

MESSAGGIO DELL'UFFICIO PATRIZIALE

Al Consiglio patriziale concernente la richiesta di un credito di CHF 275'000.00 per interventi di risanamento del Palazzo patriziale in via Tognola, MN 2854 RFD Biasca

del 1. dicembre 2020

Gentile signora Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri patriziali,

il Palazzo patriziale in via Tognola è stato costruito agli inizi degli anni 1960. La manutenzione è stata garantita con diversi interventi mirati e lo stato dell'edificio, considerata l'età, può essere definito più che soddisfacente. L'intervento più significativo risale agli anni novanta con la posa dell'isolazione esterna e la sostituzione dei serramenti. Gli spazi commerciali e quelli abitativi dell'ala est dello stabile sono stati ristrutturati in modo mirato di recente per renderli concorrenziali sul mercato. Nel 2013 si sono ristrutturati gli spazi destinati al centro diurno terapeutico Pro Senectute. In quella occasione il Patriziato aveva risanato i servizi igienici situati al primo piano dove sono ubicati gli uffici e la sala patriziale.

Con il MP 10/2019 vi abbiamo chiesto un credito di progettazione di CHF 11'000.00 per la ristrutturazione dell'appartamento situato al 2° piano lato Ovest. L'Ufficio patriziale ha in seguito dato mandato allo studio Tenconi Architettura SA di digitalizzare i vecchi piani, verificare l'attuale situazione, studiare le varianti possibili tenendo in considerazione la statica dell'edificio e presentando un nuovo concetto di distribuzione dell'acqua sanitaria, del riscaldamento e delle colonne di scarico. La soluzione potrà in futuro essere direttamente applicata anche ai restanti due piani superiori.

Purtroppo la situazione sanitaria ed i vari progetti già in corso, non ci hanno permesso di rispettare la tempistica desiderata. Attualmente abbiamo inoltrato la notifica al Comune di Biasca e dopo l'ottenimento del credito procederemo alla fase d'appalto per poi iniziare i lavori nel corso del mese di marzo. L'obiettivo finale è rimettere sul mercato questo appartamento nel corso della prossima estate.

Principalmente il progetto di rinnovo prevede la trasformazione dell'appartamento da quattro locali attualmente esistenti in uno di tre locali e mezzo, in modo da poter migliorare la vivibilità dello stesso e adattarlo agli attuali standard richiesti. I lavori previsti sono:

- Sostituzione e risanamento completo dei bagni e della cucina, apparecchi, impiantistica, rivestimenti e posa di colonna lava-asciuga.
- Sostituzione dei radiatori e della distribuzione.
- Rifacimento dell'impianto elettrico.
- Adattamento impianto sanitario e posa colonne montanti dalla cantina fino al secondo piano, prevedendo di prolungarle in futuro ai piani superiori.

PATRIZIATO DI BIASCA

- Posa di un plafone ribassato ed isolato, atto al passaggio delle condotte elettriche e l'incasso dei corpi illuminanti.
- Bonifica dell'amianto presente nella colla delle piastrelle.
- Sostituzione dei pavimenti inclusa la sostituzione dei betoncini (taglio fonico).
- Sostituzione della porta d'entrata con una a norma antincendio e sostituzione delle porte interne.

Le finestre e le protezioni solari esterne saranno mantenute in quanto ancora in buone condizioni.

Parallelamente, oltre al rinnovo dell'appartamento, è nostra intenzione anche completare la messa a norma del restante impianto elettrico. Tutti gli interventi finora effettuati, sono avvenuti unicamente nei locali rinnovati. Ora, in concomitanza della scadenza del controllo impianti RaSi, vorremmo cogliere l'occasione per sistemare tutte le parti rimanenti, che sono:

- Sostituzione del cavo d'alimentazione principale, attualmente con schermatura di piombo.
- Sostituzione del quadro principale e dei servizi padronali.
- Sostituzione del quadro secondario al 2° piano.
- Sostituzione delle lampade nella sala patriziale.
- Sostituzione dei corpi illuminanti sulle scale, utilizzando lampade a led con rilevatori di movimento (maggior utilizzo a causa della presenza dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti e Ufficio Registri).

Un altro intervento che desideriamo attuare riguarda la sistemazione della pensilina, in quanto l'attuale rivestimento non garantisce l'adeguata impermeabilizzazione e la relativa salvaguardia della struttura portante. Il risanamento, per una superficie di circa 90 m², comprende:

- Rimozione della ghiaia e della lattoneria.
- Esecuzione nuova impermeabilizzazione EDPM.
- Rifacimento pluviali di sezione adeguata.

Per tutti questi interventi (appartamento, impianto elettrico e pensilina) il credito richiesto è suddiviso nelle seguenti posizioni:

Demolizioni e bonifica amianto	CHF 20'000.00
Opere da impresario costruttore	CHF 30'000.00
Impianti elettrici	CHF 14'000.00
Distribuzione calore riscaldamento	CHF 14'000.00
Impianti sanitari	CHF 21'000.00
Opere da pittore e gessatore	CHF 28'000.00
Opere da falegname	CHF 5'000.00
Pavimenti e rivestimenti	CHF 17'000.00
Arredamenti e cucina	CHF 28'000.00
Assicurazioni, tasse e pulizia	CHF 3'000.00
Onorari architetto e specialisti (appartamento)	<u>CHF 35'000.00</u>
Totale rinnovo appartamento	CHF 215'000.00
Rinnovo impianto elettrico	CHF 17'000.00
Rinnovo pensilina	CHF 20'000.00
Onorario avvocato per cartella ipotecaria	<u>CHF 3'000.00</u>
Totale	CHF 255'000.00
IVA 7,7 % + arrotondamento	<u>CHF 20'000.00</u>
Totale investimento	<u>CHF 275'000.00</u>

PATRIZIATO DI BIASCA

L'attuale situazione finanziaria confrontata con la pressione dei recenti investimenti ci obbliga a commisurare gli interventi e proporre al momento unicamente quelli prioritari. È comunque intenzione dell'Ufficio patriziale analizzare e proporre un piano di risanamento anche di altre parti dello stabile, come ad esempio l'autorimessa. Tali interventi risultano essere di migliororia ma non ancora indispensabili, dunque saranno pianificati nel futuro.

Con questo messaggio l'Ufficio patriziale vi chiede un credito per il risanamento di un appartamento di uno stabile da reddito che ha sempre avuto un'occupazione completa ed un ottimo rendimento. I futuri rinnovi degli appartamenti superiori della stessa ala, avranno sicuramente un minor costo, in quanto innanzitutto il costo di progettazione sarà ridotto, ed inoltre le predisposizioni degli scarichi e la distribuzione elettrica sarà già realizzata in questa prima fase.

Il finanziamento di questo intervento sarà realizzato tramite un prestito bancario, con l'aumento dell'ipoteca dello stabile.

Commissione competente per l'allestimento del rapporto

Conformemente a quanto indicato dall'art. 52 del Regolamento patriziale di Biasca il messaggio è assegnato alla Commissione delle costruzioni.

Procedura di voto e quoziente (art. 46 Regolamento patriziale)

La risoluzione per questo oggetto (art. 68 LOP lett. e), g) richiede la maggioranza qualificata. La stessa dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 13 Consiglieri patriziali.

L'Ufficio patriziale, volentieri a disposizione per eventuali informazioni o chiarimenti vi invita ad approvare il messaggio e a votare l'annesso disegno di decreto.

Per l'Ufficio patriziale:

Il Presidente:

Elio Rè

la segretaria:

Tiziana Rè

D e c r e t o

Credito CHF 275'000.00 per il risanamento Palazzo patriziale MN 2854 RFD Biasca

IL CONSIGLIO PATRIZIALE DI BIASCA

- ◆ Visto il messaggio n. 9/2020 dell'Ufficio patriziale;
- ◆ Sentiti i rapporti delle Commissioni delle costruzioni e della gestione;

d e c r e t a:

- Art. 1:** Sono approvati il progetto e il preventivo relativi al risanamento del Palazzo patriziale sul MN 2854 RFD di Biasca.
- Art. 2:** E' concesso un credito di CHF 275'000.00 per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 1.
- Art. 3:** Il credito di cui sopra, verrà iscritto a bilancio e sarà coperto mediante l'accensione di un prestito ipotecario con la relativa emissione di una cartella ipotecaria gravante il MN 2854 RFD di Biasca.
- Art. 4:** L'Ufficio patriziale è autorizzato ad incaricare un notaio per l'allestimento dell'atto pubblico relativo all'articolo 3 e a designare i rappresentanti per la firma dello stesso.
- Art. 5:** Eventuali contributi andranno a degrado della spesa.
- Art. 6:** Il credito decade se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni dall'approvazione del presente decreto