



M E S S A G G I O N o 3 3 / 2 0 1 4

Stanziamiento di un credito quadro di 1'050'000 CHF per la ristrutturazione degli appartamenti degli stabili a reddito del Comune per gli anni 2015-2016-2017

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con questo messaggio sottoponiamo alla vostra autorizzazione lo stanziamento di un credito quadro di 1'050'000 CHF che verranno utilizzati nel corso dei prossimi 3 anni, per i lavori di ristrutturazione degli stabili comunali a reddito.

1 Introduzione

Il Comune di Muralto dispone di 63 appartamenti a reddito distribuiti in 7 stabili. Si tratta, per la maggior parte di stabili che godevano di sussidi federali, ora tutti restituiti.

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

- Casa Ex Bertolli – Via Scazziga (1920)
- Casa Ex Suore – Via Ballarini (1960)
- Casa Sant'Andrea (1963)
- Casa San Vittore (1963)
- Casa Vicolo dell'Asilo (1986)
- Casa Ex Brunetti (1996)
- Casa Vicolo Gutta (2000)

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 stabili, 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.

Dal profilo contabile, una spesa di manutenzione e parziale ristrutturazione costituisce, a tutti gli effetti, un investimento, anche se la sua contabilizzazione a carico della gestione corrente può essere sostenuta, come avvenuto finora.

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 tre anni.

L'idea è appunto quella di pianificare gli interventi mediante un credito quadro che verrà utilizzato, a dipendenza della pianificazione di dettaglio, nel corso degli anni 2015, 2016 e 2017.

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. Per questa previsione si è dettagliato l'anno 2015, mentre per gli anni 2016 e 2017 si è proceduto con una stima basata su un ipotetico numero di appartamenti da ristrutturare o dei lavori di miglioria da apportare nei singoli appartamenti.

2.1 Casa St' Vittore -1963- 18 appartamenti di cui 12 ristrutturati

A. Stato della struttura

Bollitore	: 1964 Strebel
Bruciatore	: 2003 Electro-Oil
Tank nafta	: interrato da 25'000 lt. / involucro doppia parete Ironflex Investito dicembre 2012 fr. 2'064.40+ fr. 6'370.90 = fr. 8'435.00
Ascensore	: 1965 Schindler
Tetto piano	: isolato + rifatto nel 2010
Lavanderia	: 1 lavatrice 2000 e 1 lavatrice 2011 1 asciugatrice 2002

B. Investimenti previsti

ristrutturazione completa di 2 appartamenti	= fr. 80'000.00
sostituzione di 1 lavatrice	= fr. 6'000.00
sostituzione bollitore	= fr. 40'000.00
riparazioni varie lift	= fr. 5'000.00
sostituzione frigoriferi / laavstoviglie 4 pz.	= fr. 8'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= fr. 3'000.00
sanitario – sostituzioni / otturazioni / vari	= fr. 5'000.00
vari problemi elettrici	= fr. 3'000.00
riparazione porte entrata – vani comuni	= fr. 3'000.00
<u>Totale previsione 2015</u>	<u>:Fr. 153'000.00</u>
<u>Totale previsione 2016 (2 app.)</u>	<u>:Fr. 80'000.00</u>
<u>Totale previsione 2017 (2 app.)</u>	<u>:Fr. 80'000.00</u>

Totale casa San Vittore 2015 – 2017 : fr. 313'000.00

**2.2 Casa St' Andrea -1963- 15 appartamenti di cui 10 ristrutturati****A. Stato della struttura**

Bollitore	: 1997 Strebel
Brucciatore	: 1997 Oertli OEN-332 LZ
Tank nafta	: interrato da 20'000 lt con involucro doppia parete Ironflex
Ascensore	: 1965 Schindler
Tetto piano	: isolato + rifatto nel 2010
Lavanderia	: 1 lavatrice 2006 e 1 lavatrice 2008 (fr. 6'000.00) 1 asciugatrice 2010 (fr. 4'000.00)

B. Investimenti previsti

ristrutturazione completa di 1 appartamento	= fr. 40'000.00
sostituzione bruciatore	= fr. 5'000.00
riparazioni varie lift	= fr. 5'000.00
sostituzione frigoriferi / lavastoviglie 6 pz.	= fr. 10'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= fr. 3'000.00
sanitario – sostituzioni / otturazioni / vari	= fr. 6'000.00
vari problemi elettrici	= fr. 4'000.00
riparazione porte entrata – vani comuni	= fr. 4'000.00
<u>Totale previsione 2015</u>	<u>:Fr. 77'000.00</u>
<u>Totale previsione 2016</u>	<u>:Fr. 75'000.00</u>
<u>Totale previsione 2017</u>	<u>:Fr. 80'000.00</u>

Totale casa San Andrea : **fr. 232'000.00**

2.3 Casa Vicolo Asilo -1986- 18 appartamenti**A. Stato della struttura**

Caldaia anno	: 1998 Srebel
Brucciatore	: 1998 Oertli OEN-332 LZ
Tank nafta	: interrato in camera calcestruzzo sedime Scuole OK collaudo agosto 2013
Ascensore	: 1986 Schindler
Tetto falde	: ok
Lavanderia	: 1 lavatrice 2004 e 1 lavatrice 2006 1 asciugatrice 2010 e 1 asciugatrice 1998

B. Investimenti previsti

ristrutturazione di 2 appartamenti	= fr. 50'000.00
sostituzione di 1 asciugatrice	= fr. 6'000.00
sostituzione bruciatore	= fr. 5'000.00
pulizia serpentine ogni 5 anni 12'000/5	= fr. 3'000.00
riparazioni varie lift	= fr. 2'000.00
sostituzione frigoriferi / forni 4 pz.	= fr. 12'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= fr. 3'000.00
sanitario – sostituzioni / otturazioni / vari	= fr. 5'000.00
vari problemi elettrici	= fr. 3'000.00
riparazione porte entrata – vani comuni	= fr. 4'000.00
<u>Totale previsione 2015</u>	<u>:Fr. 93'000.00</u>
<u>Totale previsione 2016</u>	<u>:Fr. 90'000.00</u>
<u>Totale previsione 2017</u>	<u>:Fr. 90'000.00</u>

Totale casa Vicolo Asilo 1 : **Fr. 273'000.00**

**2.4 Casa Ex Brunetti -1996- 8 appartamenti + mensa scolastica****A. Stato della struttura**

Bollitore	: 1996 Buderus VT500 490 lt.
Ascensore	: 1997 Schindler
Tetto falde	: ok
Lavanderia	: 1 lavatrice 2011 (fr. 7'000.00) 1 asciugatrice ZUG 2011 (fr. 5'000.00)

B. Investimenti previsti

ristrutturazione di 1 appartamento	= fr. 10'000.00
riparazioni varie lift	= fr. 2'000.00
sostituzione frigoriferi / forni 4 pz.	= fr. 10'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= fr. 3'000.00
sanitario – sostituzioni / otturazioni / vari	= fr. 4'000.00
vari problemi elettrici	= fr. 3'000.00
riparazione porte entrata – vani comuni	= fr. 2'000.00
disinfestazioni – vari	= fr. 2'000.00
<u>Totale previsione 2015</u>	<u>:Fr. 36'000.00</u>
<u>Totale previsione 2016</u>	<u>:Fr. 40'000.00</u>
<u>Totale previsione 2017</u>	<u>:Fr. 40'000.00</u>

Totale casa Ex Brunetti : fr. 116'000.00

2.5 Casa Vicolo Gutta -2000- 1 appartamento**A. Stato della struttura**

Bollitore	: 2000 Buderus G119
Brucciore	: 2000 Buderus
Tank nafta	: interno in vasca –manutenzione normale
Tetto falde	: ok

B. Investimenti previsti

sostituzione frigoriferi / forno / lavastoviglie	= fr. 2'000.00
sostituzione bruciatore	= fr. 4'000.00
sostituzione tapparelle / riparazioni	= fr. 2'000.00
sanitario – sostituzioni / otturazioni / vari	= fr. 2'000.00
riscaldamento – pannelli solari ecc.	= fr. 2'000.00
vari problemi elettrici	= fr. 1'000.00
riparazione porte entrata	= fr. 1'000.00
<u>Totale previsione 2015</u>	<u>:Fr. 14'000.00</u>
<u>Totale previsione 2016</u>	<u>:Fr. 11'000.00</u>
<u>Totale previsione 2017</u>	<u>:Fr. 10'000.00</u>

Totale casa Vicolo Gutta : fr. 35'000.00

**2.6 Casa Ex Bertolli -1920- 3 appartamenti**

Particolarità: tetto falde, da tenere sotto controllo con sistemazioni occasionali

Investimenti previsti

ristrutturazione di 1 appartamento	= fr. 10'000.00
sanitario – sostituzioni / otturazioni / vari	= fr. 4'000.00
vari problemi elettrici	= fr. 3'000.00
riparazione porte entrata – vani comuni	= fr. 2'000.00
pulizia gronde – riparazioni varie	= fr. 3'000.00
<u>Totale previsione 2015</u>	<u>:Fr. 22'000.00</u>
<u>Totale previsione 2016</u>	<u>:Fr. 10'000.00</u>
<u>Totale previsione 2017</u>	<u>:Fr. 18'000.00</u>

Totale casa Ex Bertolli : Fr. 50'000.00**2.7 Casa Ex Suore -1960- (attualmente affittato al Centro San Gottardo)****A. Stato della struttura**

Bollitore	: 2005 CTC Ecoswiss
Bruciatore	: 2005 Giersch
Tank nafta	: interno in vasca – poca manutenzione
Tetto falde	: abbastanza in ordine

B. Investimenti previsti

riparazioni elettrodomestici ecc.	= fr. 3'000.00
sanitario – sostituzioni / otturazioni / vari	= fr. 2'000.00
vari problemi elettrici	= fr. 2'000.00
riparazione porte entrata – vani comuni – disinfestazione	= fr. 3'000.00
pulizia gronde – riparazioni varie	= fr. 2'000.00
<u>Totale previsione 2015</u>	<u>:Fr. 12'000.00</u>
<u>Totale previsione 2016</u>	<u>:Fr. 6'000.00</u>
<u>Totale previsione 2017</u>	<u>:Fr. 12'000.00</u>

Totale casa Ex Suore : Fr. 30'000.00**Totale credito quadro 2015 - 2017: fr. 1'050.000.00 (arrotondato)**



3 Conclusioni

Con il presente Messaggio, come spiegato in precedenza, si è voluto pianificare gli interventi previsti nel corso dei prossimi 3 anni, durante i quali è nostra intenzione proseguire negli interventi di manutenzione e di miglioria iniziati da oltre un decennio.

Teniamo a precisare che, soprattutto per gli anni 2016 e 2017, 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 2017, si provvederà ad una nuova valutazione delle strutture, con relativa richiesta di un nuovo credito quadro.

Da notare che per gli stabili più vetusti, Gutta ed ex Bertolli, non necessariamente si procederà ad una riattazione all'uscita di inquilini, in quanto entrambi sono oggetti di possibili differenti destinazioni.

Riteniamo che con le migliorie 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 1'050'000 per i lavori di miglioria e di ristrutturazione dei 7 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 31.12.2017 se non verrà utilizzato.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori Consiglieri Comunali, l'espressione della nostra massima stima.

IL MUNICIPIO