo che i rinnovi e le manutenzioni dei prossimi anni implicheranno pure una rivalutazione delle pigioni, che verrà messa in atto in maniera graduale, dove fattibile.

2 Preventivo costi

Come sopra indicato, il preventivo dei costi è stato calcolato prendendo in considerazione ogni singolo stabile ed allestendo una scheda tecnica, i cui contenuti vi vengono elencati di seguito. Le schede sono suddivise in due parti.

- A.** Lo stato della singola struttura con l'eventuale indicazione dei lavori eseguiti negli ultimi anni.
B. Una previsione degli interventi per i prossimi anni, con una stima basata su un ipotetico numero di appartamenti da ristrutturare nei singoli appartamenti.

Stabile San Vittore -1963- 18 appartamenti di cui 14 ristrutturati

A. Stato della struttura

bollitore : **2022** caldaia tipo Straton L108 e bollit.Wistron
 bruciatore : **2022** Electro OIL VECTRON B30.120 DUO
 tank nafta : interrato da 25'000 lt. con involucro doppia parete Ironflex

ascensore : **2021** Schindler
 tetto piano : **2010** isolato e rifatto
 lavanderia : **2002** 1 asciugatrice, **2011** 1 lavatrice, **2014** 1 lavatrice

B. Investimenti previsti

ristrutturazione completa di 2 appartamenti	= CHF 120'000.00
ristrutturazione parziale di 1 appartamento	= CHF 50'000.00
sostituzione porta entrata vano comune	= CHF 15'000.00
sostituzione frigoriferi / lavastoviglie pzi.6	= CHF 10'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= CHF 5'000.00
opere sanitarie – sostituzioni / otturazioni ecc.	= CHF 5'000.00
sostituzione di 1 asciugatrice	= CHF 5'000.00

Totale costi casa San Vittore 2023-2027	= CHF 210'000.00

Stabile Sant' Andrea -1963- 15 appartamenti di cui 10 ristrutturati

A. Stato della struttura

bollitore : **1997** Stebel CSH 360S caldaia e bollitore
 bruciatore : **1997** Oertli OEN-332 LZ
 tank nafta : interrato da 20'000 lt. con involucro doppia parete Ironflex

ascensore : **2022** Schindler
 tetto piano : **2010** isolato e rifatto
 lavanderia : **2006** 1 lavatrice, **2008** 1 lavatrice, **2010** 1 asciugatrice

B. Investimenti previsti

ristrutturazione completa di 4 appartamenti	= CHF 240'000.00
ristrutturazione parziale di 1 appartamento	= CHF 50'000.00
sostituzione porta entrata vano comune	= CHF 15'000.00
sostituzione frigoriferi / lavastoviglie pzi.6	= CHF 10'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= CHF 5'000.00
opere sanitarie – sostituzioni / otturazioni ecc.	= CHF 5'000.00
sostituzione di 1 asciugatrice	= CHF 5'000.00

Totale costi casa San Andrea 2023-2027	= CHF 330'000.00

Stabile Vicolo Asilo -1986- 18 appartamenti

A. Stato della struttura

bollitore : **1998** Strebel CSH 5005 caldaia e bollitore
caldaia : **1998** Strebel Ca 75-8
bruciatore : **1998** Oertli OEN-332 LZ
tank nafta : interrato da 25'000 lt. in camera di calcestruzzo -collaudo 8/2022-

ascensore : **2022** Schindler ristrutturato
tetto a falde : in ordine
lavanderia : **2019** 2 lavatrici, **2010** 1 asciugatrice, **2018** 1 asciugatrice

B. Investimenti previsti

ristrutturazione parziale di 4 appartamenti	= CHF 200'000.00
sostituzione frigoriferi / lavastoviglie pzi.10	= CHF 20'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= CHF 15'000.00
opere sanitarie – sostituzioni / otturazioni ecc.	= CHF 15'000.00
rifacimento terrazze esterne -4 pezzi-	= CHF 40'000.00

<u>Totale costi casa Vicolo Asilo 2023-2027</u>	<u>= CHF 290'000.00</u>

Stabile Via Municipio 5 -1996- 8 appartamenti + mensa scolastica

A. Stato della struttura

bollitore : **1996** Buderus VT500 490 lt. caldaia e bollitore
bruciatore : utilizzo centrale riscaldamento del Municipio
tank nafta : utilizzo tank di 20'000 lt. del Municipio

ascensore : **1997** Schindler
tetto a falde : in ordine
lavanderia : **2011** 1 lavatrice e 1 asciugatrice

