

Chiasso, 19 agosto 2010 /RC/lq

Ris. mun. 1429 / 17 agosto 2010

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 15/2010 -----
APPROVAZIONE DEL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE
DELLO STABILE EX PAGANI AI MAPPALI N.RI 968, 969, 970 E 977 RFD CHIAS-
SO E CONCESSIONE DI UN CREDITO DI FR. 313'500.-- (FRANCHI TRECENTO-
TREDICIMILACINQUECENTO) AD INTEGRAZIONE DEL PATRIMONIO DELLA
FONDAZIONE ING. ELVEZIO E ANTONIO PAGANI AI FINI DELL' INVESTI-
MENTO GLOBALE -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

PREMESSA

Nella seduta del 16 marzo 1992, il Consiglio comunale ha accettato l'eredità devoluta al Comune dai defunti Antonio e ing. Elvezio Pagani, unitamente all'onere posto nei testamenti e di cui meglio al messaggio municipale no. 6/1992, nel senso che all'ente pubblico, erede, incombeva l'onere di costituire una Fondazione ai fini di una ristrutturazione dello stabile, situato ai numeri civici 31 e 33 di via Soldini, oltre all'impegno da parte del Comune di partecipare all'investimento per la quota parte, che facesse difetto al capitale ereditato, all'epoca stimata in circa fr. 400'000.--.

In un primo tempo, nacquero delle divergenze fra l'erede e gli esecutori testamentari sulla costituzione della Fondazione e successivamente sulla composizione del Consiglio di Fondazione, che sono state appianate con l'intervento dei giudici competenti.

L'ultima sentenza del Tribunale federale data del 3 novembre 2008.

Nell'agosto 2009 la Fondazione è stata iscritta a registro di commercio. Il relativo statuto indica che gli scopi sono i seguenti:

- “ a. la realizzazione di uno stabile di appartamenti sul sedime ai mappali n. 968, 969, 970 e 977 RFD Chiasso, di proprietà del Comune di Chiasso, mediante ristrutturazione o ricostruzione degli stabili attualmente edificati;
- gli appartamenti che verranno realizzati saranno destinati esclusivamente a scopi di pubblica utilità;
 - in particolare gli appartamenti saranno locati a persone con un reddito inferiore ai limiti fissati dalla legislazione sulle abitazioni a pigione moderata (legge federale del 4 ottobre 1974, che promuove la costruzione abitazioni e l'accesso alla loro proprietà; la relativa ordinanza 30 novembre 1981; legge cantonale sull'abitazione del 22 ottobre 1985).
- b. l'amministrazione oculata dei beni della Fondazione.”

Il Consiglio di Fondazione è composto dai seguenti membri:

- avv. Stefano Camponovo, presidente;
- sig.ra Roberta Pantani Tettamanti, segretaria;
- sig. Moreno Colombo;
- sig. Luigi Rigamonti;
- avv. Marco Frigerio.

Il Consiglio di Fondazione ha indetto un concorso ad invito tra gli architetti attivi a Chiasso per individuare il progettista a cui affidare gli interventi di ristrutturazione.

Il vincitore del concorso, lo Studio arch. Massimo Marazzi, Chiasso, nei mesi scorsi ha elaborato un progetto di ristrutturazione, attualmente oggetto di procedura d'autorizzazione edilizia.

EDIFICI ESISTENTI

L'edificio che sorge sui mappali citati in precedenza rappresenta un insediamento classico di casa a corte del Mendrisiotto, edificato in due tappe: la prima attorno al 1880, mentre la seconda risale al 1906. Attorno ad una corte rivolta a sud si sviluppa una costruzione su tre livelli, dall'architettura semplice e sobria con presenza di elementi caratteristici, quali il ballatoio e il portale d'ingresso dalla strada comunale, che attraverso un androne conduce alla corte interna.

L'edificio versa in cattive condizioni, con particolare riferimento alle strutture orizzontali (tetto e solette) e ai ballatoi in pietra naturale, che non risultano più recuperabili. La muratura perimetrale appare sufficientemente solida, anche se presenta un intonaco che tende a sfaldarsi e a formare calcinacci.

PROGETTO

Considerate le cattive condizioni generali dell'edificio e viste le disposizioni di legge che dal 1° gennaio 2010 prescrivono lo standard Minergie per edifici di proprietà pubblica nel caso di nuove costruzioni o rilevanti interventi di manutenzione straordinaria, il progetto in questione prevede un intervento radicale, attraverso il quale salvaguardare tuttavia quegli elementi fondamentali, che determinano le caratteristiche tipologiche della costruzione.

