

**MESSAGGIO NO. 36 /2010****RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 250'000.-- PER
INTERVENTI CONSERVATIVI E DI MANUTENZIONE DELL'EX-
CASA COMUNALE DEL QUARTIERE DI SALORINO**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA

L'ex-Casa comunale di Salorino, oltre che a fungere da presidio amministrativo comunale con spazi destinati alla Cancelleria comunale e alle sale del Municipio e del Consiglio comunale, sino alla metà degli anni '70, accoglieva pure la Scuola elementare, rispettivamente la sede del locale Patriziato.

La chiusura della Scuola elementare, con conseguente trasferimento della scolarizzazione nel Comune di Mendrisio, ha comportato nel tempo un utilizzo minimo e sporadico degli spazi al piano seminterrato e al piano terra.

Lo stabile, che si sviluppa su tre distinti piani e presenta volumi edificati importanti, ha potuto beneficiare negli anni unicamente di semplici interventi di manutenzione, ma mai di una ristrutturazione globale che tenesse in considerazione i mutati standard abitativi e costruttivi.

Il precedente Comune di Salorino, considerate le ristrettezze finanziarie ed il volume dello stabile in relazione al reale utilizzo, alla fine degli anni '90, si è limitato ad un ammodernamento minimale degli spazi amministrativi e della sala municipale ubicati al primo piano.

In effetti, le precedenti aule scolastiche ubicate al piano seminterrato ed al piano terra, da diversi anni, venivano utilizzati per le sedute del Consiglio comunale (sala PT / 2-3 occupazioni annue), per le operazioni di voto (locale al PT / 4-5 occupazioni annue) e per l'organizzazione di attività sporadiche per le quali gli spazi esistenti sono da sempre stati ritenuti sufficienti ed idonei (ginnastica pro-Senectute, Festa S. Nicolao, ...).

Conseguentemente all'aggregazione con il Comune di Mendrisio, avvenuta nel corso del mese di aprile 2004, l'Ufficio tecnico comunale ha da subito eseguito una verifica globale dello stato dello stabile e degli impianti esistenti per quantificare eventuali interventi urgenti da eseguire.

L'esito delle verifiche eseguite dall'Ufficio tecnico comunale ha confermato l'esigenza, nel breve-medio termine, di procedere con degli interventi conservativi e di manutenzione che non precludessero, in futuro, una più ampia ristrutturazione a dipendenza dell'uso più esteso dello stabile.



La Commissione di Quartiere di Salorino è stata nel frattempo coinvolta attivamente per valutare nuove possibili destinazioni da assegnare allo stabile, oltre a quelle in essere, ovvero gli spazi per il presidio amministrativo e per l'attività del Patriziato.

Durante le diverse riunioni svoltesi dal 2004 ad oggi non sono scaturite particolari nuove richieste di spazi a favore dei residenti del quartiere, se non quelle appunto di poter mantenere gli usi attuali a favore dell'Amministrazione, delle associazioni presenti nel quartiere rispettivamente a favore del Patriziato di Salorino.

Negli spazi amministrativi (ufficio + sportello), ubicati al I° piano dell'edificio, è stato nel frattempo costituito il nuovo servizio "comunicazione" comunale gestito da due dipendenti.

Gli interventi conservativi e di manutenzione proposti nel presente Messaggio si prefiggono dunque di migliorare lo stato e la funzionalità generale dello stabile e dell'impiantistica senza precludere possibili futuri interventi dettati da sostanziali nuove esigenze.

DESCRIZIONE INTERVENTI CONSERVATIVI / MANUTENZIONE

Per le infiltrazioni di acque appurate in particolar modo sul muro perimetrale a confine con la sovrastante strada cantonale, è previsto un risanamento puntuale di isolamento.

Lo stato di deterioramento dei serramenti esterni, dettato soprattutto dalle intemperie, impone la loro totale sostituzione. Mentre per i serramenti interni è previsto un loro risanamento con la sostituzione dei cilindri e delle serrature delle porte.

L'impianto elettrico deve essere completamente risanato in funzione delle normative di sicurezza in vigore. Questo intervento richiederà alcune opere murarie interne.

I due servizi igienici che si trovano al piano ammezzato (fra il PT ed il I° piano) e sono al servizio anche dell'utenza, necessitano un rinnovamento/risanamento generale.

Per i pavimenti in legno dei vari locali interni ubicati al PT e al piano seminterrato è previsto un intervento di manutenzione (lamatura e laccatura).

Durante i lavori si prevede la sostituzione di alcuni corpi riscaldanti ed un intervento finale di tinteggio di tutte le parti risanate.

PREVENTIVO DI SPESA

Risanamento muro perimetrale	Fr.	10'000.00
Sostituzione finestre con nuovi serramenti in legno e vetri isolanti	Fr.	92'000.00
Revisione e risanamento serramenti interni	Fr.	17'000.00
Posa nuovi cilindri + chiavi	Fr.	10'000.00
Revisione e messa a norma impianto elettrico	Fr.	20'000.00
Opere murarie per modifiche interne e riparazioni	Fr.	15'000.00
Risanamento servizi igienici	Fr.	20'000.00
Lamatura e laccatura pavimenti in legno	Fr.	10'000.00
Revisione elementi riscaldanti	Fr.	10'000.00
Tinteggi diversi	Fr.	25'000.00
	Fr.	229'000.00
+ IVA 7.6 % e arrotondamenti	Fr.	21'000.00

Totale spesa d'investimento

Fr. 250'000.00

=====



Il rifacimento dei serramenti esterni favorirà, sul medio termine ed in consonanza con la politica condivisa dalla Città di Mendrisio nell'ambito della riattazione di stabili pubblici, un risparmio energetico. La relativa spesa permetterà inoltre di usufruire, anche se per un importo modesto considerata la contenuta superficie totale dei serramenti che verranno rifatti, dei contributi federali in base al nuovo programma per la promozione ed il risanamento degli edifici (Fr. 70.--/mq).

Il Piano delle Opere contempla una spesa d'investimento di complessivi Fr. 250'000.-- da ripartire sull'arco del biennio 2010/2011 (Fr. 100'000.-- /Fr. 150'000.--).

Gli oneri finanziari medi generati dall'investimento assommano quindi a Fr. 12'500.--:

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 6% e ammonta a Fr. 15'000.--, per contro, l'ammortamento medio annuo assomma a Fr. 7'500.-- (tasso 3% lineare);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a Fr. 5'000.--¹.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

R I S O L V E R E

- 1. È approvato il preventivo di spesa concernente la messa in opera di interventi conservativi e di manutenzione presso l'ex-Casa comunale del Quartiere di Salorino.**
- 2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 250'000.-- per gli interventi proposti.**
- 3. Eventuali contributi federali andranno in deduzione della spesa lorda.**
- 4. La spesa viene registrata alla gestione investimenti alla voce no. 503 "Costruzioni edili".**
- 5. Il credito d'investimento decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2011.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga

¹ Tasso d'interesse applicato 4%.

