



Orselina, 25 ottobre 2023

## **MESSAGGIO MUNICIPALE no. 16/2023**

### **concernente la richiesta di un credito di CHF 190'000.00 per lavori di ristrutturazione all'edificio sito al mappale no. 241 RFD denominato "Castello Bernese"**

---

Signor Presidente,  
Signore e signori Consiglieri comunali,

Lo stabile "Castello Bernese" è da tempo utilizzato come sede scolastica del Comune di Orselina. Recentemente l'edificio è stato oggetto di lavori di manutenzione che riguardavano la messa in sicurezza e l'adattamento delle aree esterne in relazione all'utilizzo specifico scolastico. Per questo era stato stanziato un credito di Fr. 120'000 come a messaggio municipale MM 11/2020.

L'edificio fu costruito all'inizio del 1900 dall'architetto Robert Brönnimann è stato dimora residenziale fino all'acquisto da parte del Comune nel 1961, che lo ha poi adibito a sede scolastica.

La struttura si sviluppa su quattro livelli, al piano seminterrato trovano spazio dei depositi e locali tecnici, il guardaroba della scuola e l'accesso al giardino. Al primo livello si trovano l'entrata con la scala interna di distribuzione, le aule e i servizi attualmente utilizzati dalla scuola dell'infanzia. Al secondo livello ci sono due ulteriori aule e i bagni. All'ultimo livello si trovano dei depositi ed un locale.

Il fabbricato presenta delle parti che sono degradate e necessitano d'interventi che sono di seguito elencati.

#### **Gelosie esterne in legno**

L'edificio dispone di sistemi di oscuramento mediante gelosie in legno a battente. Questi elementi mostrano il peso degli anni, per questo alcuni sono stati tolti ultimamente perché non garantivano la necessaria sicurezza. Con l'intervento si intende ricostruire le gelosie mancanti oltre a riparare e riverniciare quelle ancora esistenti.

#### **Interventi in facciata**

L'intonaco dello zoccolo al piano terra presenta dei rigonfiamenti dovuti alla risalita di umidità, con l'intervento s'intende ripristinare queste parti pur preservando il carattere architettonico dell'edificio.

#### **Tetto edificio**

La falda del tetto a nord necessita d'interventi di manutenzione e pulizia. Questi interventi richiedono il montaggio di ponti di servizio.

Parimenti, deve essere rifatta la lattoneria che si presenta erosa e o staccata in diversi punti.

#### **Torre nord**

All'interno della torre nord sono evidenti delle formazioni di umidità sulle pareti. Per risanare queste parti è richiesto un intervento di bonifica del gesso e il ritinteggiamento.

#### **Locale pittura**

Questo spazio situato nell'angolo nord ovest al primo livello, presenta segni di deperimento del pavimento e della base dei muri dovuti all'umidità ascendente nelle pareti perimetrali dello stabile. Oltre a un risanamento delle finiture interne è necessario agire dall'esterno, garantendo la dispersione dell'umidità di risalita.

### Servizio igienico entrata scuola

Il servizio igienico situato al piano seminterrato, a lato del guardaroba dei bambini, si presenta anch'esso con segni di umidità ascendente delle pareti perimetrali. L'intervento sarà dunque analogo a quanto previsto per il locale pittura, al fine di garantire la salubrità degli ambienti interni.

### Stima dei costi di costruzione

Il preventivo dei costi per le opere di ripristino sopra elencate(± 10 %) è composto come segue:

1	Gelosie esterne in legno	30'000
2	Interventi in facciata	10'000
3	Tetto edificio e lattoneria	70'000
4	Torre Nord opere da gessatore	7'000
5	Locale pittura	30'000
6	Servizio igienico entrata scuola	10'000
7	Altri interventi puntuali di manutenzione	8'000
8	Imprevisti circa 6%	10'000
	<b>Totale lavori</b>	<b>175'000</b>
9	IVA 8.1% e arrotondamento	15'000
<b>10</b>	<b>Totale complessivo con IVA</b>	<b>190'000</b>

### Tempi esecutivi

Data la particolarità d'uso della struttura, i lavori saranno eseguiti durante il periodo estivo delle vacanze scolastiche e per questo si prevede un arco di tempo di ca. 4 anni.

### Risoluzione

Richiamato quanto sopra esposto, il Municipio vi invita a voler

### r i s o l v e r e :

- 1. E' concesso un credito di CHF 190'000.00 per lavori di ristrutturazione all'edificio sito al mappale no. 241 RFD denominato "Castello Bernese"**
- 2. Il credito decade se non utilizzato entro 2 anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione**

Con i migliori saluti.

p//Il Municipio

Il Sindaco:

(ing. L. Pohl)

Il Segretario:

(S. Rossi)