L'intervento prevede la sostituzione del tetto e delle solette con delle nuove strutture di calcestruzzo armato, i ballatoi esistenti saranno demoliti per far posto a delle terrazze, adatte anche per il soggiorno, staticamente indipendenti dalla costruzione.

Per esigenze di carattere energetico la facciata che dà su via Soldini dovrà essere rivestita con un manto d'isolazione di spessore consistente. Il ritmo compositivo della facciata, caratterizzato dalle aperture ai piani superiori, sarà mantenuto.

A pian terreno saranno ricavati due negozi, unitamente al locale tecnico e alla lavanderia, mentre ai piani superiori saranno creati 4 spaziosi appartamenti, di cui due di 4 ½ locali e due di 2 ½ locali, con terrazza ad uso esclusivo.

Per favorire la mobilità verticale sarà pure inserito un lift.

L'impianto di riscaldamento per la produzione di calore e acqua calda prevede una caldaia a gas abbinata a collettori solari termici posti sul tetto. La distribuzione del calore avviene tramite serpentine, inserite nei pavimenti.

PREVENTIVO

Il preventivo allestito dall'architetto progettista fa stato dei seguenti costi:

▪ lavori preliminari	fr.	240'000.--
▪ opere da impresario costruttore	fr.	611'000.--
▪ serramenti	fr.	95'000.--
▪ coperture e sigillature	fr.	100'000.--
▪ intonaci esterni	fr.	130'000.--
▪ opere da elettricista	fr.	101'000.--
▪ impianto di riscaldamento e ventilazione	fr.	276'000.--
▪ impianto sanitario	fr.	160'000.--
▪ lift	fr.	55'000.--
▪ intonaci interni	fr.	126'000.--
▪ costruzioni metalliche	fr.	35'000.--
▪ opere da falegname	fr.	47'000.--
▪ pavimenti e sottofondi	fr.	138'000.--
▪ onorari	fr.	254'500.--
▪ opere di sistemazione esterna	fr.	95'000.--
▪ imprevisti ca. (5%)	fr.	147'000.--
Totale (IVA 7.6 % inclusa)	fr.	2'610'500.--

=====

FINANZIAMENTO

Il patrimonio della Fondazione al 30 giugno 2010 ammontava a fr. 2'297'000.--. Esulano quindi dal preventivo globale fr. 313'500.--, fermo restando che in diminuzione della spesa andranno dedotti i sussidi federali e cantonali esigibili in base al programma di risanamento energetico denominato "Edifici", quantificati in circa fr. 72'000.--.

Come indicato in ingresso, nell'ambito del messaggio 6/1992 riguardante l'accettazione dell'eredità si indicava già la necessità di erogare da parte del Comune un credito per la ristrutturazione dello stabile pari a circa fr. 400'000.--.

L'intervento all'epoca era di un importo inferiore, ossia di circa fr. 1'500'000.--.

Rispetto all'inizio anni '90, il grado di vetustà dell'edificio è nel frattempo avanzato, i costi di costruzione parallelamente hanno subito un incremento, sono entrate in vigore nuove disposizioni dal punto di vista del risparmio energetico, che obbligano gli enti pubblici a dotarsi del marchio "MINERGIE", che incide all'incirca nell'ordine del 10 % sui costi globali e si è inoltre opportunamente previsto d'inserire un corpo lift, nonché di procedere al riordino esterno, mediante la sistemazione del giardino e dei necessari parcheggi.

RELAZIONE CON IL PIANO DEGLI INVESTIMENTI 2009 - 2012

La ristrutturazione dello stabile ex Pagani di cui si discute è indicata nel Piano degli investimenti al punto 8.03 per un importo lordo di fr. 2'500'000.--, in seguito aggiornato a fr. 2'600'000.--.

Come indicato sopra a pag. 4, il patrimonio della fondazione ammonta a ca. fr. 2'300'000.--.

