



messaggio municipale no. 31/2018

**Comune di Ascona**



*Richiesta di un credito di fr. 350'000.00 in favore della Fondazione Laura Pancaldi Pasini quale contributo al completamento dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti di proprietà della Fondazione.*



v. rif.  
n. rif. PB/AL/sc  
Risoluzione municipale no. 1851  
Ascona, 19 settembre 2018

**MESSAGGIO no. 31/2018**

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito di fr. 350'000.00 in favore della Fondazione Laura Pancaldi Pasini quale contributo al completamento dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti di proprietà della Fondazione.

---

Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 350'000.00 in favore della Fondazione Laura Pancaldi Pasini quale contributo al completamento dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti di proprietà della Fondazione.

**1. La Fondazione ma. Pancaldi-Pasini**

Nel lontano 1944, sotto la denominazione "Fondazione Laura Pancaldi-Pasini" è stata costituita la Fondazione la quale, secondo gli statuti, ha lo scopo di portare assistenza a coloro che, a causa di malattia, sono caduti nel bisogno.

La proprietà della Fondazione è costituita dall'immobile sito sulla particella 1975 RFD di Ascona ubicato in Piazza G. Motta 37 e in Vicolo Pasini ed è composto da 8 appartamenti, dai locali della Società svizzera di salvataggio sezione Ascona e dalla Biblioteca popolare.

L'unica fonte d'entrata della Fondazione, che ammonta attualmente a circa fr. 65'000.00 annui, è garantita dalle entrate derivanti dagli affitti dei locali attualmente locati.



## 2. La necessità di ristrutturare

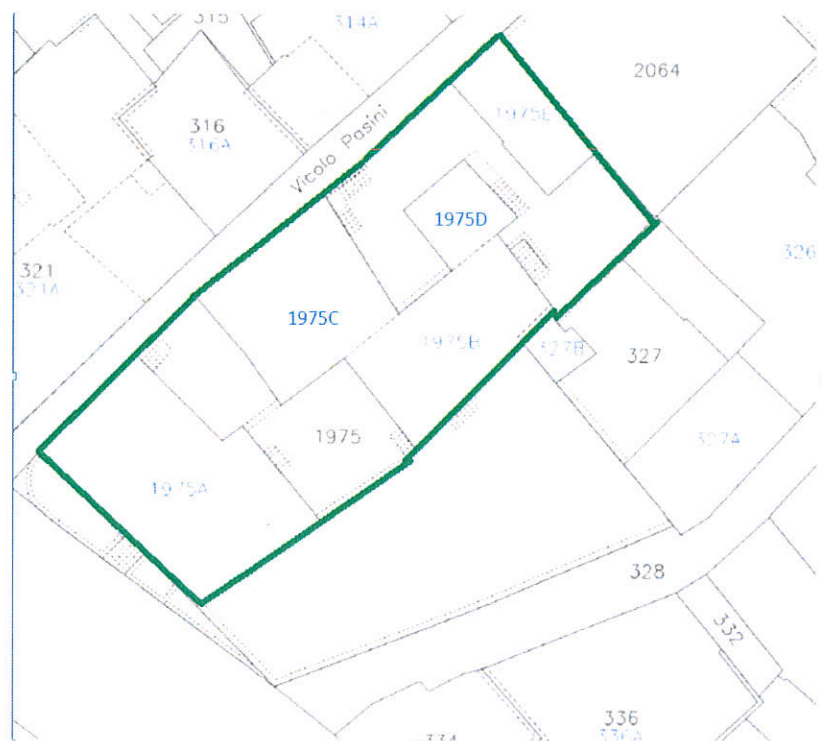
Come per certo a voi noto lo stabile di proprietà della Fondazione è stato edificato molti anni fa e come tutti gli immobili di una certa età necessita di una costante manutenzione ordinaria e straordinaria. I lavori di manutenzione permettono di mantenere in buono stato gli spazi locativi dando nel contempo la garanzia alla Fondazione di poter affittare i locali. Ritenuto, come citato in precedenza, che le uniche fonti d'entrata alle quali può far capo la Fondazione siano le entrate derivanti dalle locazioni, risulta semplice capire l'importanza di avere una struttura in buono stato.

