



comune di gordola
dicastero amministrazione

messaggio municipale no. 1207

***richiesta credito di fr. 260'000.--
per progettazione definitiva della
ristrutturazione del palazzo comunale***



Messaggio municipale no. 1207

Richiesta credito di fr. 260'000.-- per progettazione definitiva della ristrutturazione del palazzo comunale.

Sig. Presidente,
Sig.ri Consiglieri,

il Palazzo Comunale, risalente al 1890, è attualmente adibito su tre piani a uffici dell'amministrazione comunale, mentre l'ultimo piano, è affittato a una ditta privata specializzata in informatica.

Vista l'importanza storica e architettonica dell'edificio è di sicuro interesse anche un approfondimento storiografico relativo alla costruzione e allo sviluppo negli anni dell'edificio, studio che sarà presentato al momento della richiesta del credito di ristrutturazione.

Al momento ci si limita ad elencare i principali interventi eseguiti negli anni '70-'80, in particolare quando l'edificio è stato oggetto di alcuni ampliamenti come la realizzazione dei servizi igienici esterni, locale deposito e lavanderia e la realizzazione del magazzino comunale.

Sempre nel corso degli anni '80 e a tutt'oggi, internamente sono stati eseguiti a più riprese vari interventi di sistemazione logistica e di miglioria, a seconda delle necessità, senza per contro realizzare un'analisi approfondita della situazione generale dell'edificio.

Le attuali disposizioni cantonali in materia quali: l'accessibilità ai disabili, la sicurezza polizia del fuoco, il risparmio energetico, oltre ad altre prescrizioni minori, impongono agli enti pubblici degli adeguamenti ben specifici.

In particolare per quanto riguarda l'accessibilità ai disabili, richiamiamo,

la mozione del Gruppo PPD, del 05.08.2008, "Non dimentichiamo i disabili: rispettare la legge è un obbligo anche per noi!" e

l'interpellanza del gruppo PLR, dell'agosto 2011, "barriere architettoniche: Gordola sarà pronta alla scadenza del 2012 ?".

Sulla base delle nuove normative, il Municipio ha dato mandato all'architetto Flavio Mozzetti di Gordola, contitolare dello studio degli architetti Ambrosetti - Mozzetti - Siano (di seguito per comodità abbreviati in "AMS architetti"), per lo studio e l'allestimento di un progetto di massima per la sistemazione degli accessi ai disabili al Palazzo Comunale e per la verifica generale della situazione dello stabile, allo scopo di proporre un intervento completo e duraturo nel tempo, e in linea con le diverse normative in materia.



Per questo motivo con il progetto di massima lo studio d'architettura "AMS architetti", ha pure analizzato i seguenti aspetti:

- analisi termo energetica (Tecnoprogetti SA - Camorino)
- analisi della struttura portante (Jelmoni Ingegneria SA - Ascona)
- analisi Termografica (S.Degiovannini - Sementina)
- rapporto Impianti elettrici (Tecnoprogetti SA - Camorino)
- rapporto secondo le prescrizioni antincendio (arch. Fabiano Mellini - Tegna)
- rapporto Amianto (SUPSI – Canobbio)
- rapporto Radon (Laboratorio cantonale – Bellinzona)

Qui di seguito abbiamo estrapolato, senza entrare nel dettaglio, i punti principali del rapporto del 08.08.2011, dello studio "AMS architetti", in particolare:

CONCETTO GENERALE D' INTERVENTO

Gli interventi proposti hanno lo scopo di conferire all'edificio una longevità nel tempo con il giusto grado di decoro consono alla sua funzione pubblica, mettendo in evidenza la sua importanza urbanistica e il suo valore architettonico.

Una delle scelte di base relative all'impostazione generale è stata la decisione di mantenere il carattere architettonico dell'edificio esistente. Tutte le conseguenti decisioni e scelte, sia in ambito costruttivo che energetico, fanno riferimento al mantenimento ed alla valorizzazione di questi aspetti architettonici. In generale si mantiene l'aspetto esterno dell'edificio principale procedendo ad una sistemazione delle superfici esistenti intonacate ed alla sostituzione di tutti i serramenti.

