



1	2	3	4	5
R 21 GEN. 2014				
EVASO				

Rapporto della Commissione della Gestione del Comune di Capriasca sul Messaggio Municipale N° 34/2013 concernente la richiesta di un credito di CHF 3'900'000 per gli interventi di risanamento della residenza per anziani Casa Capriasca a Tesserete

Signor Presidente,
signore e signori Consiglieri,

da anni si parla della necessità di intervenire su Casa Capriasca, dopo che nel 2006 una perizia commissionata dall'Esecutivo comunale ne aveva radiografato la situazione, quantificando gli interventi necessari in ragione di CHF 1.5 mio. Purtroppo nel seguito i costi sono lievitati sensibilmente e questo in buona parte a causa del differente quadro normativo vigente in tema di politica energetica nel frattempo entrato in vigore.

Trascorsi alcuni anni senza novità, nel 2009 il Municipio, riferendosi a Casa Capriasca, ritornava sul tema e nel consuntivo 2009 (pag. 132) scriveva che *"la sfida più importante peraltro è dietro l'angolo, in relazione alla necessità di risanamento generale che comporterà il trasferimento temporaneo degli ospiti."*

Chiuso il concorso indetto per l'attribuzione del mandato, vinto dagli architetti Baserga-Mozzetti-Baruffaldi, è purtroppo emerso che l'investimento necessario faceva stato di un importo variabile da CHF 4.9 mio a CHF 6.1 mio a dipendenza delle soluzioni adottate, ciò che ha fatto slittare i lavori di risanamento che originariamente si prevedeva di concludere nel giugno 2012 (cfr. consuntivo 2010, pag. 149). Dal 2009 il Municipio ha lavorato in collaborazione con gli specialisti per giungere alla soluzione proposta con la richiesta di credito ora all'esame ed a contare da tale data nel preventivo e consuntivo di ciascun anno l'Esecutivo ha informato il Legislativo sullo stato di avanzamento dei lavori, sull'evoluzione dei costi e dei contatti con le autorità cantonali, segnatamente per quanto riguarda la tematica relativa ai sussidi. Questo iter è stato dettato da situazioni contingenti, volute anche dal Consiglio di Stato, che hanno indotto il Municipio a gestire il dossier secondo questa procedura eccezionale.

Dalle informazioni trasmesse dal progettista, risulta che l'investimento è composto dalle posizioni riportate nel preventivo qui allegato.

L'importanza di Casa Capriasca per il nostro Comune è evidente, per cui la Commissione non ha dubbi sulla necessità di preservarne la funzionalità.

Oltre ad essere giustificato l'investimento risulta inoltre sopportabile per le finanze comunali.

Nel messaggio si legge che con lettera dell'8 maggio 2013 il DSS aveva confermato il versamento di un contributo a fondo perso per un importo pari al 50% della spesa – a quel momento di CHF 3,43 mio - nei limiti di CHF 1,715 mio. Considerato tuttavia che nel seguito la spesa è aumentata a CHF 3.9 mio (v. MM all'esame, pag. 11), è notizia di questi giorni che l'Autorità cantonale ha aggiornato il sussidio corrisposto, portandolo a CHF 1.95 mio, importo che dovrà ancora essere votato dal Gran Consiglio. Va notato che in base all'art. 7 Lanz il sussidio erogato potrebbe elevarsi fino al 70% della spesa; i criteri per la commisurazione del contributo sono stabiliti dal Consiglio di Stato a dipendenza della



capacità finanziaria dell'ente gestore della struttura, del genere di intervento e dalla situazione finanziaria delle casse cantonali nonché del numero di domande pendenti al momento della domanda.

L'investimento sarà ammortizzato ad un tasso lineare del 3%, in quanto esula ai tassi fissati dalla LOC (del 10%), per cui il residuo a carico del Comune verrà recuperato in 33 anni.

Si osserva infine che l'investimento che si prospetta non è indicato nel piano finanziario, in quanto Casa Capriasca è gestita tramite una contabilità separata rispetto a quella del Comune.

Sulla scorta delle argomentazioni addotte, si invita il Consiglio comunale a voler approvare il dispositivo di risoluzione così come formulato nel messaggio municipale.

Tesserete, 20 gennaio 2014

La Commissione della Gestione:

Gianantonio Baffelli

Maurizio Cattaneo

Olivier Ferrari

Alessio Lo Cicero

Mathieu Moggi

Lorenza Ponti Broggini (relatrice)

Marco Quadri (presidente)

Matteo Stampanoni

Manuela Varini

RISTRUTTURAZIONE CASA CAPRIASCA
Mappale RFD 254
località Telbrujo
6950 Tesserete

Proprietà Comune di Capriasca
Piazza Motta
6950 Tesserete

PREVENTIVO DETTAGLIATO (+/- 10%)

27.11.2013

1	Lavori preliminari	CHF	202'000.00
10	Rilievi, sondaggi	CHF	3'500.00
102	Sondaggi	CHF	3'500.00
11	Sgombero e demolizioni	CHF	187'500.00
112	Demolizioni	CHF	47'500.00
113	Smontaggi (serramenti + ris. amianto)	CHF	140'000.00
12	Misure di sicurezza, costr. provv.	CHF	6'500.00
121	Misure di sicurezza opere esistenti	CHF	6'500.00
15	Adattamenti a infrastrutture esistenti	CHF	4'500.00
153	Elettricità	CHF	1'500.00
154	Riscaldamento, ventilazione	CHF	1'500.00
155	Acqua, gas	CHF	1'500.00
2	Edificio	CHF	3'125'500.00
21	Costruzione grezza 1	CHF	90'000.00
211	Opere da impresario costruttore		
.1	Ponteggi	CHF	40'000.00
.6	Opere murarie	CHF	15'000.00
.7	Opere a regia	CHF	35'000.00
22	Costruzione grezza 2	CHF	685'000.00
221	Finestre, porte esterne, portoni		
.1	Finestre in alluminio	CHF	500'000.00
.5	Porte esterne, portoni in alluminio	CHF	20'000.00
222	Opere da lattoniere	CHF	5'000.00
223	Impianto parafulmine	CHF	15'000.00
227	Trattamento delle superfici esterne		
.1	Opere da pittore esterne	CHF	20'000.00
.4	Risanamento facciate in calcestruzzo	CHF	100'000.00
228	Serramenti esterni, elementi frangisole		
.5	Impianti d'oscuramento (esterni)	CHF	25'000.00
23	Impianti elettrici	CHF	270'000.00
231	Impianti centrali a corrente forte	CHF	35'000.00
232	Impianti a corrente forte	CHF	152'000.00
233	Fornitura di corpi illuminanti e lampade	CHF	16'500.00
235	Apparecchi a corrente debole	CHF	9'000.00
236	Impianti generali a corrente debole	CHF	22'000.00
238	Impianti provvisori	CHF	6'500.00
239	Diversi	CHF	29'000.00
24	Impianti di riscaldamento e di ventilazione	CHF	113'000.00
243	Distribuzione calore	CHF	35'000.00
244	Impianti di ventilazione	CHF	45'000.00
247	Spostamento corpi riscaldanti camere	CHF	15'000.00
248	Smontaggio, pulizia e rimontaggio corpi risc.	CHF	18'000.00
25	Impianti sanitari	CHF	649'000.00
251	Apparecchi sanitari (fornitura e posa)	CHF	182'500.00
254	Condotte sanitarie	CHF	91'500.00
255	Isolazione per impianti sanitari	CHF	inclusi in 255
256	Risanamento condotte ditta Neovac	CHF	130'000.00
258	Impianti di cucine	CHF	
.0	Cucine appartamenti	CHF	230'000.00
.1	Cucina semi-industriale PT	CHF	15'000.00