La proprietà è composta da 5 edifici (A, B, C, D, E) con diverse destinazioni d'uso.

L'edificio A si affaccia sulla Piazza ed ospita la biblioteca popolare, due appartamenti al primo piano ed il locale riscaldamento e cantina.

Gli edifici B, C e D fra loro comunicanti ospitavano, fino al 2004, 7 appartamenti di cui 2 in condivisione fra gli stabili B e D ed altri 2 in condivisione fra gli stabili B e C.

Nel complesso, fino al 2004, la proprietà ospitava dunque una biblioteca e 7 appartamenti ed unicamente lo stabile A era munito di un impianto di riscaldamento centrale con bruciatore ad olio. Tutti gli altri appartamenti erano muniti di una produzione di calore autonoma elettrica.



Planimetria della proprietà della Fondazione.



### **3. I Lavori di ristrutturazione effettuati**

Come visto in precedenza la proprietà immobiliare della Fondazione è diversificata ed è confrontata, a scadenze più o meno regolari, con la necessità di intervenire con lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. In questo capitolo verranno elencati, in maniera esemplificata ma completa, i principali lavori eseguiti sulla struttura negli ultimi 10 anni e meglio a partire dal 2007.

Quale premessa si rileva inoltre che il debito ipotecario della Fondazione, fino al 2009, ammontava complessivamente a fr. 650'000.00 e, come meglio si dirà in seguito, questo importo ha subito un importante incremento negli ultimi 10 anni.

#### **3.1 Principali lavori di manutenzione straordinaria**

Nel lontano 2004 un appartamento dello stabile C, affacciato sulla corte interna verso la biblioteca ed organizzato su due piani, è stato lasciato sfitto. La Fondazione ha quindi iniziato a valutare la possibilità di trasformarlo al fine di poter ampliare l'offerta della biblioteca popolare.

Così, nel 2007, la Fondazione ha preso la decisione di effettuare per la prima volta degli importanti lavori di manutenzione straordinaria sullo stabile di sua proprietà. Questi lavori hanno permesso di poter ammodernare ed ampliare i locali della Biblioteca popolare creando così la biblioteca per ragazzi. I lavori sono riusciti pienamente e si poté inaugurare, nel 2009, la biblioteca per ragazzi in una Biblioteca popolare al passo con i tempi.

Parallelamente ai lavori presso la biblioteca, tra il 2007 ed il 2009, la Fondazione decise di intervenire con i primi lavori di manutenzione a due appartamenti: uno dello stabile A ed uno dello stabile C.

Oltre a ciò furono infine eseguiti importanti lavori di riparazione ad impianti e condotte.

Queste opere costarono complessivamente ca. 782'000.00 e si rese necessaria l'accensione di un primo credito di costruzione di fr. 605'000.00 che portarono il debito ipotecario a fr. 1'255'000.00. Si rileva che l'importo risulta tutt'oggi senza ammortamenti.



Terminata questa prima tranche di lavori la Fondazione ha dovuto confrontarsi con la necessità di intervenire in un appartamento che unisce il 2° e 3° piano degli stabili B e D ma che, rispetto agli altri appartamenti, si presentava in uno stato considerevolmente peggiore con la necessità di interventi importanti anche agli impianti. In particolare l'appartamento era privo di un impianto di riscaldamento efficiente.

Considerati gli importanti investimenti appena conclusi ma con la necessità di procedere con dei lavori di manutenzione la Fondazione ha deciso di approfondire alcune opzioni per dotare l'appartamento di un proprio impianto di riscaldamento.

Nel 2012 è stato quindi presentato un primo progetto che prevedeva di munire l'appartamento di un impianto di riscaldamento con produzione di calore mediante una termo-stufa pellets e sulla base di questo progetto, nel 2013, sono iniziati i primi lavori con le opere da muratore.

Durante i lavori la Fondazione si è dovuta confrontare con la necessità di sistemare anche l'appartamento che al pianterreno dello stabile D si estende in parte dello stabile B e con la necessità di risanare i tetti dei diversi stabili che compongono la proprietà a causa di importanti infiltrazioni d'acqua in più punti.