La necessità di base concerne il miglioramento dell'accessibilità dell'edificio. Nell'ambito di un'analisi complessiva della situazione si sono quindi pensati degli interventi per il mantenimento ed il miglioramento della funzionalità dell'edificio nel suo complesso.

L'intervento di base si concentra quindi sulla realizzazione di un accesso adeguato alle normative attuali per permettere una mobilità indipendente a tutte le persone anche disabili o a persone anziane con difficoltà di deambulazione.

Il proposto ascensore vetrato esterno con accesso diretto dal livello del marciapiede risolve sia la problematica dell'entrata dell'edificio che il problema dei collegamenti interni per persone con difficoltà di movimento.

A completamento e miglioramento dell'accessibilità dell'edificio dal lato del posteggio a sud si propone la costruzione di una nuova scala munita di una piattaforma montascale per carrozzine che permette di raggiungere l'accesso esistente al piano seminterrato.

Per quanto riguarda gli interventi di riattazione, in particolare per il miglioramento dell'isolamento termico dell'involucro si propone di raggiungere il valore massimo con quegli elementi che devono in ogni caso essere sostituiti o modificati, come ad esempio le nuove finestre con vetro triplo e la soletta del tetto principale che viene isolata termicamente con materiali isolanti aventi uno spessore di 25 cm. Gli interventi proposti rinunciano all'isolamento termico supplementare delle facciate in favore degli aspetti architettonici e storici delle stesse, ma non pregiudicano la possibilità di raggiungere in futuro lo standard Minergie o Minergie-P per l'intero edificio.

La seguente suddivisione in fasi permette una più dettagliata e strutturata presentazione del progetto con gli interventi previsti.



DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI

FASE 1 - Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza

In questa fase vengono considerati unicamente quegli interventi, anche di manutenzione corrente, strettamente necessari per il corretto funzionamento e utilizzo dell'edificio. Considerata la costante manutenzione eseguita si è verificato specialmente l'aggiornamento della situazione alle norme di sicurezza vigenti con particolare riguardo alla sicurezza delle persone. Gli aspetti particolari e specialistici sono stati curati dagli esperti dei vari settori.

Sicurezza in generale: parapetti per la terrazza esterna sopra l'officina comunale e nuovi parapetti e corrimani per le scale esterne.

Sicurezza antincendio: rilevamento antincendio per tutto l'edificio.

Qualità energetica: aumento dell'isolamento termico sul pavimento del sottotetto.

Sicurezza statica e antisismica: in base alle attuali conoscenze l'edificio non presenta problematiche di sicurezza, non sono quindi previsti interventi particolari.

FASE 2 - Nuovo accesso con ascensore esterno

Con gli interventi di questa fase si vuole risolvere il problema degli accessi e delle circolazioni verticali adeguando la situazione alle attuali esigenze di comfort e legislative.

Si prevede l'edificazione del nuovo ascensore con accesso diretto dall'esterno mediante la demolizione del corpo laterale dei servizi sanitari esterni e la relativa formazione dei nuovi accessi ai piani con i relativi adeguamenti interni ai vari livelli.

Il nuovo ascensore è previsto con struttura in acciaio e rivestimento in vetro.

L'esistente vano del lift interno potrà in parte venir utilizzato per l'installazione di canali tecnici verticali, in particolare per l'installazione della ventilazione controllata; in parte la superficie ai piani potrà inoltre essere rimessa a disposizione dei singoli uffici.

A completamento e miglioramento dell'accessibilità dell'edificio dal lato del posteggio comunale a sud si propone la costruzione di una nuova scala munita di una piattaforma montascale per carrozzine che permette di raggiungere l'accesso esistente al piano seminterrato.

FASE 3 - Risanamento facciate e servizi sanitari

Risanamento facciate.

Sostituzione dei serramenti dell'edificio principale e del magazzino comunale con nuovi serramenti a vetri tripli e profili a taglio termico. Risanamento e nuovo tinteggio delle facciate.

Risanamento dei servizi sanitari.

Nuovi servizi sanitari al PS.

Risanamento dei servizi sanitari esistenti al 1° piano ed al 2° piano.

Smantellamento dei servizi sanitari esistenti al PT.

La soluzione proposta risponde alle esigenze di legge e di comfort e permette un aumento di superficie utilizzabile per gli uffici al piano terreno.



FASE 4 - Nuovi impianti tecnici, rinnovo finiture e risanamento terrazza

Nuovo impianto di produzione del calore.

Nuovo impianto a "pellets" in sostituzione dell'esistente impianto a olio combustibile. La nuova centrale con il relativo deposito di pellets potrebbe venir collocata al posto dell'attuale centrale di riscaldamento. In questo caso si dovrebbe operare con un deposito di pellets ridotto, ca. 10-12 m³, al posto dei stimati ca. 30-35 m³.

In previsione di ulteriori approfondimenti in fase di progettazione definitiva si è anche verificata la possibilità di inserire la nuova centrale di riscaldamento a livello dell'attuale magazzino comunale in modo da agevolare l'organizzazione interna e la fornitura del combustibile, nonché aumentare la capacità del deposito a ca. 35 m³.

Si prevede la ventilazione meccanica con recupero d'energia con gli adattamenti necessari per l'installazione delle nuove condotte di ventilazione ed elettriche nell'esistente vano lift e riutilizzo dello stesso quale locale tecnico, deposito e archivio.

- A. È previsto l'adeguamento alla normativa in vigore dell'impiantistica elettrica di tutto lo stabile.
- B. Nelle opere di finitura è conglobato il parziale rifacimento dei rivestimenti, dei pavimenti, e dei soffitti ribassati, usurati e vetusti.
- C. Copertura della terrazza sopra il locale magazzino.
- D. Rifacimento completo del tetto piano che copre il magazzino.
- E. Asportazione, sgombero e conseguente rifacimento del pavimento in lastre di cemento della terrazza.

FASE 5 - Nuovo impianto fotovoltaico

Nuovo impianto fotovoltaico a compensazione di un minor intervento di coibentazione dell'involucro dell'edificio.

La scelta di base di mantenere, per motivi architettonici e storici, l'aspetto esterno dell'edificio esistente ha come conseguenza una deroga rispetto agli standard richiesti per l'isolamento termico delle facciate. Questo aspetto viene in parte compensato migliorando i valori di coibentazione degli elementi su cui si interviene, ma si può globalmente considerare anche un minor investimento per l'isolamento termico delle facciate stimabile in circa 150'000.-- Fr.

Rispetto alla citata minor spesa per l'isolamento termico dell'edificio, l'installazione di un nuovo impianto fotovoltaico costituisce quindi un investimento energeticamente compensativo concorrendo alla produzione di energia rinnovabile sull'arco di tutto l'anno.

Il nuovo impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica potrebbe essere posato su un pergolato della terrazza sopra l'officina e contribuirebbe a ombreggiare il lato sud migliorando nel contempo il comfort estivo.

**RIASSUNTO GENERALE PREVENTIVO DI MASSIMA COSTI**

FASE 1 - Manutenzione straordinaria e messa in sicurezza	fr.	240'859.--
FASE 2 - Nuovo accesso con ascensore esterno	fr.	740'789.--
FASE 3 - Risanamento facciate e servizi sanitari	fr.	912'172.--
FASE 4 - Nuovi impianti tecnici, rinnovo finiture e risanamento terrazza	fr.	1'301'418.--
FASE 5 - Nuovo impianto fotovoltaico	fr.	262'877.--
Totale		fr. 3'458'117.--

Con l'allestimento del progetto definitivo queste proposte d'intervento dovranno essere verificate, così come dovrà essere consolidato nel dettaglio il preventivo definitivo, fattore questo indispensabile per procedere con la richiesta del credito di costruzione.

A. COSTI PROGETTO DI MASSIMA E ANALISI

L'allestimento del progetto di massima dello Studio d'architettura "AMS architetti", e relativi rapporti tecnici, hanno comportato una spesa totale provvisoriamente di fr. 26'480.--(IVA esclusa), come riportato nel dettaglio nella tabella sotto state attualmente caricati su un conto d'investimento, e che vengono conglobati nella presente richiesta di credito.

Progetto di massima studio "AMS architetti"	fr.	15'560.--	(IVA esclusa)
Analisi termo energetica (Tecnoprogetti SA - Camorino)	fr.	3'500.--	(IVA esclusa)
Analisi struttura portante (Jelmoni Ingegneria SA - Ascona)	fr.	1'300.--	(IVA esclusa)
Analisi Termografica (S.Degiovannini - Sementina)	fr.	510.--	(IVA esclusa)
Rapporto Impianti elettrici (Tecnoprogetti SA - Camorino)	fr.	3'000.--	(IVA esclusa)
Rapporto Amianto (SUPSI - Canobbio)	fr.	2'610.--	(IVA esclusa)

TOTALE A. COSTI PROGETTO DI MASSIMA E ANALISI fr. **26'480.-- (IVA esclusa)**

B. COSTI ALLESTIMENTO PROGETTO DEFINITIVO

Il Municipio, sulla base della stima dei costi del progetto di massima 08.08.2011, ha richiesto un offerta sempre allo studio "AMS architetti", per l'allestimento del progetto definitivo e relativa procedura di autorizzazione, allestita sulla base della stima dei costi (importo determinante per gli onorari fr. 2'566'516.--), e sull'art. 7.2 della norma SIA 102.

In prospettiva dell'allestimento del progetto definitivo, per il tramite dello studio "AMS architetti", sono inoltre state richieste offerte alla Tecnoprogetti SA - Camorino, per la progettazione delle opere impianti di riscaldamento, sanitario e ventilazione e alle opere da impianti elettrici.

La ricapitolazione delle offerte di base per la progettazione definitiva sono così riassunte:

"AMS architetti", offerta del 11.07.2012	fr.	148'435.--	(IVA esclusa)
Tecnoprogetti SA - offerta del 17.07.12 risc.- sanit.- ventilaz.	fr.	15'545.20	(IVA esclusa)
Tecnoprogetti SA - offerta del 17.07.12 impianti elettrici	fr.	29'276.--	(IVA esclusa)

TOTALE B. COSTI PROGETTO DEFINITIVO fr. **193'256.20 (IVA esclusa)**

Le offerte in fase di delibera saranno oggetto di trattativa di sconto da parte del Municipio.

**C. IMPREVISTI**

Considerato come l'allestimento del progetto definitivo, potrebbe, vista la portata dell'intervento, richiedere eventuali ulteriori approfondimenti, verifiche o analisi non previste, come pure per far fronte a eventuali necessità procedurali che dovessero presentarsi, nella richiesta del credito è inserito un importo forfettario di **fr. 20'000.--**.

RICAPITOLAZIONE COSTI DI PROGETTAZIONE

A. COSTI PROGETTO DI MASSIMA E ANALISI	fr.	26'480.--	(IVA esclusa)
B. COSTI PROGETTO DEFINITIVO	fr.	193'256.20	(IVA esclusa)
C. IMPREVISTI	fr.	20'000.--	(IVA esclusa)
TOTALE	fr.	239'736.20	
Iva 8%	fr.	19'178.90	
Arrotondamento	fr.	1'084.90	
TOTALE RICHIESTA CREDITO	fr.	260'000.--	

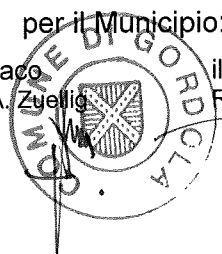
Ribadendo la necessità di una ristrutturazione completa del Palazzo comunale, allo scopo di adeguarlo alle leggi in vigore mediante un' intervento mirato e duraturo negli anni, il Municipio vi invita a voler approvare il presente messaggio, e resta a completa disposizione per qualsiasi informazione supplementare.

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

- 1. E' approvato il credito di fr. 260'000.- per la progettazione definitiva della ristrutturazione del palazzo comunale.**
- 2. La spesa è messa a carico del conto investimenti del Comune.**
- 3. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC decade se non viene utilizzato entro il 31.12.2013 dalla crescita in giudicato definitiva della presente risoluzione.**

Con ossequio.

per il Municipio:
il Sindaco
arch. A. Zuellig



il Vice Segretario
R. Gaggera

Approvato con risoluzione municipale no. 418 del 03 settembre 2012

Assegnato alla Commissione della Gestione per esame.