

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 256/16 CHIEDENTE IL CREDITO DI FRANCHI 3,5 MILIONI PER LA COSTRUZIONE DELLA NUOVA CASA COMUNALE (aggiornamento del 15 marzo 2017)

Onorevoli signori,
Presidente e consiglieri,
a seguito del rinvio del MM 256/16 deciso dal Consiglio comunale nella seduta dell'8 novembre 2016, il Municipio ripresenta la stessa richiesta di credito, con le spiegazioni aggiornate in base agli approfondimenti fatti sulla base delle richieste emerse in sede di discussione.

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. II PROGETTO

L'edificio presenta gli elementi urbanistici e plano-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 (secondo SIA 416)
- superficie interna totale: 753.70 mq netti (secondo SIA 416)
- struttura muraria esistente in pietra e nuova in calcestruzzo armato
- facciate esterne intonacate – colore bianco (tinteggio speciale autopulente)
- tetto piano con isolamento 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 l'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 su mobili eleganti e di qualità. Il recupero di quelli in uso attuale si potrà valutare in base alla destinazione che verrà riservata alle 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, allestito nel 2012 con il progetto definitivo, è stato aggiornato nel settembre 2016 e completato nel febbraio 2017 con le ultime informazioni ricevute (in particolare per i sussidi). Proprio per quanto concerne lo stanziamento degli incentivi (ultimo aggiornamento 1.1.2017) a fronte di un possibile ricavo di circa fr. 85'000.00 bisogna aumentare di alcuni centimetri il materiale isolante oppure utilizzare un materiale termicamente più performante (+ 10'000.-); lo standard Minergie è stato completamente rivisto, la modifica più rilevante per questo progetto è l'obbligo di installare un impianto fotovoltaico nel caso specifico di circa 10 kWp (+ 22'000.-). Fino al 30 Giugno 2017 è possibile certificare l'edificio secondo il vecchio regolamento senza problemi, fino a fine anno è possibile solo se si dimostra che la progettazione è iniziata prima del 2017. In tutti i casi si inserisce ugualmente il costo a preventivo.

A preventivo non è stata inserita una posizione per le attrezzature di esercizio (CCC 3).

Questi costi sono in gran parte indipendenti dal nuovo edificio perché relativi ad apparecchiature già esistenti, regolarmente rinnovate e comunque necessarie indipendentemente dalla nuova Casa Comunale. Una centralizzazione dei servizi permette invece di limitare tale importo e la sua incidenza sul preventivo comunale.

Il preventivo di spesa è così riassunto:

descrizione	CCC	importo preventivo	Iva 8%	totale parziale	sub totali
Stabile	1+2				2'513'160.00
<i>lavori preliminari (sgomberi, demoliz.)</i>	10+11+14+15	154'000.00	12'320.00	166'320.00	
<i>costruzione grezza</i>	20+21+22	877'000.00	70'160.00	947'160.00	
<i>impiantistica(elettrico,riscald, sanitari)</i>	23+24+25	542'000.00	43'360.00	590'360.00	
<i>ascensore</i>	26	46'000.00	3'680.00	49'680.00	
<i>finiture interne</i>	27+28	423'000.00	33'840.00	456'840.00	
<i>onorari</i>	29	285'000.00	22'800.00	307'800.00	
Sistemazione esterna	4				571'320.00
<i>opere costruttive</i>	40+41+42+44+46	455'000.00	36'400.00	491'400.00	
<i>onorari</i>	49	74'000.00	5'920.00	79'920.00	
Diversi					411'480.00
<i>costi diversi, imprevisti</i>	51+52+56+58	176'000.00	14'080.00	190'080.00	
<i>tessili, archivio, mobilio</i>	90+92	205'000.00	16'400.00	221'400.00	
Totali generali		3'207'000.00	256'560.00	3'463'560.00	3'495'960.00
Finanziamento					
<i>Contributo aggregativo</i>				2'200'000.00	2'200'000.00
<i>Sussidi</i>					91'500.00
<i>Sussidi x impianto PV</i>				6500.-	
<i>Sussidi Minergie</i>				85'000.-	
Totali generali				1'204'460.00	1'204'460.00

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 il 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 1,2 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.

5. RICHIESTE FATTE DAL CONSIGLIO COMUNALE – APPROFONDIMENTI – CONCLUSIONI DEL MUNICIPIO

Con la decisione di rinviare il MM, il Consiglio Comunale formula delle richieste specifiche al Municipio che sono così state esaminate.

In data 5 dicembre 2016 è stata organizzata una riunione con l'architetto Fiorini alla presenza del Municipio e delle Commissioni Edilizia e Gestione per chiarire i punti emersi in fase di discussione.

VALUTAZIONI DI ULTERIORI OPZIONI

Il compito di individuare ulteriori opzioni è stato demandato alla Commissione Pianificazione che aveva già assolto questo incarico al momento di proporre l'ubicazione con il concorso d'idee.

Si rimanda integralmente al rapporto commissionale allegato.

Il Municipio condivide le conclusioni della Commissione; le alternative concretamente realizzabili sono quelle analizzate con costi e tempi diversi. Non è stato quindi possibile "portare in CC una proposta o una dichiarazione d'intenti credibile per un vero progetto alternativo concretamente realizzabile (con un progetto di massima) da contrapporre al progetto attuale" come esplicitamente richiesto dal Consiglio comunale.

ASPETTI FINANZIARI

In sede di discussione sono state fatte delle domande sull'aumento dei costi tra quelli inizialmente previsti con il concorso di idee (2,4 mio) ed il progetto definitivo (3.5 mio).

L'evoluzione dei costi sono stati chiariti con l'ausilio di una tabella che li riassume nelle varie fasi di progettazione.

	2009	07.08.2010	20.02.2012	10.12.2012	2016-7
	Bando di concorso	Progetto di concorso	Progetto di massima	Progetto definitivo	Costo globale della costruzione
	Condizioni	esito (+/- 25%)	+/- 15%	+/- 10%	+/-10%
Costruzione CCC1-2	2'220'000.00	2'534'170.00	1'888'000.00	2'020'000.00	2'042'000.00
Attrezz.di esercizio CCC3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
sist. esterna CCC4	0.00	215'930.00	275'000.00	455'000.00	455'000.00
arredo urbano	0.00	38'400.00	0.00	Incluso	Incluso
arredamento CCC9	0.00	0.00	10'000.00	10'000.00	205'000.00
altri costi CCC5	0.00	0.00	50'000.00	96'000.00	176'000.00
Onorari	Inclusi	Inclusi	515'000.00	554'000.00	554'000.00
subtotale	2'220'000.00	2'788'500.00	2'738'000.00	3'135'000.00	3'432'000.00
IVA 8%	180'000.00	Non considerata	219'040.00	250'800.00	274'560.00
Totale	2'400'000.00		2'957'040.00	3'385'800.00	3'706'560.00
	importo max	rapp. Guarisco	errore somma sistem. esterna		con arredamento e credito x prog. di massima
		(IVA= 223'080.-)	(+ 120'000.-)		senza sussidi

Bando di concorso: il budget di 2.4 mio (IVA incl) è stato fissato dal Municipio e sembrava che potesse essere sufficiente a coprire i costi per una costruzione con 640 mq di spazio disponibile (= 3'750.- fr/mq). Non sono considerati i costi per la sistemazione esterna e l'arredamento.

Progetto di concorso: con l'inoltro dei 7 progetti il budget di 2,4 mio si rivela insufficiente ma nessuno nota questo fatto. Tutti i progetti sono stati paragonati con dei prezzi unitari uguali a cura del tecnico sig. Guarisco senza però considerare l'IVA (ininfluente al fine del confronto). Vengono quantificati anche i costi per la sistemazione esterna che considera unicamente la terrazza a sud.

Progetto di massima – definitivo: a seguito delle osservazioni e delle indicazioni della giuria, il progetto viene modificato con il relativo aggiornamento dei costi. In particolare vengono suddivisi gli onorari dalle varie parti d'opera e con la sistemazione esterna si considera la piazza a sud ed il posteggio a nord. Il preventivo per la sistemazione esterna del progetto di massima presenta un errore di somma pari a fr 120'000.00 che porta quindi il totale a circa 3.085 mio di franchi.

Costo globale della costruzione: comprende il preventivo dei costi del progetto definitivo includendo l'arredamento ed altri costi come esposto in precedenza.

ASPETTI ARCHITETTONICI, TECNICI E COSTRUTTIVI

Durante il citato incontro con l'architetto si è potuto chiarire alcuni aspetti sollevati dal CC. Con l'allestimento del progetto esecutivo, si è ribadito che verranno precisati nuovamente i contenuti sulla base delle esigenze di dettaglio come pure la destinazione e le dimensioni dei vari spazi. Alcune problematiche sollevate sono già state approfondite (p. es. radon, amianto, accesso alle persone portatrici di handicap, acustica, riscaldamento, climatizzazione, collettori solari,...), altre dovranno essere ancora esaminate con l'avanzamento del progetto (p. es. serramenti, aperture, parapetti, gronda, servizi igienici,...) Le superfici sono perlopiù rimaste invariate e corrispondono a 4 piani dell'edificio esistente. Rispetto al bando di concorso i singoli locali rispondono alle richieste senza margini eccessivi; gli spazi di circolazione invece hanno dei valori importanti per la presenza di due atri generosi esistenti (che permettono di fornire un'interessante qualità allo spazio pubblico con costi molto limitati).

* * * * *

Dopo aver cercato di chiarire i dubbi e le perplessità sollevate l'8 novembre 2016, il Municipio ritiene che il progetto presentato merita finalmente di giungere alla realizzazione in modo da dare al Comune di Acquarossa la nuova casa comunale.

Visto quanto precede, invitiamo il lodevole consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e:

- è concesso un credito di 3,5 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 2016/22 marzo 2017

Per il Municipio
Il Sindaco
Odis B. De Leoni

Il segretario
Paolo Dova

Allegato: rapporto commissionale

<u>Commissioni preposte all'esame del MM</u> - Gestione - Edilizia
--