

Rapporto della Commissione della Gestione
Richiesta di un credito supplementare di CHF 99'000.00 per opere di
sistemazione dello spazio commerciale C4 in via Luigi Canonica 7 a Tesserete

La Commissione della Gestione ha attentamente esaminato il corposo e esaustivo rapporto che ripercorre le problematiche inerenti la costante presenza di umidità nel corpo annesso allo stabile in via Luigi Canonica 7 e i molteplici interventi tecnici che si sono susseguiti nel tempo senza risolvere in modo radicale l'origine di tali problematiche.

Giova in proposito evidenziare che la costruzione in oggetto ha sempre manifestato problemi di infiltrazione già in origine, purtroppo mai risolti. Sono riemersi in modo importante anche al termine dei lavori di ristrutturazione, gli interventi eseguiti si sono rilevati inefficaci. Questi spazi hanno nuovamente presentato problemi di infiltrazione importanti.

Il corpo annesso era stato ricavato in una zona di rocce permeabili dove era presente acqua in grado di influire sulla muratura principale attraverso l'umidità di risalita.

Senza entrare nel merito degli antefatti, in particolare delle responsabilità oggettive dei progettisti e della direzione lavori che si sono occupati dell'importante intervento di riqualifica dell'edificio e del corpo annesso con i quali la Parrocchia è ancora in lite, condividiamo la decisione del Consiglio parrocchiale di coinvolgere l'arch. Angelo Rigazzi, che aveva dimostrato competenza ed esperienza nella direzione lavori dell'edificio di via alle Pezze.

Dopo le verifiche conoscitive, inclusi sondaggi e approfondimenti per la ricerca delle persistenti infiltrazioni che non permettevano l'agibilità dello spazio commerciale, ha proposto al Consiglio parrocchiale interventi tecnici radicali per sistemare i difetti e rendere finalmente agibile lo spazio commerciale. I lavori sono stati commissionati e saranno conclusi entro il 31 gennaio 2026.

Per quanto concerne gli aspetti finanziari gli interventi già eseguiti nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio avevano comportato un costo di CHF 41'905.70, importo liquidato e pagato; per risolvere i difetti e rendere utilizzabile lo spazio commerciale occorre un investimento supplementare di CHF 49'130.10; un ulteriore importo di ulteriori CHF 3'761.15 è necessario per adeguare lo spazio al previsto nuovo utilizzo.

Opportunamente, alla valutazione dei costi presentata dall'architetto, è stato aggiunto prudenzialmente un margine di manovra del +/- del 10%; l'onere complessivo è stato così calcolato nell'ordine di CHF 99'000.00.

Il Consiglio parrocchiale, in modo avveduto, si è già attivato per trovare un affittuario e ha concluso un contratto di locazione, con un garante solidale, in essere dal prossimo mese di febbraio. Lodevole la scelta di favorire una nuova attività a livello locale, permettendo a un giovane intraprendente di dare forma a un progetto concreto.

La pigione mensile pattuita di CHF 1'200.00 iniziale, aumentata nel 2027 a CHF 1'300.00 per poi fissarsi l'anno successivo a CHF 1'400.00 permetterà di far fronte all'ammortamento finanziario e aumentare la redditività complessiva dell'edificio ristrutturato nella sua interezza.

In base alle argomentazioni esposte la Commissione della gestione invita l'onoranda Assemblea parrocchiale a risolvere:

- 1) È approvata la richiesta di un credito supplementare di CHF 99'000.00 (novantanovemila) per le opere di sistemazione dello spazio commerciale in oggetto.
- 2) L'importo sarà finanziato con fondi propri disponibili.

Per la Commissione della gestione:


Prisca Gioia


Roberto Poretti


Corrado Piattini

Tesserete, 14 novembre 2025