



Dicastero:

***Amministrazione e
Servizi urbani e verde pubblico***

Messaggio municipale:

NO 1561

Oggetto:

***Richiesta di un credito di fr. 540'000.-
PALAZZO COMUNALE messa a norma tenuta e gestione archivio,
sostituzione copertura con il mantenimento della carpenteria portante
e nuovo impianto fotovoltaico***



Messaggio municipale no. 1561

Richiesta di un credito di fr. 540'000.- concernente la messa a norma tenuta e gestione archivio cartaceo, sostituzione copertura con il mantenimento della carpenteria portante e la posa di un nuovo impianto fotovoltaico presso il Palazzo comunale.

Gentile signora Presidente del Consiglio Comunale,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

il Municipio vi sottopone per esame e approvazione la richiesta di un credito di fr. 540'000.- per la messa a norma tenuta e gestione archivio cartaceo, sostituzione copertura con il mantenimento della carpenteria portante e la posa di un nuovo impianto fotovoltaico presso il Palazzo comunale.

Antefatti

L'edificazione dell'attuale Palazzo comunale, ubicato in Via San Gottardo 44, è attribuita attorno al 1907, in seguito, con il trascorrere degli anni e mutate le necessità, nel tempo è stato ampliato e sono state apportate significative modifiche e realizzati interventi strutturali/conservativi:

- sostituzione dei serramenti tra il 1975 – 1980 ca.;
- rifacimento degli impianti sanitari e inserimento dell'ascensore interno 1980 – 1985 ca.;
- ampliamento con l'edificazione dell'officina con deposito comunale 1980 – 1985 ca.;
- interventi di manutenzione e sistemazione 1999 – 2000 ca.

Il legislativo, con decisione del 21 marzo 2016, ha approvato il MM 1276 per la ristrutturazione del Palazzo comunale. Nel frattempo, per vicissitudini diverse, i lavori veri e propri di ristrutturazione non sono ancora iniziati. L'esecutivo sta valutando attentamente la situazione, anche in ottica dei prossimi cantieri/investimenti che stanno oramai giungendo a termine e che per priorità, in particolare investimenti stradali e alle infrastrutture, hanno rallentato un'opera che comunque non può più essere posticipata ad oltranza.

Come riferito in precedenza, l'approvazione del credito (MM 1276) risale al marzo 2016 e in questi anni l'immobile è stato mantenuto funzionale, tramite una manutenzione minima ordinaria, ma si sono coerentemente limitati gli investimenti, posticipando p.es. la sostituzione centrale termica, l'ammodernamento rete IT, ecc..., con l'obiettivo di attuare i necessari interventi in concomitanza della ristrutturazione globale.

Ad oggi la situazione si è viepiù deteriorata e all'edificio sono necessari interventi strutturali ed è necessario intervenire sulla vetustà tecnica/funzionale, nonché, l'adeguamento della struttura alle vigenti normative e raccomandazioni di categoria concernenti la sicurezza (polizia del fuoco, prevenzione infortuni, SIA, RaSi).



Come evidenziato nel MM 1276 i previsti interventi di ristrutturazione escludevano la sostituzione del tetto anche se, con il senno di poi, oggi è facile sindacare che avrebbero già dovuto essere inclusi nella fase di ristrutturazione anche in considerazione dello stato attuale della copertura.

Nel corso delle ultime intense precipitazioni l'edificio ha mostrato tutti i suoi limiti e a tre riprese l'acqua è penetrata dal tetto e, attraverso i locali del sottotetto adibiti ad archivio, gli uffici posti al 2° piano sono stati danneggiati.

Archivio comunale

Basi giuridiche

Gli enti locali, fra i quali i Comuni, sottostanno alla Legge e al regolamento sull'archiviazione e sugli archivi pubblici (LArch e RLArch) che disciplina l'archiviazione dei documenti raccolti o prodotti nell'adempimento di compiti pubblici. Hanno valore archivistico i documenti che rivestono un'importanza giuridica, politica, amministrativa, economica, sociale e culturale oppure che hanno un grande potenziale informativo (art. 3, cpv 3 LArch) e per questo devono essere conservati a tempo indeterminato.

Gli enti locali devono occuparsi autonomamente dell'archiviazione dei loro documenti in conformità ai principi della legge (art. 4, cpv 5 LArch) e devono gestire i documenti in modo ordinato, sistematico e razionale, garantendo in particolare la disponibilità, l'integrità, la protezione e la sicurezza dei dati. Devono altresì adottare le necessarie prescrizioni e misure organizzative (art. 5 cpv 2 LArch).

Gli archivi devono essere conservati in maniera sicura e adeguata, la loro consultazione deve essere possibile grazie al loro riordino e all'allestimento di strumenti di ricerca (art. 5 cpv 2 LArch).

Per poter ottemperare a quanto stabilito dalla LArch, i Comuni, oltre a dover riordinare i propri archivi, devono garantire che questi siano conservati in maniera sicura e adeguata, per cui è essenziale che l'archivio sia collocato in un edificio o in locali adatti all'uso.

Materiale dell'archivio

L'archivio conserva documenti a partire dal XVIII secolo una netta prevalenza di documenti posteriori al 1950. Sono presenti anche alcuni documenti cartacei anteriori al 1880.

Lo stato di conservazione dei documenti è discreto, e non sembrerebbero necessarie misure urgenti di tutela, salvo il rifacimento di alcune rilegature di registri sfasciati.

Dimensioni indicative dell'archivio:

1. Documenti sciolti XIX-XX secolo: ca. 1'100 documenti
2. Incarti XIX-XXI secolo: ca. 12'000 incarti, di cui circa 800 eliminabili in futuro
3. Libri protocollari, registri, tabelle: ca. 250 unità
4. Piani, mappe: ca. 170 pezzi
5. Domande di costruzione: ca. 3'000 incarti
6. Fondi acquisiti: ca. 30 incarti e 9 registri



Stato dell'archivio

Attualmente i documenti d'archivio sono per lo più conservati nel locale solaio del Palazzo comunale. Come avuto modo di anticipare in precedenza la struttura del tetto e del solaio sono giunti al termine del ciclo di vita e richiedono interventi urgenti.

Il solaio (tetto / pareti / pavimento) è privo di isolamento e il materiale d'archivio è soggetto all'umidità, calore e negli ultimi anni, nel corso di temporali, anche all'infiltrazione d'acqua. Una situazione che necessita di misure mirate a salvaguardia dei documenti ma allo stesso tempo anche dell'edificio medesimo.

A titolo informativo alleghiamo di seguito alcune immagini che evidenziano la precarietà della situazione:









Progetto

Sono stati indetti dei sopralluoghi con operatori e specialisti del settore. Le diverse considerazioni hanno indotto a sottoporre la richiesta per un intervento di sostituzione della copertura, intervenendo con dei rinforzi puntuali là dove l'acqua ha intaccato il legname portante. La carpenteria principale ad oggi è ancora in buono stato e può essere mantenuta ma è necessario evitare che il legname possa essere intaccato da muffe e/o marciume.

Lo standard energetico, concernente il rifacimento del tetto e solaio del Palazzo comunale, raggiungerà i requisiti richiesti (esigenze energetiche accresciute per gli edifici pubblici, parastatali o sussidiabili) secondo la Legge cantonale sull'energia (Len), il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE) e ogni altra legge applicabile alla fattispecie. Pertanto gli interventi beneficeranno degli incentivi federali e cantonali.

Inoltre, l'occasione è data per procedere nello stesso tempo con la posa di un nuovo impianto fotovoltaico approfittando così dell'installazione del cantiere per efficientare, dal profilo energetico, un importante immobile comunale.

Le prestazioni e caratteristiche dell'impianto in breve:

- superficie totale dei moduli 158 mq
- potenza totale impianto 35.9 kWp
- numero di moduli 79 pz.
- produzione annua stimata 39'400 kWh
- consumo annuo medio 41'200 kWh
- potenziale percentuale di autoconsumo 30 / 50%
- ricavo medio annuo stimato 6'000 Fr.
(autoconsumo 0.25 cts/kWh / vendita 0.03 cts/kWh)
- ricavo previsto nell'arco di 20 anni *120'000 Fr.

*base di calcolo tariffa energetica attuale, ø autoconsumo e rincaro annuo dell'1.5%

Incentivi

L'incentivo per il raggiungimento Minergie è calcolato secondo il decreto esecutivo del 7 luglio 2021 che prevede la concessione di incentivi cantonali per il risanamento degli stabili di proprietà pubblica o parastatale solo se è raggiunta una certificazione Minergie.

In data 12 giugno 2024 il Consiglio di Stato comunica che l'accesso agli incentivi in ambito energetico è esaurito e nel frattempo ha già licenziato due messaggi (n. 8299 e n. 8385) per lo stanziamento di nuovi crediti quadri per la continuazione del programma di incentivi nel settore dell'energia. Le proposte contenute nei messaggi governativi intendono mantenere sia la struttura che l'approccio del programma promozionale ad oggi conosciuto, riprendendo i principali capisaldi quale la decarbonizzazione, l'efficacia e l'efficienza energetica, la produzione termica da fonti rinnovabili.

Per evitare un blocco del programma di incentivi cantonale è intenzione del Consiglio di Stato di continuare a dare la possibilità di inoltrare le richieste di incentivo. L'inoltro delle richieste di incentivo prima dell'inizio dei lavori rimane una prerogativa essenziale per non precludere l'accesso ai futuri incentivi.



Secondo programma cantonale incentivi sono sussidiabili gli elementi costruttivi opachi con un coeff. di trasmissione termica $U \leq 0.20 \text{ W/mqK}$ se verso esterno e $U \leq 0.25 \text{ W/mqK}$ se verso terreno a più di 2 m di profondità. L'importo è pari a 60 CHF/mq per ogni elemento costruttivo.

Per l'impianto fotovoltaico sono previsti 2 sistemi di remunerazione. Rimunerazione unica della Confederazione e un contributo di incentivazione cantonale.

Inoltre, a livello comunale è data la possibilità di attingere al Fondo per le energie rinnovabili (art. 30 Regolamento del Fondo per le energie rinnovabili).

Preventivo di spesa

Opere da carpentiere/copritetto:

- demolizioni e rimozioni attuale stratigrafia superiore del tetto, lattoneria, divisori interni locale solaio e rivestimento soletta Fr. 33'000.00
- rinforzi e interventi puntuali alla carpenteria esistente, chiusura fra correntini sopra la radice e isolamento termica, pannelli in fibra e sottotetto, controlistatura, raccordi, frontalini ed elementi contro l'intrusione di animali, lucernari ganci di sicurezza Fr. 58'000.00
- copertura mediante tegole in terracotta e ganci paraneve Fr. 34'000.00
- isolamento termica mediante materassini di lana di roccia tra i correntini, alle pareti perimetrali, freno vapore, listatura e plafonatura mediante lastre OSB posate sotto i correntini e pareti laterali, raccordi, coprifili, risparmi, ecc... Fr. 65'000.00
- isolamento termica posata accostata sulla soletta del sottotetto, fornitura e posa pannelli OSB fissati con viti ai travetti Fr. 33'000.00
- opere da lattoniere in rame come canali di gronda, bocchette di scarico e pluviali, scossaline di raccordo, conversoni di raccordo alle falde del tetto, converse torrini e ventilazioni Fr. 38'000.00
- imprevisti, diversi Fr. 4'000.00
- Totale parziale - opere da carpentiere/copritetto Fr. 265'000.00

Impianto fotovoltaico:

- modulo fotovoltaico potenza nominale 445 Wp (totale 79 moduli), inverter e relativi collegamenti con ottimizzatore di potenza Fr. 30'000.00
- sistemi di montaggio e set punti di ancoraggio, messa a terra e collegamento equipotenziale, ecc... Fr. 12'000.00
- montaggio sul tetto, integrato nelle tegole, mezzi di sollevamento e installazioni elettriche, messa in servizio e rapporti di sicurezza Fr. 14'000.00
- gestione del progetto, omologazione, controlli e certificazione da parte di personale accreditato Fr. 3'000.00
- imprevisti, diversi Fr. 1'000.00
- Totale parziale - impianto fotovoltaico Fr. 60'000.00



Archivio comunale:

• fondo dei documenti sciolti	Fr.	6'000.00
• fondo degli incarti	Fr.	79'000.00
• fondo dei registri e dei piani	Fr.	8'000.00
• fondo edilizia privata	Fr.	18'000.00
• materiale d'archiviazione, piccolo materiale, diversi	Fr.	6'000.00
• scaffalature/ripiani	Fr.	<u>10'000.00</u>
Totale parziale - archivista	Fr.	127'000.00

Credito lordo (ricapitolazione costi +/- 10%)

Il credito necessario che viene richiesto per la messa a norma tenuta e gestione dell'archivio cartaceo, sostituzione copertura con il mantenimento della carpenteria portante e la posa di un nuovo impianto fotovoltaico presso il Palazzo comunale, escluse le deduzioni degli incentivi e i minori costi che andranno in deduzione del credito approvato MM 1276, è pari a:

Opere da carpentiere/copritetto	Fr.	265'000.00
Impianto fotovoltaico	Fr.	60'000.00
Archivista	Fr.	127'000.00
Specialisti	Fr.	23'000.00
Costi secondari (autorizzazioni, assicurazioni)	Fr.	<u>6'000.00</u>
Totale parziale	Fr.	481'000.00
Partecipazione UTC (ca. 3%)	Fr.	<u>12'000.00</u>
Totale parziale	Fr.	493'000.00
IVA 8.1%	Fr.	39'933.00
Arrotondamento/imprevisti	Fr.	<u>7'067.00</u>
Totale preventivo (IVA incl.)	Fr.	540'000.00

Incentivi

- coibentazione soletta/locale archivio (CH/TI)	Fr.	15'000.00
- impianto fotovoltaico (CH/TI)	Fr.	18'000.00
- fondo FER (100% contributi coibentazione)	Fr.	<u>15'000.00</u>
Totale incentivi	Fr.	48'000.00



Interventi migliorativi volti a ottimizzare il progetto avallato con MM 1276

Con la necessità di procedere in tempi brevi con la sostituzione della copertura del Palazzo comunale e valutati alcuni interventi proposti con la richiesta di credito MM 1276, in collaborazione con gli specialisti del settore, il Municipio è giunto alla conclusione che con la sistemazione della copertura e nel contempo del solaio è data l'opportunità di ottimizzare gli spazi ed evitare di procedere con degli interventi significativi ed onerosi quali la sottomurazione al piano seminterrato per la realizzazione di un nuovo archivio.

La proposta in oggetto, infatti, prevede sì la sostituzione la copertura ma nel contempo, viste le caratteristiche dell'intervento e le esigenze energetiche puntuali richieste per l'ottenimento dei contributi federali e cantonali, si prevede di adibire gli spazi del sottotetto per accogliere l'archivio dell'amministrazione comunale. Questi locali non saranno comunque climatizzati.

La ristrutturazione dell'edificio, come indicato nel relativo MM 1276, a livello delle strutture esistenti non prevedeva interventi particolari pure il tetto, citiamo, *"viene mantenuto nella situazione attuale"*, per contro si prevedeva di isolare termicamente il pavimento della mansarda. Inoltre, la proposta prevedeva la realizzazione di uno spazio al piano seminterrato riservato ad archivio.

I seguenti interventi elencati di seguito, opere già preventivate e oggetto del relativo credito di Fr. 3'890'000.00 approvato dal Consiglio comunale (MM 1276), nell'ambito dei lavori di ristrutturazione globale del Palazzo comunale saranno stralciati e perciò andranno in riduzione del credito approvato in data 21 marzo 2016.

Interventi che beneficiano già del credito e che andranno stralciati al momento della realizzazione dell'intervento di ristrutturazione globale del Palazzo comunale:

- archivio al piano seminterrato (CCC 211)	Fr. 51'449.00
- isolamento termica e pavimentazione parziale solaio (CCC 224)	<u>Fr. 78'075.00</u>
Totale preventivo opere (MM 1276)	Fr. 129'524.00
IVA 8.0%	Fr. 10'361.90
Arrotondamento	<u>Fr. 114.10</u>
TOTALE	Fr. 140'000.00



Conclusioni

Come riferito in entrata gli eventi e le diverse priorità nell'ambito degli investimenti comunali ha di fatto messo in stallo la ristrutturazione del Palazzo comunale che comunque sia sul piano logistico, della funzionalità ma soprattutto della vetustà presenta oggi in maniera evidente tutti i suoi limiti e criticità.

Se sul piano della programmazione degli investimenti si è deciso di posticipare al 2028 la ristrutturazione del Palazzo comunale oggi risulta evidente che gli interventi di messa in sicurezza, con la sostituzione della copertura, eliminando così le infiltrazioni, e l'efficientamento energetico con la coibentazione del piano mansardato e la posa di un impianto fotovoltaico son interventi impellenti e necessari. Nel contempo una analisi e verifica dell'attuale archivio cartaceo del Comune, ha evidenziato la necessità (amministrativa e legale) di procedere con priorità alla messa a norma tenuta e gestione dell'archivio cartaceo.

I prossimi passi

A seguito della crescita in giudicato del credito, il Municipio intende procedere senza indugio alla realizzazione degli interventi considerato lo stato precario della struttura e l'obbligo di procedere con la messa a norma tenuta e gestione dell'archivio cartaceo.

Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione e alla Commissione dell'edilizia e Piano Regolatore (articolo 68 LOC e art. 26 e 27 ROC).

Collisione di interesse: Il Municipio ricorda ai membri del Consiglio Comunale che chi dovesse trovarsi in una situazione di collisione di interesse (articoli 32, 64 e 83 LOC) non può prendere parte alla discussione e al voto durante la seduta di CC e in sede di esame commissionale non potrà presenziare nel momento in cui la Commissione affronterà l'esame di questo MM. Si invitano quindi tutti i Consiglieri comunali che si trovano in una situazione di collisione di interesse ad applicare quanto indicato sopra.

Quoziente di voto: per l'approvazione delle spese di investimento è necessaria la maggioranza assoluta dei membri che compongono il Consiglio comunale (almeno 16 voti affermativi).

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



Sulla base delle considerazioni sopra esposte si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È approvato un credito di Fr. 540'000.00 per la messa a norma tenuta e gestione dell'archivio cartaceo, sostituzione copertura con il mantenimento della carpenteria portante e la posa di un nuovo impianto fotovoltaico presso il Palazzo comunale.

Il credito è iscritto ad un nuovo conto investimenti del Comune.

2. Il Municipio, richiamato l'art. 30 del Regolamento del Fondo per le energie rinnovabili, è autorizzato, per il finanziamento della parte di opere legate all'efficienza ed al risparmio energetico, a prelevare l'importo corrispondente dal Fondo per le energie rinnovabili (FER).

Eventuali sussidi e partecipazioni di altri Enti andranno in deduzione del credito concesso.

3. Il credito è ritenuto valido all'indice del costo della vita al 1° agosto 2024, rivalutato di conseguenza alla data di esecuzione dei lavori;

Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di tre anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.

Con ossequio

Per il Municipio:

Il Sindaco
f.to D. Vignuta

Il Segretario
f.to D. Galli

Approvato con risoluzione municipale no. 372 del 02.09.2024.