La Fondazione ha quindi deciso di rivedere il progetto approvato nel 2012 per adattarlo alla nuova situazione e, nel 2014, è stata quindi presentata una variante che prevedeva il sopralzo dello stabile B con trasformazione del sottotetto in superficie abitabile con la formazione di una nuova centrale termica con pompa calore aria/acqua posta nel sottotetto per garantire l'apporto di calore ai due appartamenti da ristrutturare con possibilità di allacciare, in futuro, una terza unità abitativa.

Il progetto, adattato secondo le considerazioni dell'allora Commissione Nucleo, è stato approvato nel 2014 ottenendo la Licenza edilizia. Viste le modifiche imposte in fase di approvazione il nuovo progetto comportava un aumento di volumetria e quindi un aumento dei costi che purtroppo non erano sostenibili per la Fondazione.

Considerata però la necessità di intervenire con urgenza con i lavori di risanamento dei tetti degli stabili la Fondazione, nell'autunno del 2015, ha deciso di semplificare il progetto così da ridurre l'investimento necessario senza tuttavia pregiudicare la possibilità, in futuro, di utilizzare almeno parte del solaio dello stabile B quale abitazione.



Tenendo conto delle disponibilità finanziarie della Fondazione nel marzo del 2016 era stato presentato il preventivo dei costi aggiornati che prevedeva una spesa di circa fr. 692'000.00 per le seguenti opere:

- Lavori di ristrutturazione appartamento n. 1: fase 1 opera grezza e fase 2 opere di finiture.
- Manutenzione e trasformazione parziale del tetto stabile B;
- Manutenzione tetto stabile A e D;
- Lavori di ristrutturazione appartamento n. 2: fase 1 opera grezza e fase 2 opere di finiture.

Per ristrettezze finanziarie nell'appartamento n. 1 sono stati eseguiti unicamente i lavori della Fase 1 che prevedono esclusivamente l'opera grezza riducendo così il preventivo di spesa a ca. fr. 543'000.00. Sino ad oggi sono stati complessivamente spesi ca. fr. 475'000.00 e ciò a causa delle ormai note esigue disponibilità finanziarie della Fondazione.

Al momento la Fondazione si trova dunque confrontata con la necessità di completare i lavori previsti e non ancora eseguiti per ca. fr. 68'000.00 e di procedere alla fase 2 dei lavori di finitura dell'appartamento 1 e preventivati con una spesa di ca. 150'000.00. Il tutto per una spesa di ca. 218'000.00.

Nel frattempo sono emerse nuove esigenze di intervento sullo stabile. In particolare la necessità di procedere con lavori di manutenzione di uno dei due appartamenti al 1. piano dello stabile che ospita la biblioteca e che si affaccia sul lungolago.

Inoltre sarà pure necessario procedere con dei lavori di risanamento delle condotte del riscaldamento della biblioteca per un costo di circa fr. 55'000.00.

Considerando una riserva del 10% sui preventivi, il fabbisogno totale per tutti i lavori descritti e ancora da realizzare ammonta a fr. 300'000.00.

La Fondazione, per far fronte a tutti i lavori di manutenzione e ristrutturazione ha dovuto, inevitabilmente, procedere con l'accensione di nuovi crediti di costruzione. Il primo, pari a fr. 165'000.00, è stato acceso nel 2011 ed è stato utilizzato per la ristrutturazione di 2 appartamenti che, come visto in precedenza, non è stato sufficiente per completare tutte le opere.

In seguito è stato necessario aumentare il credito di costruzione di ulteriori fr. 310'000.00 con lo scopo di poter risanare i tetti degli stabili che risultavano fatiscenti e soffrivano di importanti infiltrazioni d'acqua.



L'attuale credito di costruzione, pari quindi a fr. 475'000.00, dovrà essere consolidato a breve termine su esplicita richiesta dell'Istituto di credito. Ciò significa che nei prossimi mesi il debito ipotecario della Fondazione ammonta a fr. 1'730'000.00. Nei prossimi anni la Fondazione, oltre ai lavori rimanenti da eseguire, dovrà pure operare importanti ammortamenti su questa pesante voce di spesa.

