

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 256/16 CHIEDENTE IL CREDITO DI FRANCHI 3,45 MILIONI PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA CASA COMUNALE

Onorevoli signori,
Presidente e consiglieri,
a seguito del credito di progettazione concesso dal Consiglio comunale nel giugno del 2011, siamo ora in grado di sottoporvi per approvazione lo stanziamento del credito per la costruzione della nuova casa comunale.

0. PREMESSA: LA PETIZIONE DEL 2014

E' giusto segnalare che nella primavera del 2014 è giunta al Municipio una petizione firmata da 369 cittadini che chiedeva di cambiare l'ubicazione della nuova casa comunale e suggerendo di trasferirla sul terreno ex lazzaretti.

L'allora Municipio non ha ritenuto di dover tener conto di questa petizione popolare visto che l'ubicazione scelta era scaturita dagli approfondimenti fatti dall'apposita commissione della pianificazione (2008), dopo che erano state considerate diverse possibili ubicazioni. La scelta ha favorito l'utilizzo di un sedime e di uno stabile comunale esistente. La domanda del credito di costruzione è quindi il terzo ed ultimo passo dopo che il Consiglio comunale ha concesso i crediti per il concorso di idee (86'000.- nel 2010) e per la progettazione definitiva (200'000.- nel 2011) e per l'acquisto del terreno quale posteggio adiacente (36'000.- nel 2011).

1. IL PROGETTO

L'edificio presenta gli elementi urbanistici e piano-volumetrici del progetto Melchiorre, vincitore del concorso di architettura del 2010, come pure quelli strutturali, mantenendo la muratura e le solette esistenti fino al 1. piano. L'ex edificio scolastico viene ristrutturato e innalzato di due piani.

Il volume così ottenuto viene abbinato alla nuova piazza-terrazza, di dimensioni equivalenti alla pianta dell'edificio, edificata in relazione alla facciata sud e in continuazione dell'attuale zoccolo in pietra. La piazza articola l'accesso al percorso pedonale esistente lungo l'edificio della falegnameria, che viene prolungato fino alla strada.

La tipologia della sopraelevazione e la materialità delle facciate è per contro stata rivista in base a delle riflessioni e delle verifiche tecniche effettuate sulle superfici in vetro previste nel progetto Melchiorre e in ragione della diversa distribuzione degli spazi indicata dal Municipio.

La rielaborazione delle facciate è stata approfondita con il gruppo di specialisti e con la supervisione di alcuni membri della giuria; sono così stati ridotti i materiali messi in opera esprimendo un'unità sui tre piani superiori mediante una nuova struttura in calcestruzzo intonacato.

Con lo sviluppo unitario del nuovo volume e delle facciate, abbinato alla ripetizione del modulo di finestra esistente, si ritiene di affermare al meglio il carattere neutro e istituzionale dell'edificio, e quindi la sua importanza, apparentandosi con gli edifici storici in pietra ed evitando di "fondersi" nell'eterogeneità del contesto edificato.

Prima della procedura edilizia il progetto è stato comunque presentato alle commissioni della Gestione, dell'Edilizia e della Pianificazione, ottenendo il loro avallo.



2. CARATTERISTICHE DEL NUOVO EDIFICIO

Le principali caratteristiche dell'edificio si possono così riassumere:

- elevazione su 4 piani – cubatura totale: ca 3400 mc
- superficie interna totale: ca 800 mq
- struttura muraria esistente in pietra e nuova in calcestruzzo armato
- facciate esterne intonacate – colore bianco (tinteggi speciale autopulente)
- tetto piano con isolazione e lastre di cemento, scossalina in pietra come i davanzali delle finestre
- standard Minergie con allacciamento alla rete del teleriscaldamento
- serramenti in legno su vetro triplo; protezioni solari esterne con tende motorizzate in tessuto microforato grigio
- pavimenti in legno negli spazi amministrativi e graniglia negli spazi di servizio
- ascensore per accesso ai disabili

Inventario

Per l'inventario sono state richieste delle offerte per dei mobili in sintonia con la prestigiosità dell'edificio. Per quel che riguarda i mobili e le scrivanie di lavoro si punta sull'unitarietà dei modelli e non sul recupero delle vecchie scrivanie in uso oggi. Per le sale di riunione (Municipio, Consiglio comunale, altre sale) ci si orienta al momento sul mobili eleganti e di qualità. Il recupero di quelli in uso attuale si potrà valutare in base alla destinazione che verrà riservata alla attuali 2 sedi amministrative. Non si esclude comunque che su questa posta di spesa che si riconosce importante, vi siano delle possibilità di risparmio.

Sistemazione esterna

La sistemazione esterna sarà eseguita mediante la formazione di un parcheggio sul lato nord (per 20 posti auto con pavimentazione in grigliati) separato dalla cantonale con un'alberatura e da una piazza al lato sud, sorretta da una muratura in beton e con rivestimento in lastre di granito. Verso la falegnameria Jacmolli sarà creata una rampa a gradoni quale prolungamento del passaggio pedonale esistente. Sarà arredata con alcune panchine, uno specchio d'acqua ed un albero significativo o un'opera d'arte.

3. IL PREVENTIVO DI SPESA

Il preventivo di spesa aggiornato nel settembre 2016 indica gli estremi seguenti:

descrizione	importo preventivato	Iva 8%	totale parziale	sub totali
Stabile				
lavori preliminari (sgomberi, demoliz., ecc)	154.600,00	12.368,00	166.968,00	
costruzione grezza	867.000,00	69.360,00	936.360,00	
impiantistica (elettricista, riscald, sanitari)	480.000,00	38.400,00	518.400,00	
allacciamento al teleriscaldamento	40.000,00	3.200,00	43.200,00	
ascensore	46.000,00	3.680,00	49.680,00	
finiture interne	423.000,00	33.840,00	456.840,00	
arredamento interno, archivio	205.000,00	16.400,00	221.400,00	
onorari	285.000,00	22.800,00	307.800,00	2.700.648,00
Sistemazione esterna				
opere costruttive	455.000,00	36.400,00	491.400,00	
onorari (architetto, ingegnere)	74.000,00	5.920,00	79.920,00	571.320,00
Diversi				
altri costi imprevisti	136.000,00	10.880,00	146.880,00	146.880,00
Totali generali	3.165.600,00	253.248,00	3.418.848,00	3.418.848,00
Arrotondamento				3.450.000,00

4. COERENZA CON IL PIANO FINANZIARIO - PIANO DI FINANZIAMENTO - INCIDENZA FINANZIARIA

Nel PF 2015-2018 il Municipio aveva inserito la realizzazione della nuova casa comunale tra i 2016 ed il 2018. Nel suo aggiornamento intermedio la realizzazione era stata posticipata di 2 anni. Se il credito richiesto sarà concesso la realizzazione avverrà quindi tra il 2017 ed il 2019 nel pieno rispetto della pianificazione finanziaria.

Per quel che riguarda il finanziamento l'investimento beneficerà del contributo stanziato con il progetto di aggregazione. Dei 2.5 mio a nostra disposizione, 300'000 ci sono già stati versati a fine 2015 per finanziare i costi del concorso di idee e la progettazione definitiva. Se il consuntivo finale confermerà i dati del preventivo il nostro Comune si troverà quindi con un importo netto a suo carico di circa 1.25 mio di franchi.

La sua incidenza iniziale sulle finanze comunali sarà di circa 85'000 franchi, suddivisi in interessi (0.5%) ed ammortamenti contabili (min 6%). Questo importo andrà progressivamente diminuendo. I costi di gestione del nuovo stabile saranno compensati dalla diminuzione dei costi delle attuali case comunali di Dongio e Prugiasco dove operano la cancelleria comunale e l'UTC e le cui destinazioni future saranno oggetto di ulteriore valutazione.

* * * * *

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole consiglio comunale a voler

deliberare;

- è concesso un credito di 3,45 milioni di franchi per la costruzione della nuova casa comunale e relativa sistemazione esterna sui mappali n. 202 e 203 RFD sez. Leontica;
 - il credito decadrà il 31.12.2020 se non utilizzato.

Acquarossa, 4 ottobre 2016

Per il Municipio

Il Sindaco
Odis B. De Leoni

Il segretario Paolo Dova

Commissioni preposte all'esame del MM

- Gestione
- Edilizia