27	Finiture 1	CHF		476'500.00
271	Opere da gessatore			
.0	Intonaci (interni)	CHF	35'000.00	
.1	Opere speciali da gessatore	CHF	55'000.00	
272	Costruzioni metalliche			
.0	Porte e finestre interne di metallo	CHF	72'000.00	
.2	Opere da fabbro	CHF	55'000.00	
273	Opere da falegname			
.0	Porte e finestre interne di legno	CHF	120'000.00	
.1	Armadi a muro, scaffali e simili	CHF	107'500.00	
.3	Opere da falegname in genere	CHF	7'000.00	
274	Vetri speciali (interni)	CHF	20'000.00	
275	Chiusure, serrature	CHF	5'000.00	
28	Finiture 2	CHF		385'000.00
281	Pavimenti			
.0	Sottofondi	CHF	25'000.00	
.2	Pavimenti di materiali sintetici	CHF	130'000.00	
.5	Pavimenti in pietra artificiale	CHF	20'000.00	
.7	Pavimenti in legno	CHF	6'000.00	
.9	Zoccolini	CHF	15'000.00	
282	Rivestimenti di pareti			
.6	Rivestimenti di pareti in materiali sintetici	CHF	75'000.00	
283	Rivestimenti di soffitti			
.4	Rivestimenti di legno e suoi derivati	CHF	24'000.00	
285	Trattamento delle superfici interne			
.1	Opere da pittore interne	CHF	70'000.00	
287	Pulizia dell'edificio	CHF	20'000.00	
29	Onorari	CHF		457'000.00
291	Architetto	CHF	320'000.00	
292	Ingegnere civile	CHF	5'000.00	
293	Ingegnere elettrotecnico	CHF	50'000.00	
294	Ingegnere per il riscaldamento e la vent.	CHF	60'000.00	
295	Ingegnere per l'impianto sanitario	CHF	incluso in 294	
296	Specialisti	CHF		
.3	Fisico della costruzione e acustica	CHF	17'500.00	
.6	Specialista nella polizia del fuoco	CHF	4'500.00	
4	Lavori esterni	CHF		0.00
5	Costi secondari e conti trans.	CHF		200'000.00
51	Autorizzazioni, tasse	CHF		4'000.00
511	Autorizzazioni, tasse	CHF	1'000.00	
512	Contributi per raccordi			
.1	Elettricità	CHF	2'000.00	
.2	Telecomunicazioni	CHF	1'000.00	
52	Modelli, campioni, riprod., docum.	CHF		7'000.00
524	Riproduzione di documenti, copie	CHF	7'000.00	
53	Assicurazioni	CHF		12'000.00
531	Assicurazioni durante periodo lavori	CHF	5'000.00	
532	Assicurazioni speciali	CHF	6'000.00	
533	Franchigia in caso di sinistro	CHF	1'000.00	
54	Finanziamento a partire inizio lavori	CHF		70'000.00
541	Accensione di ipoteche	CHF	20'000.00	
542	Interessi sul credito di costruzione, spese banc.	CHF	50'000.00	
56	Altri costi secondari	CHF		7'000.00
566	Inaugurazione	CHF	5'000.00	
568	Pannello pubblicitario	CHF	2'000.00	
58	Conti transitori, accantonamenti e riserve	CHF		100'000.00
582	Riserve generali	CHF	25'000.00	

583	Riserve per imprevisti su risanamento condotte	CHF	75'000.00	
9	Arredamento	CHF		80'000.00
90	Arredamento	CHF		52'000.00
901.1	Arredo fisso	CHF	30'000.00	
901.2	Arredo mobile	CHF	20'000.00	
901.3	Panchina esterna	CHF	2'000.00	
91	Corpi illuminanti	CHF		10'000.00
911	Corpi illuminanti particolari	CHF	10'000.00	
92	Tessili	CHF		15'000.00
921	Tende interne	CHF	15'000.00	
93	Attrezzi, apparecchi	CHF		3'000.00
931	Estintori	CHF	3'000.00	
	Importo preventivo	CHF		3'607'500.00
	Iva 8.0% (escluso pos. 53+54)	CHF		288'560.00
	Importo totale preventivo	CHF		3'896'060.00
	Importo totale aggiornato	CHF		3'900'000.00

Osservazioni:

- considerato che è stato allestito un progetto definitivo il preventivo è da ritenere attendibile con una tolleranza del +/- 10%
- sono state considerate delle minime riserve generali alla pos. 582
- sono state considerate delle riserve per imprevisti nel risanamento Neovac alla pos. 583
- non sono compresi altri imprevisti che potrebbero manifestarsi
- nelle opere da fabbro sono stati considerati i rifacimenti dei parapetti di facciata e la messa in sicurezza della scala interna
- è inclusa la compartimentazione del vano scale.
- non è inclusa la verifica sismica strutturale dell'edificio.
- sono inclusi gli eventuali smaltimenti di materiali in amianto qualora fossero presenti.
- si rende attenta la committenza che restano aperte e quindi da chiarire con i vari uffici cantonali competenti le questioni legate al rispetto di varie normative per le quali, soprattutto per l'elargimento di contributi-sussidi, potrebbe venir richiesto il rispetto di quanto prescritto. Da verificare anche la possibilità di ottenere deroghe in materia.
- non sono inclusi nel presente preventivo eventuali interventi necessari alla sistemazione esterna.
- nel presente preventivo sono compresi i costi supplementari per l'adattamento di 3 camere e dei servizi al PT per disabili.