

Via San Gottardo 90
casella postale
6828 Balerna
Svizzera
www.balerna.ch

Balerna 12 settembre 2023

MM 23/2023

**Richiesta di un credito di Fr. 105'000.-- per i lavori di
risanamento delle docce della palestra in Via Franscini**

R.M. 893 /12.09.2023

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio si porta all'attenzione del vostro consesso la richiesta di un credito per i lavori di risanamento delle docce della palestra in Via Franscini (Palestra Botta).

1. Premessa

Edificata alla fine degli anni '70, la palestra progettata dall'arch. Mario Botta si presenta ancora sostanzialmente in buone condizioni per rapporto alla sua età, ma inevitabilmente vi sono dei lavori di manutenzione straordinaria che, dopo più di 40 anni, è doveroso e necessario affrontare. A corto termine la priorità è senz'altro il risanamento dei due locali docce, che a oggi presentano, oltre ad un aspetto generale datato, diverse problematiche funzionali dovute proprio all'età degli impianti, come per esempio la rubinetteria non più funzionante correttamente, lo stacco puntuale di piastrelle o la traccia di umidità nei muri divisorii, segno che il rivestimento in piastrelle non è più impermeabile.

Per questi motivi si rende quindi necessario un risanamento completo dei due locali docce.

Durante gli anni non si è mai intervenuti nei locali, motivo per cui allo stato attuale troviamo ancora gli apparecchi sanitari e soprattutto i rivestimenti originali. Le piastrelle sono formate da un bel mosaico di piastrelle in ceramica di piccolo formato a tasselli 5x5 cm, di colore marrone/bruno per i pavimenti e la parte bassa delle pareti, e di colore giallo paglierino sull'altezza restante.



2. Descrizione degli interventi

Gli interventi previsti consistono nella completa sostituzione di tubature e rubinetteria delle docce, andando ad inserire un moderno sistema a miscelatore integrato. Ad oggi tubature e rubinetteria sono incassate nel muro, e quindi per poter sostituire gli impianti è necessario eseguire delle scanalature lungo tutta l'altezza delle pareti per posare i nuovi sanitari.

L'impossibilità di reperire la stessa tipologia di piastrelle per rattoppare le scanalature, ha portato alla conseguente scelta della completa sostituzione, cosa che permette così di rinnovare l'immagine dei locali.

La scelta del materiale da utilizzare è ricaduta su una piastrella di tipologia a mosaico, simile a quella esistente, così da conservare l'idea progettuale originaria, ma andando a ricercare dei colori più moderni e luminosi. Si è inoltre scelto di giocare sulle varie tonalità di colore, differenziando i due locali docce così da dare maggiore vivacità all'ambiente che, vista la sua funzione, restano bui e senza finestre.

Per una delle due docce si è scelto un mosaico 5x5 cm di colore blu scuro per il pavimento e azzurro più chiaro per le pareti, con fughe di colore blu scuro.

Per l'altra doccia, sono state scelte due tonalità di verde, una gradazione più scura per il pavimento e un verde chiaro per le pareti, con fughe verde scuro.

In aggiunta ai lavori di sostituzione dei rivestimenti, si sfrutta l'occasione anche per adattare la pendenza della pavimentazione in linea con le normative vigenti.

A completamento del rinnovo si sostituiranno anche gli apparecchi asciugacapelli, vetusti e mal funzionanti posando degli elementi con altezza regolabile visto l'utenza differenziata.

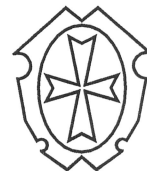
La campionatura per la verifica della presenza di materiali contenenti amianto ha dato esito negativo e quindi i lavori di scanalatura e rimozione piastrelle non comportano problemi di sorta.

3. Preventivo dei costi

Il preventivo dei costi per l'esecuzione dei lavori sopracitati risulta:

Opere da capomastro	Fr.	9'000.00
Opere da idraulico	Fr.	24'000.00
Opere da elettricista	Fr.	12'000.00
Opere da piastrellista	Fr.	41'000.00
Onorari/consulenza/perizie	Fr.	2'000.00
Imprevisti (ca. 10%)	Fr.	8'000.00
Totale parziale	Fr.	96'000.00
IVA 8.1% *	Fr.	7'776.00
Arrotondamento	Fr.	1'224.00
Totale con IVA	Fr.	105'000.00

*adeguamento tasso IVA a partire dal 2024



Si specifica che gli onorari di progettazione e direzione lavori (stima Fr. 15'000.--) non sono computati nel totale dei costi in quanto essi sono assunti dall'Ufficio tecnico.

4. Programma di attuazione

La programmazione di massima dei lavori prevede orientativamente di poter intervenire a partire dalla primavera 2024 compatibilmente con l'uso e il calendario scolastico.

5. Incidenza sul conto economico

Riferimento al Preventivo 2023 – Preventivo 2024

L'intervento era stato inserito nel preventivo degli investimenti 2023 del Comune con un importo di Fr. 100'000.--. Esso sarà riportato nel preventivo degli investimenti del 2024.

Incidenza sul conto economico

Per il calcolo dell'incidenza sul conto economico (gestione corrente) si adottano i seguenti parametri:

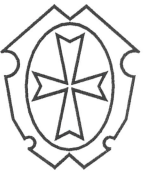
Tasso d'interesse: 1% calcolato sul valore residuo teorico del debito (calcolato sulla base di un ipotetico rimborso annuo equivalente all'ammortamento del saldo a bilancio).

Ammortamento: classificato secondo le nuove disposizioni legali definite dall'art. 165 Legge Organica Comunale (LOC) e dal relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC) e calcolato, a quote costanti in base alla natura e alla durata di vita teorica del bene, dall'anno seguente la messa in servizio delle singole opere.

In applicazione delle nuove basi legali e dei principi fissati da MCA2, il calcolo dell'ammortamento dell'investimento oggetto del presente MM è così previsto:

N° conto e descrizione	Costi lordi	Ricavi lordi	Costo netto	Durata	Amm. annuo
1404.5 – Immobili dei BA	105'000.00	0.00	105'000.00	33	3'182.00

Per quanto riguarda i costi per interessi, essi sono calcolati come costo teorico sul valore residuo del debito e ciò comporta un dato medio annuo di ca. Fr. 500.00.



Sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di Fr. 105'000.00 per i lavori di risanamento delle docce nella palestra in via Franscini.
2. Il credito concesso è adeguato ad eventuali aumenti dell'indice dei costi di costruzione (Art. 174 cpv. 2 LOC).
3. La spesa è da iscrivere al conto degli investimenti.
4. Il presente credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2025.

Con perfetto ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:
Avv. Luca Pagani

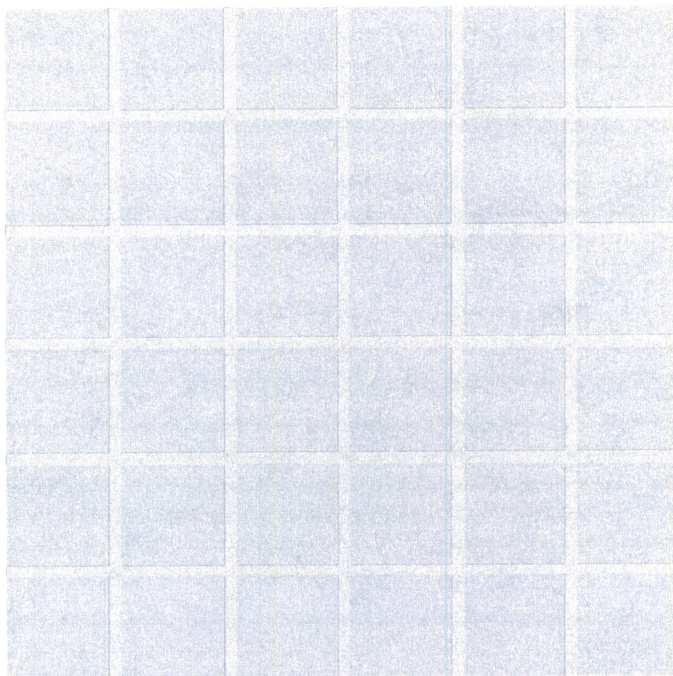


Il Segretario:
Angelo Russo

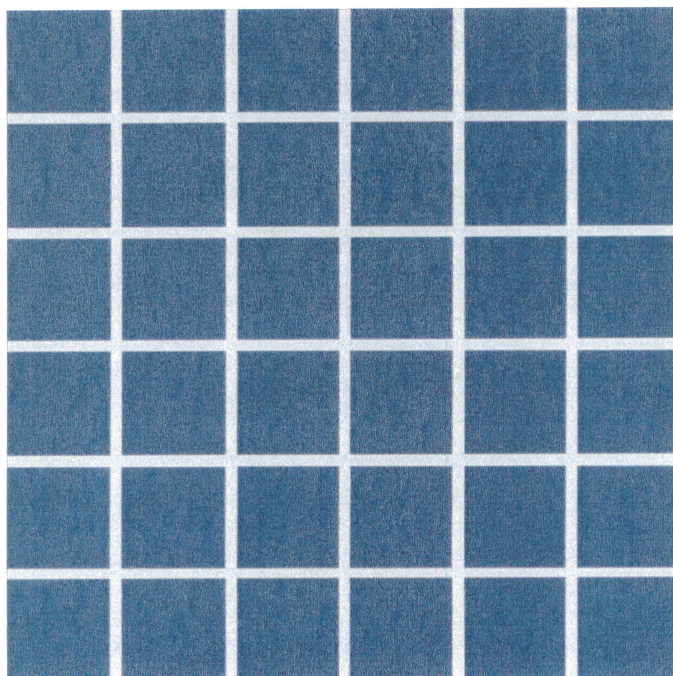
Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere pubbliche



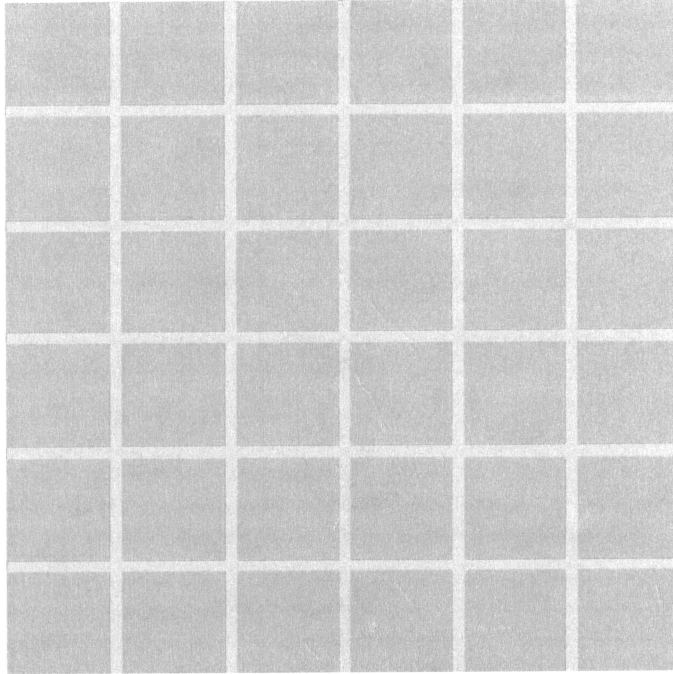
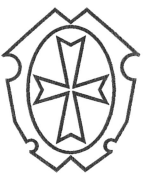
Via San Gottardo 90
casella postale
6828 Balerna
Svizzera
www.balerna.ch



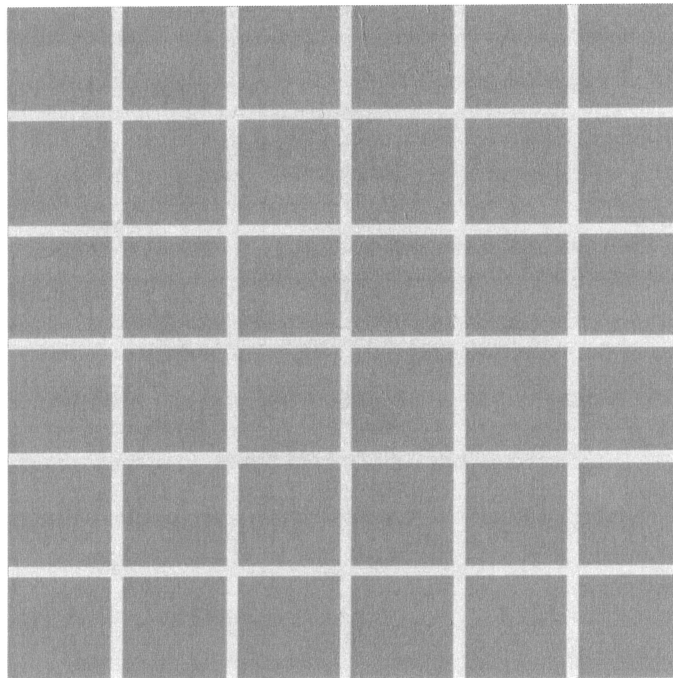
Rivestimento doccia dx



Pavimento doccia dx



Rivestimento doccia sx



Pavimento doccia sx