

CONSIGLIO PARROCCHIALE TESSERETE

ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 7 maggio 2023

MESSAGGIO DEL CONSIGLIO PARROCCHIALE DI TESSERETE PER LA RICHIESTA DI UN CREDITO SUPPLEMENTARE PER OPERE MIGLIORATIVE DI CHF 90'000.00

All'onoranda assemblea parrocchiale,
Gentili signore,
Egregi signori,

richiamato il messaggio del 18 giugno 2021 riguardante il credito di costruzione per un importo complessivo di CHF 1'730'000.00, vi sottoponiamo, per esame ed approvazione, il presente messaggio concernente un credito di CHF 90'000.00 chiesto per l'esecuzione di (alcune) opere migliorative che il CP ha identificato in corso d'opera e ritiene necessario realizzare su indicazioni e consiglio del progettista e del direttore lavori, arch. Paolo Vincenzi e Angelo Rigazzi.

1. Stato attuale della ristrutturazione e ampliamento

La ristrutturazione dello stabile esistente e l'ampliamento e costruzione del nuovo edificio, sito in via delle Pezze 17 a Tesserete, si trova attualmente al 88% delle delibere, prevedendo alla luce del nuovo cronoprogramma di terminare i lavori per il 31 dicembre 2023.

2. Riserve

Nelle riserve (CCC 583) rimangono 30'000.00 fr che serviranno per gestire eventuali ulteriori imprevisti, eventuali differenze tra preventivo e rientro degli ultimi appalti (ora siamo al 88% delle delibere) e per le liquidazioni.

Dal preventivo iniziale (CCC 583, 90'000.00 fr) ad oggi (CCC 583, 30'000.00 fr) risultano utilizzati 60'000.00 fr, che possono essere così suddivisi:

2.1) 9'500.00 fr circa sono conseguenti al danno acqua verificatosi prima dell'inizio del cantiere per cause esterne alla proprietà, di cui:

-3'700.00 fr per costi di franchigia

-5'800.00 fr per adattamento puntuale del progetto per aumentare la sicurezza in caso di eventi simili.

In particolare è stata implementata la demolizione della scala esterna sul retro e le relative opere di scavo, impermeabilizzazione ed esecuzione di nuova scala interna con serramento a sporgere.

2.2) 5'500.00 fr circa sono conseguenti ad opere aggiunte in corso d'opera, fra cui:

- 700.00 fr per predisposizione colonnine garage

- 2'800.00 fr per isolamento pareti interrato edificio esistente (per ridurre i fenomeni di umidità)

- 2'000.00 fr per sostituzione armadi appartamenti 3.5 (criticità con le nuove porte di accesso antincendio)

2.3) 25'000.00 fr circa sono conseguenti ad imprevisti vari emersi in fase di cantiere, fra queste

- 12'900.00 fr per difficoltà varie scavo, per variante in corso d'opera canalizzazioni (terreno non drenante), per opere murarie e demolizioni supplementari non prevedibili

- 6'700.00 fr per regie varie per imprevisti e difficoltà esecutive

- 5'400.00 fr per interventi inerenti i pavimenti recenti dell'appartamento al primo piano (senza materassino)

Altri vari adattamenti e opere supplementari sono stati compensati da corrispondenti accorgimenti riduttivi (travi tetto posate sotto soletta anziché sopra, eliminazione zoccolo facciata prefabbricato)

2.4) 20'000.00 fr circa sono conseguenti ad offerte rientrate superiori al preventivo per cui non è stato possibile attuare misure di contenimento.

3. Opere migliorative

In corso d'opera il CP su indicazione e consiglio del progettista e della direzione lavori ha identificate ed, scartandone diverse non ritenute indispensabili le seguenti opere supplementari migliorative:

3.1) impianto fotovoltaico nella soluzione intermedia tra quelle proposte dallo specialista (32'000.00 fr con un ammortamento previsto entro 9 anni) che include l'ampliamento dell'impianto fotovoltaico per l'edificio esistente

allacciato al padronale (soluzione intermedia tra l'impianto minimo di 4kWp e il massimo di 19.6 kWp) e l'esecuzione di nuovo impianto fotovoltaico anche per l'ampliamento (5.95 kWp).

Per i dettagli si rinvia alle offerte della ditta scelta dal CP, a disposizione per eventuale consultazione.

3.2) nuove cucine per i 2 appartamenti 3.5 locali (18'000.00 fr, costo che si sarebbe comunque dovuto sostenere nei prossimi 10 anni)

3.3) nuovi radiatori per tutti gli appartamenti (20'000.00 fr)

3.4) applicazione di materassino fonoassorbente e nuovo pavimento in tutti i locali (10'000.00 fr)

3.5) nuove porte interne per le camere di tutti gli appartamenti (10'000.00 fr)

Per maggiori dettagli degli interventi di cui ai punti da 3.2 a 3.5 si rinvia alla distinta allestita dall'arch. Paolo Vincenzi, a disposizione per eventuale consultazione.

4. Modalità di finanziamento

Il Consiglio Parrocchiale intende finanziare la progettazione e l'esecuzione delle opere, oggetto del presente messaggio, chiedendo un finanziamento alla Banca Raiffeisen del Cassarate per l'importo di CHF 90'000.00 ritenuto che alternativamente si farà capo interamente o parzialmente a capitale proprio.

A garanzia del suddetto finanziamento si prevede di aumentare il valore nominale del pegno immobiliare esistente di CHF 1'730'000.00 oppure di costituire un nuovo pegno immobiliare del valore nominale di CHF 90'000.00, gravante sia la part. 183 RFD di Capriasca-Tesserete che il nuovo fondo derivante dal frazionamento, così da permettere l'immediata erogazione degli importi richiesti con il presente messaggio.

5. Analisi sostenibilità economica

Il Consiglio parrocchiale ha approfondito la fattibilità tecnica e la sostenibilità economica di tali interventi di miglioria, scartandone altri pure opportuni ma non ritenuti indispensabili.

Dal punto di vista economico tale importo supplementare corrisponde al 5% del credito complessivo che, non influenzando di molto la redditività del progetto, risulta molto contenuta in un progetto di ristrutturazione dove i rischi sono generalmente più alti.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Consiglio Parrocchiale invita pertanto l'assemblea a voler risolvere:

- la richiesta di credito supplementare di CHF 90'000.00 è approvata così come proposta.
- si delibera l'aumento del pegno immobiliare esistente per un valore nominale massimo di CHF 90'000.00 rispettivamente della costituzione di un nuovo pegno immobiliare per un valore nominale massimo di CHF 90'000.00 gravante la part. RFD 183 RFD di Capriasca-Tesserete (e il nuovo fondo qualora tale operazione fosse preceduta dal frazionamento).

Consiglio Parrocchiale di Tesserete

Christof Affolter, Presidente

Piergiorgio Fumasoli, Segretario

Tesserete, 22 aprile 2024/CA/pgf