

## MESSAGGIO MUNICIPALE N. 275/18 CHIEDENTE UN CREDITO DI FRANCHI 2.4 MILIONI PER IL RISANAMENTO, AMPLIAMENTO E POSA DI UNA CENTRALE FOTOVOLTAICA ALLO STABILE EX FEHLMANN A DONGIO

---

Onorevoli signori,

Presidente e consiglieri,

nel corso dell'anno il Municipio ha commissionato una perizia volta a stabilire lo stato di conservazione delle scuole elementari, della scuola dell'infanzia di Dongio e dello stabile ex Fehlmann. Nel recente PF 2017-21 abbiamo già fornito diverse indicazioni orientative sugli interventi ipotizzati e pianificati; la sensazione è stata quella della sostanziale condivisione da parte del Consiglio comunale.

Per quel che riguarda lo stabile Fehlmann il Municipio propone di accompagnare il risanamento energetico dello stabile (che data del 1956) da un ampliamento verso nord del PT e del 1. Piano. Questo ci permetterà di disporre di circa 630 mq in più di superficie affittabile.

### 1. II PROGETTO DI INTERVENTO

Lo stabile è una vecchia fabbrica che presenta comunque una solida struttura edile. Il progetto di risanamento-ampliamento è stato sviluppato dallo studio A4A e prevede quanto segue:

- a) *risanamento termico generale mediante formazione del mantello isolante, isolazione della soletta e del solaio, sostituzione delle finestre*
- b) *sostituzione della copertura del tetto e posa di una centrale fotovoltaica nella falda sud*
- c) *sostituzione del tetto del doppio garage e formazione tetto piano*
- d) *ampliamento del PT+1.P a nord con formazione di un accesso carrabile a est, rivestimento in lamiera grecata, tetto piano (con possibile sistemazione a terrazza)*

I piani che trovare in allegato mostrano una delle possibili suddivisioni degli spazi da affittare. L'idea è comunque quella di ottenere uno stabile i cui spazi interni siano il più possibile modulari; che saranno adattati in base alle esigenze dei locatari.

Oltre a questo intervento strutturale il Municipio ha fatto valutare la posa di una centrale fotovoltaica sulla falda sud, sia con moduli posati sulla nuova copertura che con modello integrato in sostituzione della nuova copertura. Il risultato è stato il seguente:

Modello	Costo	Suss TI+CH	Costo netto	Produtz.stimata kWh/anno	Incasso dalla vendita (11 cts)
Normale 29.9 kW	65'000.-	17'860.-	47'140.-	31'545	3'470.-
Integrato 29.9 kW	85'000.-	20'530.-	64'470.-	31545	3'470.-
Normale 43.2 kW	90'000.-	24'800.-	65'200.-	47'000	5'170.-
Integrato 43.2 kW	110'000.-	28'500.-	81'500.-	47'000	5'170.-

Sulla scorta di queste valutazioni il Municipio ritiene di dover proporre la posa dell'impianto più potente (43,2 kW) perché a lungo termine più redditizio. Per quel che riguarda il modello, quello integrato potrebbe avere un impatto estetico migliore. Tuttavia la scelta definitiva dipenderà dall'esito delle offerte con un giusto rapporto tra costi e benefici.

Un aspetto che non è facile da valutare e quantificare sarà pure quello dell'autoconsumo. Parte dell'energia potrà infatti essere utilizzata direttamente in sede, in particolare per le parti pubbliche (Centro giovani e sala danza) o condivise (corpo scale e lift) e non venduta alla SES. Questo permetterà pure un risparmio sulle spese energetiche generali. L'ottimizzazione potrebbe avvenire anche dotando lo stabile di batterie di accumulo, ma questa valutazione viene rimandata nel tempo.

Solo dopo alcuni anni di esperienza sapremo se abbiamo riserve importanti di autoconsumo che giustificano anche questo investimento.

Dopo questo ampliamento disporremo di ampi locali che saranno il più possibile modulari ed adattabili quindi alle diverse esigenze che nel corso degli anni potrebbero manifestarsi con il cambio di locatari. Al secondo piano è previsto lo spostamento a nord della parete (ora a sud) che ha permesso di creare il corridoio, scelta questa infelice visto che compromette l'irraggiamento solare e penalizza quindi il riscaldamento dello stabile. Tutto il resto rimarrà invariato con la presenza del Centro Giovanile e dell'Associazione Danza Blenio che dispone di una saletta-spogliatoio, di una sala-deposito e della sala-danza.