B. Investimenti previsti

ristrutturazione parziale di 2 appartamenti	= CHF 120'000.00
sostituzione di 2 cucine	= CHF 40'000.00
sostituzione frigoriferi / lavastoviglie pzi.6	= CHF 10'000.00
sostituzione gelosie / riparazioni / velux	= CHF 5'000.00
opere sanitarie – sostituzioni / otturazioni ecc.	= CHF 15'000.00

<u>Totale costi casa Ex Brunetti 2023-2027</u>	<u>= CHF 190'000.00</u>

Stabile Via Scazziga -1920- 3 appartamenti

A. Stato della struttura

Struttura in condizioni discrete – tetto in pioda da tenere sotto controllo con delle sistemazioni occasionali

B. Investimenti previsti

sistemazione parziali appartamenti	= CHF 10'000.00
sostituzione frigoriferi / lavastoviglie	= CHF 10'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= CHF 10'000.00
opere sanitarie – sostituzioni / otturazioni ecc.	= CHF 10'000.00
opere varie elettricista	= CHF 10'000.00

Totale costi casa Ex Bertolli 2023-2027	= CHF 50'000.00

Stabile Via Serodine -1960- affittata al Centro San Gottardo

A. Stato della struttura

bollitore	: 2005 CTC Ecoswiss
bruciatore	: 2012 Giersch tipo GL MHG RE 1.22 H
tank nafta	: interno da 10'000 lt
tetto a falde	: stato discreto

B. Investimenti previsti

sistemazione parziale vani comuni	= CHF 10'000.00
sostituzione finestre / tapparelle	= CHF 10'000.00
opere sanitarie – sostituzioni / otturazioni ecc.	= CHF 10'000.00
opere varie elettricista	= CHF 10'000.00

Totale costi casa Ex Suore 2023-2027	= CHF 40'000.00

Totale credito quadro stabili patrimoniali comunali 2023-2027: CHF 1'110'000.00

3 Conclusioni

Con il presente Messaggio, come spiegato in precedenza, si è voluto pianificare gli interventi previsti nel corso dei prossimi 5 anni, durante i quali è nostra intenzione proseguire negli interventi di manutenzione e di migioria iniziati da oltre un decennio.

Teniamo a precisare che la previsione dei costi è basata essenzialmente su stime relative ai possibili interventi su appartamenti che, per un motivo o per l'altro, potrebbero essere liberati (e dunque, in alcuni casi, completamente ristrutturati) o che necessitano di interventi puntuali. Ovviamente, la cifra prevista ed indicata verrà utilizzata solo in effettivo caso di intervento e, qualora il credito non venga utilizzato entro il 2027, si provvederà ad una nuova valutazione delle strutture, con relativa richiesta di un nuovo credito quadro.

Da notare che per lo stabile più vetusto, ex Bertolli, non necessariamente si procederà ad una riattazione all'uscita di inquilini, in quanto oggetto di una possibile differente destinazione.

Riteniamo che con le migiorie previste, i beni patrimoniali a reddito del Comune saranno completamente rinnovati.

Sulla base delle considerazioni che precedono invitiamo il Consiglio comunale a voler

decidere:

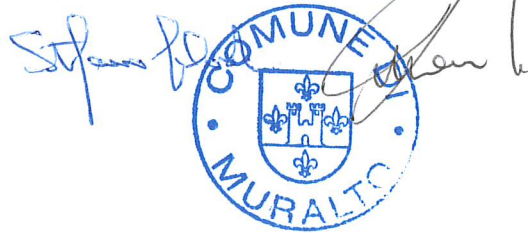
1. E' concesso al Municipio un credito quadro di CHF 1'110'000 per i lavori di miglioria e di ristrutturazione degli stabili comunali a reddito sopra indicati
2. Il Municipio è competente per lo stanziamento dei singoli crediti d'impegno.
3. Ai sensi dell'articolo 13 cpv. 3 LOC, il credito decadrà il 31.12.2027 se non verrà utilizzato.

Con la massima stima.

Per il Municipio di Muralto

Il sindaco:
dott. Stefano Gilardi

Il segretario:
lic.oec. Luca Frascina



VA PER PREAVVISO ALLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE