

MESSAGGIO DELL'AMMINISTRAZIONE SULLA REALIZZAZIONE DEL TERZO STABILE PATRIZIALE, RICHIESTA DI UN CREDITO DI 4'010'000 Fr.

6.a trattanda all'ordine del giorno dell'assemblea patriziale di lunedì 10 luglio 2017

Onoranda assemblea,

finalmente siamo in grado di proporvi il messaggio per la realizzazione del terzo stabile patriziale, ubicato in centro al paese. Questo atto formale corona un percorso durato ca. dodici anni, caratterizzato dalle seguenti tappe:

- 12 ottobre 2005, acquisto mappali n. 4242 e 4243 (proprietà Dubini). Riportiamo alcuni passaggi del messaggio dell'amministrazione:
“... Si possono ipotizzare varie soluzioni, dal possibile nuovo centro civico comunale, a un vasto parco, a una valorizzazione della piazza, a una nuova costruzione, ecc. ... Non risultasse ad esempio possibile, per ragioni varie, concretizzare quell'unione di intenti tra Comune e Patriziato, siamo convinti di poter realizzare, a medio termine, un investimento autonomo che comunque valorizzi questo comparto territoriale. In tal senso può essere analizzato il risanamento dell'attuale costruzione (ipotesi che non privilegiamo) o la realizzazione di un nuovo immobile.”
- 12 ottobre 2005, acquisto mappale n. 4245 (proprietà Bernardi Patrizio).
- 16 febbraio 2009, autorizzazione per la demolizione degli stabili.
- 8 luglio 2013, concorso pubblico di progettazione, in collaborazione con il Comune, per la realizzazione di un terzo stabile patriziale e per la sistemazione della piazza comunale adiacente.
- 16 ottobre 2014, decisione della giuria sui 37 progetti presentati; vincitore è risultato il progetto elaborato dallo studio d'architettura Canevascini e Corecco di Lugano.



- 15 giugno 2015, concessione del credito di progettazione per il terzo stabile patriziale.
- 29 marzo 2017, pubblicazione della domanda di costruzione.

La rivisitazione delle tappe salienti, permette di ricordare che, svanite purtroppo le possibilità di veder nascere il nuovo centro civico comunale, il nostro ente ha in definitiva messo in atto quanto sin da subito ipotizzato e cioè la realizzazione di un terzo stabile patriziale, atto a valorizzare il comparto territoriale al centro del nostro paese. Crediamo che i contenuti previsti nello stabile, la sua struttura architettonica e la sistemazione esterna, permettano di concretizzare gli obiettivi previsti.

Lo stabile si sviluppa su quattro livelli (vedi piano sezioni, allegato n. 1). I contenuti previsti sono i seguenti:

- nel piano seminterrato, l'asilo nido per 17 bambini, il locale tecnico e le cantine (vedi allegato n. 2);
- al piano terra, uno studio dentistico e un salone da parrucchiera (vedi allegato n. 3);
- al primo e al secondo piano, complessivamente sei appartamenti (vedi allegato n. 2). Sulla base dell'esperienza acquisita negli ultimi decenni, abbiamo privilegiato appartamenti "piccoli". Sono infatti previsti due appartamenti da 1,5 locali, due appartamenti da 2,5 locali e due da 3,5 locali. Come sempre indicato, gli appartamenti saranno dotati di alcuni accorgimenti per favorire la locazione a persone anziane. Tale prerogativa non è ovviamente esclusiva; la locazione terrà anche conto delle richieste di mercato. Il dimensionamento degli appartamenti è anche stato voluto per poter offrire dei canoni di locazione concorrenziali, come da prassi per il nostro ente.

Finanziariamente la realizzazione dello stabile è preventivata in Fr 4'204'005 (arrotondati a Fr 4'250'000), suddivisi nelle seguenti posizioni (secondo il CCC_Codice dei Costi di Costruzione):

1.	Lavori preliminari	Fr 12'538.00
2.	Edificio	Fr 3'425'267.00
4.	Lavori esterni	Fr 357'335.00
5.	Costi secondari + IVA	Fr 399'365.00
9.	Arredamento	Fr 9'500.00
	Diversi e imprevisti	<u>Fr 45'995.00</u>
	TOT.	Fr 4'250'000.00

Tenuto conto della decisione assembleare del 15 giugno 2015, con la quale venivano stanziati 240'000 Fr per la prima fase di progettazione, la richiesta di credito di questo messaggio si fissa a 4'010'000 Fr (4'250'000 – 240'000).

Le voci di spesa più rilevanti (posizioni n. 2, 4 e 5) sono a loro volta caratterizzate dalle seguenti spese principali:

2. Edificio	Costruzione grezza 1	Fr 810'277.71
	Costruzione grezza 2	Fr 456'189.25
	Impianti elettrici	Fr 183'225.00
	Impianti di riscaldamento	Fr 286'650.00
	Impianti sanitari	Fr 290'857.88

	Finiture 1 Finiture 2 Onorari	Fr 363'062.95 Fr 295'967.65 Fr 651'256.00
4. Lavori esterni	Costruzione grezza e finiture Giardini Onorari	Fr 234'175.15 Fr 40'120.00 Fr 54'530.00
5. Costi secondari	Autorizzazioni, tasse IVA	Fr 48'500.00 Fr 311'407.82

Gli onorari complessivi previsti per i vari tecnici (architetti, ingegneri, ecc.) si fissano a Fr 707'756 e corrispondono al 20,2% della spesa preventivata.

La sostenibilità teorica dell'investimento è calcolata come segue:

Costo totale	Fr 4'250'000.-
Capitale proprio	Fr 1'250'000.-
Capitale di terzi (prestito ipotecario)	Fr 3'000'000.-
Interessi ipotecari annui (1,5%)	Fr 45'000.-
Ammortamento annuo (1,5%)	Fr 45'000.-
Spese di gestione, rischio appartamenti sfitti, vetustà (lavori di manutenzione ogni 30/35 anni) (1%)	Fr 30'000.-
Tot. Costi annui	Fr 120'000.-
Ricavi annui totali	Fr 173'000.-
Maggior ricavo	Fr 53'000.-

Il maggior ricavo di 53'000 franchi rappresenta un reddito del 4,2 % circa del capitale proprio investito. Precisiamo che il tasso dell'1% sulle spese di gestione, ecc. è stato calcolato su indicazione dei nostri architetti; il tasso dell'1,5% sugli interessi ipotecari è stato fissato prudenzialmente all'1,5% per un prestito fisso decennale (contiamo di ottenere condizioni leggermente migliori). I ricavi sono stati valutati sulla base di canoni di locazione che dovrebbero risultare concorrenziali. Riteniamo che la sostenibilità teorica dell'investimento sia data; naturalmente si tratterà, a livello pratico, di trovare il giusto equilibrio tra redditività e concorrenzialità dei canoni di locazione. La nostra impostazione ha sempre privilegiato l'occupazione totale degli spazi, offrendo condizioni di affitto interessanti.

Per quanto riguarda gli aspetti tecnici, segnaliamo che il riscaldamento dello stabile è previsto tramite termopompa aria-acqua. È ancora allo studio una possibile variante con una termopompa acqua-acqua. Sul tetto sono previsti dei pannelli fotovoltaici. È stata prevista la soluzione minima per soddisfare le esigenze di legge e per contenere i costi di realizzazione. Questa soluzione minima è stata ipotizzata tenuto conto delle condizioni di soleggiamento non ottimali a Lodrino. L'energia prodotta potrebbe essere consumata totalmente nell'edificio oppure essere venduta ad AET.

La domanda di costruzione sta seguendo il suo iter di approvazione. I servizi cantonali ci hanno richiesto due complementi; l'uno riguarda delle piccole modifiche dello studio dentistico, l'altro l'allestimento di una perizia fonica, atta a verificare l'impatto generato dai contenuti dello stabile. La perizia è già stata commissionata (spesa di 3'000 Fr). Essenziale è rilevare che alla scadenza del termine di pubblicazione non sono stati presentati ricorsi. È quindi verosimile immaginare che la costruzione potrebbe iniziare nei primi mesi del prossimo anno.

Certi che questo investimento rafforzerà ulteriormente il nostro ente sotto diversi punti di vista (finanziario, economico, sociale, ecc.), invitiamo l'onoranda Assemblea a voler risolvere:

- è approvato il progetto e il preventivo di spesa definitivi per la realizzazione del terzo stabile patriziale nel comparto ex Dubini;
- è concesso un credito di Fr 4'010'000 (quattromilionidiecimila);
- l'Amministrazione è autorizzata a contrarre un prestito ipotecario per un importo massimo di 3'000'000 (tremilioni) di franchi;
- la scadenza del credito è fissata al 31 dicembre 2020.

Per l'amministrazione

il presidente:
Elvio Bernardi

il segretario:
Mario Bognuda

Lodrino, giugno 2017