



Dicastero:

**Amministrazione**

Messaggio municipale:

**NO. 1450**

Oggetto:

**Richiesta credito quadro di Fr. 90'000.- per lavori di  
ristrutturazione alle parti in comune dello stabile al  
mapp. no. 1000 RFD**



MM no. 1450

**Richiesta di un credito quadro di Fr. 90'000.- per lavori di ristrutturazione alle parti in comune dello stabile al mapp. no. 1000 RFD.**

Gentile Signora Presidente,  
Gentili Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone per approvazione al Consiglio Comunale la richiesta di un credito quadro di Fr. 90'000.- per lavori di ristrutturazione alle parti in comune dello stabile al mapp. no. 1000 RFD in Via San Gottardo 49, del quale il Comune di Gordola è proprietario nella misura di 400/1000.

**1. Introduzione**

In data 19 dicembre 2002 la spett. banca UBS SA, Zurigo e Basilea, cedeva a titolo gratuito al Comune di Gordola dal fondo al mapp. no. 1000 RFD le seguenti PPP.

Comune		GORDOLA		Sezione		Fondo No.		1000					
Scheda No.	964	Pag.No.	Intestazione del fondo			Piano No.		6					
Voture		Proprietà per piani Proprietari attuali vedi : a. foglio 7063 - 300 /1000 (scheda 965 ) b. foglio 7064 - 100 /1000 (scheda 966 ) c. foglio 7065 - 125 /1000 (scheda 967 ) d. foglio 7066 - 125 /1000 (scheda 968 ) e. foglio 7067 - 125 /1000 (scheda 969 ) f. foglio 7068 - 125 /1000 (scheda 970 ) g. foglio 7069 - 50 /1000 (scheda 971 ) h. foglio 7070 - 50 /1000 (scheda 972 )								Nome locale		Gordola	
Mut. No.	Intav. R.F.									No. vecchia mappa / RT		277	
SOMMARIONE				ESTRATTO DELLA STIMA UFFICIALE				O S S E R V A Z I O N I					
Mutazioni confine e colture		Sub. o num. seq.	Copertura del suolo e oggetti	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo oggetto stimato	Superficie oggetto m <sup>2</sup>	Stima oggetto CHF						
Mut. No.	Data												
		A	abitazione	254	Terreno complementare	373	150'269.00	1. Descrizione delle singole PPP vedi schede 2. Fondi soggetti al rimborso sussidi R.T. 3. Regolamento della comunione dei proprietari di piani dg. 1556/5.9.1966 e modifica dg. 2503/30.12.1969					
		B	autorimessa	15									
		C	ripostiglio	14	Tot. superficie fondo	373							
		d	corte	90									
				373	1. Edif. principale	254	745'038.00						
					2. Edif. accessorio	15	2'365.00						
					3. Edif. accessorio	14							
					Valore globale stima		897'672.00						

le proprietà sopra riportate al 19.12.2002 presentavano il seguente valore di stima:

➤ PPP 7063 (300/1000) valore ufficiale di stima al 19.12.2002	Fr. 153'975.--
➤ PPP 7064 (100/1000) valore ufficiale di stima al 19.12.2002	Fr. 51'325.--
<b>Totale valore ufficiale di stima al 19.12.2002</b>	<b>Fr. 205'300.--</b>

A seguito della revisione delle stime al 31.09.2019, il valore ufficiale è il seguente:

➤ PPP 7063 (300/1000) valore ufficiale di stima al 31.09.2019	Fr. 269'301.--
➤ PPP 7064 (100/1000) valore ufficiale di stima al 31.09.2019	Fr. 89'767.--
<b>Totale valore ufficiale di stima al 31.09.2019</b>	<b>Fr. 359'068.--</b>



Di seguito vengono proposti gli estratti delle due PPP:

**Foglio PPP No. 7063 (300/1000)**

Comune		GORDOLA		Sezione		Foglio PPP No.	7063
Scheda No.	965	Pag.No.	Intestazione del fondo				
<b>Volture</b>		Comune di Gordola					
Mut. No.	Intav. R.F.						
5641	19-01-01						
5945	20-12-02						
<b>SOMMARIONE</b>							
<b>Mutazioni confine e colture</b>		Quota di valore	Descrizione unità di PPP				<b>OSSERVAZIONI</b>
Mut. No.	Data						
		300/1000	comproprietà del fondo-part. 1000 con diritto esclusivo sull'appartamento ad uso ufficio no. 1 di: tre locali, servizi e disimpegni al piano terreno, come al piano di ripartizione.				1. Descrizione della cosa vedi scheda base

**Foglio PPP No. 7064 (100/1000)**

Comune		GORDOLA		Sezione		Foglio PPP No.	7064
Scheda No.	966	Pag.No.	Intestazione del fondo				
<b>Volture</b>		Comune di Gordola					
Mut. No.	Intav. R.F.						
5641	19-01-01						
5945	20-12-02						
<b>SOMMARIONE</b>							
<b>Mutazioni confine e colture</b>		Quota di valore	Descrizione unità di PPP				<b>OSSERVAZIONI</b>
Mut. No.	Data						
		100/1000	Comproprietà del fondo-part. 1000 con diritto esclusivo sul magazzino e l'autorimessa no. 2 al piano terreno, come al piano di ripartizione.				1. Descrizione della cosa vedi scheda base

Considerato come il piano di ripartizione risale ancora a prima degli anni '70, e che nel frattempo sono state eseguite delle piccole modifiche interne (in particolare anche per gli interventi eseguiti al momento dell'insediamento della banca) è attualmente in atto una verifica delle singole quote, che però non dovrebbero subire modifiche rilevanti.

Nel corso del 2004 il Municipio faceva allestire un rapporto sulla fattibilità di destinazione degli spazi quale nuova sede dell'allora Polizia Intercomunale, divenuta di seguito Polizia Intercomunale del Piano.



Dal rapporto emergeva come l'edificio fosse stato realizzato presumibilmente negli anni 40/50, e se le parti in comune avessero subito solo puntuali lavori di manutenzione/trasformazione, gli spazi al piano terreno divenuti proprietà del Comune, nel corso degli anni 70 avevano subito degli interventi di trasformazione completi, il tutto per destinarli a sede bancaria.

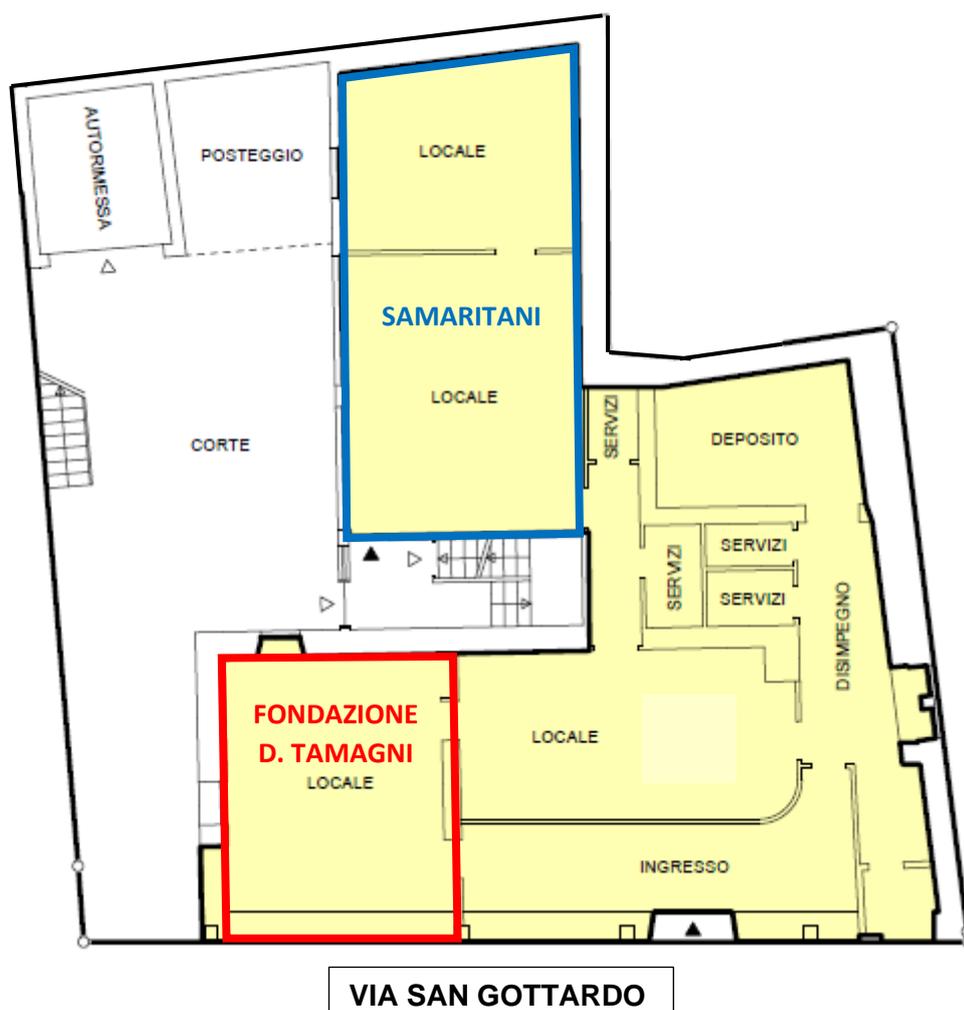
Con un investimento minimo di ca. Fr. 25'000, suddiviso con i comuni consorziati, dalla fine del 2005, gli spazi venivano adibiti quale nuova sede della Polizia intercomunale, che nel frattempo conglobava sempre più Comuni, occupazione che si è poi protratta fino al mese di aprile 2018, momento del trasloco presso la nuova sede dell'ex Banca Raiffeisen.

Una futura destinazione di questi spazi, sarà oggetto di una valutazione da parte del Municipio, anche in considerazione della portata dell'investimento.

Attualmente parte degli stessi sono stati dati in uso provvisoriamente, con un affitto minimo atto solo a coprire le spese vive, alla Sezione Samaritani Tenero-Contra e Circolo della Navegna, che a seguito dei lavori di ristrutturazione presso le scuole elementari di Tenero, si erano ritrovati senza sede per l'allestimento dei loro corsi e alla Fondazione Damiano Tamagni alla ricerca da tempo di un locale da adibire a magazzino, archivio e sala riunioni.

A titolo informativo di seguito riportiamo un estratto del nuovo rilevamento delle PPP, in particolare della proprietà comunale, che presenta una SUL totale di ca. mq. 185, oltre a una "cantina/deposito" di ca. 25 mq. ubicata al piano seminterrato.

### PIANTA PIANO TERRENO





## 2. Gestione attuale dello stabile

Si osserva innanzitutto come solo dal 2012 è stata istituita, dando mandato ufficiale a uno studio fiduciario, un'amministrazione esterna dello stabile, gestito fino a quel momento internamente dai singoli proprietari.

Nel corso degli ultimi anni alle parti in comune dello stabile sono stati eseguiti solo interventi limitati e di secondaria importanza, per i quali il nostro Comune ha attinto al conto gestione ordinario 090.314.019 "Manutenzione stabile ex UBS".

Già nel corso del 2014 la precedente amministrazione aveva fatto allestire dei preventivi per una ristrutturazione completa delle parti in comune, che per vari motivi, e in seguito la sostituzione dell'amministratore, la questione non aveva avuto più prosieguo.

Nel corso del 2018 durante le riunioni di condominio emergeva la necessità di prevedere degli interventi importanti e incisivi alle parti comuni dello stabile, in particolare:

- il rifacimento del tetto che, oltre a problemi alla struttura, presenta varie infiltrazioni.
- Considerato come per il rifacimento del tetto si dovranno posare le relative impalcature, si decideva di procedere pure al tinteggio/risanamento delle facciate.
- Il Municipio con Ris.Mun 2756 del 24.09.2018, nel prendere atto del verbale dell'assemblea condominiale, per il risanamento delle facciate invitava l'amministrazione a valutare, nell'ambito della tematica del risparmio energetico, anche la posa di un cappotto isolante e non solo il tinteggio.

Tenuto conto dell'ammontare dei costi degli interventi e considerato che il comune come ente pubblico è soggetto all'applicazione della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb), in merito è stato richiesto un parere giuridico, del quale di seguito riportiamo le conclusioni principali:

.....

*L'analisi giuridica della fattispecie porta alla conclusione che i lavori inerenti alla sostituzione del tetto dello stabile al mapp. 1000 RFD Gordola e agli eventuali lavori di tinteggiatura dell'intero edificio e di posa del cappotto isolante non sono assoggettati alla legislazione sulle commesse pubbliche.*

*La comunione dei comproprietari, per il tramite dell'amministratore dello stabile hanno la facoltà di assegnare i vari lavori di manutenzione secondo delle loro specifiche regole.*

*Di principio, una scelta dei vari artigiani tramite una certa messa in concorrenza risulta comunque a vantaggio dell'insieme dei comproprietari.*

Si osserva inoltre come per lo stabile non vi sia un fondo di rinnovamento a cui far capo per coprire parti delle spese.

Sulla base di queste considerazioni, e con l'invito a coinvolgere il maggior numero di ditte con sede a Gordola, l'amministrazione dello stabile, la Fiduciaria Cheda SA - Locarno ha fatto allestire più offerte per ogni singolo intervento.



### 3. Preventivo di spesa

Di seguito riassumiamo i preventivi dei costi sulla base delle offerte fatte allestire dall'amministrazione dello stabile nel corso del 2018, e quindi passibili di eventuali aumenti.

A. RIFACIMENTO COPERTURA EDIFICIO	
	Totale
Opere da carpentiere	Fr. 72'200.--
Opere da lattoniere	Fr. 22'300.--
<b>TOTALE RIFACIMENTO COPERTURA EDIFICIO</b>	<b>Fr. 94'500.--</b>

B. ISOLAMENTO TERMICO FACCIATE	
	Totale
Isolamento termico	Fr. 90'000.--
<b>TOTALE ISOLAMENTO TERMICO FACCIATE</b>	<b>Fr. 90'000.--</b>

C. PONTEGGIO	
	Totale
Ponteggio ( <i>per 1 mese</i> )	Fr. 21'500.--
<b>TOTALE PONTEGGIO</b>	<b>Fr. 21'500.--</b>

A titolo informativo osserviamo inoltre come l'amministrazione ha pure fatto allestire delle varianti d'offerta per il solo tinteggio dell'edificio, e per un nuovo intonaco:

Variante solo tinteggio	Fr. 16'500.--
Ponteggio ( <i>per 1 mese</i> )	Fr. 17'500.--
<b>Totale Variante solo tinteggio</b>	<b>Fr. 34'000.--</b>

Variante rete colla e nuovo intonaco	Fr. 32'000.--
Ponteggio ( <i>per 1 mese</i> )	Fr. 17'500.--
<b>Totale Variante rete colla e nuovo intonaco</b>	<b>Fr. 49'500.--</b>

È importante sottolineare come se per il rifacimento del tetto non vi sono varianti particolari per il contenimento dei costi, per quanto riguarda la sistemazione delle facciate, le varianti proposte, e pertanto i relativi costi, mutano in modo significativo.

Da parte del Municipio si auspica, nell'ambito dell'incentivare il risanamento termico agli edifici, che venga scelta la variante della posa del cappotto isolante, ma chiaramente questa è una decisione che dovrà essere presa all'interno dell'assemblea condominiale.



#### 4. Ricapitolazione generale preventivo spesa e richiesta relativo credito

Per quanto riguarda il computo della richiesta del credito del presente messaggio, il Municipio ha preso in considerazione, oltre che al preventivo per la sostituzione della copertura, il preventivo per l'isolamento delle facciate mediante la posa del cappotto isolante.

RICAPITOLAZIONE COSTI INTERVENTI			
A.	Opere da carpentiere / lattoniere	Fr.	94'500.--
B.	Isolamento termico	Fr.	90'000.--
C.	Ponteggio (per 1 mese)	Fr.	21'500.--
<b>TOTALE PARZIALE</b>		Fr.	<b>206'000.--</b>
	Imprevisti	Fr.	14'000.--
<b>TOTALE (IVA compresa)</b>		Fr.	<b>220'000.--</b>

Considerato come la quota parte del Comune è di 400/1000 la spesa a carico del Comune è così quantificabile:

QUOTA PARTE A CARICO COMUNE DI GORDOLA		
Preventivo spesa	Quota parte PPP Comune	Totale costi a carico del Comune
Fr. 220'000.--	400 / 1000	Fr. 88'000.--
	Arrotondamento	Fr. 2'000.--
<b>TOTALE RICHIESTA CREDITO QUADRO</b>		<b>Fr. 90'000.--</b>

#### 5. Conclusioni

In conclusione si ribadisce quanto già esposto in entrata del presente messaggio, e cioè il fatto che il credito richiesto è destinato unicamente per lavori di ristrutturazione alle parti in comune dello stabile al mapp. no. 1000 RFD, del quale il Comune di Gordola è proprietario nella misura di 400/1000.

Per quanto riguarda le scelte dei tipi di intervento da attuare, in particolare per il risanamento delle facciate, le relative scelte dovranno comunque essere prese dalla maggioranza all'interno dell'assemblea condominiale.



## 6. Aspetti procedurali e formali

- A. Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione (articolo 68 LOC e art. 26 ROC).
- B. Collisione di interesse: nessun Consigliere si trova in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC).
- C. Quoziente di voto: per l'approvazione delle spese di investimento è necessaria la maggioranza assoluta dei membri che compongono il Consiglio comunale (almeno 16 voti affermativi).
- D. Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (articolo 75 LOC).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si invita il Consiglio comunale a voler

### risolvere:

- 1. **È concesso un credito quadro di Fr. 90'000.-- quale importo per i lavori di ristrutturazione delle parti in comune dello stabile al mapp. no. 1000 RFD.**
- 2. **L'organo competente per la suddivisione in singoli crediti d'impegno è il Municipio come da art. 164a cpv. c) LOC.**
- 3. **Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di tre anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.**

Per il Municipio

Il Sindaco  
fto. D. Vignuta

Il v. Segretario  
fto. F. Lonni

Approvato con risoluzione municipale no. 4085 del 21 ottobre 2019.  
Va per esame alla Commissione della Gestione

allegati: Planimetria catastale e foto



