



messaggio municipale no. 31/2021

**Comune di Ascona**



***Richiesta di un credito d'investimento di CHF  
97'000.00 (IVA inclusa) per i lavori di  
ottimizzazione dell'impianto di riscaldamento e di  
sistemazione dell'appartamento del custode presso  
le nuove palestre comunali in Via S. Franscini.***



v. rif.  
n. rif. PB/FG  
Risoluzione municipale no. 2774  
Ascona, 17 novembre 2021

### **MESSAGGIO no. 31/2021**

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito d'investimento di CHF 97'000.00 (IVA inclusa) per i lavori di ottimizzazione dell'impianto di riscaldamento e di sistemazione dell'appartamento del custode presso le nuove palestre comunali, in Via S. Franscini.

---

Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito d'investimento di CHF 97'000.00 (IVA inclusa) per i lavori di ottimizzazione dell'impianto di riscaldamento e di sistemazione dell'appartamento del custode presso le nuove palestre comunali, in Via S. Franscini.

#### **1. Premessa/istoriato**

La costruzione della palestra risale a 40 anni fa. Aperta al pubblico dal febbraio 1984.

Nel corso degli anni sono stati fatti diversi lavori di manutenzione che non hanno modificato le caratteristiche principali della struttura.

Qui di seguito un breve istoriato dei principali interventi di manutenzione/sistemazione della palestra comunale:

- 1987 sistemazione della zona antistante l'entrata principale, con la realizzazione dell'attuale posteggio e del marciapiede sulla via Stefano Franscini.
- 2000 rifacimento dell'impermeabilizzazione del tetto piano.
- 2005 realizzazione del nuovo impianto di riscaldamento.
- 2006 messa a norma antincendio dello stabile.
- 2012 messa a norma dei parapetti della tribuna.
- 2017 risanamento facciata lato Parco dei Poeti.



L'appartamento del custode palestre, annesso alle palestre, da una ventina d'anni, è sempre stato affittato, senza mai aver fatto particolari lavori di manutenzione.

Per quanto riguarda il risanamento termico dell'intero stabile, la tematica sarà oggetto di una valutazione e di una richiesta di credito separate.

## **2. Descrizione del progetto**

### **2.1 *Ottimizzazione dell'impianto di riscaldamento***

La centrale di riscaldamento dell'edificio attualmente riscalda l'intero edificio, senza possibilità di regolare l'impianto in maniera differenziata per la palestra, il locale "boxe" e l'appartamento del custode.

Si tratta pertanto di prevedere la posa di due nuovi scambiatori di calore, in uscita dalla centrale termica, dedicati al locale "boxe" rispettivamente all'appartamento del custode.

In quest'ultimo è inoltre necessaria la sostituzione dei due collettori di distribuzione del calore a pavimento in quanto quelli esistenti non permettono i regolari lavori di manutenzione delle serpentine (pulizia, vuotatura, ecc.).

### **2.2 *Lavori di sistemazione dell'appartamento***

Come detto nella premessa, l'appartamento è stato oggetto di locazione dal 2003 fino all'inizio del mese di ottobre 2021, periodo durante il quale sono stati eseguiti solo alcuni piccoli lavori di manutenzione ordinaria.

Approfittando dell'entrata in servizio del nuovo custode, l'appartamento necessita ora di diversi lavori di sistemazione/manutenzione, unitamente a dei lavori di ottimizzazione dell'impianto di riscaldamento, descritti qui di seguito.

I lavori principali, oltre alla sostituzione dei collettori delle serpentine e la pulizia delle medesime, consistono nel rifacimento della cucina e degli apparecchi sanitari, nella messa a norma della scala interna a chiocciola, nella formazione di una nuova parete interna per eliminare le correnti d'aria tra il pian terreno e il primo piano, nel ritinteggiamento completo dell'appartamento e una pulizia completa finale dell'appartamento.

## **3. Esecuzione dei lavori**

I lavori saranno eseguiti da ditte specialistiche, incaricate dal Comune nel rispetto della LCPubb.



#### 4. Sussidiamento delle opere

I lavori in oggetto non consentono la richiesta di incentivi.

#### 5. Preventivo di spesa

Nella successiva tabella si riporta il preventivo di spesa necessario per l'esecuzione delle varie opere.

- Opere di demolizione: .....	CHF	3'000.00
- Opere da impresario costruttore: .....	CHF	6'500.00
- Opere da sanitario: .....	CHF	5'000.00
- Opere da riscaldamento: .....	CHF	14'000.00
- Opere da serramentista: .....	CHF	12'100.00
- Opere da gessatore: .....	CHF	1'900.00
- Opere da falegname: .....	CHF	3'500.00
- Opere da metalcostruttore: .....	CHF	2'300.00
- Opere da pavimenti: .....	CHF	2'500.00
- opere da serramenti/rolladen: .....	CHF	2'200.00
- opere da elettricista: .....	CHF	2'000.00
- Opere da pittore: .....	CHF	9'900.00
- Opere da cuciniere: .....	CHF	13'500.00
- Pulizia finale: .....	CHF	1'000.00
- Diversi/imprevisti (ca. 10%): .....	CHF	7'000.00
<b>TOTALE (IVA esclusa): .....</b>	<b>CHF</b>	<b>86'400.00</b>
- Onorari impiantista per consulenze: .....	CHF	3'000.00
- IVA (7.7%): .....	CHF	6'960.80
- Arrotondamento: .....	CHF	716.20
<b>TOTALE (IVA inclusa): .....</b>	<b>CHF</b>	<b>97'000.00</b>

#### 6. Credito necessario

Il costo complessivo dei lavori proposti per l'ottimizzazione dell'impianto di riscaldamento della palestra comunale e per la sistemazione dell'appartamento del custode ammonta a CHF 97'000.00 (IVA 7.7% inclusa).

#### 7. Programma realizzativo

La realizzazione, subordinata al rilascio del credito da parte del Consiglio comunale, è prevista indicativamente a partire da febbraio 2022.



## 8. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della gestione e edilizia.

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

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni (art. 61 cpv. 2 LOC).

### Proposta di decisione

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

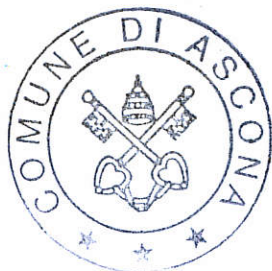
deliberare:

- 1 Sono approvati il progetto e il preventivo definitivi inerenti ai lavori di ottimizzazione dell'impianto di riscaldamento e di sistemazione dell'appartamento del custode presso le nuove palestre comunali in via S. Franscini.
- 2 È concesso un credito d'investimento di CHF 97'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per l'esecuzione dei lavori.
- 3 L'importo prelevato andrà contabilizzato nella gestione degli investimenti come previsto dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
- 4 Il credito concesso decadrà, se non utilizzato, entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio

Per il Municipio:



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi