



messaggio municipale no. 23/2013

Comune di Ascona



**Richiesta credito d'investimento
risanamento e manutenzione
pista ghiaccio Siberia,
ristrutturazione stabile
ristorante e appartamento
Fr. 3'510'000.--**



v. rif.
n. rif. SB/mp
Risoluzione municipale no. 1355
Ascona, 12 novembre 2013

MESSAGGIO NO. 23/2013

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona
concernente la richiesta di un credito d'investimento di fr.
3'510'000.00 per lavori di manutenzione alla pista di ghiaccio
della Siberia, ristrutturazione stabile ristorante e appartamento

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

Con il seguente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la
richiesta di un credito d'investimento di fr. 3'510'000.- per
importanti lavori di manutenzione alla pista di ghiaccio della
Siberia, al ristorante e all'appartamento.

Un eventuale contributo da parte del Cantone (Fondi Swisslos)
dovrebbe aggirarsi attorno ai 288'000.-- franchi.

Il Municipio giunge a questa proposta dopo aver percorso un iter
molto difficile. Nel 2003 il Consiglio comunale aveva approvato
un primo credito di franchi 96'000.-- relativo al concorso per la
copertura della pista di ghiaccio Siberia. Il Municipio nel 2006
ha poi sottoposto al Consiglio comunale il Messaggio municipale
per lo stanziamento di un credito di fr. 480'000.- relativo alla
progettazione definitiva e al preventivo di dettaglio del centro
sportivo "La Siberia" da affidare allo studio di architettura
risultato vincitore. Durante l'elaborazione del progetto sono
sorti dei problemi e delle esigenze che hanno fatto lievitare il
costo dell'opera dai 6 Mio preventivati a 12 Mio per poi ridursi
dopo ulteriori arrangiamenti e limature comunque ad oltre 9 Mio.



Il Municipio ha dunque fatto allestire una perizia che giungeva alle stesse conclusioni di quella fatta esperire dallo stesso Hockey club Ascona, ossia che l'unica soluzione per avere più ghiaccio disponibile durante tutto l'anno era quella di costruire un palazzetto dello sport chiuso, che però per ragioni di spazio non poteva sorgere sull'attuale sedime. Una copertura aperta avrebbe portato ad un inutile dispendio di energie e sarebbe servita solo a prolungare di qualche settimana la stagione di ghiaccio.

A questo punto il Municipio, è giunto alla conclusione che la spesa di oltre 9 Mio di fr. per un risultato così irrisorio rappresentava un dispendio ingiustificato di denaro pubblico.

Il Municipio in accordo con i rappresentanti dell'Hockey club Ascona ha quindi deciso di sostenere i costi di importanti lavori di manutenzione senza i quali la pista di ghiaccio non sarebbe più stata omologabile per la stagione 2014-15.

Questi lavori lasciano inoltre aperta l'opzione di una copertura semplice, di tipo industriale, nel caso in cui la società sportiva d'accordo con il Comune di Losone e anche con il sostegno del nostro Comune, non riuscisse a portare a termine il progetto di palazzetto del ghiaccio sul sedime ex caserma.

I lavori di manutenzione che descriveremo più avanti consistono nella riattazione del ristorante, manutenzione della tribuna, ammodernamento impianto del ghiaccio, messa in sicurezza della struttura, rifacimento delle tende e delle luci i cui costi sono così suddivisi:

	importo fr.
Struttura pista ghiaccio e locale pattini	1'736'500.00
Ristorante	1'379'000.00
Appartamento	133'700.00
Totale intermedio	3'249'200.00
IVA 8%	259'936.00
Arrotondamento	864.00
Totale complessivo	3'510'000.00

I lavori, se il messaggio sarà approvato, inizieranno a marzo per terminare per la parte sportiva entro fine settembre 2014, mentre per il ristorante si prevede che i lavori dureranno almeno fino a fine anno.



LAVORI ALLA PARTE SPORTIVA DELLA PISTA DI GHIACCIO

Il presente concetto comprende tutti gli stabili ed impianti esterni, che fanno parte della struttura sportiva. Pure compresa anche la zona dell'entrata, l'entrata in comune con il ristorante e la terrazza del ristorante.

Il grande posteggio esterno rimane immutato e non fa parte del concetto di risanamento, ciò significa che non é previsto nessun tipo di intervento in questa area.

Sono previste le seguenti opere di risanamento:

- 1) Modifica impianto di raffreddamento
- 2) Risanamento tribuna coperta
- 3) Sostituzione impianto illuminazione pista
- 4) Sostituzione telone impianto ombreggiatura pista
- 5a) Messa in opera prescrizioni antincendio e messa a norma impianto elettrico
- 5b) Adattamenti area circolazione utenza

Concetto di risanamento

Si tratta di rendere la struttura funzionale, e che siano adempiute tutte le opere in materia di sicurezza e prescrizioni di legge, limitando gli interventi allo stretto necessario e funzionale.

Il concetto si basa sulle seguenti priorità :

- ✓ Prescrizioni di sicurezza
- ✓ Miglioria mantenimento del valore della struttura
- ✓ Omologazione SIHF
- ✓ Concetto di ottimizzazione per gli utenti

Prescrizioni di sicurezza

Dopo una valutazione con esperti del ramo si è constatata la necessità di eseguire i seguenti lavori:

Spogliatoio prima squadra : Segnalazione via di fuga

Posa delle specifiche placchette fosforescenti di segnalazione della via di fuga sopra le 4 porte degli spogliatoi.



Officina macchina pulisci ghiaccio:

Armadio di sicurezza per il carburante

Le taniche di carburante devono essere stoccate in un armadio specifico a norma delle prescrizioni antincendio, ventilato verso l'esterno.



Vano sotto la tribuna:

Isolazione canali di ventilazione

I canali di ventilazione sotto la tribuna vanno isolati secondo le prescrizioni di legge. Lo stesso vale per il plafone sotto la tribuna che sarà risanato nell'ambito dei lavori di rinnovo della tribuna stessa.



Tribuna coperta:

Altezza dei parapetti : 1.10m

I parapetti attuali non rispettano le norme di legge attuali. L'altezza degli stessi va portata a 1,10 m.

Via di fuga tribuna coperta:

Altezza dei parapetti : 1.10m

I parapetti attuali non rispettano le norme di legge attuali.

L'altezza degli stessi va portata a 1,10 m.





Via di fuga tribuna coperta:
Manca le seconda via di fuga
 In base alle prescrizioni di legge deve essere eseguita una seconda via di fuga. La stessa deve situarsi sul lato opposto della tribuna e potrà essere realizzata con il previsto tetto di copertura della macchina pulisci ghiaccio.



Locali società (Curling, Pattinaggio):

Estintori mancanti

In entrambi i locali mancano gli estintori, che dovranno essere posati.



Locali società accesso esterno:

Altezza ringhiera 1.10m

Le ringhiere attuali non rispettano le norme di legge attuali.

L'altezza delle stesse va portata a 1,10m.



Locale impianto di raffreddamento:

Ringhiera mancante fossa macchine

La fossa macchine dev'essere equipaggiata con una ringhiera adeguata. L'accesso alla fossa deve avvenire con un scala conforme alle prescrizioni SUVA.





**Locale armadi elettrici:
Ringhiera mancante fossa
pompe**

La fossa pompe dev'essere equipaggiata con una ringhiera adeguata. L'accesso alla fossa deve avvenire con una scala conforme alle prescrizioni SUVA.



**WC locale società Curling :
chiudere apertura**

Il locale WC e locale società in conformità alle prescrizioni antincendio, essendo due comparti distinti, vanno separati tramite una parete EI 90. Il risparmio (apertura) esistente deve essere sigillato.



Ambiente esterno

**Accesso impianto
raffreddamento**

**La catena va sostituita con
ringhiera**

La catena esistente non é ammessa quale sicurezza anticaduta e va sostituita con una ringhiera adeguata.



**Zona scarico neve/ghiaccio:
Protezione contro le cadute
mancante**

Nella zona di scarico in oggetto manca la protezione anticaduta, é importante che la soluzione adottata sia funzionale e conforme alle prescrizioni SUVA.





Gradinata esterna lato strada:

Via di fuga

dovrà essere posata una porta conforme quale via di fuga e segnalata adeguatamente.



Gradinata esterna lato strada:

Scala quale via di fuga

si dovrà creare una via di fuga larga 1,20 m con creazione di una scala con alzate conformi. I gradoni attuali non sono ammessi come via di fuga.



Gradinata esterna :

Chiusura laterale

dev'essere creata una protezione contro le cadute a ridosso della cabina AEC. L'altezza dovrà essere di 1,10 m da sopra la corona del muro.



Riale Brima presso lo stabile tecnico:

Cavo elettrico volante

Il cavo elettrico volante deve essere interrato.





Cancello (Via di fuga tribuna):

Inserimento di una via di fuga

L'attuale cancello ad una anta verso i posteggi deve essere sostituito con un cancello a due ante che si aprono verso l'esterno, larghezza minima 1.80 m .



Cancello (nuova via di fuga tribuna): Inserimento di una via di fuga

L'attuale cancello ad una anta verso lo Skate Park deve essere sostituito con un cancello a due ante che si aprono verso l'esterno, larghezza minima 1.80 m.



Zona esercizio/pubblico: posa di barriere con serratura

Dev'essere garantito che nella zona d'esercizio possa accedere solo il personale autorizzato. Questa zona va sbarrata con barriere chiuse a chiave.



Impianto elettrico

L'impianto elettrico é stato verificato e controllato dalle Aziende Comunali, le manchevolezze riscontrate sono descritte nel rapporto.

La carenza principale sta nel quadro elettrico primario, in quanto aperto, non protetto all'interno del locale tecnico. Dato che non può essere garantito un vano libero di almeno 1.20 m il nuovo quadro va spostato all'esterno protetto in modo adeguato.

Le altre manchevolezze sono di tipo usuale vista l'età della struttura e saranno messe a norma.



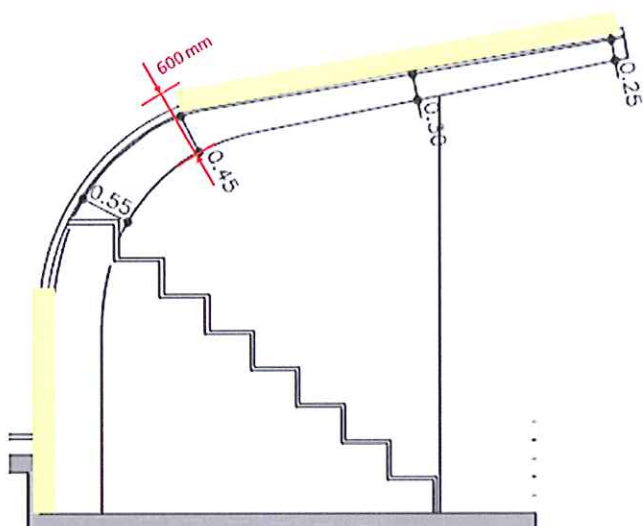
Tribuna coperta

La tribuna attuale non soddisfa i requisiti statici secondo le norme SIA in vigore.

Le travi incollate sono in parte fessurate. Nell'anno 2009 tutta la struttura è stata verificata in dettaglio dallo studio d'ingegneria Pianifica SA, Locarno. Esiste un rapporto dettagliato in tal senso, la stessa ha evidenziato la necessità di una puntellazione della tribuna, tuttora presente.



La situazione è stata nuovamente verificata in ottobre 2013 da parte dello studio sopracitato, in particolare per appurare una soluzione ragionevole per quanto concerne le modalità di risanamento senza dover necessariamente demolire tutta la struttura. Con la consulenza del Dr. Ing. Andrea Bernasconi (Studio Borlini & Bernasconi SA), specialista per la carpenteria in legno, è stato elaborato un concetto di risanamento ottimale. Con un aumento dello spessore della travatura portante di +15 cm viene raggiunta l'altezza statica richiesta. Informazioni dettagliate sono contenute nel rapporto.





Interventi di miglioria

Impianto di raffreddamento

Sostituzione collettore di testa CO2

Il collettore di testa che porta il CO2 in pista è stato oggetto di diverse riparazione negli ultimi anni. Anche quest'anno si sarebbe dovuto ricorrere a diversi interventi senza però garantire che non avvenisse una rottura durante l'esercizio della pista con conseguenze gravi (perdita del ghiaccio). Per questo motivo si è deciso di procedere alla sostituzione completa del collettore prima dell'inizio della stagione 2013/2014.



Sostituzione dell'impianto di controllo e gestione delle macchine di raffreddamento

L'impianto in oggetto si basa su un prodotto da diverso tempo fuori produzione. Pezzi di ricambio sono difficilmente reperibili se non addirittura non più fornibili. Attualmente si fa capo a pezzi di ricambio revisionati da impianti messi in disuso. Per motivi di affidabilità e sicurezza (visto che l'impianto sorveglia anche la sicurezza e trasmissione allarmi), l'impianto di comando e gestione delle macchine va sostituito.

Contemporaneamente con la sostituzione dell'impianto deve essere installato un sistema di comunicazione. Fino ad oggi tutta la gestione dell'impianto avveniva nel locale tecnico annesso alle macchine. Con questa implementazione sarà possibile procedere con una telegestione sia dalla ditta costruttrice, dall'ufficio del responsabile della pista, ma anche dall'UTC o via Smartphone. E' importante che lo stato dell'impianto di raffreddamento sia visibile e modificabile in remoto, solo così eventuali problemi o guasti possono essere risolti in maniera ottimale entro breve termine.



Illuminazione

L'impianto di illuminazione attuale della pista sarà completamente sostituito .

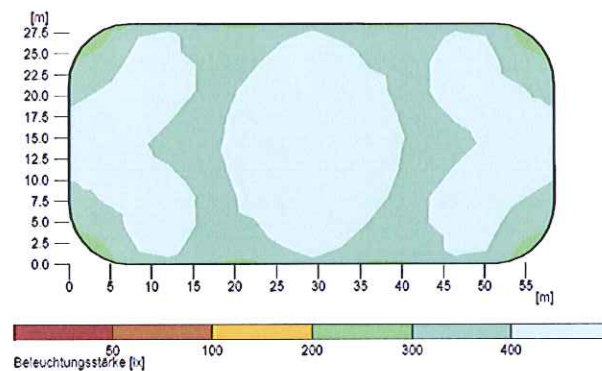


Per la nuova illuminazione fanno stato le seguenti normative:

- SNEN 12193 „Sportstättenbeleuchtung“
- SLG-Richtlinie 301 „Teil 1 - Grundlagen, allgemein“
- SLG-Richtlinie 308 „Eislauf und Eishockey“

Le seguenti condizioni saranno adempiute dalla nuova illuminazione :

- Hockey su ghiaccio SLG 308 - 1a lega.
- Intensità media illuminazione orizzontale Eav 400 Lux
- Uniformità $E_{min}/E_{av} \geq 0.7$
- Tutte le esigenze in materia di tecnica dell'illuminazione saranno rispettate.



Altezza di riferimento	: 1.00m	Intensità luminosa massima	E _{max}	: 573 lx	
Intensità luminosa media	E _m	Uniformità	U _o	E _{min} /E _m	: 1:1.40 (0.72)
Intensità luminosa minima	E _{min}	Uniformità	D _u	E _{min} /E _{max}	: 1:189 (0.53)



Ombreggiatura della pista

Membrana sintetica a maglie fini

La membrana attuale é già stata riparata a più riprese, ciò nonostante la stessa presenta ancora numerosi tagli e buchi. La membrana vetusta ha fatto il suo servizio e va sostituita. Entrano in considerazione due materiali :

- Typ Valmex Mesh 7523 colore argento (corrisponde alla membrana attuale)
- Typ Précontraint 332 (colore a scelta secondo campionatura della ditta)



Considerato che entrambi i prodotti hanno il medesimo costo, la scelta definitiva dello stesso sarà effettuata in fase esecutiva.
Grandezza della membrana : $66.00\text{m} \times 30.75\text{m} = 2'030\text{m}^2$
Il giunto di saldatura : é di 60mm
Sono previste : circa 410 asole rinforzate (Interasse 2.75m/2.50m) e saldate

Costruzione metallica:

La costruzione metallica viene verificata e se del caso saranno eseguiti i necessari lavori di manutenzione. Saranno pure oggetto di verifica le cordine in acciaio sull'eventuale presenza di schiacciamenti/piegature/sfilacciamenti/rotture/abrasioni e corrosione.

Saranno pure esaminate le parti in movimento (rotelle, guide, ecc...)

Stabili e strutture

Ambiente esterno

Rotture dell'intonaco come pure fessure sulle pareti esterne dei vari stabili saranno risanate. L'obiettivo è di prevenire la corrosione delle parti in acciaio. Di principio questi interventi non vanno visti come "maquillage" estetico, ma piuttosto come mantenimento e preservazione nel tempo delle varie strutture.

Elementi in acciaio con funzioni statiche saranno esaminati sulla presenza di corrosione e trattati con il prodotto antiruggine in modo da evitare e fermare un ulteriore degrado degli elementi in oggetto.

Opere generali di ritinteggio non sono previste.

Interventi puntuali a seconda delle necessità saranno preliminarmente discussi con la committenza.



Ambienti interni

All'interno degli stabili saranno risanate solo fessure causate da sollecitazioni statiche, come pure le zone interne particolarmente degradate. Piccole fessure capillari come piccoli difetti non saranno risanati. Non sono previsti lavori generali di ritinteggio.

Interventi puntuali a seconda delle necessità, saranno preliminarmente discussi con la committenza.

Omologazione

Checklist SIHF (Swiss Ice Hockey Federation)

Per l'omologazione la pista di ghiaccio deve essere conforme al "Technischen Reglement von Eissportanlagen". Con il principio dell'autocontrollo è stato compilato il formulario di controllo specifico.

Da questo autocontrollo risulta che la pista di ghiaccio potrà essere omologata solo dopo gli adattamenti descritti qui sotto.

Provvedimenti previsti per l'omologazione 3a/4a lega:

- Linee di gioco trasversali vanno portate fino al bordo superiore cinta.
- Le due portine dei penalizzati devono essere traslate oltre all'area d'influenza dell'arbitro.
- Le panchine dei giocatori non sono protette sufficientemente verso l'area degli spettatori sulla tribuna, se la SIHF non dovesse tollerare questa situazione ci sono due possibilità di adattamento.



Variante 1: Posare una piccola tettoia sopra le panchine

Variante 2: Posa di un parapetto alto in vetro di sicurezza sulla tribuna, visto che comunque il parapetto esistente deve essere sostituito si preferisce questa soluzione.

- Per l'accesso alla pista/area di gioco vale lo stesso come per le panchine dei giocatori (18.1).

L'omologazione 1a/2a lega non é momentaneamente prevista

Oltre ai provvedimenti di cui sopra per un'omologazione 1a/2a lega sarebbero necessari i seguenti ulteriori adattamenti:

- La lunghezza minima di 10 m per le panchine giocatori viene raggiunta solo tramite due panchine. Se la SIHF dovesse insistere sulla panchina unica questo avrebbe enormi conseguenze sugli spogliatoi retrostanti.
- La lunghezza minima di 3 m delle panchine dei penalizzati non é rispettata, le stesse vanno prolungate di 1 m.
- Lo stesso vale anche per la panchina Juribox che va prolungata di 1 m.

Al momento l'HCA non gioca in 1a/2a lega. Visto che si sta valutando la costruzione di una pista coperta nella regione, un'eventuale omologazione 1a/2a lega potrà avvenire al momento della reale necessità. In quel momento potranno essere discusse le problematiche sopracitate con la SIHF.



Ottimizzazione area circolazione utenza

Zona entrata

Gli accessi avverranno in futuro primariamente dal posteggio esistente. E' previsto un ampio accesso sia verso il ristorante che verso la pista di ghiaccio. Il nuovo concetto di gestione degli accessi migliorerà in modo sensibile la fruibilità sia per gli utenti della pista che per i clienti del ristorante. La veduta globale d'insieme subirà un notevole miglioramento risultando più piacevole a vantaggio dell'utenza che sarà indirizzata e guidata in modo più consono alle esigenze gestionali della struttura.



Gli annessi attuali al ristorante in stato di degrado avanzato e mal utilizzati saranno demoliti ed i container ad uso della pista saranno allontanati, così potranno essere create le vie di fuga necessarie, in conformità alle prescrizioni di legge antincendio.

Cassa e noleggio pattini

La cassa ed il noleggio pattini saranno raggruppati in un unico locale ed integrati in maniera ottimale nello stabile del ristorante. Con ciò sarà possibile ridurre la presenza di personale addetto alla pista, o meglio in futuro la cassa ed il servizio pattini potrà essere gestito in caso di affluenza normale, da una sola persona. Solo in caso di forte afflusso si dovrà fare capo a personale straordinario. Ciò permetterà risparmi a livello gestionale/organizzativo della pista .





Tetto di copertura per la macchina addetta alla pulizia del ghiaccio

La macchina per la pulizia del ghiaccio non dispone di un garage nel periodo invernale, per cui da anni, nella stagione d'esercizio della pista, la stessa é sottoposta alle intemperie. In concomitanza con i lavori di posa della nuova scala quale via di fuga richiesta dalla perizia antincendio, verrà posata un'adeguata copertura sopra l'area di stazionamento della macchina. Questo a vantaggio dell'efficacia di lavoro come pure per ridurre i costi di manutenzione della macchina.



Gradinata esterna

La gradinata esterna si trova in un pessimo stato. Come già detto la struttura andrà adeguata alle prescrizioni antincendio come segue :

- Modifica della recinzione nella zona d'accesso
- Nuovo cancello quale via di fuga
- Creazione di una scala larga 1.20 m quale via di fuga





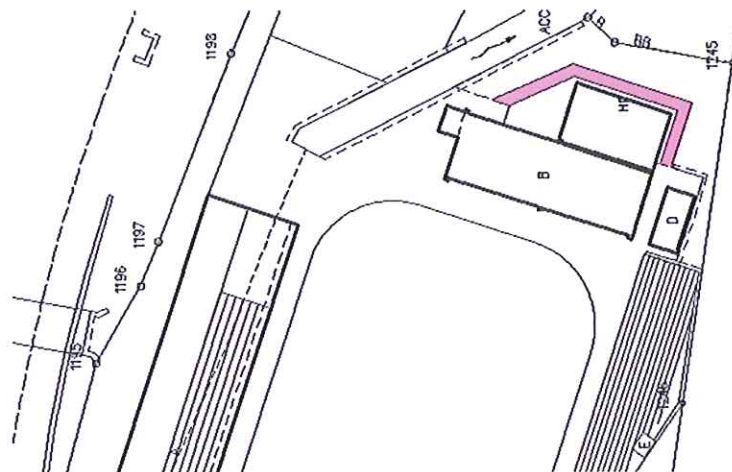
Sentiero di collegamento zona spogliatoi Hockey Club Locarno

Presso gli spogliatoi citati si propone di estendere il collegamento pedonale fino ai locali tecnici della pista e verso i locali delle altre società. Questo prolungo del collegamento permetterà di definire chiaramente la zona utenza separandola dalla zona riservata ad esclusivo uso del personale di servizio della pista, aumentando così la sicurezza gestionale.

Il nuovo collegamento va comunque a vantaggio generale della struttura.



Planimetria Nuovo sentiero zona locale tecnico/spogliatoi del Locarno





Migliorie rivestimenti suolo/canalette/pozzetti

In tutto il perimetro della pista si trovano delle zone sconnesse ed a rischio d'inciampo. Anche le canalette di scolo acque presentano cedimenti e fessurazioni. Non s'interviene con un rifacimento a nuovo per motivi di contenimento dei costi, ma si procederà ad interventi di riparazione puntuale anche dal punto di vista della sicurezza (cemento/asfalto/gomme).



Opzioni

Copertura pista

Nel presente concetto di risanamento non è prevista la copertura della pista. Ciò non avrebbe senso al momento e fintanto che non sarà definita la costruzione di una pista coperta per tutta la regione del Locarnese in un'area idonea ed adeguata a questo tipo di struttura.

La presente opzione permette unicamente di assicurare la possibilità di procedere ad un'eventuale copertura in una seconda fase, senza dover incorrere a delle modifiche strutturali con costi molto elevati o addirittura resa impossibile con il presente progetto di risanamento.

Il presente concetto di fattibilità inerente la copertura delle pista è stato analizzato sulla base dei seguenti criteri:

- Costi di realizzazione
- Conseguenze statiche/strutturali (solette, stabile spogliatoi, fondazioni)
- Spazio a disposizione (ubicazioni, zone d'appoggio)
- Influenza della copertura sul ristorante (punti di vista, altezza stabili, etc.)

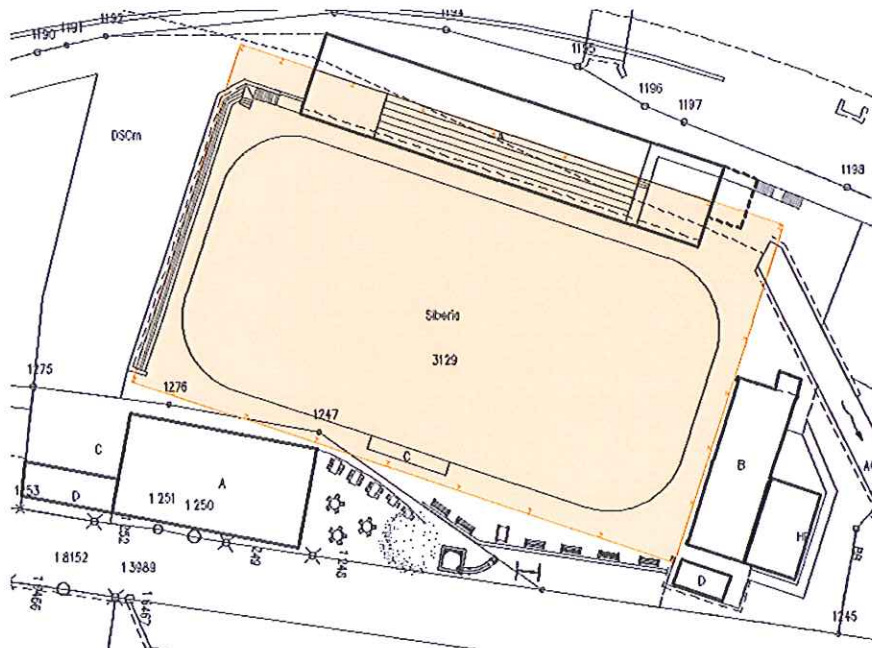


- Esecuzione dei lavori (difficoltà a causa delle infrastrutture esistenti e pista)
- Fattore estetico (vista d'insieme)

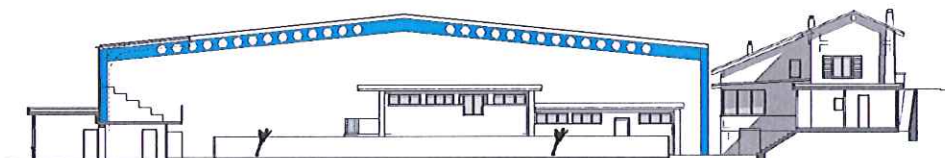
In base ai criteri di cui sopra, una struttura interamente metallica è chiaramente la soluzione da favorire. Ciò è possibile utilizzando un sistema a capriate come segue.

Il costo di massima della copertura è stimato a oggi a fr. 2.5 mio.

Planimetria possibile copertura pista



Sezione possibile copertura pista





Preventivo dell'investimento pista ghiaccio

Prescrizioni di sicurezza		505'000
Polizia del fuoco	139'000	
Impianto elettrico	46'000	
Tribuna coperta	320'000	
Interventi di miglioria		548'000
Impianto di raffreddamento	350'000	
Illuminazione	87'000	
Ombreggiatura della pista	62'000	
Stabili e strutture	49'000	
Omologazione		55'000
Ottimizzazione area circolazione utenza		348'500
Zona entrata	47'000	
Cassa e noleggio pattini	91'500	
Tetto copertura macchina pulisci ghiaccio	51'000	
Area di circolazione utenza	159'000	
Onorari		180'000
Diversi e imprevisti		100'000
Totale		1'736'500
+ 8% IVA		138'920
Totale costi investimento (IVA inclusa)		1'875'420



Ristrutturazione ristorante e appartamento annesso alla pista di ghiaccio

Situazione

L'edificio originale, probabilmente edificato negli anni '30-'40, ha subito nel corso degli anni rimaneggiamenti e aggiunte varie di scarsa qualità, che non hanno lasciato alla costruzione uno stile caratterizzante.

Dal punto di vista tecnico l'edificio è privo di isolamento termica e presenta quindi gravi lacune relative al risparmio energetico; non rispetta le norme attuali per i locali pubblici e le norme antincendio e non dispone di accessi per le persone disabili.

Proposta d'intervento

Con il progetto oltre al miglioramento tecnico dell'edificio si vogliono ottimizzare gli accessi alla pista e al ristorante, la disposizione dei locali ed i percorsi interni.

Percorsi

Sono identificabili tre tipologie di utenza della pista:

- Utenti della pista
- Spettatori della partita
- Avventori del ristorante

Il grosso dell'utenza proviene dal parcheggio adiacente alla pista, in piccola percentuale giunge dalla strada in via Losone.

Il progetto risolve gli accessi creando una nuova entrata principale generale al piano terra/lato nord-ovest del ristorante. Per rendere identificabile l'entrata verranno tolti tutti i corpi accessori, il container e le gradinate davanti al ristorante. Verrà dato maggiore spazio all'entrata arretrando il muro del locale pattini al piano terra di circa 1.80 m, operazione che creerà un passaggio coperto lungo tutto il fronte dell'edificio grazie allo sbalzo della soletta del piano sovrastante.

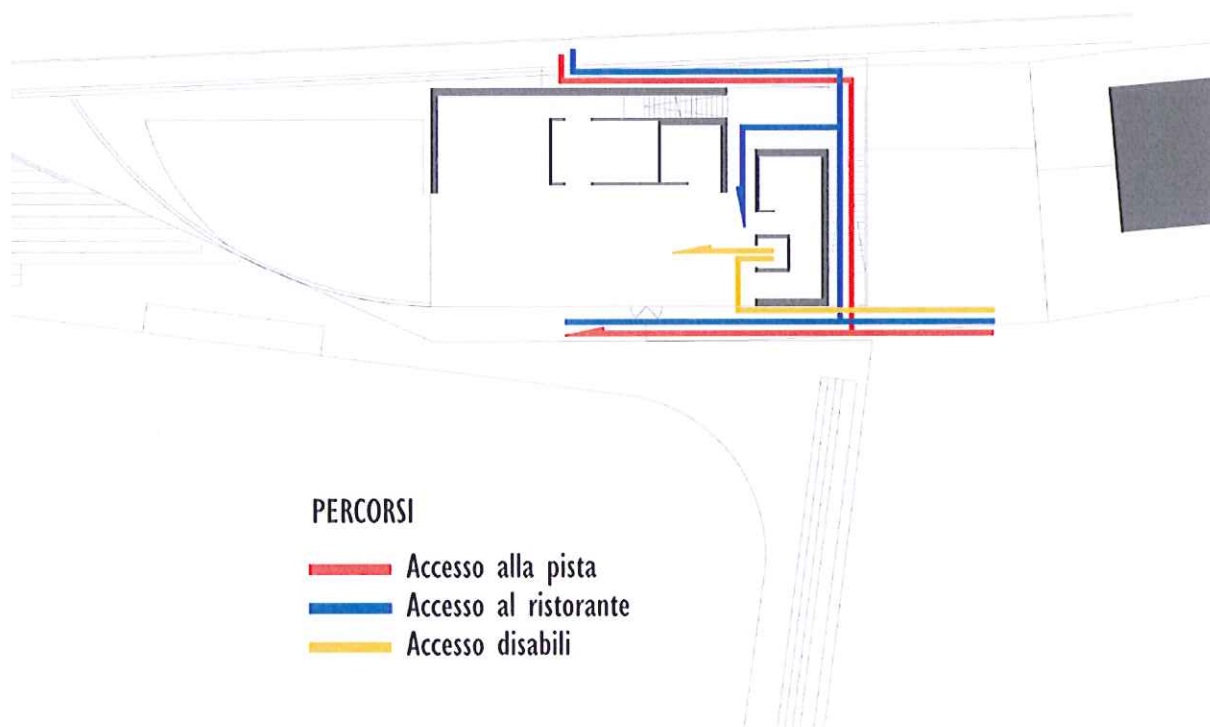
Dall'entrata generale l'accesso al ristorante avverrà dalla scala o tramite il lift ed entrambi potranno essere utilizzati anche nei periodi di chiusura della pista.

Una rampa dal livello della strada porta al primo piano e permetterà l'accesso sia al ristorante che alla pista, proseguendo con il lift o la scala.

L'entrata attuale dalla strada (via Losone) verrà eliminata, e sarà quindi ingrandita la terrazza del ristorante.



Schema dei percorsi



Disposizione dei locali

Piano terra: il primo elemento che s'incontra arrivando dal parcheggio è la scala d'accesso al ristorante con a lato un'area che in parte sarà arricchita con arredo urbano ed in parte utilizzata dai due parcheggi del ristorante. Continuando si trova la biglietteria per le partite accanto all'ascensore ed ai depositi del ristorante. Si prosegue sotto il passaggio coperto e si trova la cassa per l'entrata alla pista ed il noleggio dei pattini, seguita dall'entrata vera e propria alla pista tramite "girello", passato il quale troviamo il deposito pattini con il locale affilatura ed il chiosco.

Primo piano: dopo una rampa di accesso al lato sud troviamo l'entrata del ristorante e dell'appartamento. Ad ovest, sopra i depositi del ristorante situeremo un'area arricchita con arredo urbano. Ad est la terrazza del ristorante che ridisegna lo spazio in origine occupato dall'entrata alla pista non più utilizzata. All'interno troviamo un atrio che divide il ristorante dai servizi. Ad ovest sono situati i servizi uomini, donne e disabili ed il lift. Oltre l'atrio troviamo il ristorante con 90 posti a



sedere, il bar la pizzeria e la cucina. A nord c'è una scala che porta ai depositi del piano terra.

Secondo piano: un appartamento di 3 locali e mezzo con un servizio.

Aspetti tecnici

Lavori preliminari

Si prevede la demolizione e rimozione dei corpi accessori, la rimozione della parete e della tribuna tra il locale pattini e la pista, la rimozione della soletta del primo piano e parte delle pareti interne e del tetto.

Costruzione grezza

La nuova struttura portante sarà in parte di cemento armato ed in parte di mattoni di laterizio. Si prevede l'inserimento di pilastri d'acciaio nella facciata del ristorante al fine di creare una grande vetrata.

Il tetto avrà una travatura in legno e una copertura in tegole e lattonerie in acciaio inossidabile.

I serramenti sono previsti in alluminio termolaccato con vetratura doppia.

La coibentazione delle facciate verrà eseguita mediante la posa di pannelli di polistirolo espanso successivamente intonacati e tinteggiati.

L'impianto elettrico verrà completamente rifatto come pure gli impianti di riscaldamento ed i sanitari.

Sarà installato un lift omologato per il trasporto di persone disabili.

Finiture

È prevista l'intonacatura di tutte le pareti interne, i soffitti saranno in parte intonacati, mentre nel ristorante sarà realizzato un soffitto fonoassorbente; il tutto sarà successivamente tinteggiato.

È prevista la posa di parapetti e corrimano nel rispetto delle norme vigenti.

Le opere di falegnameria prevedono la posa di tutte le porte interne e parti di arredo.

Saranno costruiti dei sottofondi coibentati, contenenti l'impianto di riscaldamento in serpentine.

La finitura dei pavimenti verrà eseguita con la posa di piastrelle.

Prevediamo la posa di un forno per pizze.



Preventivo ristrutturazione ristorante e appartamento al 2° piano

Lavori di sgombero	45'000.00
Edificio grezzo	643'000.00
Impianti elettrici	70'000.00
Impianti risc.vent. condiz.	66'000.00
Impianti sanitari	98'500.00
Impianto di trasporto	37'000.00
Finiture	216'500.00
Onorari	187'000.00
Totale	1'379'000.00
IVA 8%	110'320.00
Totale costi ristorante	1'489'320.00

Edificio grezzo	62'200.00
Impianti elettrici	9'000.00
Impianti risc.vent. condiz.	5'000.00
Impianti sanitari	20'000.00
Finiture	37'500.00
Totale	133'700.00
IVA 8%	10'696.00
Totale costi appartamento	144'396.00



CALCOLO DELL'INVESTIMENTO E DELLE MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

Dal profilo finanziario i lavori di manutenzione alla pista di ghiaccio della siberia, la ristrutturazione stabile ristorante e dell'appartamento presentano la seguente situazione:

A - Investimento lordo complessivo

	importo fr.
Struttura pista ghiaccio e locale pattini	1'736'500.00
Ristorante	1'379'000.00
Appartamento	133'700.00
Totale intermedio	3'249'200.00
IVA 8%	259'936.00
Arrotondamento	864.00
Totale complessivo	3'510'000.00

B- Finanziamento dell'investimento

Introito	Sussidio sport-toto		Fr.
Sussidio Sport-Toto: spesa computabile fr. 1'875'420.00	Fino a fr. 500'000: 30%	150'000.00	287'542.00
	Da fr. 500'001: 10%	137'542.00	
Totale sussidio sport-toto			287'542.00

C - Investimento complessivo netto

Investimento lordo	Fr.	3'510'000.00
Sussidio Sport-toto	Fr.	-287'542.00
Investimento netto	Fr.	3'222'458.00

Questo investimento è in linea con quanto previsto dal piano finanziario allegato al Messaggio municipale accompagnante il Preventivo 2014 del Comune.



CONSEGUENZE FINANZIARIE SULLA GESTIONE CORRENTE

Costi di gestione corrente

Principalmente sono due gli oneri che annualmente graveranno sulla gestione corrente in conseguenza dei lavori di manutenzione della pista di ghiaccio siberia, alla ristrutturazione stabile ristorante e dell'appartamento:

- Ammortamento
- Gestione e manutenzione

E meglio come alla tabella seguente:

Genere e costo		Oneri complessivo
Ammortamenti beni amministrativi (pista ghiaccio)	7% sull'investimento netto fr. 1'597'00.00 (di anno in anno è calcolato sul valore residuo a bilancio)	111'440.00
Ammortamenti beni patrimoniali (Rist. + app.)	2% sull'investimento netto di fr. 1'625'386.00	32'507.75
Totale intermedio Ammortamenti		143'947.75
340.314.125 Manutenzione pista		30'000.00
340.314.127 manutenzione ristorante e app.		4'000.00
Totale costi di gestione		34'000.00
TOTALI		177'947.75

**ASPETTI PROCEDURALI E FORMALI**

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissioni della Gestione e Edilizia

Referendum facoltativo: la decisione del Consiglio comunale sottostà al referendum facoltativo (art. 75 LOC).

Quoziente di voto: per l'approvazione del dispositivo di deliberazione è necessario il voto della maggioranza assoluta del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 voti favorevoli (art. 61 cpv 1 LOC).

PROPOSTA DI DECISIONE:

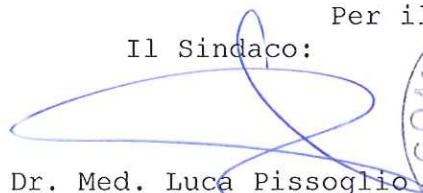
Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni e chiarimenti, vi invitiamo a voler

deliberare:

1. E' approvato il progetto di manutenzione alla struttura della pista di ghiaccio siberia, del ristorante, dell'appartamento e del locale pattini;
2. Al Municipio è concesso un credito d'investimento di fr. 3'510'000.00 (IVA compresa) per i lavori di manutenzione alla pista di ghiaccio della siberia, per la ristrutturazione stabile ristorante e dell'appartamento;
3. Il credito concesso, per l'importo di Fr. 3'510'000.00 (IVA compresa) è messo a carico del conto investimenti del Comune così ripartito:
 - Fr. 1'875'420.- (IVA Compresa) nel cto. 340.503.140 Manutenzione pista ghiaccio
 - Fr. 1'634'580.- (IVA Compresa) nel cto. 340.703.340 ristrutturazione Ristorante/appartamento.
4. Il sussidio sport-toto sarà registrato in entrata nel conto investimento
5. Il credito concesso decade se non è utilizzato entro il 31 dicembre 2015.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

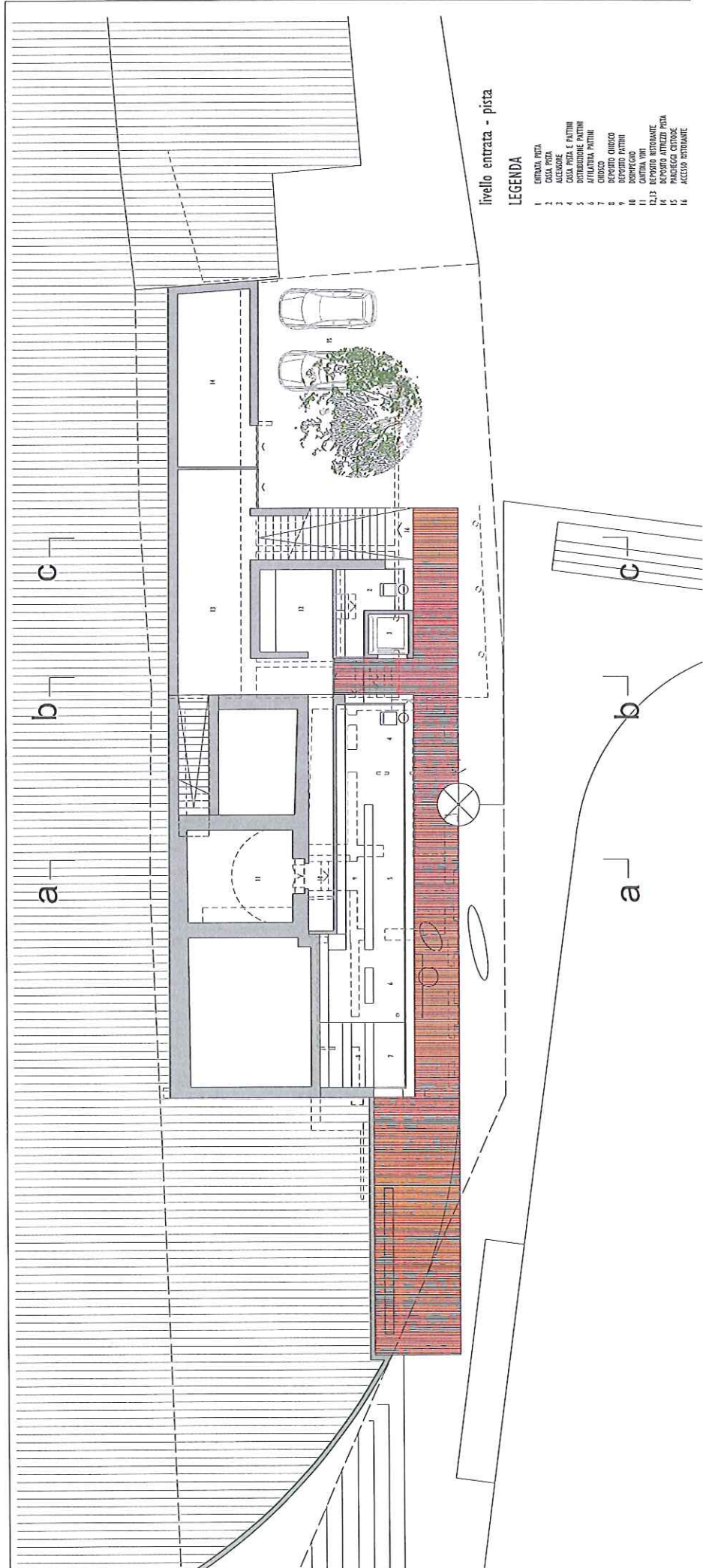


Dr. Med. Luca Pissoglio

Il Vice-Segretario:



Simone Benzoni



livello entrata - pista

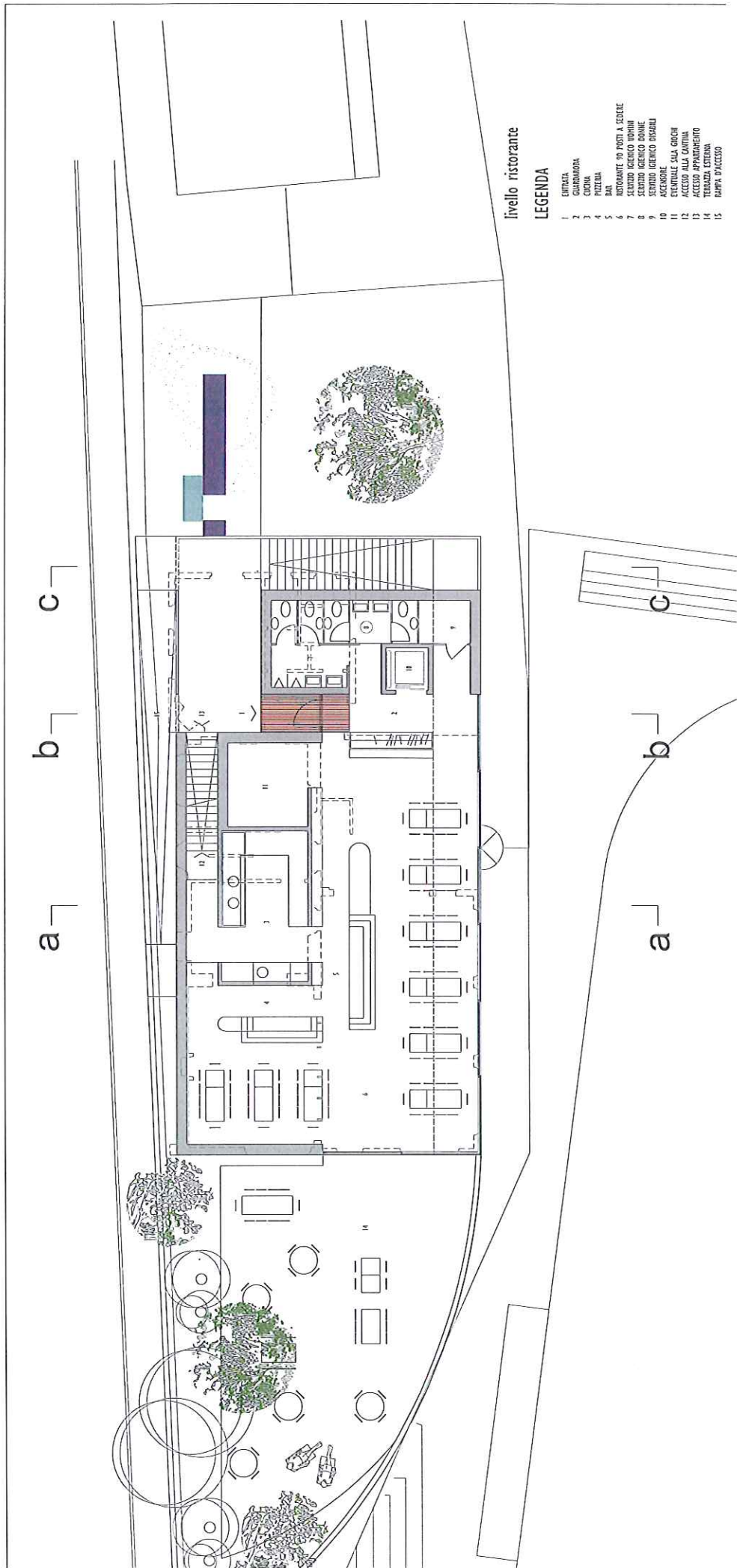
LEGENDA

- 1 ENTRATA PISTA
- 2 CUCINA
- 3 ACCOGLIENZA
- 4 SALA PISTA E PASTINI
- 5 DISTRIBUZIONE PASTINI
- 6 AFFILATURA PASTINI
- 7 DEPOSITO CINGOLO
- 8 DEPOSITO PASTINI
- 9 CANTINA PASTINI
- 10 CANTINA VINO
- 11 DEPOSITO RISTORANTE
- 12 DEPOSITO ATTREZZI PISTA
- 13 PARCHEGGIO CANTIERE
- 14 ACCESSO RISTORANTE

RISTORANTE "SIBERIA"
 mappa 1579
 comune di Arcosa

Proprietà:
 Comune di Arcosa

Architetto:
 Francesco Gatti
 via S. Giovanni, 2
 46039 Mantova
 14 ottobre 2013



livello ristorante

LEGENDA

- 1 ENTRATA
- 2 GUARDAROBIA
- 3 CUCINA
- 4 PIZZERIA
- 5 RISTORANTE 90 POSTI A CERCHIO
- 6 RISTORANTE 90 POSTI A CERCHIO
- 7 SERVIZIO GINECO UOMO
- 8 SERVIZIO GINECO DONNE
- 9 SERVIZIO GINECO DISABILI
- 10 ASCENSORE
- 11 EVENTUALE SALLA GIOCHI
- 12 ACCESSO ALLA CANTINA
- 13 ACCESSO APPARTEMENTO
- 14 TERRAZZA ESTERNA
- 15 RAMPA D'ACCESSO

AUTONOME SUEZIA
 mappa 1579
 comune di Acona
 Preparato:
 Comune di Acona
 Architetto:
 Franco L. Galli
 via dell'Arte, 2
 46030 Mantova
 La 14 ottobre 2012



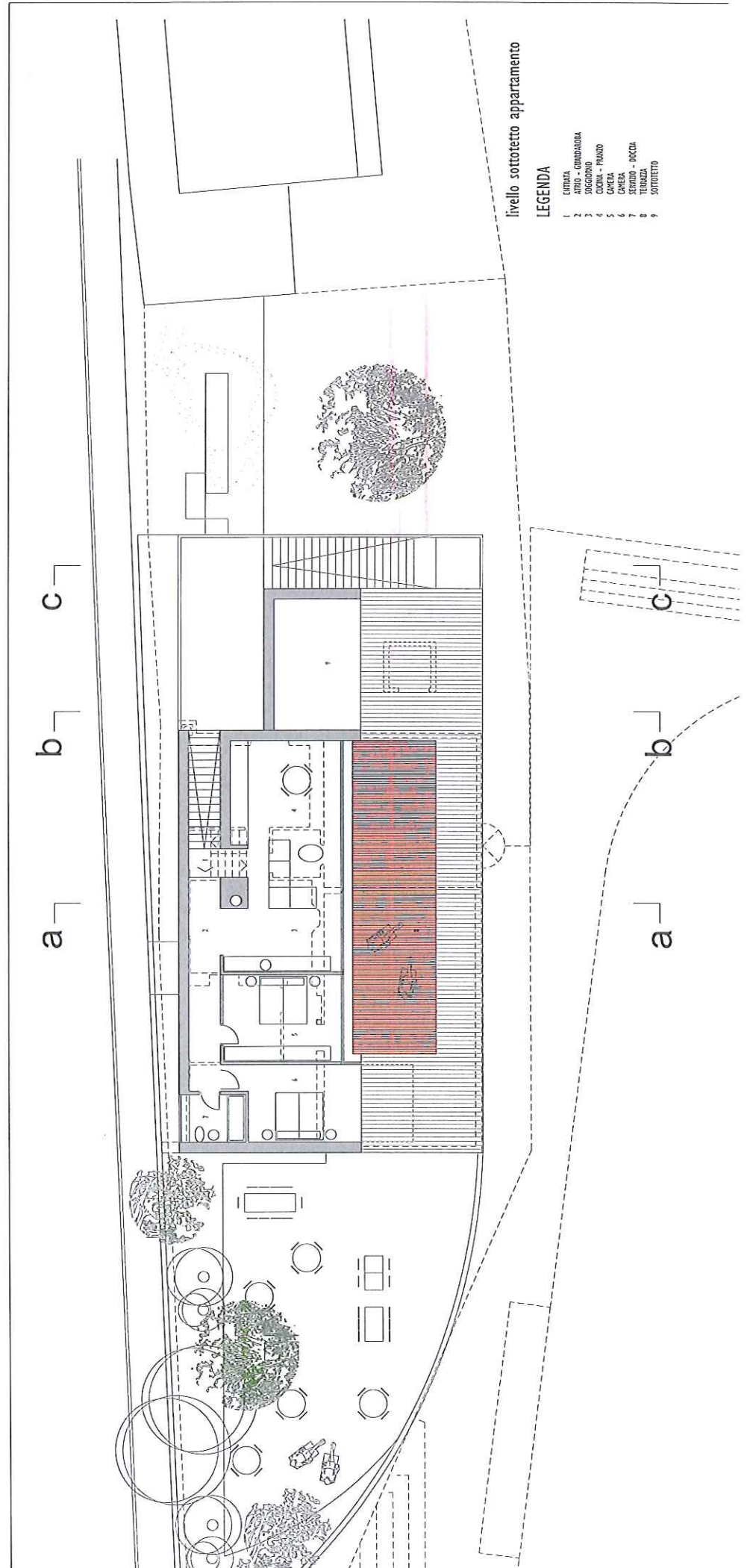
a b c

a b c

livello sottotetto appartamento

LEGENDA

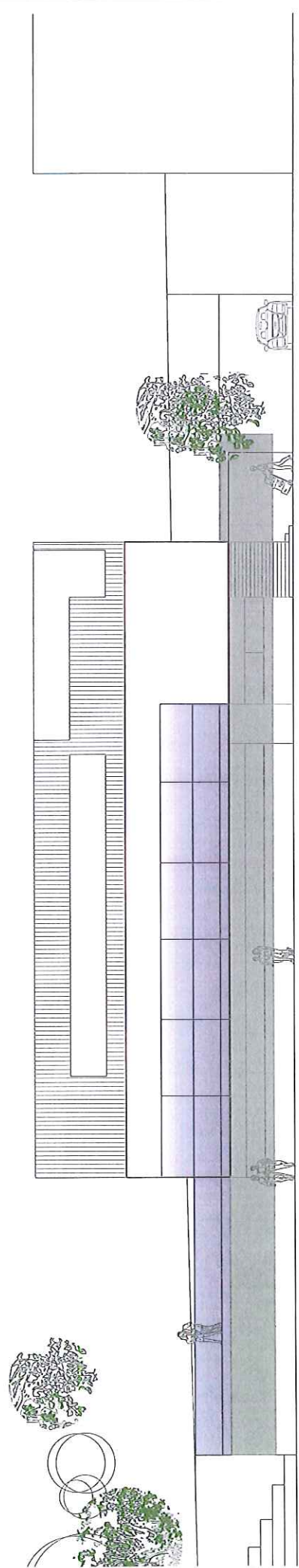
- 1 ENTRATA
- 2 ATRIO - CORDONATA
- 3 SOGGIORNO
- 4 CUCINA - PRANZO
- 5 CAMERA
- 6 CAMERA
- 7 STANNO - BICCA
- 8 TERRAZZA
- 9 SOTTOTETTO



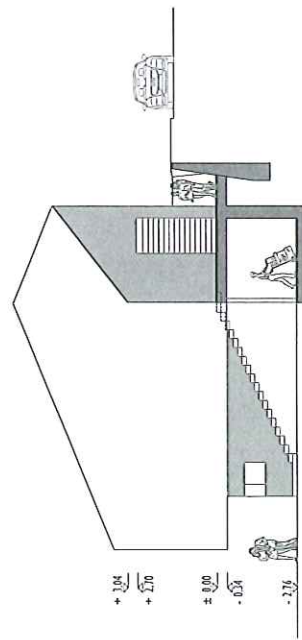
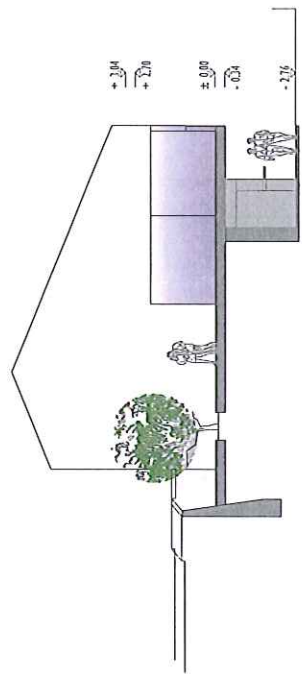
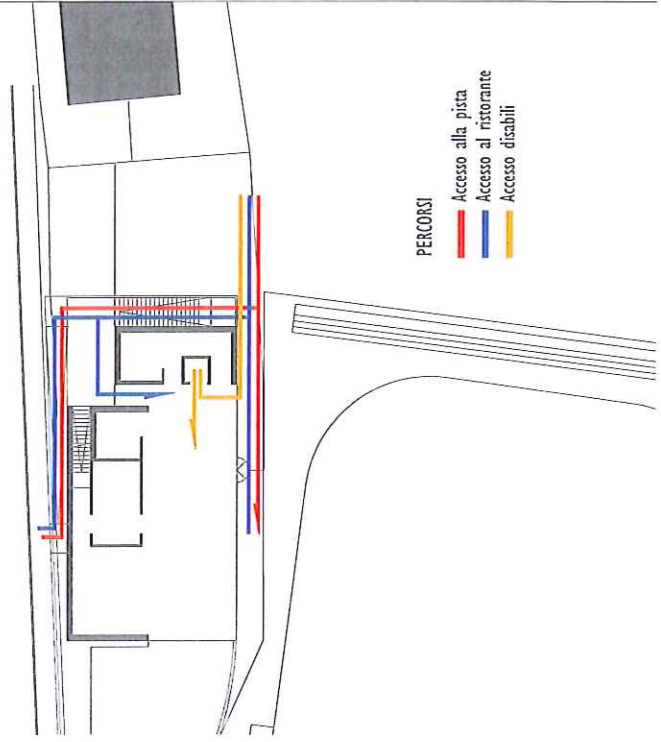
AUTOGARAGE OPERA
mappale 1579
comune di Arcena

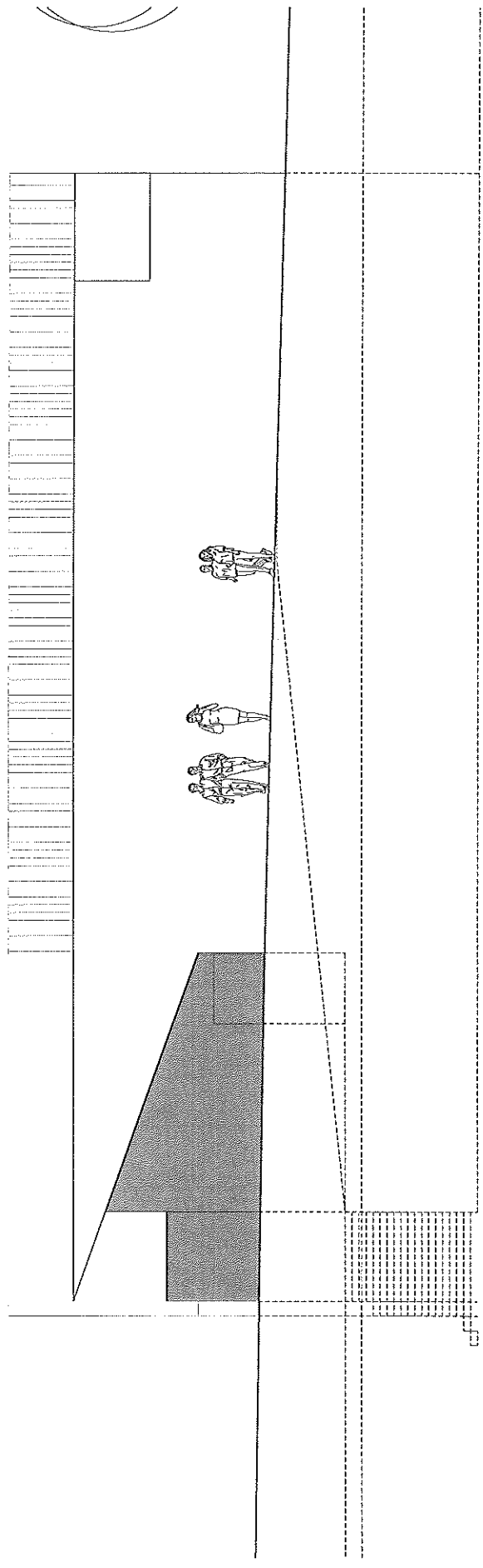
Proprietà:
Comune di Arcena

Architetti:
Franco G. Gatti
Via Altavero, 2
40088 Modugno
lu 14 ottobre 2012

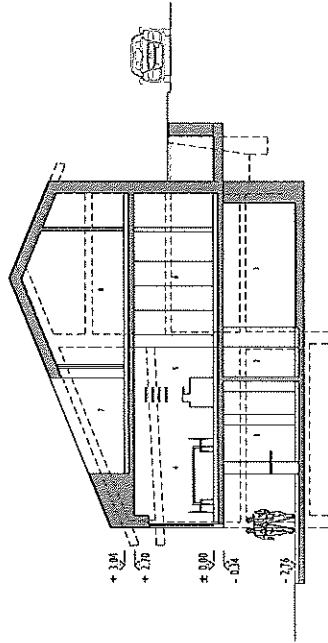


sezione nord





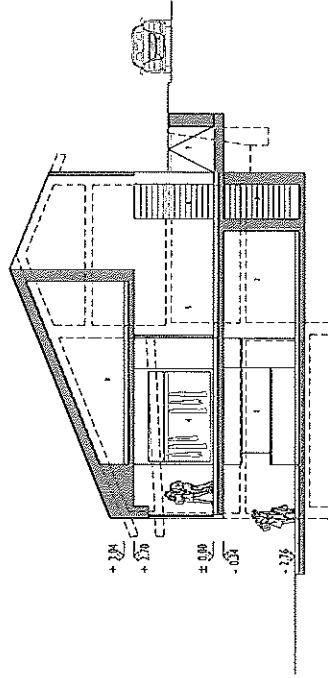
sezione sud



sezione a - a

LEGENDA

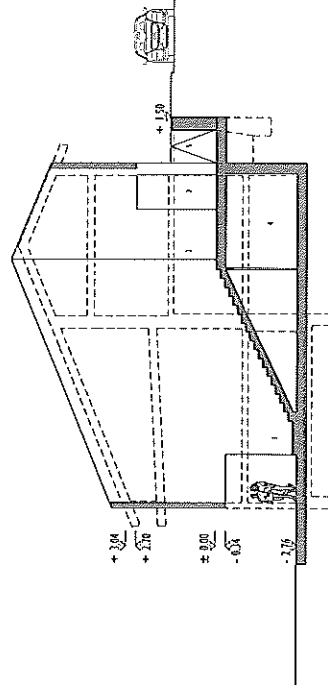
1. RECUPERO ACQUA
2. RISCALDAMENTO
3. CANTINA VINO
4. RISTORANTE
5. SALA
6. CUCINA
7. TERRAZZA APPLICAZIONE
8. SECCOIO



sezione b - b

LEGENDA

1. COLLA SOTTILE ACQUA
2. BRICCEGGIO SOTTILE ACQUA
3. SALA SOTTILE ACQUA
4. CUCINA SOTTILE ACQUA
5. TERRAZZA SOTTILE ACQUA
6. SALA SOTTILE ACQUA
7. BRICCEGGIO SOTTILE ACQUA
8. RISTORANTE



sezione c - c

LEGENDA

1. SALA SOTTILE ACQUA
2. BRICCEGGIO SOTTILE ACQUA
3. TERRAZZA SOTTILE ACQUA
4. RISTORANTE SOTTILE ACQUA
5. SALA SOTTILE ACQUA