## 2. IL PREVENTIVO DI SPESA

Il preventivo di spesa aggiornato nel settembre 2017 indica gli estremi seguenti:

<i>descrizione</i>	<i>preventivo</i>
<i>lavori preliminari (DC, sgomberi, demoliz...)</i>	<i>67'000.00</i>
<i>costruzione grezza</i>	<i>1'200'000.00</i>
<i>impiantistica (elettricista, riscald, sanitari)</i>	<i>260'000.00</i>
<i>finiture interne</i>	<i>310'000.00</i>
<i>sistemazioni esterne-ev. spost. cabina SES</i>	<i>75'000.00</i>
<i>impianto fotovoltaico (PV)</i>	<i>110'000.00</i>
<i>diversi e imprevisti</i>	<i>50'000.00</i>
<i>onorari (architetto, specialisti, ingegn. x PV)</i>	<i>135'000,00</i>
<i>IVA 8%</i>	<i>177'000.00</i>
<b><i>Totali generali</i></b>	<b><i>2'387'000.00</i></b>

Le procedure preparatorie per l'esecuzione dei lavori verranno assegnate allo studio A4A, che si avvarrà di specialisti per le questioni termiche, sanitarie, ecc, mentre la DL verrà assicurata dal nostro tecnico comunale.

L'onorario per la progettazione della centrale PV è stato quantificato in CHF 10'000.- .

## 4. COERENZA CON IL PIANO FINANZIARIO - PIANO DI FINANZIAMENTO - INCIDENZA FINANZIARIA

Nel PF 2017-2021 il Municipio aveva inserito la realizzazione di questo intervento tra il 2018 ed il 2019. Il costo indicato nel PF è superato di circa 400'000 franchi.

Il finanziamento di questo investimento avverrà in parte tramite contributi cantonali, e meglio:

- CHF 400'000.- stanziati in sede di aggregazione *"per finanziare le spese relative all'ampliamento delle zone artigianali di Dongio e Castro"*. Visto che il principio dell'ampliamento è dato, chiederemo il versamento di questo importo la cui destinazione è coerente con il principio del 2004;
- CHF 70'000.- *per le misure di risanamento energetico*
- CHF 28'500.- *sussidi TI+CH per centrale PV*
- CHF 200'000.- *prelievo dal fondo FER nei prossimi 2-3 anni*

Il debito netto a nostro carico stimabile in circa 1.7 mio genererà costi di interesse e di ammortamenti quantificabili in circa 68'000.- franchi all'anno, ai quali andranno aggiunti i circa 18'000.- per le spese accessorie. Questi costi verranno finanziati mediante

- a) gli affitti percepiti: visti i valori attuati nella nostra regione il Municipio ritiene che questi possano essere definiti, comprensivi delle spese accessorie in
- CHF 70.-/mq/anno per i depositi (rifiniture interne limitate)
  - CHF 90.-/mq/anno per gli spazi produttivi (rifiniture interne medie)
  - CHF 110.-/mq/anno per spazi amministrativi (rifiniture buone)

Al momento della stesura di questo messaggio avevamo già concordato con la KV+ un affitto di CHF 64'000.- per i circa 800 mq richiesti, mentre un altro interessato ha manifestato interesse per 50 mq (3500.-). Si aggiungono poi quelli già ora percepiti per il Centro, (4'000.-) e dal Consorzio idrico-forestale (2'000). Gli spazi rimanenti (ca 370 m2) genereranno ulteriori introiti, in modo che il nostro investimento può considerarsi autofinanziato.

- b) la produzione di energia elettrica
- CHF 5'000.- di vendita di energia

\*                      \*                      \*                      \*                      \*                      \*

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

**d e l i b e r a r e:**

- è concesso un credito di 2.4 milioni di franchi per il risanamento, ampliamento e posa centrale fotovoltaica allo stabile ex Fehlmann al mappale n. 399 RFD Acquarossa sez. Dongio;
- il credito decadrà il 31.12.2020 se non utilizzato.

Acquarossa, 30 ottobre 2017

Per il Municipio  
Il Sindaco  
Odis B. De Leoni

Il segretario  
Paolo Dova

Allegati: estratto piani di progetto

Commissioni preposte all'esame del MM  
- Gestione  
- Edilizia