

N. 5 / 20

**MESSAGGIO MUNICIPALE CONCERNENTE LA PROPOSTA DI RISANAMENTO  
MINIMA DELL'EX CASA COMUNALE DI CONTRA, FONDO N° 537 RFD**

---

Tenero, 24 agosto 2020

Preavviso: edilizia, gestione

Lodevole Consiglio comunale, Signore e Signori Consiglieri,

vi presentiamo, per esame e approvazione, la proposta di risanamento dell'ex Casa comunale di Contra con relativa richiesta di credito.

**Descrizione generale**

La costruzione è adiacente la piazzetta che si trova davanti al sagrato della Chiesa di San Bernardo, in zona nucleo di Contra.

Le origini dell'edificio "ex Casa comunale di Contra" posso essere fatte risalire almeno al secolo 1800. Esistono infatti documenti in cui si accenna ad un incendio avvenuto nel 1899 che distrusse l'edificio con tutti i documenti in esso contenuti.

Dopo la costruzione della nuova Casa comunale in territorio di Tenero, inaugurata nel 1912, la ormai ex Casa Comunale di Tenero-Contra è andata via via in disuso.

L'edificio è costruito in muratura massiccia di pietra, in pianta ha la classica disposizione dei locali delle case ticinesi di quell'epoca, una scala centrale con due o più locali ai lati ed i wc nei pianerottoli a metà scala. Il tetto è a quattro falde su carpenteria di legno con copertura in tegole di cotto.

**Premessa**

Nel novembre 2018, i consiglieri comunali Fabio Galliciotti e Silvio Canevascini, costatano che, a causa di mancati interventi di manutenzione, risanamento e rinnovo negli anni passati, la struttura si trova in uno stato precario e presentano quindi una mozione in cui chiedono al Municipio di chinarsi sulla problematica e di valutare un'eventuale ristrutturazione dello stabile atta a garantire in tempi brevi un miglioramento per quanto riguarda almeno le condizioni di degrado strutturale.

**Cronologicamente**

Nel febbraio 2019 il Municipio, per motivi di ordine finanziario, risolve di non licenziare un Messaggio municipale e non entra nel merito della mozione.

Per contro, nel mese di dicembre dello stesso anno, la Commissione edilizia ed opere pubbliche redige un rapporto nel quale si invita il Municipio a dare mandato per l'allestimento di una perizia al fine di stabilire le diverse priorità d'intervento.

Il Municipio, preso atto del rapporto di cui sopra, chiede all' UTC di fare una valutazione degli interventi urgenti e di allestire il relativo preventivo dei costi.

L'architetto Vincenzo Vitale, collaboratore esterno presso UTC, dopo aver preso visione dello stato della struttura e delle relative problematiche, in data gennaio 2020 organizza un sopralluogo con carpentiere, elettricista e pittore. Sul posto vengono stabilite delle priorità di intervento per le quali, gli artigiani presenti, sono invitati a presentare un preventivo per i lavori.

### **Nel merito**

Al carpentiere è stata chiesta un'offerta per la sostituzione totale del tetto già tenendo in considerazione l'eventualità che un giorno si procederà ad un risanamento globale dell'edificio in quanto, in base al regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 16 settembre 2008 (RUEN), per gli stabili di proprietà comunale è richiesto uno standard di isolamento minimo MINERGIE. L'offerta è stata presentata in data 5 febbraio 2020 per la cifra di CHF 68'633.45 (IVA inclusa) a cui vanno aggiunti CHF 8'388.45 (IVA inclusa) per la posa del ponteggio.

All'elettricista, nonostante esista un RASI e sia tutt'ora valido, è stato richiesto di mettere in sicurezza l'impianto elettrico dello stabile laddove vi siano gli estremi per migliorare quanto in opera. L'offerta è stata presentata in data 3 marzo 2020 per la cifra di CHF 1'516.50 (IVA inclusa).

In ultimo, al pittore, si chiede di ritinteggiare unicamente l'interno dello stabile con particolare attenzione nel risolvere problemi di umidità ascendente riscontrati nelle sale del piano terreno. L'offerta è stata presentata in data 7 febbraio 2020 per la cifra di CHF 14'734.50 (IVA inclusa).

Una volta raccolte le offerte è stato allestito un descrittivo dei lavori previsti (intervento minimo), consegnato al Municipio nel mese di febbraio 2020, da quale si risulta una cifra d'investimento pari a CHF 102'739.70 (+/- 10%).

Preso atto di quanto sopra, l'Esecutivo risolve di organizzare un incontro con i mozionanti e la Commissione edilizia durante il quale l'arch. Vitale ha presentato l'intervento previsto allo stabile.

Al termine dell'incontro, che si è svolto nel successivo mese di giugno 2020, la Commissione edilizia ha redatto un ulteriore rapporto nel quale si dichiara d'accordo nel procedere con gli interventi prospettati.

Vengono inoltre formulate altre richieste relative alla riqualifica in generale dello stabile. Si chiede di pianificare la messa in opera di nuovi WC al piano seminterrato verso Via Campeï e di renderli accessibili anche dall'esterno di modo da poter dismettere il WC attualmente presente sulla piazza in quanto molto deteriorato.

Questi interventi andranno pianificati a tappe di modo da poter diluire i costi su più anni e saranno oggetto di nuove eventuali richieste di credito.

