



Tegna, 11 maggio 2018
Ris. Mun. 216/2018

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7/2018

Per un credito di Fr. 375'000.—per l'insediamento dell'Ufficio tecnico comunale nello stabile comunale di Tegna unitamente ad interventi di risanamento energetico dello stabile

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

Il Municipio vi sottopone il presente messaggio al fine di dar seguito all'insediamento dell'Ufficio Tecnico Comunale nello stabile ove è attualmente ubicata l'intera amministrazione di Terre di Pedemonte, unitamente ad un intervento di risanamento energetico dello stabile.

1. INFORMAZIONI GENERALI

1.1 GENERALITA'

L'Amministrazione patriziale aveva aiutato finanziariamente a riattare lo stabile comunale di Tegna negli anni cinquanta e in contropartita vantava il diritto ad uno spazio all'interno dello stabile amministrativo. Dopo aver analizzato diversi scenari e possibilità assieme all'amministrazione patriziale, quest'ultima ha aderito alla proposta di lasciare il locale occupato all'interno dello stabile e trasferirsi negli spazi ex Torchio che non avevano un utilizzo a scopo amministrativo. Recentemente questo Consiglio comunale aveva accettato di dare loro lo stabile (vedi MM14/2017 approvato il 12.10.2017). Nel frattempo è stata perfezionata la cessione e oggi il Patriziato è l'effettivo proprietario del rustico, denominato Torchio.

Quanto esposto in precedenza, permetterà, una volta terminati i lavori di sistemazione del torchio, il trasferimento dell'ufficio patriziale nei nuovi locali e alla nostra amministrazione di utilizzare lo spazio attualmente di pertinenza del Patriziato quale sala riunioni e municipale.

L'esecutivo, cosciente del fatto che energeticamente lo stabile amministrativo presenta numerose lacune, considerando pure la necessità di probabili interventi edili, aveva commissionato uno studio per verificare eventuali misure nell'ambito del risparmio energetico.

1.2. NECESSITA' DELL'INTERVENTO

L'ufficio tecnico attualmente è ubicato a Cavigliano negli spazi dove un tempo aveva sede la vecchia amministrazione del Comune di Cavigliano.

Pag. 1/7



Nella fase “post aggregazione”, come per altro prevedibile, si sono verificate carenze date da problemi di:

- passaggio di ordini, controllo, supervisione,...
- organizzazione dei flussi decisionali: dal Municipio – all’UT, dal segretario – all’UT e viceversa,
- gestione e archiviazione incarti,
- suddivisione dei compiti UTC-Amministrazione,
- gestione e ottimizzazione delle risorse umane.

Per contenere i problemi dovuti alla lontananza delle due sedi sono state implementate alcune migliorie, ad esempio creando un programma informatico apposito per la gestione delle sedute municipali che prevede la trasmissione automatica delle risoluzioni, e tramite interventi puntuali per semplificare le procedure e chiarire le competenze dei singoli funzionari. Quotidianamente constatiamo però che il flusso di informazioni e documenti non possono venir gestiti in modo ottimale. Parimenti risulta difficoltosa una collaborazione ed una gestione del personale che coinvolge entrambi i servizi. Pure l’utenza ha talvolta difficoltà ad identificare in modo univoco a quale servizio rivolgersi per espletare la propria pratica.

La riunione di tutta l’organizzazione amministrativa comunale in un’unica sede permetterà di ottimizzare gli spazi esistenti. Si potranno liberare i locali a Cavigliano e destinarli ad altri scopi di carattere pubblico e/o privato. Già solo la capitalizzazione a reddito, da un profilo meramente commerciale, giustificherebbe e coprirebbe i costi generati dal semplice insediamento dell’Ufficio tecnico a Tegna.

2. PROGETTO

Si prevede il trasferimento e l’insediamento dell’Ufficio tecnico nell’ex sala del Consiglio Comunale di Tegna, ora adibito a semplice magazzino/archivio e sala riunioni del Municipio. La futura sala riunioni del Municipio troverà spazio nel locale attualmente in uso esclusivo al Patriziato di Tegna.

Parimenti saranno necessari interventi tecnici dovuti alla “distacco” del rustico “Torchio” dalla proprietà comunale. In particolare sarà necessario il rifacimento degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e la separazione dell’allacciamento alla rete di distribuzione dell’energia elettrica fra i due stabili. Infine verrà esaminata la possibilità di un unico impianto per la produzione di calore al servizio di entrambe le strutture con possibilità di separare i costi in base all’utilizzatore.

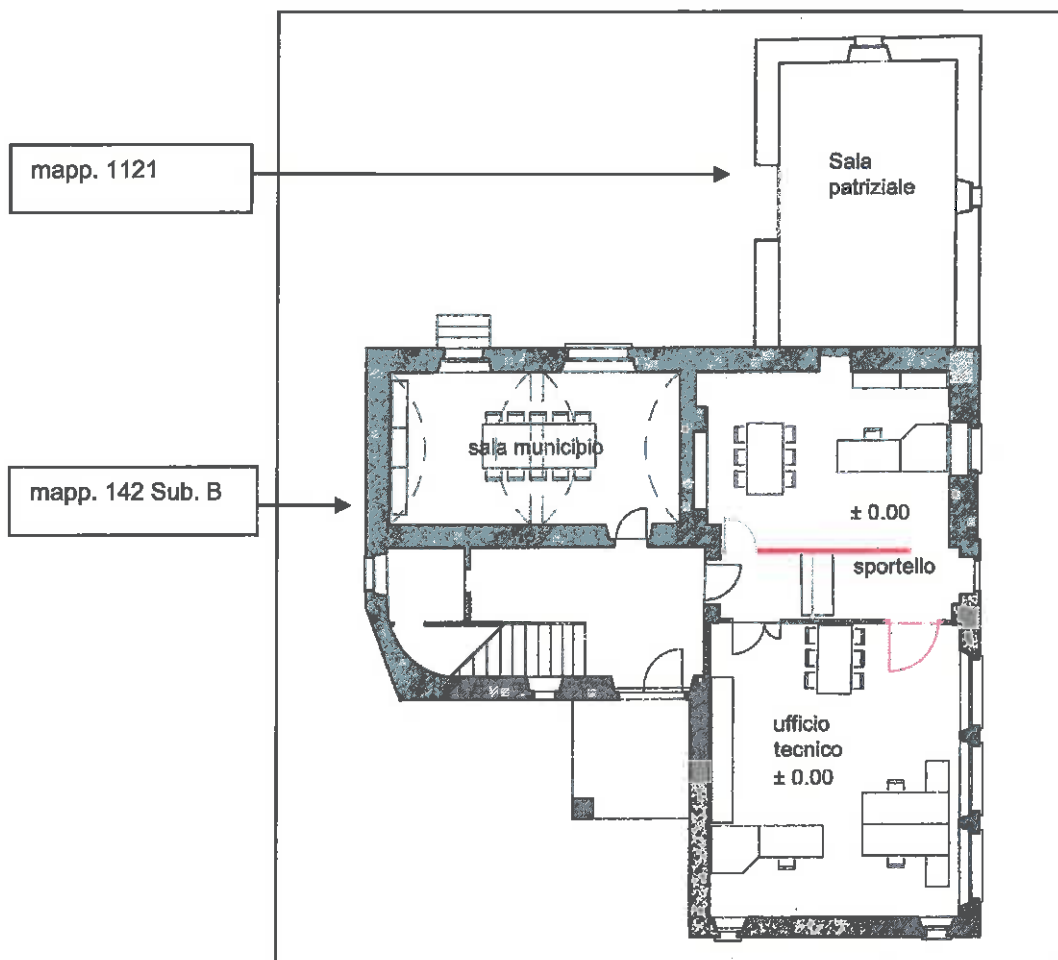


2.1 SITUAZIONE ESISTENTE

L'edificio degli anni 50 risulta in buone condizioni generali ma, dal profilo energetico, non è assolutamente al pari con l'odierno stato della tecnica. In particolare si fa riferimento al sistema di riscaldamento (attualmente elettrico a resistenza) vetusto e poco efficiente e all'isolazione termica mancante.

2.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI quale insediamento ufficio tecnico

la parte contornata in scuro mostra lo stabile comunale al mapp. 142 Sub. B,
la parte indicata "Sala patriziale" indica la superficie ceduta (ex Torchio) ora mapp. 1121 RFD



Gli interventi, poco invasivi a livello edile, si limitano alla formazione di semplici tavolati leggeri e di un controsoffitto insonorizzato tra ufficio tecnico e soprastanti uffici dell'amministrazione. Queste modifiche permetteranno di creare gli spazi necessari per accogliere l'ufficio in locali adeguati.



In particolare si prevede di creare:

- un ufficio tecnico "open space" nell'ex sala del Consiglio Comunale di Tegna;
- uno sportello utenti;
- una saletta discreta per riunioni e per l'esame di incarti da parte dell'utenza;
- degli spazi per il deposito di pratiche correnti;

Gli interventi, come indicato precedentemente, consistono in:

- realizzare un controsoffitto insonorizzato;
- allestire le necessarie separazioni in cartongesso con posa di due nuove porte interne;
- opere da pittore e "messa a giorno" impiantistica del piano terreno (compresa sala Municipio).

2.3 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI quale risanamento energetico

Il nostro Comune, dotato di un piano energetico, della relativa strategia programmatica, di un'apposita commissione consultiva, divenuto Città dell'energia nel giugno 2017, si è dotato di specifiche direttive e linee guida in materia di edifici. Nell'ambito della riorganizzazione degli spazi, non si poteva ovviamente sottrarsi dall'analizzare l'efficienza energetica dello stabile che, nonostante nel corso degli anni sia stato oggetto di diversi interventi, risulta comunque tecnicamente datato.

Come precedentemente accennato l'Esecutivo ha commissionato un rapporto Cece (certificato energetico cantonale degli edifici), chiedendo di illustrare diverse proposte di soluzione, che indichiamo qui di seguito:

Soluzione variante 1 - "minimale"

prevede interventi sull'impiantistica di riscaldamento con l'eliminazione dei convettori e del boiler elettrico diretto e l'installazione di un impianto fotovoltaico.

costo lordo per questo provvedimento:

Fr. 84'000.00

costi energetici annui attuali:

Fr. 16'596.00

costi energetici annui dopo l'intervento:

Fr. 5'728.00

risparmio annuo

Fr. 10'868.00

Questa proposta non prevede alcun intervento sull'efficienza dell'involucro, di riflesso porta quindi ad una contenuta miglioria dell'efficienza energetica globale. Il rapporto "qualità/prezzo" indica da subito l'inopportunità di ulteriori approfondimenti.



Soluzione variante 2 - "medio"

Interventi sull'impiantistica come la variante minimale con isolamento termica per contenere le dispersioni di calore (coibentazioni termiche interne)

Costo netto per questo provvedimento: Fr. 217'230.00

costi energetici annui attuali:	Fr. 16'596.00
costi energetici annui dopo l'intervento:	Fr. 3'614.00
risparmio annuo	Fr. 12'982.00

Questa variante, seppur legata ad un maggior investimento iniziale, porta notevoli benefici nell'efficienza energetica dello stabile. Pur non ottenendo il miglior punteggio in relazione al consumo energetico totale, risulta un ottimo compromesso anche sostenibile finanziariamente. Il ritorno dell'investimento è di poco più di 15 anni.

Soluzione variante 3 - "minergie"

In aggiunta agli interventi indicati nella variante 1 è prevista la realizzazione di una ventilazione controllata RC (recupero calore), il montaggio di un cappotto termico esterno e l'isolazione del pavimento e del solaio.

Costo netto per questo provvedimento Fr. 355'480.00

costi energetici annui attuali:	Fr. 16'596.00
costi energetici annui dopo l'intervento:	Fr. 1'697.00
risparmio annuo	Fr. 14'899.00

L'intervento "radicale" previsto nella "Variante 3" sotto il mero aspetto di efficienza energetica è indubbiamente il più completo e potrebbe beneficiare di maggiori contributi. L'esecuzione comporterebbe però l'installazione di un cantiere di importanti dimensioni che impedirebbe la continuità del servizio dell'amministrazione.

Intervenire con coibentazioni sull'esterno dello stabile comporta la ricerca di soluzioni di difficili dettagli esecutivi che causerebbero costi difficilmente quantificabili, in particolare nella fascia sud ed est del fabbricato che confina con vie di transito pubbliche.

Eseguite le verifiche del caso, il Municipio propone di procedere con la variante media (variante 2) che consente la continuità operativa degli uffici amministrativi, prospetta ottimi risultati tanto per l'efficienza dell'involucro quanto a titolo globale e consente un risparmio energetico in grado di coprire i costi di un eventuale prestito per il finanziamento dell'investimento.



2.4 PREVENTIVO DI SPESA – con interventi Variante 2 (media)

A	Costo risanamento energetico		
	tetto e solette	33'630,00	
	pareti	95'600,00	
1	Totale involucro		129'230,00
	riscaldamento/acqua calda	50'000,00	
2	Totale impianti		50'000,00
	illuminazione	5'000,00	
	fotovoltaico	12'000,00	
3	Totale altra elettricità		17'000,00
	lavori preparatori e di adattamento	10'000,00	
	costi di pianificazione	10'000,00	
	tasse e permessi	1'000,00	
4	Totale costi supplementari		21'000,00
	Totale Variante 2 "media"		217'230,00

B	Costo insediamento UTC		
	plafone ribassato	10'000,00	
	pareti	5'000,00	
	porte	6'000,00	
	lampade + modifiche imp. Elettrico	12'000,00	
	elementi di arredo	6'000,00	
	opere da pittore, gessatore	12'000,00	
	linee telefoniche, modifiche impianto allarme, cablaggi adattamenti PC, server e rack	16'000,00	
5	Totale lavori interni		67'000,00

C	Onorari e DL		
	onorario per progetto esecutivo e DL, ca. 12%	34'100,00	
	costi secondari e imprevisti, ca. 10%	28'400,00	
6	Totale DL e imprevisti		62'500,00
	TOTALI 1-6		346'730,00
	IVA, 7.7%	26'698,00	
	Arrotondamento	+ 1'572,00	
	TOTALE PREVENTIVO NETTO		375'000,00

I costi complessivi ammontano a Fr. 375'000,00, IVA compresa.

3. INCENTIVI

L'opera (Variante 2) è soggetta all'ottenimento di incentivi e contributi per un importo quantificato in circa Fr. 12'000.—(stato aprile 2018).



4. CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto, invitiamo il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. E' approvato un credito di Fr. 375'000.-- per l'insediamento dell'Ufficio tecnico comunale nello stabile amministrativo di Tegna, unitamente agli interventi di risanamento energetico di quest'ultimo.
2. Da questo importo andranno dedotti incentivi e contributi quantificati ad oggi in circa Fr. 12'000.--.
3. Il Municipio è autorizzato a contrarre un prestito per il finanziamento dell'investimento alle migliori condizioni di mercato.
4. Il credito concesso decade se non viene utilizzato entro 3 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Fabrizio Garbani Nerini  Guido Luminati

Il rapporto di consulenza CECE verrà messo a disposizione della commissione preposta all'esame del presente messaggio e potrà essere visionato in Cancelleria comunale dai Consiglieri comunali interessati.

Questo Messaggio è demandato alla Commissione Edilizia e Opere Pubbliche (art. 27 ROC) e alla Commissione della Gestione (art. 25 ROC).

Pag. 7/7