



Balerna 15 settembre 2023

MM 26/2023

Richiesta di un credito di Fr. 105'000.-- per la demolizione dello stabile Ex spogliatoi campo sportivo B di Via Corti e sistemazione a verde

RM 908/19.09.2023

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 la demolizione dello stabile Ex spogliatoi campo sportivo B di Via Corti e sistemazione a verde.

1. Premessa

Il piccolo edificio si situa nell'angolo nord del sedime al mappale 1429, di proprietà comunale, a ridosso del confine con i mappali 795, 796 e 1025 di proprietà privata. Lo stabile era stato costruito per ospitare gli spogliatoi ad utilizzo dell'unico campo di calcio di Balerna, divenuti superflui una volta conclusa la realizzazione del nuovo Centro sportivo comunale.

La struttura è stata chiusa definitivamente un decennio fa (stacco luce e acqua) avendo perso la sua funzione originaria e oramai non riutilizzabile ad altri scopi senza dei costi d'ammodernamento più o meno importanti. Il suo aspetto generale esterno contribuisce inoltre sempre più ad un'immagine di degrado dell'area che lo attorna.

Escluso quindi di principio un suo riutilizzo, tenuto conto del cattivo stato di conservazione, si è dunque optato per la sua demolizione e riconversione a verde delle superfici occupate dall'edificio e delle pavimentazioni in asfalto che vi danno accesso non più utilizzate.

Per il futuro è immaginabile un'ulteriore riqualifica del comparto, in particolare con la realizzazione di una piazza per i rifiuti interrati, la sistemazione delle due aree a posteggio e la messa a disposizione di servizi igienici.

Il Municipio sta effettuando le opportune riflessioni a riguardo e si riserva di formulare delle concrete proposte, tenuto conto delle priorità di investimento.



Con il presente Messaggio si intende quindi risolvere il tema del degrado della sola area degli Ex spogliatoi, raggiungendo comunque un riordino a verde delle aree ora non più utilizzate e senza uno scopo specifico. Sistemazione che lascia comunque aperta qualsiasi opzione futura di ridisegno dell'intero comparto.

2. Descrizione degli interventi

L'area su cui sorge il fabbricato si trova ad una quota di terreno rialzata rispetto al posteggio, ed è raggiungibile attraverso una rampa asfaltata che, a partire dal livello della strada, sale verso l'edificio.

Come detto in precedenza queste superfici oramai sono di risulta e chiamano una loro rimozione.

Si intende quindi demolire completamente l'edificio, rimuovere tutte le pavimentazioni d'asfalto che lo circondano, compresa la rampa che ora vi dà accesso.

L'altimetria del terreno non viene modificata, ma semplicemente riconvertita a prato con la messa a dimora di alcuni alberi, anche ad alto fusto, per l'ombreggiamento dell'area, qualche panchina e una fontanella.

3 Preventivo dei costi

Il preventivo dei costi (precisione $\pm 10\%$ ai sensi delle Norme SIA) comprende quindi tutti gli interventi descritti nel precedente capitolo e prevede i seguenti importi di spesa:

Demolizione edificio Ex spogliatoi	Fr. 40'000.00
Rimozione area pavimentata e riconversione a verde	Fr. 45'000.00
Imprevisti ca. 10%	Fr. 10'000.00
Totale escluso IVA	Fr. 95'000.00
IVA 8,1%	Fr. 7'695.00
Arrotondamento	Fr. 2'305.00
Totale compreso IVA	<u>Fr. 105'000.00</u>

Si specifica che gli onorari di progettazione, notifica di costruzione e direzione lavori (stima Fr. 15'000.00) non sono stati computati nel totale dei costi in quanto assunti dall'Ufficio tecnico. Neppure computati i costi per le opere da giardiniere (posa alberi, seminatura e finiture, per una stima di Fr. 10'000.--) in quanto svolti dalla Squadra esterna.

4 Incidenza sul conto economico

Premessa

Secondo le direttive MCA2 le spese di demolizione di uno stabile di principio non hanno carattere d'investimento e quindi non sono da attivare, poiché non concorrono alla realizzazione di un bene di durata di utilizzo di più anni; le stesse vanno dunque registrate nel conto economico (gestione corrente) nell'anno in cui vengono effettuate. Nel caso specifico la spesa relativa alla demolizione risulta essere entro il limite di attivazione possibile per il Comune di Balerna ai sensi dell'art 10 (RGFCC, per cui tale importo di Fr. 50'000.- viene inserito nel conto nr. 029.3144.000 "Manutenzione edifici".



Riferimento al Preventivo 2023 e 2024

La spesa figura nel preventivo degli investimenti 2023 per un totale di 100'000.00. Esso è riportato nel preventivo 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 dell'opera.

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
1403 – Altre opere del genio civile	55'000.00	0.00	55'000.00	20	2'750.00

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. 275.-.

5 Programma di realizzazione

La programmazione di massima dei lavori prevede di partire orientativamente dalla primavera 2024. Sebbene è plausibile che la parte di demolizione possa essere realizzata già entro la fine del 2023, secondo disponibilità della ditta a cui verrà demandata l'opera.

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

risolvere:

1. È approvato il progetto e il preventivo definitivo per la demolizione dello stabile Ex spogliatoi campo sportivo B di Via Corti e sistemazione a verde.
2. È concesso al Municipio un credito di Fr. 105'000.00 per l'esecuzione delle opere, di cui fr. 50'000.- per la demolizione a carico della gestione corrente e fr. 55'000.- per la formazione dell'area verde saranno da iscrivere al conto investimenti.
3. Il credito concesso è adeguato ad eventuali aumenti dell'indice dei costi di costruzione (Art. 174 cpv. 2 LOC).
4. Il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2026.



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