## **Conclusioni**

Il Municipio, preso atto:

1. della mozione del 9 novembre 2019 inoltrata al Consiglio Comunale dai consiglieri Fabio Galliciotti e Silvio Canevascini;
2. del rapporto della Commissione edilizia e opere pubbliche datato 2 dicembre 2019;
3. della descrizione dei lavori e preventivo di massima allestito in data 19 febbraio 2020 dal collaboratore dell'UTC arch. Vitale;
4. del nuovo rapporto della Commissione edilizia e opere pubbliche del 12 giugno 2020;

ritiene si possa dar seguito alle richieste dei mozionanti e di procedere quindi con gli interventi prospettati, ovvero, il rifacimento totale del tetto, il tinteggio interno e la messa in sicurezza dell'impianto elettrico ove necessario.

**Per queste considerazioni** invitiamo codesto onorando Consiglio Comunale a deliberare favorevolmente sul seguente testo di risoluzione:

1. E' approvato il preventivo di massima (+/- 10%) per il risanamento minimo della ex Casa comunale di Contra e si stanziava pertanto la cifra arrotondata di CHF 110'000.-.
2. Per il finanziamento del credito il Municipio è autorizzato a contrarre, se necessario, un prestito di pari importo presso un istituto di credito.
3. Il credito concesso decade se non utilizzato entro 3 anni dalla concessione.

Con ossequio.

Per il Municipio di Tenero-Contra

Il Sindaco:  
f.to Marco Radaelli

Il Segretario:  
f.to Nicola Maggetti

Allegati: descrittivo dei lavori e preventivo di massima del 19 febbraio 2020

**EX CASA COMUNALE DI CONTRA  
RIFACIMENTO DEL TETTO E PICCOLE OPERE DI MIGLIORIA**

---

**DESCRIZIONE DEI LAVORI E PREVENTIVO DI MASSIMA  
FEBBRAIO 2020**

## 1) DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO.

### Rifacimento tetto, ritinteggio interno e sistemazione impianto elettrico

#### Descrizione edificio

Strutture portanti, pareti esterne:	muratura portante in pietra con tamponatura a sabbia e pietrisco, cemento.
Pareti di tamponamento interno:	legno, sassi, mattoni cemento, calcina.
Serramenti:	finestre in legno, vetri singoli.
Tetto:	4 falde su carpenteria di legno.
Copertura:	tegole di cotto.
Solette interne:	struttura in legno con rivestimento in pietra e/o a piastrelle. Soffitti a volta in pietra nel piano cantina.
Isolamenti:	assenti.
Riscaldamento:	se esistente probabilmente elettrico
Fondazioni:	muratura in moloni.
Sistemazione esterna:	terreno pianeggiante.

## 2) DESCRIZIONE DEI LAVORI.

### 1 **Lavori preparatori**

#### 10 **Rilievi, sondaggi.**

101 Impianto cantiere

### 2 **Edificio**

#### 21 **Costruzione grezza 1.**

##### 211 **Opere da impresario costruttore**

###### 211.1 Ponteggi

- Montaggio
- Smontaggio
- Noleggio per il tempo necessario alla durata dei lavori (30 giorni)

##### 214/22 **Opere da carpentiere**

###### 214.1 Rimozione e sgomberi

- demolizione completa del tetto esistente (struttura portante completamente contaminata dai tarli)
- rimozione materiale
- carico su camion e trasporto in discarica
- tassa di discarica compresa

###### 214.2 Struttura portante in legno

- messa in opera di una nuova struttura portante in legno
- messa in opera di una sottostruttura in legno

###### 214.3 Isolazioni e plafonature

- messa in opera di isolamento con materassini di lana di vetro
- posa barriera vapore

##### 221 **Finestre da tetto**

- posa di 1 finestra da tetto tipo velux

**222 Opere da lattoniere**

- messa in opera di nuovi canali di gronda
- nuove scossaline e converse
- nuovi pluviali

**223 Opere da copritetto**

- messa in opera di una nuova copertura in tegole di cotto (modello tipo Marsigliese)
- comprensiva di copponi lungo i cantonali e il colmo

**23 Impianti elettrici**

**23.1 Eletttricista**

- sistemazione prese elettriche nelle due aule al primo piano
- certificato RASI

**27 Finiture 1**

**27.1 soffitti interni**

- messa in opera di una nuova plafonatura in legno tramite perline nel wc ultimo piano
- messa in opera di una sottostruttura in legno per ancoraggio perline

**28 Finiture 2**

**28.5 Pittore**

- preparazione
- fondo ancoraggio
- stuccature
- tinteggio
- coperture e protezioni
- malta deumidificante

### 3) Elenco dei costi secondo offerte

101	Impianto di cantiere	2'770.00
211.1	Ponteggi	7'788.70
214.1	Rimozione e sgomberi	8'250.00
214.2	Struttura portante in legno	24'463.50
214.3	Isolazioni e plafonature	6'855.00
221	Finestre da tetto	1'515.00
222	Opere da lattoniere	9'665.00
223	Opere da copritetto	10'208.00
23.1	Elettricista	1'408.10
27.1	Soffitti interni	8'790.00
28.5	Pittore	13'681.05
<hr/>		
Totale CHF		95'394.35
IVA 7%		7'345.35
<hr/>		
<b>TOTALE CHF</b>		<b>102'739.70</b>