MUNICIPIO
COMUNE DI ONSERNONE

6662 RUSSO
Tel: 091 797 13 15 / Fax: 091 797 13 34
comune@onsernone.swiss / www.onsernone.swiss

Russo, 3 settembre 2026

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 14/2026 RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 40'000.— PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI NECESSARI AL RISANAMENTO ENERGETICO E DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DI CASA CARAZZETTI A LOCO

Gentili Signore,
Egregi Signori consiglieri comunali,

Con il presente Messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di un credito di **CHF 40'000.—** per la progettazione degli interventi necessari al risanamento energetico e dell'impianto di riscaldamento di Casa Carazzetti a Loco.

La richiesta nasce dalla necessità di affrontare in modo complessivo le problematiche energetiche e di riscaldamento dello stabile, che si protraggono ormai da diversi anni e che le recenti verifiche specialistiche hanno permesso di comprendere con maggiore precisione.

Situazione attuale e contesto

La Casa Carazzetti, datata degli anni '80, dispone di un grande giardino e si compone di quattro appartamenti, di cui tre affittati a delle famiglie, con un incasso annuo di affitti di CHF 37'800.— (con una recente disdetta CHF 26'400.—).

Negli ultimi anni però sono state ripetutamente segnalate criticità legate al riscaldamento degli appartamenti, con temperature interne non sempre adeguate e costi energetici elevati. Per chiarirne le cause, il Comune ha incaricato uno studio specializzato di verificare l'impianto esistente e il reale fabbisogno termico dell'edificio (progetto integrale Studio Protec SA a disposizione su richiesta alla Cancelleria).

Le verifiche hanno evidenziato che l'impianto installato nel 2019 è sottodimensionato rispetto alle effettive esigenze dello stabile. Nelle reali condizioni di esercizio, le tre pompe di calore sono infatti in grado di fornire complessivamente una potenza sensibilmente inferiore al fabbisogno dell'edificio. Questa situazione ha verosimilmente contribuito sia agli elevati consumi energetici sia alle difficoltà nel garantire un adeguato comfort negli appartamenti.

Alla luce di quanto riportato, il Municipio ha riesaminato la documentazione relativa a quell'intervento e dalla documentazione agli atti non emerge che, prima della richiesta del credito di esecuzione, sia stata effettuata una progettazione termotecnica complessiva dello stabile, fondata sul calcolo specialistico del reale fabbisogno termico dell'edificio e sulla conseguente verifica del corretto dimensionamento dell'impianto nelle effettive condizioni di esercizio.

L'assenza di un approfondimento che avrebbe dovuto essere effettuato prima dell'investimento del 2019 non ha permesso di verificare preventivamente se la soluzione proposta fosse effettivamente in grado di raggiungere gli obiettivi indicati nel relativo Messaggio, ossia migliorare l'efficienza energetica dello stabile e ridurne i costi di esercizio.

Le risultanze attuali evidenziano che tali obiettivi non sono stati pienamente raggiunti e che l'installazione delle pompe di calore in sostituzione dell'impianto di riscaldamento a gasolio, nelle condizioni attuali non ha prodotto i benefici attesi.

Proposta del Municipio

Gli approfondimenti effettuati evidenziano inoltre che il problema non riguarda unicamente l'impianto di riscaldamento, ma anche le importanti dispersioni energetiche dell'edificio. Gli interventi ipotizzati sull'involucro potrebbero ridurre il fabbisogno termico nell'ordine del 25%.

Occorre pertanto considerare edificio e impianto come un unico sistema, individuando gli interventi energetici appropriati e dimensionando di conseguenza il futuro impianto. La progettazione dovrà approfondire gli interventi sull'involucro, il corretto dimensionamento dell'impianto di riscaldamento, la compatibilità architettonica delle soluzioni, gli aspetti fonici, le procedure autorizzative e i relativi costi.

L'intenzione del Municipio è quindi quella di approfondire un risanamento complessivo di Casa Carazzetti, che permetta non soltanto di risolvere le problematiche dell'impianto di riscaldamento, ma anche di migliorare l'efficienza energetica dello stabile e il comfort degli appartamenti.

Con la richiesta del presente credito, il Municipio intende nel contempo verificare che il Consiglio comunale condivida questo indirizzo. Prima di investire ulteriori risorse nella progettazione, si ritiene infatti opportuno accertare che vi sia anche da parte del Legislativo una volontà di principio di proseguire verso il risanamento e il miglioramento complessivo di Casa Carazzetti, evitando di sostenere importanti costi di progettazione per poi constatare, al momento della presentazione del successivo credito di esecuzione, l'assenza della volontà politica di procedere con gli interventi.

L'approvazione del presente credito non anticipa naturalmente la decisione sul futuro credito di esecuzione, che sarà sottoposto separatamente al Consiglio comunale sulla base del progetto elaborato, dei relativi costi e degli eventuali contributi ottenibili.

Da segnalare, infine, che Casa Carazzetti è un bene culturale protetto a livello cantonale. La progettazione dovrà quindi conciliare le esigenze energetiche e impiantistiche con quelle architettoniche e di tutela dello stabile.

Questo aspetto contribuisce anche a determinare l'entità del credito richiesto, pari a CHF 40'000.–. Non sarà infatti sufficiente il solo intervento di uno specialista degli impianti: sarà necessario un lavoro coordinato tra un ingegnere impiantista e un architetto o ingegnere competente negli aspetti architettonici e negli interventi su edifici tutelati, affinché le soluzioni proposte siano tecnicamente efficaci e nel contempo compatibili con il carattere e la tutela dell'immobile.

Conclusioni

L'esperienza dell'impianto realizzato nel 2019 evidenzia l'importanza di disporre, prima di procedere con interventi di questa natura, di una progettazione specialistica completa, fondata sul reale fabbisogno energetico dello stabile e che permetta di definire una soluzione correttamente dimensionata, rispettosa del valore dell'edificio ed accompagnata da una valutazione attendibile dei costi e degli eventuali contributi ottenibili.

È proprio questo approfondimento, che non emerge dalla documentazione relativa all'intervento del 2019, che il Municipio intende oggi garantire con la richiesta del presente credito.

Nel contempo, sottoponendo già in questa fase il credito di progettazione al Consiglio comunale, il Municipio intende ottenere una condivisione di principio dell'indirizzo volto al risanamento di Casa Carazzetti, al miglioramento della sua efficienza energetica e delle condizioni degli appartamenti, prima di impegnare ulteriori risorse nella progettazione.

Conseguenze finanziarie

Non si rende necessario richiedere un credito bancario in quanto i costi per questa progettazione possono essere finanziati con il ***Libretto bancario "Legato Carazzetti"*** che al 31.12.2025 presenta un patrimonio di CHF 88'585.17 (conto 1002.010).
Gli ammortamenti annui per contro ammontano al 3%.

Alla luce di quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler risolvere:

1) **È concesso un credito di CHF 40'000.– per la progettazione del risanamento energetico e dell'impianto di riscaldamento di Casa Carazzetti, mappale n. 171 RFP di Loco.**
2) **La spesa sarà iscritta al conto degli investimenti del Comune alla relativa voce contabile.**
3) **Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.**

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Andri Kunz

La Segretaria:
Leila Mordasini

COMUNE DI ONSERNONE

Questo Messaggio municipale è demandato alle **Commissioni** della **Gestione e dell'edilizia e del Territorio.**