Restando pertanto a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

r i s o l v e r e:

1. E' APPROVATO IL PROGETTO RELATIVO ALLA RISTRUTTURAZIONE DELLO STABILE EX PAGANI AI MAPPALI N. RI 968, 969, 970 E 977 RFD CHIASSO. -----
2. IN OSSEQUIO ALL'IMPEGNO ASSUNTO NEL 1992 CON L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ DEI SIGG. ING. ELVEZIO E ANTONIO PAGANI E' CONCESSO UN CREDITO DI FR. 313'500.-- (FRANCHI TRECENTOTREDICIMILACINQUECENTO), AD INTEGRAZIONE DEL PATRIMONIO DELLA FONDAZIONE ING. ELVEZIO E ANTONIO PAGANI, DA CARICARE AL CONTO N. 503, AI FINI DELL'INVESTIMENTO GLOBALE . -----
3. IL CREDITO CONCESSO E' DA ADEGUARE ALLE VARIAZIONI DEGLI INDICI DI COSTO E AGLI AUMENTI DEI COSTI DI COSTRUZIONE. -----
4. I SUSSIDI CANTONALI E FEDERALI ANDRANNO IN DIMINUZIONE DELLA SPESA. -----
5. IL CREDITO E' DA UTILIZZARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2011. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo

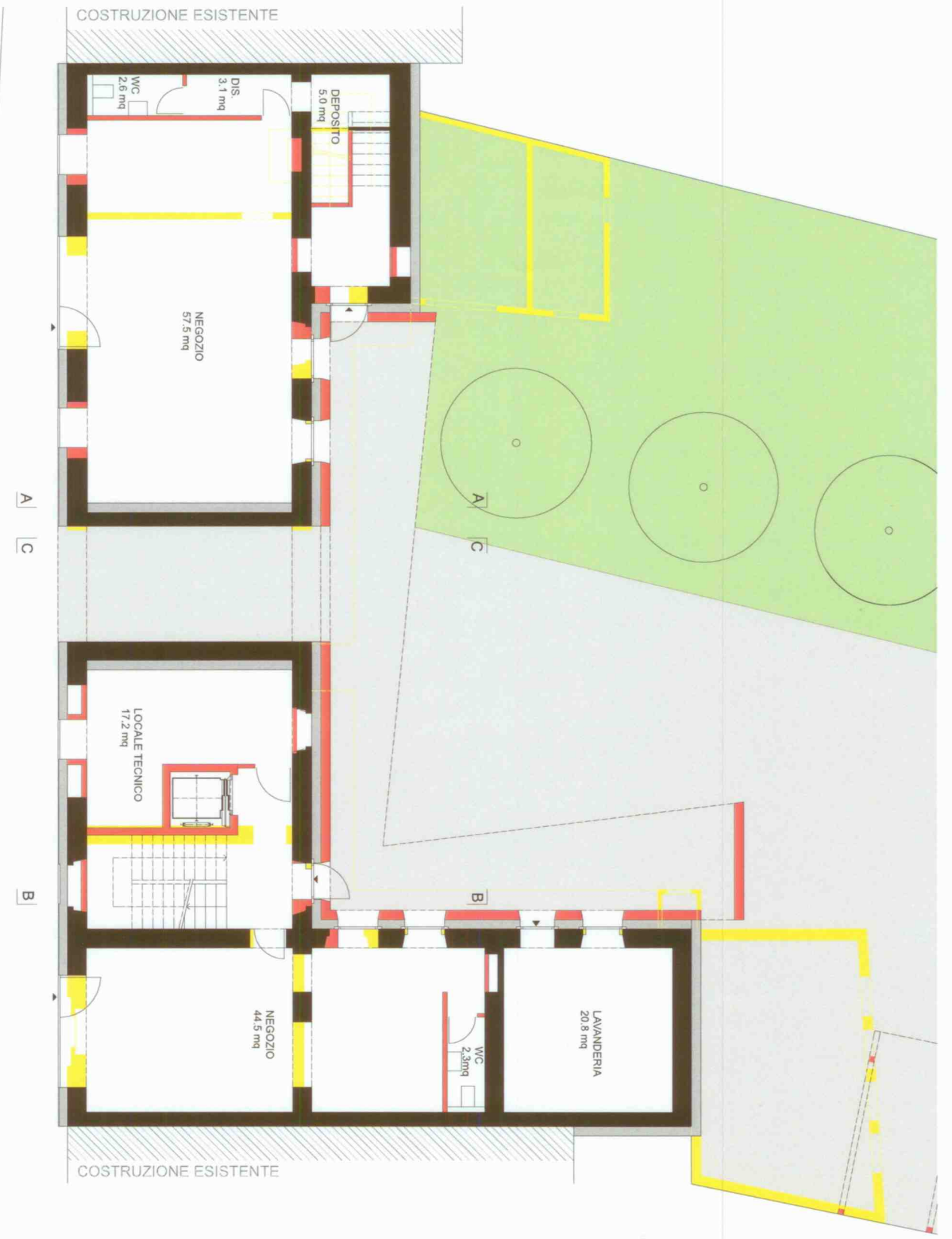
Umberto Balzaretti

Allegate:

- condizioni finanziarie per accedere agli appartamenti sussidiati
- 3 planimetrie

CONDIZIONI FINANZIARIE PER ACCEDERE AGLI APPARTAMENTI
SUSSIDIATI

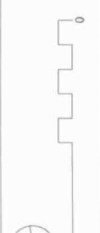
Limite di reddito reddito imponibile giusta l'imposta federale diretta	50'000 fr.
Aggiunta per ogni figlio minorenni o in fase di formazione	2'500 fr.
Limite di sostanza sostanza netta, dedotti i debiti comprovati	144'000 fr.
Aggiunta per ogni figlio minorenni o in fase di formazione	16'900 fr.



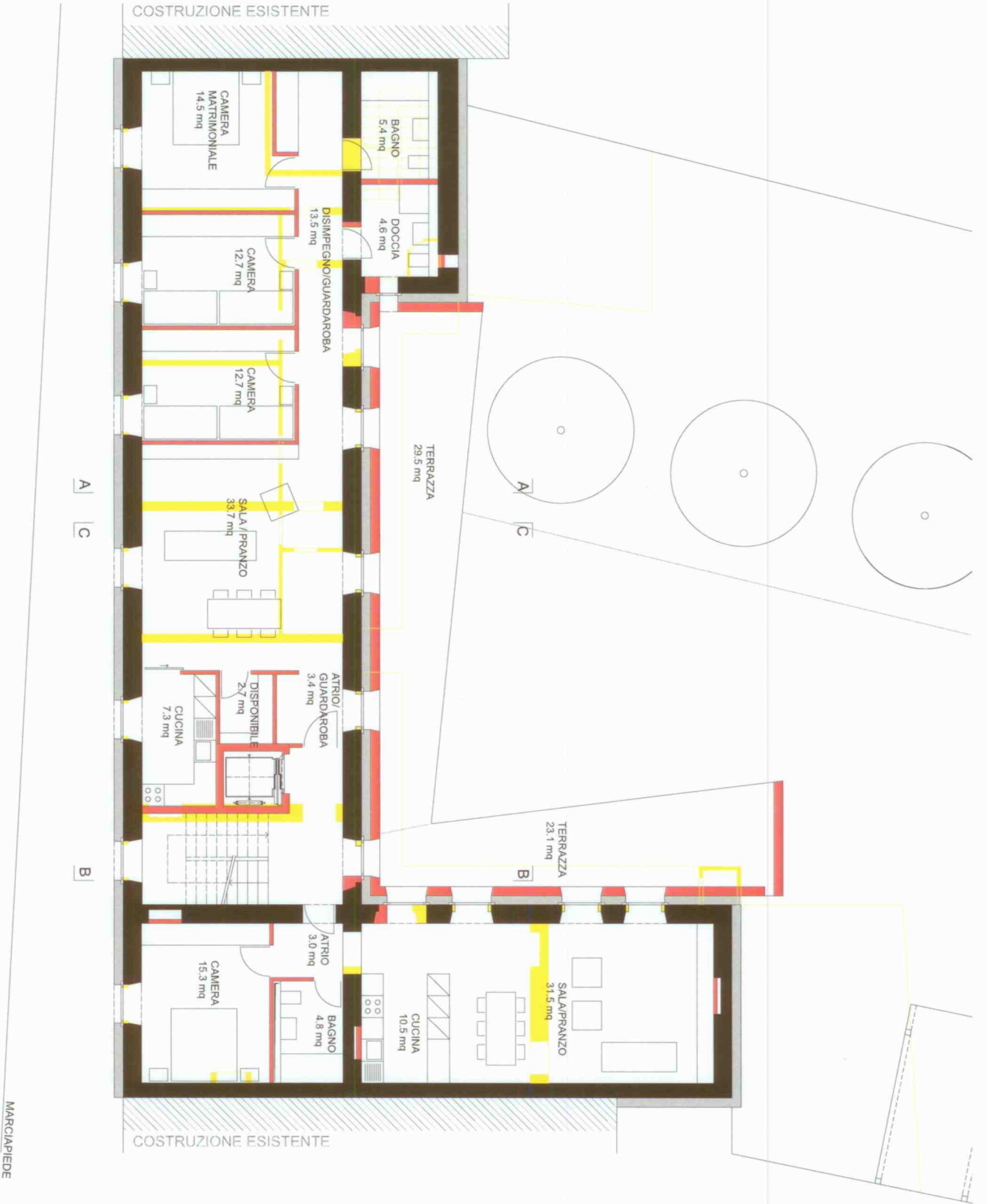
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE - FONDAZIONE PAGANI

PIANTA PIANO TERRENO

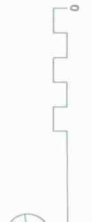
MARCIAPIEDE



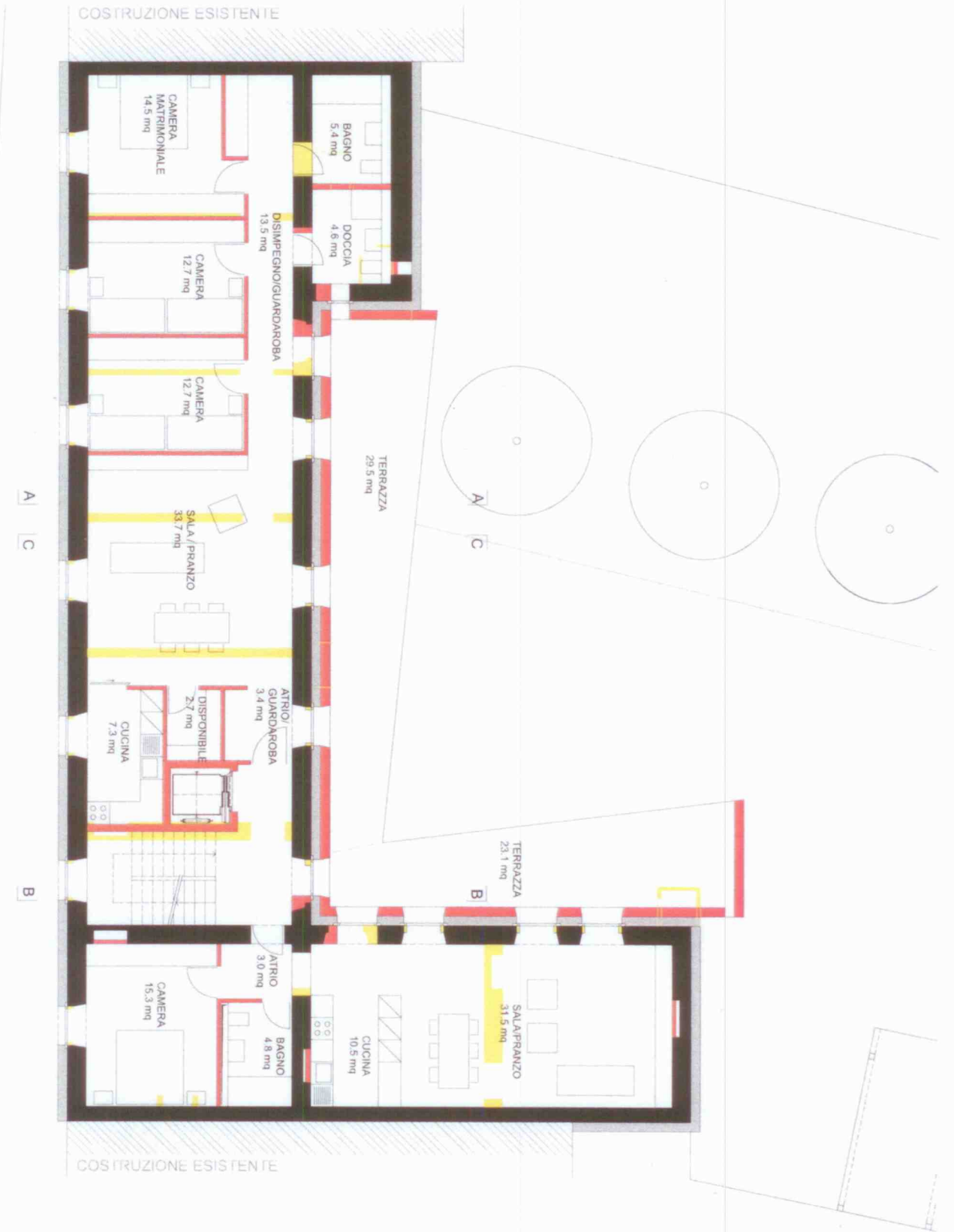
PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE - FONDAZIONE PAGANI
PIANTA PRIMO PIANO



MARCIAPIEDE



PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE - FONDAZIONE PAGANI
 PIANTA SECONDO PIANO



MARCIAPIEDE

