



## CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE n. 5/2014

### **Richiesta di un credito di Fr. 260'000.00 per la sostituzione dell'impianto di produzione di calore, per la posa dell'isolazione esterna e altri interventi alla Casa Pedrazzini a Maggia, di proprietà del Comune**

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

il Comune è proprietario di un elegante edificio a Maggia, denominato "Casa Pedrazzini", in cui trovano posto al pian terreno gli sportelli della Posta e, al primo e al secondo piano, un appartamento. Nelle vicinanze, pure di proprietà comunale, si trova l'edificio che ospita, al pian terreno, il cantuccio/3+ e, al primo piano, la sala multiuso.



*La Casa Pedrazzini di Maggia.*

Entrambi gli edifici comunali vengono riscaldati con una vecchia caldaia elettrica, che ultimamente ha creato non pochi problemi. A seguito della sua vetustà, l'impianto si inceppa spesso e non vi sono più in commercio determinati pezzi di ricambio. Anche l'impiantistica per la distribuzione del calore è precaria. Si impone dunque l'urgenza di sostituire l'impianto di produzione del calore.

Da notare che sino alla fine di marzo l'appartamento è occupato da una persona; il Municipio non si è ancora attivato per trovare immediatamente un nuovo inquilino in quanto desidera prima concludere i lavori presentati attraverso questo messaggio.

Visto il carattere d'urgenza dell'intervento, il Municipio ha incaricato l'Ufficio tecnico comunale di elaborare un progetto, per il quale è già stata avviata la procedura di domanda di costruzione. I lavori generali saranno coordinati da parte del nostro UT; il progettista delle opere di riscaldamento seguirà da vicino l'esecuzione dei lavori di sua competenza.

Il progetto prevede:

- 1. Sostituire l'impianto di produzione del calore con una pompa di calore aria-acqua (riscaldamento e acqua calda sanitaria)**
- 2. Applicare l'isolazione esterna all'edificio principale**
- 3. Sostituire i canali di gronda e gli scarichi e applicare l'isolazione a pavimento nel solaio**

Oltre all'impianto di riscaldamento, sono dunque previsti anche altri lavori. Di particolare importanza è la posa dell'isolazione esterna all'edificio, intervento che va di pari passo con la sostituzione della caldaia. L'isolazione esterna non comprometterà la qualità architettonica delle facciate. Si è valutata la fattibilità di predisporre l'isolazione anche dell'edificio del cantuccio/3+/Sala multiuso. L'ipotesi è stata scartata per via delle caratteristiche della costruzione: essendo una vecchia stalla riattata, non è possibile applicare l'isolazione esterna per via della sporgenza limitata delle piode di gronda e per il fatto che l'edificio confina, in parte, con proprietà privata. Anche l'eventualità di posare l'isolazione all'interno è stata accantonata a seguito di un discorso costi/benefici.

Si approfitterà di questi lavori per sostituire i canali di gronda e gli scarichi in inox, nonché per l'adattamento dei pozzetti di scarico a terra. Per garantire un migliore risparmio energetico, prevediamo inoltre di migliorare l'isolazione già presente sul pavimento del solaio, attraverso l'applicazione di uno strato di pannelli isolanti.

Questi interventi contribuiranno ad avere un importante risparmio energetico: infatti, allo stato attuale la spesa annua per l'energia elettrica è di circa addirittura Fr. 12'000.00 (unicamente per l'edificio principale). Con gli interventi previsti la stessa si ridurrà di ben oltre il 50%.

Di seguito presentiamo il preventivo di spesa:

### **1. Impianto di produzione del calore**

Opere di riscaldamento	Fr. 68'000.00	
Onorario per prog. e DL	Fr. 8'500.00	
Opere da elettricista	Fr. 13'000.00	
Opere murarie	Fr. 10'000.00	
Altre opere (pittore, piastrellista)	Fr. 2'000.00	
<i>Totale parziale</i>	<i>Fr. 101'500.00</i>	
<i>IVA 8%</i>	<i>Fr. 8'120.00</i>	
<i>Totale posiz. 1</i>	<i>Fr. 109'620.00</i>	<i>Fr. 109'620.00</i>

### **2. Isolazione esterna**

Isolazione facciate edificio principale	Fr. 80'000.00	
Ponteggi	Fr. 11'000.00	
Diversi e imprevisti	Fr. 5'000.00	
<i>Totale parziale</i>	<i>Fr. 96'000.00</i>	
<i>IVA 8%</i>	<i>Fr. 7'680.00</i>	
<i>Totale posiz. 2</i>	<i>Fr. 103'680.00</i>	<i>Fr. 103'680.00</i>

### **3. Sostituzione canali di gronda e posa isolamento soffitto solaio**

Canali di gronda, scarichi, adattamenti pozzetti di scarico	Fr. 11'000.00	
---	---------------	--

Isolazione a pavimento solaio	Fr. 10'000.00	
<i>Totale parziale</i>	<i>Fr. 21'000.00</i>	
<i>IVA 8%</i>	<i>Fr. 1'680.00</i>	
<i>Totale posiz. 3</i>	<i>Fr. 22'680.00</i>	<i>Fr. 22'680.00</i>
<b><i>Totale complessivo posiz. 1, 2 e 3</i></b>		<b><i>Fr. 235'980.00</i></b>
<b><i>Imprevisti (ca 10%)</i></b>		<b><i>Fr. 20'000.00</i></b>
<b>TOTALE</b>		<b>Fr. 255'980.00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>		<b>Fr. 260'000.00</b>

Al momento è prematuro esprimersi sullo stato del tetto in piode; si presume tuttavia che sia buono. Verrà effettuata un'ispezione puntuale in fase di cantiere. La voce "imprevisti" è stata inserita anche per eventuali interventi di sistemazione del tetto.

Il progetto beneficia di un **sussidio cantonale confermato di Fr. 11'900.00** grazie alla posa dell'isolazione esterna e di un ulteriore **importo probabile di Fr. 4'000.00** per l'eliminazione della caldaia elettrica.

Facciamo notare che il seguente investimento è inserito nel Piano finanziario 2013-2018 del Comune; esso infatti contempla Fr. 200'000.00 alla voce "risanamento Casa Pedrazzini" (previsto nel 2015).

La volontà del Municipio è poter intraprendere i lavori descritti nel corso dell'estate 2014 e poter nuovamente affittare l'appartamento a partire dall'autunno. Segnaliamo inoltre che nei prossimi anni l'Ufficio postale, molto probabilmente, troverà la sua nuova ubicazione nella zona dei Centri commerciali. Il Municipio, allorché la decisione e la tempistica saranno definitivi, si attiverà per identificare una nuova destinazione agli spazi lasciati liberi dalla Posta. Confermiamo inoltre che il Municipio è intenzionato a realizzare il tanto atteso parcheggio (previsto a PR) nei pressi di Casa Pedrazzini nel corso del 2015. Attualmente sono in corso le fasi di progettazione e di acquisizione dei terreni necessari.

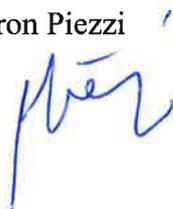
**Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:**

1. E' concesso un credito di Fr. 260'000.00 per la sostituzione dell'impianto di produzione di calore, per la posa dell'isolazione esterna e altri interventi alla Casa Pedrazzini a Maggia, di proprietà del Comune.
2. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dall'approvazione dello stesso da parte del competente Dipartimento.

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:  
Aron Piezzi




Il Segretario:  
Luca Invernizzi