Come ampiamente descritto in precedenza questa situazione pesa fortemente sulla gestione corrente della Fondazione che si vede costretta a gravarsi di importanti voci di spesa senza tuttavia poter beneficiare pienamente dei redditi derivanti dalle locazioni. Oltre a ciò la Fondazione non possiede al momento la liquidità necessaria per poter finanziare i rimanenti e necessari lavori.

Il Municipio, con la richiesta di credito oggetto del presente messaggio, intende quindi chiedere a cod. Consiglio comunale la concessione di un contributo a fondo perso da destinare alla Fondazione Laura Pancaldi-Pasini e atto a completare tutti i lavori di risanamento. Ciò permetterà in futuro alla Fondazione di potersi muovere con le proprie gambe e finanziare anche la manutenzione ordinaria che, in uno stabile così datato, non è cosa di poco conto.

### 3.2 Principali lavori di manutenzione ordinaria effettuati

Oltre ai lavori di manutenzione straordinaria descritti nel capitolo precedente la Fondazione ha dovuto operare, e continuerà a farlo anche in futuro, con costanti lavori di manutenzione ordinaria.

Tra i principali interventi eseguiti negli ultimi anni segnaliamo la sostituzione delle gelosie di una parte dello stabile, la riparazione di tubature danneggiate, la sostituzione della toilette nei locali occupati dalla Salvataggio, diverse sostituzioni di elettrodomestici, interventi di elettricisti e lattonieri e tanti altri piccoli lavori che, nel loro insieme, risultano tuttavia molto onerosi,

Considerati gli importanti lavori straordinari fatti e ancora da terminare la Fondazione si trova in difficoltà ad eseguire ogni intervento di manutenzione sullo stabile.

A breve la Fondazione dovrà inoltre necessariamente sostituire tutte le gelosie dello Stabile A fronte lungolago in quanto risultano completamente fatiscenti. Questi lavori possono essere quantificati in ca. fr. 50'000.00, importo quest'ultimo che va ad aggiungersi ai fr. 300'000.00 necessari per terminare i due appartamenti descritti in precedenza e per il sistema di riscaldamento dello stabile A della biblioteca popolare.



#### **4. Conclusioni**

Il Municipio, consapevole che la richiesta di credito di fr. 350'000.00 oggetto del presente messaggio non sia di poco conto, ritiene comunque doveroso sostenere la Fondazione ma. Laura Pancaldi-Pasini.

Grazie a questo contributo la stessa avrebbe finalmente la possibilità di disporre di uno stabile al passo con i tempi oltre che alla possibilità di poter locare tutti gli appartamenti a sua disposizione così da potersi garantire una redditività tale da poterle permettere in futuro un completo autofinanziamento.

Il Municipio del Borgo di Ascona, convinto della bontà di quanto proposto, chiede dunque a cod. Consiglio comunale di accordare al Municipio un credito di fr. 350'000.00 da destinare quale contributo a fondo perso in favore della Fondazione Laura Pancaldi-Pasini.

#### **5. Aspetti formali e procedurali**

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione.

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio Comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 cpv. 1 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di delibera è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del Consiglio Comunale, ovvero almeno 18 voti (art. 61 cpv. 1 LOC).





## 6. Proposta di decisione

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

**deliberare**

1. È concesso un credito di Fr. 350'000.00 (IVA compresa) in favore della Fondazione ma. Pancaldi-Pasini quale contributo al completamento dei lavori di ristrutturazione degli appartamenti di proprietà della Fondazione
2. L'importo verrà registrato nella gestione investimenti. L'ammortamento sarà effettuato in conformità agli art. 158 LOC e art. 12 RGfc.
3. Il credito concesso decade, se non utilizzato, entro 2 anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio

Per il Municipio:

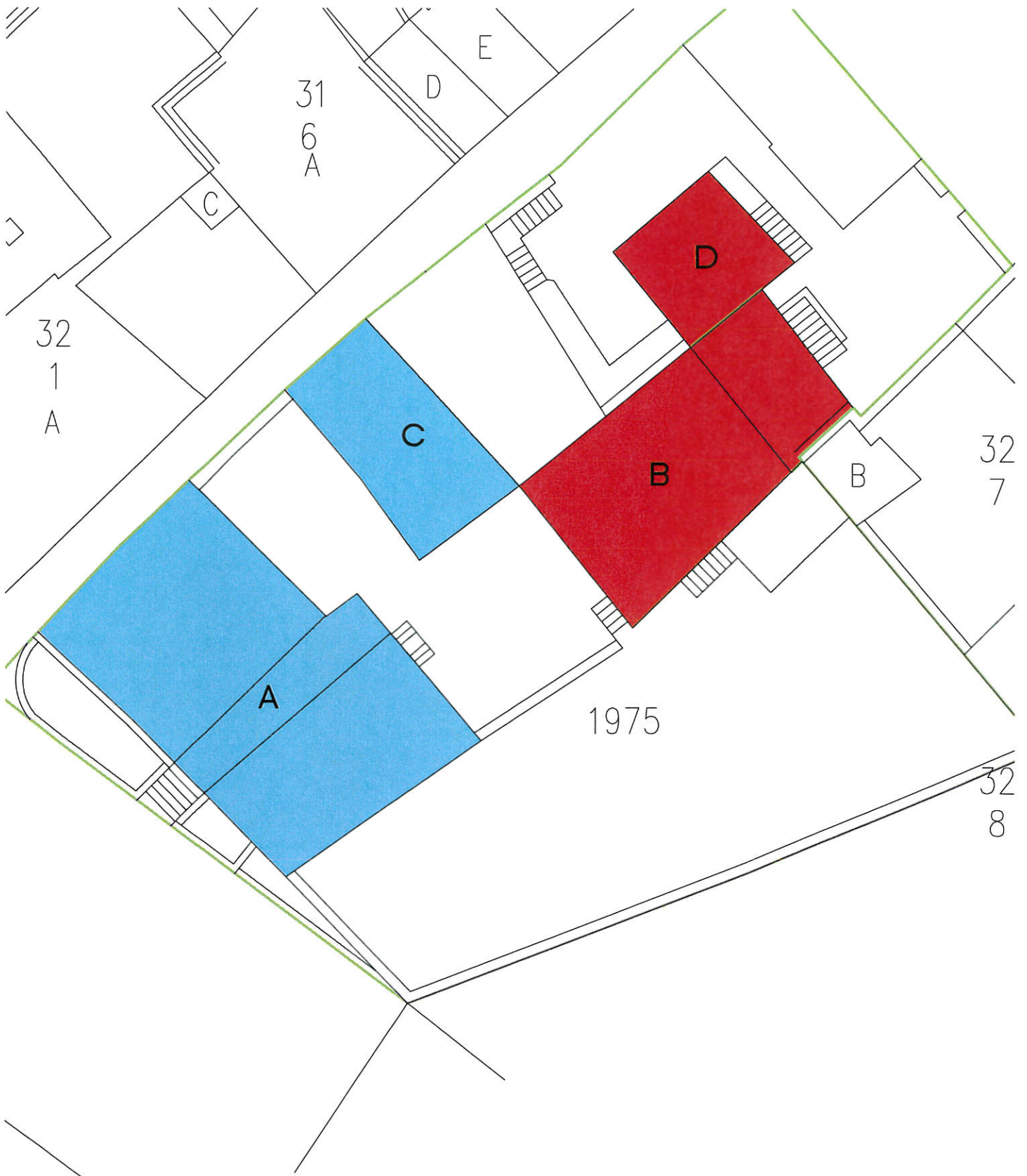


Il Vice-Segretario:

Andrea Luraschi

Allegati:

- Planimetria immobile



FONDAZIONE ma. LAURA PANCALDI-PASINI - 6612 ASCONA

**Piantaferreno Stabili A - B - C - D**

Planimetria RFD 1975 1:500

LEGENDA:

- Biblioteca
- Cantine



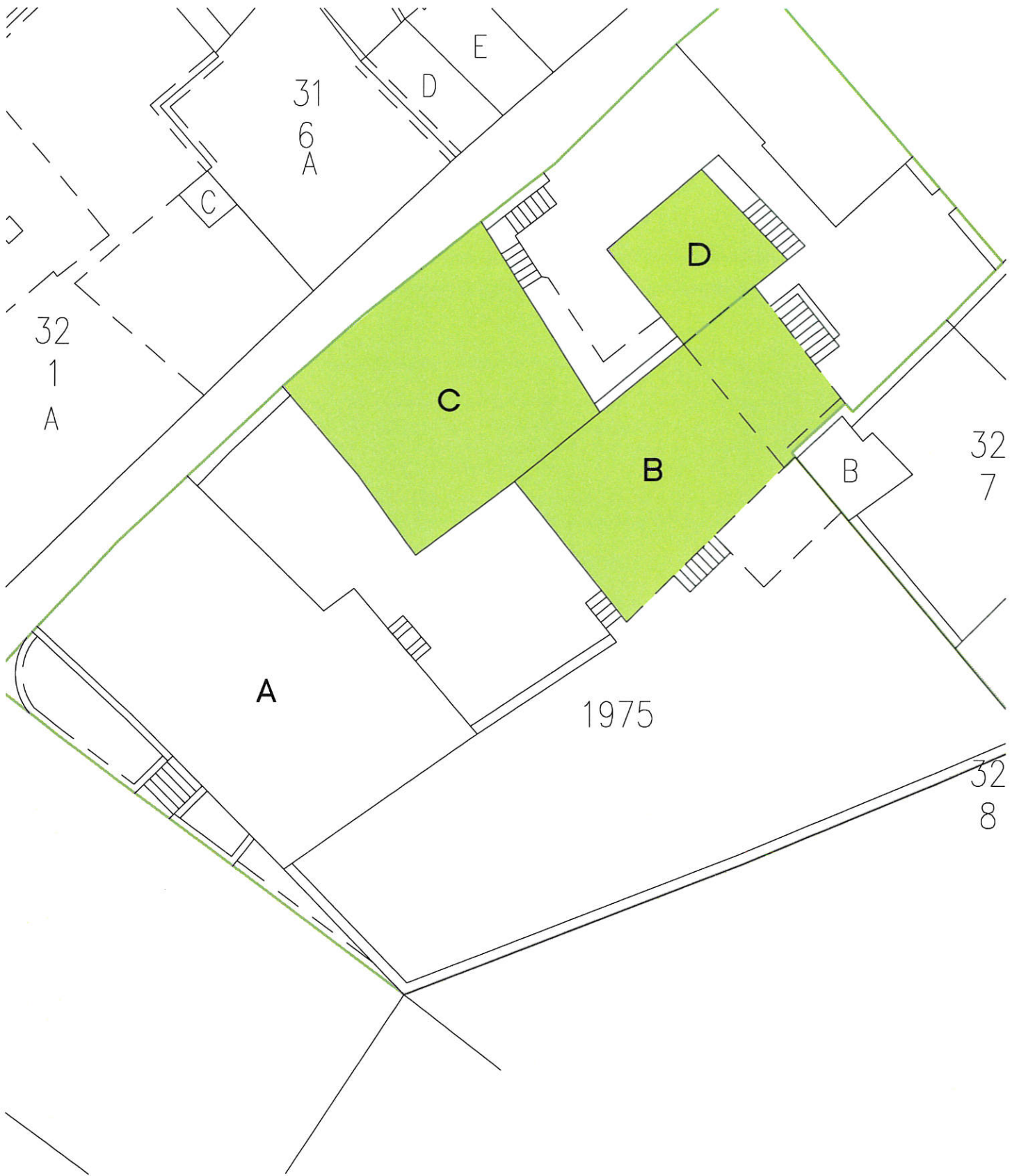
FONDAZIONE ma. LAURA PANCALDI-PASINI - 6612 ASCONA

1° Piano Stabili A - B - C - D

Planimetria RFD 1975 1:500

LEGENDA:

- Appartamenti
- Biblioteca



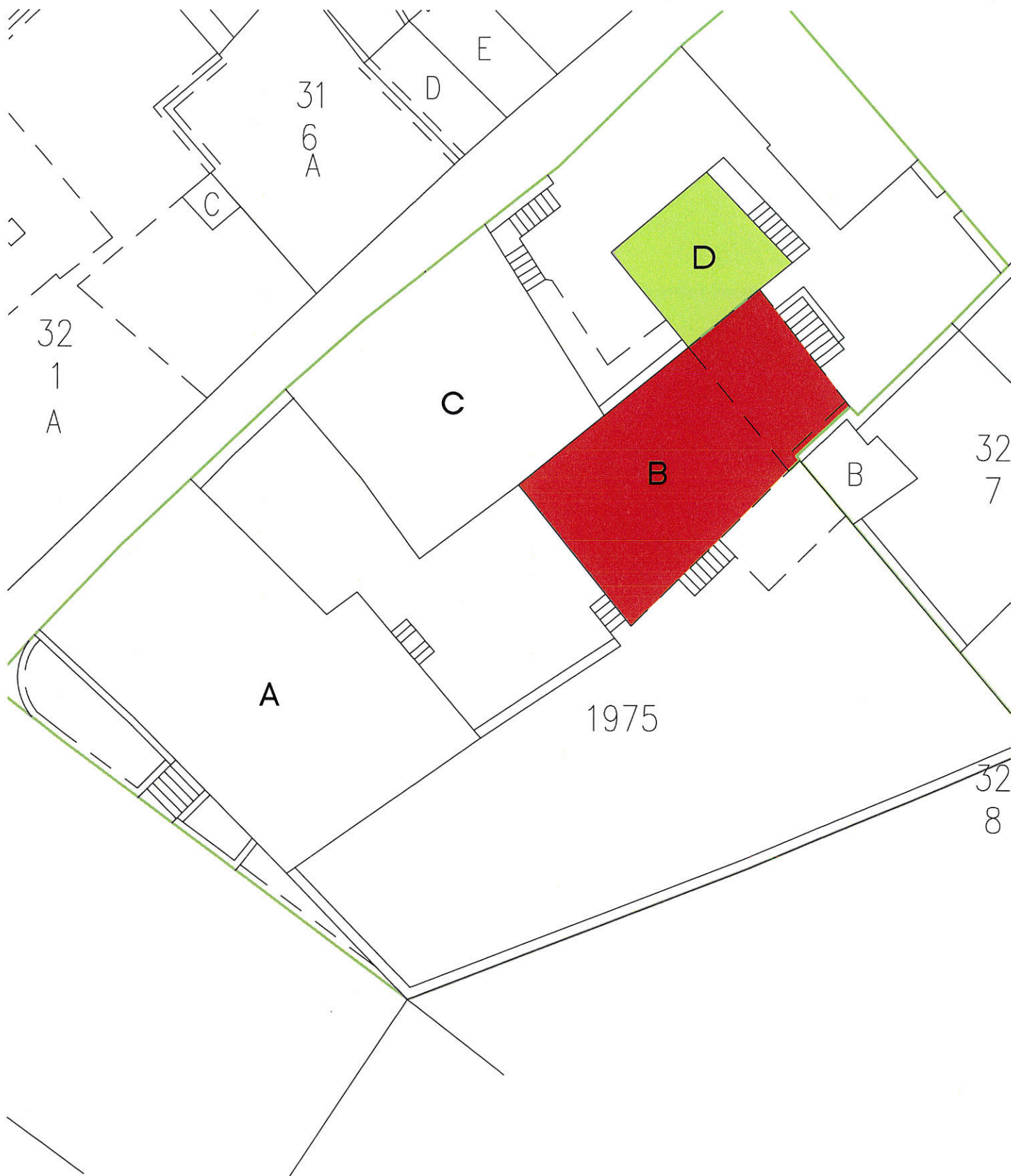
FONDAZIONE ma. LAURA PANCALDI-PASINI - 6612 ASCONA

2° Piano Stabili B - C - D

Planimetria RFD 1975 1:500

LEGENDA:

 Appartamenti



FONDAZIONE ma. LAURA PANCALDI-PASINI - 6612 ASCONA

3° Piano Stabili B - D

Planimetria RFD 1975 1:500

LEGENDA:

- Appartamenti
- Solaio