



messaggio municipale no. 12/2024

Comune di Ascona



Richiesta di un credito di progettazione di CHF 165'000.00 (IVA inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo inerente al risanamento conservativo con formazione di quattro appartamenti presso la casa Verbania (Ex Zaro) al mappale n. 1439 RFD Ascona in Viale Monte Verità 42, proprietà del Comune di Ascona.



v. rif.
n. rif. PB/FG
Risoluzione municipale no. 382
Ascona, 22 febbraio 2024

MESSAGGIO no. 12 / 2024

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito di progettazione di CHF 165'000.00 (IVA inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo inerente al risanamento conservativo con formazione di quattro appartamenti presso la casa Verbania (Ex Zaro) al mappale n. 1439 RFD Ascona in Viale Monte Verità 42, proprietà del Comune di Ascona.

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di progettazione di CHF 165'000.00 (IVA inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo inerente al risanamento conservativo con formazione di quattro appartamenti presso la casa Verbania (Ex Zaro) al mappale n. 1439 RFD Ascona in Viale Monte Verità 42, proprietà del Comune di Ascona.

1. Premessa/istoriato

La costruzione dell'edificio risale ad inizio '900. Questo fu acquistato dal Comune nel maggio del 1977 al prezzo di CHF 509'300.00. Il mappale ha una superficie di 1587 mq.

Nel corso degli anni successivi sono stati eseguiti diversi interventi e migliorie come la sostituzione dei serramenti, l'allacciamento alla canalizzazione comunale, ecc.

Dall'inizio del 2000 il municipio aveva valutato una prima ristrutturazione; in seguito, sono stati presentati molti i progetti ma nessuno di questi è mai stato realizzato. Si è quindi proceduto alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento, la posa di nuove cucine e piccoli lavori di manutenzione ordinaria.

Nel mese di ottobre 2021 con la disdetta dell'ultimo inquilino, il municipio ha nuovamente espresso la volontà di riportare il proprio edificio allo stato che merita, questo anche perché le attuali condizioni della struttura non permettono più l'abitabilità a causa della presenza di muffa, servizi igienici precari, serramenti e gronde del tetto in cattivo stato, ecc.



Il municipio ha pertanto incaricato lo studio Bianchi Architetti Associati di Locarno-Solduno per l'allestimento di uno studio di fattibilità (previsione dei costi +/-25%) inerente al risanamento dell'edificio con formazione di quattro appartamenti.

2. Descrizione del progetto

2.1 *Ottimizzazione degli spazi e valorizzazione dell'immobile*

L'idea dell'architetto unitamente alle indicazioni del Committente, sono state quelle di valorizzare sia il piano semi-interrato che l'attico esistente, attualmente entrambi inagibili, cercando di ottenere due appartamenti aggiuntivi nella casa esistente, cercando un maggior reddito e un miglior ammortamento dell'investimento pubblico nei prossimi anni.

Dopo i lavori di ristrutturazione la casa diventerà a tutti gli effetti una casa plurifamiliare composta da quattro unità abitative, dotate di tutti i comfort necessari e impianti moderni come un ascensore e montascale per eliminare le barriere architettoniche e permettere così l'accesso alle persone disabili.

Particolare cura è riservata ai dettagli costruttivi, alla scelta dei materiali e all'esecuzione delle opere, oltre al risparmio energetico per la sostenibilità richiesta dai tempi e per la salvaguardia dell'ambiente, consapevoli che questo intervento verrà eseguito con l'impiego delle più moderne tecnologie, ma soprattutto attenti ai costi, siccome saranno finanziati dalle casse comunali di Ascona.

2.2 *Produzione di calore e risparmio energetico*

L'edificio sarà realizzato secondo le esigenze e normative attuali legate al risparmio energetico, rispettando la nuova Legge Cantonale sull'energia (Len) e la revisione del Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE) dal 01.01.2024.

L'attuale vettore energetico con caldaia a gasolio dovrà essere messo fuori servizio e sostituito con un sistema di produzione di calore e riscaldamento dell'acqua per mezzo di una termopompa aria-acqua, (posta nel locale tecnico in cantina) che servirà il fabbisogno dell'abitazione.

Come previsto dal Programma Promozionale in ambito energetico per il periodo 2021-2025, entrato in vigore il 12 luglio 2022 da parte del Canton Ticino, c'è la possibilità di ottenere degli incentivi legati alla sostituzione di vecchie caldaie a gasolio, con moderni sistemi di riscaldamento come una termopompa aria-acqua nel caso in oggetto.

L'idea dell'architetto è di eseguire un capotto termico esterno, mediante isolamento termico in poliuretano espanso nella parte seminterrata e in lana di roccia minerale su tutta la superficie esterna perimetrale. Internamente, principalmente nel piano



seminterrato, occorrerà raschiare tutte le pareti in cui è presente umidità di risalita ed utilizzare intonaci a base di calce traspirante. Nuovi serramenti con triplo vetro e l'isolazione del tetto, garantiranno la possibilità di presentare una richiesta di sussidi energetici, legati alle Agenzie di Minergie o CECE+.

Da valutare mediante offerte opportune, l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico sussidiato, riducendo i consumi energetici della villa.

2.3 Opere esterne e area posteggi pubblici

Il viale alberato d'ingresso a nord su Viale Monte Verità sarà completamente rimodellato dando vita ad un nuovo giardino zen con una fontana centrale che valorizzerà quest'area privata destinata alla villa.

Giochi di luce e nuove piante, risalteranno l'entrata della villa, garantendo la privacy e il senso di quiete ai futuri locatari.

Otto posti auto scoperti (due per appartamento), di cui uno per persone disabili e cinque posti moto/bici in struttura coperta prefabbricata, saranno a disposizione degli ospiti dell'abitazione.





Lungo via Baraggie una parte di parco sarà destinata a parco pubblico per lo svago, mentre ci sarà una parte destinata (come indicato da PR) a zona posteggio pubblico a pagamento. Verranno realizzati dieci nuovi posti auto, di cui uno per persone disabili.

La sistemazione esterna verrà eseguita con particolare attenzione sulla scelta delle piante sempreverdi e delle opere di recinzione, creando un interessante gioco, con alcune zone pavimentate per gli accessi esterni.

Un nuovo pergolato sempreverde ombreggerà la terrazza a Sud del Piano Terra.

3. Esecuzione dei lavori

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

4. Sussidi/incentivi

La fase progettuale, oggetto del presente Messaggio, non beneficia di sussidi/incentivi da parte dei competenti uffici cantonali (SPAAS, Fondo energie rinnovabili, ecc.) e sarà finanziata unicamente dal Comune di Ascona.

Eventuali sussidi/incentivi saranno richiesti nella fase esecutiva.

5. Preventivo di spesa

I costi per la progettazione definitiva (precisione +/-10%) di casa Verbania, fino alla domanda di costruzione, sono stati calcolati sulla base della stima sommaria dei costi d'investimento presumibili (precisione +/-25%) che ammontano a ca. CHF 1.88 milioni e sono riassunti qui di seguito:

- Onorario architetto:.....	CHF	80'000.00
- Onorario ingegnere civile:	CHF	5'000.00
- Onorario ingegnere RVCS:	CHF	10'000.00
- Onorario ingegnere elettrotecnico:	CHF	7'000.00
- Onorario ing. fisico della costruzione:	CHF	3'000.00
- Onorari consulenti vari (tecnica/giuridica):	CHF	10'000.00
Totale onorari (IVA e spese escluse):	CHF	115'000.00
- Altri costi (certificazioni, modine, ecc.):	CHF	20'000.00
- Spese (3%):	CHF	4'000.00
- Diversi/imprevisti:	CHF	13'000.00
Totale (IVA esclusa, spese incluse):	CHF	152'000.00
- IVA (8.1% + arrotondamento):	CHF	13'000.00
- TOTALE (IVA e spese incluse):	CHF	165'000.00



6. Credito necessario

Il credito necessario oggetto del presente messaggio inerente alla progettazione definitiva del risanamento conservativo con formazione di quattro appartamenti presso la casa Verbania (Ex Zaro) al mappale n. 1439 RFD Ascona in Viale Monte Verità 42 ammonta a CHF 165'000.00 (IVA 8.1% inclusa).

7. Programma realizzativo

L'inizio della progettazione definitiva della ristrutturazione della casa Verbania è subordinata all'approvazione del presente Messaggio da parte del Consiglio comunale.

Indicativamente si ipotizza che la consegna del progetto definitivo possa avvenire nel corso entro l'autunno 2024, così da poter sottoporre per approvazione il credito di realizzazione ancora entro la fine del 2024.

A seguire l'iter della domanda di costruzione e la fase d'appalto nel corso della seconda metà del 2025.

8. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione e Edilizia ed Opere pubbliche.

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. È concesso al Municipio un credito di progettazione di CHF 165'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per lo sviluppo del progetto definitivo inerente al risanamento conservativo con formazione di quattro appartamenti presso la casa Verbania (Ex Zaro) al mappale n. 1439 RFD Ascona in Viale Monte Verità 42.
2. L'importo sarà registrato nella gestione investimenti. L'ammortamento sarà effettuato in conformità alle disposizioni della Legge organica comunale e del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
3. Il credito concesso decadrà, se non utilizzato, entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi