



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9822

concernente la richiesta di un credito di fr. 227'500.-- per la sostituzione completa di 2 ascensori in Via Fusoni 7 e 9 (mappale no. 503 RFD Lugano)

Lugano, 28 marzo 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale si intende chiedere un credito per le prestazioni sopraccitate nel complesso immobiliare in calce, secondo le modalità e le osservazioni di seguito esposte.

Premessa

La Cassa Pensioni di Lugano (CPdL) amministra gli immobili a reddito della Città di Lugano.

Per garantire lo stato idoneo all'uso degli immobili, la Cassa Pensioni di Lugano procede alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di piccola e media entità. Di regola queste opere vengono pianificate nella gestione corrente annuale.

Per l'oggetto a margine, in ragione della sua peculiarità che provocherà una spesa di un certo rilievo, si è deciso di allestire un apposito messaggio municipale con la richiesta di un credito d'investimento.

Dati base

Il complesso immobiliare di Via Fusoni 7 e 9 è stato edificato nel 1992 su progetto dello studio d'architettura Arch. STS A. Bassi - G. Gherra - D. Galimberti, previa demolizione delle vecchie case popolari.

L'immobile a forma rettangolare (ml. 60 x 12) con destinazione unica abitativa è distribuito su 9 livelli (2 sotterranei e 7 fuori terra).

Dal PT al 6° piano sono disposti 44 appartamenti, nelle diverse tipologie (monocale, 1½, 2½, 3½, 4½ locali), al piano -1 sono ubicate le autorimesse (39 posti auto) e alcuni depositi, mentre al piano -2 ci sono le cantine e le lavanderie.

Ascensori – Principali caratteristiche e stato attuale

Per raggiungere i vari livelli in ogni blocco (civico no. 7 e 9) è installato un ascensore indipendente.

In caso di fermo di un impianto l'unica variante sono le scale, ad eccezione di un ballatoio al 5° piano che collega i 2 numeri civici.

I 2 ascensori (identici) hanno una portata massima di 8 persone / portata 630 kg. Le dimensioni interne della cabina sono: larghezza ml. 1.10 / profondità 1.40; 9 fermate (porte automatiche larghezza cm 80), inseriti in un vano di cemento armato (larghezza ml. 1.74 / profondità 1.80) con i locali macchine ubicati al piano -2.

Gli impianti sono stati forniti e posati nel 1992 da una ditta non più presente sul mercato. Il loro utilizzo è intenso (ciascuno con ca. 2'000 corse a settimana pari a ca. 2 milioni di corse a tutt'oggi).

Dalla loro installazione sono sempre stati fatti i controlli e servizi di manutenzione a scadenze regolari (9 volte all'anno).

Nonostante il corretto funzionamento, la ditta incaricata per la manutenzione riscontra già da tempo delle difficoltà ad operare su questo tipo di ascensore.

Come sopraccitato la ditta installatrice non è più in attività e i componenti degli impianti, provenienti da diversi fabbricanti, sono molto difficili da reperire.

Nel caso dell'ultimo guasto al civico no. 7, dovuto alla rottura di un pezzo del sistema frenante, l'ascensore ha subito un fermo tecnico ed è rimasto inutilizzabile ininterrottamente per 33 giorni a causa delle tempistiche di ricerca, fornitura e adattamento del materiale in quanto non specifico alla struttura dell'impianto, creando forti disagi agli inquilini, soprattutto a quelli più anziani o con difficoltà motorie.

Nel quadro complessivo dei 2 impianti, rimane il rischio latente di dover far fronte nuovamente a fermi prolungati prima di poter fornire e mettere in opera una soluzione per il ripristino del funzionamento in quanto vi sono componenti non più reperibili in commercio.

Considerato lo stato precario degli ascensori e la conseguente prevista presentazione del presente messaggio municipale, nel 2017 non è stato installato il sistema di trasmissione esterno all'immobile degli allarmi dalla cabina, come già applicato negli altri ascensori, modernizzati con la fornitura del kit di comunicazione digitale (conversione Swisscom Svizzera SA alla tecnologia IP).

Proposta d'intervento

Per consentire un ottimale funzionamento e manutenzione dei 2 ascensori citati a margine e garantire un duraturo e corretto funzionamento, si raccomanda la loro completa sostituzione (incluse le guide applicate al vano in cemento armato esistente) con impianti di moderna generazione in versione standard (conforme alla direttiva ascensori 95/16 CE) che garantiscano il massimo supporto nel mantenere la disponibilità d'utilizzo nel tempo.

La trazione della cabina sarà a cinghie, portata nominale 750 kg, numero massimo persone 10, misure interne della cabina: larghezza ca. ml. 1.20 / profondità ca. ml. 1.50, porte automatiche larghezza ml. 0.80 / altezza ml. 2.00, velocità nominale cabina 1.00 m/s, Servitel (sistema di chiamata d'emergenza in cabina 24 ore su 24).

Non sarà più necessario alcun locale macchina.

Durante i lavori, per persone con difficoltà motorie o anziane, l'uso di un trasportatore cingolato con soprastante sedia, che abbiamo già utilizzato in altri immobili durante la sostituzione dell'ascensore, non sarà possibile in quanto le scale sono elicoidali.

Di conseguenza, sono da prevedere riduzioni di pigione/indennizzi per persone con disabilità motorie.

Costi (IVA compresa)

A. Ascensori (no. 2)

· Smontaggio vecchi ascensori	fr.	10'000.--
· Opere da impresa	fr.	15'000.--
· Opere da elettricista	fr.	5'000.--
· Opere da pittore	fr.	5'000.--
· Opere da lattoniere	fr.	2'000.--
· Fornitura e posa nuovi ascensori	fr.	156'000.--

Totale A.	fr.	193'000.--

B. Diversi

· Tasse	fr.	1'000.--
· Piccole opere diverse e imprevisti	fr.	19'000.--
· Onorario per appalti e D.L.	fr.	14'500.--

Totale B.	fr.	34'500.--

TOTALE COSTI **fr.** **227'500.--**
=====

L'esecuzione della presente opera è stata pianificata per l'anno 2018 nella tabella "Conti investimenti 2018 / 2021".

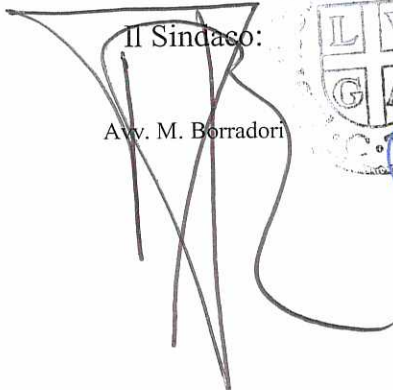

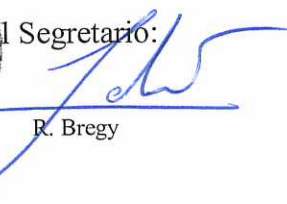
Il Municipio, responsabile di un normale funzionamento degli impianti nel rispetto delle necessarie norme di sicurezza nei confronti degli inquilini e di terzi, intende adeguarsi al più presto e pertanto invita codesta assemblea a voler

risolvere:

1. È concesso un credito di fr. 227'500.-- per la sostituzione dei 2 ascensori siti nei complessi locativi in Via Fusoni 7 e 9 (mappale no. 503 RFD Lugano).
2. La spesa di fr. 227'500.-- verrà caricata nel conto investimenti della Città, sostanza patrimoniale, e verrà ammortizzata secondo le apposite tabelle.
3. L'importo è adeguato alle giustificate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
4. Il credito decade, se non utilizzato, il 31 dicembre 2019.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:   Il Segretario: 

Avv. M. Borradori R. Bregy

Ris. mun. 28/03/2018

MM 9822

Sostituzione completa di 2 ascensori in Via Fusoni 7 e 9

Tasso d'ammortamento 1.5% (tasso Preventivo 2018; tasso d'interesse 1.6%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	227'500.00		1.50	1.60	3'413.00	3'640.00	7'053.00
2 ANNO		224'087.00			3'361.00	3'585.00	6'946.00
3 ANNO		220'726.00			3'311.00	3'532.00	6'843.00
4 ANNO		217'415.00			3'261.00	3'479.00	6'740.00
5 ANNO		214'154.00			3'212.00	3'426.00	6'638.00
6 ANNO		210'942.00			3'164.00	3'375.00	6'539.00
7 ANNO		207'778.00			3'117.00	3'324.00	6'441.00
8 ANNO		204'661.00			3'070.00	3'275.00	6'345.00
9 ANNO		201'591.00			3'024.00	3'225.00	6'249.00
10 ANNO		198'567.00			2'979.00	3'177.00	6'156.00
11 ANNO		195'588.00			2'934.00	3'129.00	6'063.00
12 ANNO		192'654.00			2'890.00	3'082.00	5'972.00
13 ANNO		189'764.00			2'846.00	3'036.00	5'882.00
14 ANNO		186'918.00			2'804.00	2'991.00	5'795.00
15 ANNO		184'114.00			2'762.00	2'946.00	5'708.00
16 ANNO		181'352.00			2'720.00	2'902.00	5'622.00
17 ANNO		178'632.00			2'679.00	2'858.00	5'537.00
18 ANNO		175'953.00			2'639.00	2'815.00	5'454.00
19 ANNO		173'314.00			2'600.00	2'773.00	5'373.00
20 ANNO		170'714.00			2'561.00	2'731.00	5'292.00

MM 9822**Sostituzione completa di 2 ascensori in Via Fusoni 7 e 9****Tasso d'ammortamento 0% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 1.6%)****Credito di costruzione**

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	227'500.00		0.00	1.60	0.00	3'640.00	3'640.00
2 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
3 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
4 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
5 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
6 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
7 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
8 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
9 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
10 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
11 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
12 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
13 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
14 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
15 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
16 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
17 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
18 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
19 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00
20 ANNO		227'500.00			0.00	3'640.00	3'640.00