



Messaggio municipale 10/2024

concernente

la richiesta di un credito di CHF 398'000.00 per la ristrutturazione della casa d'abitazione al mapp. 288 RFD di Savosa Paese



Onorevole signor Presidente,
Onorevoli signore e signori Consiglieri comunali,

attraverso il presente messaggio municipale il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di credito per la ristrutturazione della casa d'abitazione al mapp. 288 RFD di Savosa Paese.



Immagine 1: casa d'abitazione al mapp. 288 RFD di Savosa Paese

1. Premessa

Il Comune di Savosa è proprietario della casa d'abitazione al mapp. 288 RFD di Savosa Paese. Di recente l'anziana inquilina che per oltre 40 anni ha vissuto nella casa, inizialmente con il marito e i figli, ha deciso di lasciare l'abitazione per trasferirsi presso i parenti.

Il Municipio, che nel 2014 aveva già fatto eseguire un importante intervento di risanamento delle facciate e serramenti, ritiene sia giunto il momento per porre mano alla ristrutturazione interna della casa che versa in pessime condizioni di conservazione con impianti vetusti e non più a norma.

L'assegnazione del mandato di progettazione per la ristrutturazione della casa è stata assegnata all'arch. Christophe Almeida Direito che da alcuni anni risiede a Savosa Paese con l'obiettivo di valorizzare l'oggetto e ottenere un preventivo con un grado di precisione del +/- 10%.

L'appartamento sarà destinato a residenza primaria in una posizione di assoluto valore paesaggistico a pochi passi dalla chiesa del nucleo di Savosa Paese.



2. Progetto

Visto lo stato dell'abitazione, dei suoi impianti e l'attuale divisione interna dei due piani, l'idea di progetto prevede la demolizione totale di tutte le pareti interne e della soletta intermedia che divide i due piani abitabili incluso tutti gli impianti.

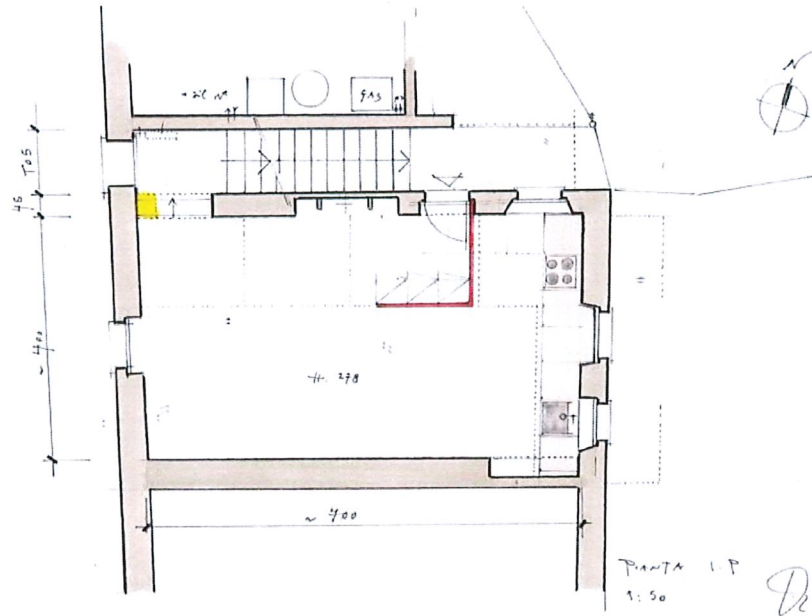


Immagine 2: casa d'abitazione (primo piano) al mapp. 288 RFD di Savosa Paese

L'idea è di avere la zona giorno al primo piano (ingresso, cucina, pranzo e soggiorno) tutto aperto e al secondo livello la zona notte con il servizio, bagno con doccia e camera. Il piano terra svolge la funzione di portico di collegamento pedonale tra Savosa Paese e il Comune di Porza identificando una chiara linea direttrice. Lo stesso vale con i piani superiori che, con la demolizione delle murature interne, potrà godere di un collegamento visivo che va dalle montagne alla chiesa. Un asse da est a ovest, dall'alba al tramonto che permetterà di valorizzare la spazialità del nuovo duplex, ampliandone la luminosità malgrado le ridotte dimensioni delle aperture esistenti che verranno mantenute con gli attuali serramenti. Per aumentare la spazialità dei due livelli si prevede anche la demolizione delle due spalle verso ovest ampliando anche in altezza il passaggio.

La nuova soletta sarà realizzata in legno con un assito a vista nella zona giorno. Con la nuova soletta sarà possibile rifare i betoncini sui due livelli in modo da poter integrare nel pavimento anche il riscaldamento a serpentine. Per la parte di produzione del calore e dell'acqua calda sanitaria si prevede un nuovo impianto con termopompa che andrà a sostituire l'attuale caldaia a gas. L'obiettivo è quello di avere un'abitazione sostenibile e quasi autonoma a livello energetico. Sul tetto sono previsti dei pannelli fotovoltaici integrati nella copertura in coppi.

Visto lo stato del tetto, che vede ancora delle onduline in eternit, si prevede di mantenere l'attuale struttura della carpenteria e di rifare il sottotetto e la copertura in coppi. Le pareti interne del secondo piano saranno realizzate a "secco" struttura in legno e rivestimenti in legno e lastre.

3. Preventivo dettagliato

Sulla base del progetto e degli studi preliminari è stato allestito un preventivo dei costi di ristrutturazione con un grado di precisione del +/- 10 %. La spesa ammonta a CHF 398'000.00 (IVA inclusa) e sono nel contempo previsti degli incentivi per il cambio del vettore energetico e per l'impianto fotovoltaico stimati in ca. CHF 11'200.00.



Esso si compone delle seguenti voci di spesa (IVA inclusa):

Preventivo costi di costruzione ± 10%	Preventivo CHF
Opere da impresario costruttore	69'000.00
Impianto cantiere	6'500.00
Demolizioni e sgomberi	21'000.00
Op. murarie, intonaci e betoncini	22'000.00
Assistenze artigiani	14'500.00
Regie	5'000.00
Opere di bonifica amianto	10'000.00
Opere da impianto sanitario e riscaldamento	83'000.00
Generatore di calore	18'000.00
Impianto riscaldamento	30'000.00
Impianto sanitario e apparecchi	33'000.00
Parete fonoassorbente	2'000.00
Opere da impianto elettrico	15'500.00
Impianto cantiere	300.00
Corrente forte app. + impianto	11'500.00
Corrente debole	800.00
Vario smontaggi, controlli	1'500.00
Lampade e spot	1'400.00
Opere da impianto fotovoltaico 3.52kW	11'500.00
Opere da carpentiere - copritetto	43'600.00
Impianto cantiere e protezioni	2'600.00
Demolizioni e asp. + scarica	5'500.00
Riparazioni	1'100.00
Tetto, pannello + sottoletto	6'300.00
Copertura lastre ondul., coppi, velux	12'400.00
Plafone scala	1'500.00
Soletta piana (isolaz., BV, pannelli)	4'200.00
Nuova soletta copertura 1°p (travetti/assito)	6'500.00
Piano posa per FV	1'200.00
Ev. rete metallica roditori	2'300.00
Opere da lattoniere	15'400.00
Opere da falegname e cucina	39'000.00
Opere falegname	18'000.00
Cucina	21'000.00
Opere da parchettista-pastrellista	11'000.00
Opere da pittore	12'800.00
Tinteggi e protezioni	3'800.00
Facciata esterna (copertura unità esterna)	4'000.00
Opere da gessatore	5'000.00
Opere di pulizie e trattamento pietra	2'800.00
Imprevisti - riserva	7'000.00
Onorari	42'000.00
Architetto + DL (vedi dettaglio)	25'000.00
Ingegnere civile	2'800.00
Fisica, acustica, energia	8'500.00
Antincendio	1'700.00
Imp. Fotovoltaico	4'000.00
Spese accessorie	4'900.00
Autorizzazioni e tasse	1'500.00
Prova futura memoria	1'400.00
Assicurazioni	2'000.00
Totale ristrutturazione	367'500.00
IVA 8.1 % e arrotondamenti	30'500.00
Totale complessivo IVA 8.1% inclusa	398'000.00
Sussidio Fotovoltaico	2'200.00
Incentivo energetico	9'000.00
Totale stima incentivi	11'200.00



4. Sostenibilità finanziaria

L'attuale costruzione è già stata ampiamente ammortizzata. L'investimento per la ristrutturazione verrà ammortizzato con le pigioni che il Comune incasserà dagli affittuari, risultando neutro dal punto di vista della sostenibilità finanziaria. Gli oneri per la ristrutturazione della casa d'abitazione possono essere così elencati:

Investimento (bene patrimoniale)	CHF	398'000.00
- ammortamento: valutazione ogni 4 anni, valore venale	CHF	0.00
- interessi (tasso fisso 2.00% su prestito 10 anni)	CHF	- 7'960.00
- oneri di gestione (assicurazione e manutenzione)	CHF	- 1'500.00
- ricavi affitti (situazione al 2023)	CHF	+ 10'080.00
TOTALE CONSEGUENZE FINANZIARIE	CHF	+ 620.00

A conclusione dei lavori è previsto un adeguamento dell'affitto.

Attualmente il mapp. 288 RFD di Savosa Paese è registrato a bilancio per un valore di CHF 132'000.00 (valore di stima per il fattore 1.5, art. 15 RG FCC) e non è gravato da oneri ipotecari.

5. Conclusioni

Fatte queste considerazioni, considerato che presso l'Ufficio tecnico comunale sono a disposizione le offerte richieste dal progettista per la definizione del preventivo di spesa, il Municipio resta a disposizione per ulteriori informazioni e invita il Lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di CHF 398'000.00 per la ristrutturazione della casa d'abitazione al mapp. 288 RFD di Savosa Paese.
2. I sussidi sono da conteggiare in deduzione della spesa.
3. La spesa sarà attivata a bilancio quale bene patrimoniale.
4. La decadenza del credito ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC è fissata al 31 dicembre 2026.

Con i migliori ossequi.

Il Sindaco

Raffaele Schärer

Per il Municipio



Il Segretario

Alessandro Bianchi

Allegato:

pianta 1° e 2° piano

Per esame e rapporto:

Commissione della gestione

Commissione edilizia e opere pubbliche