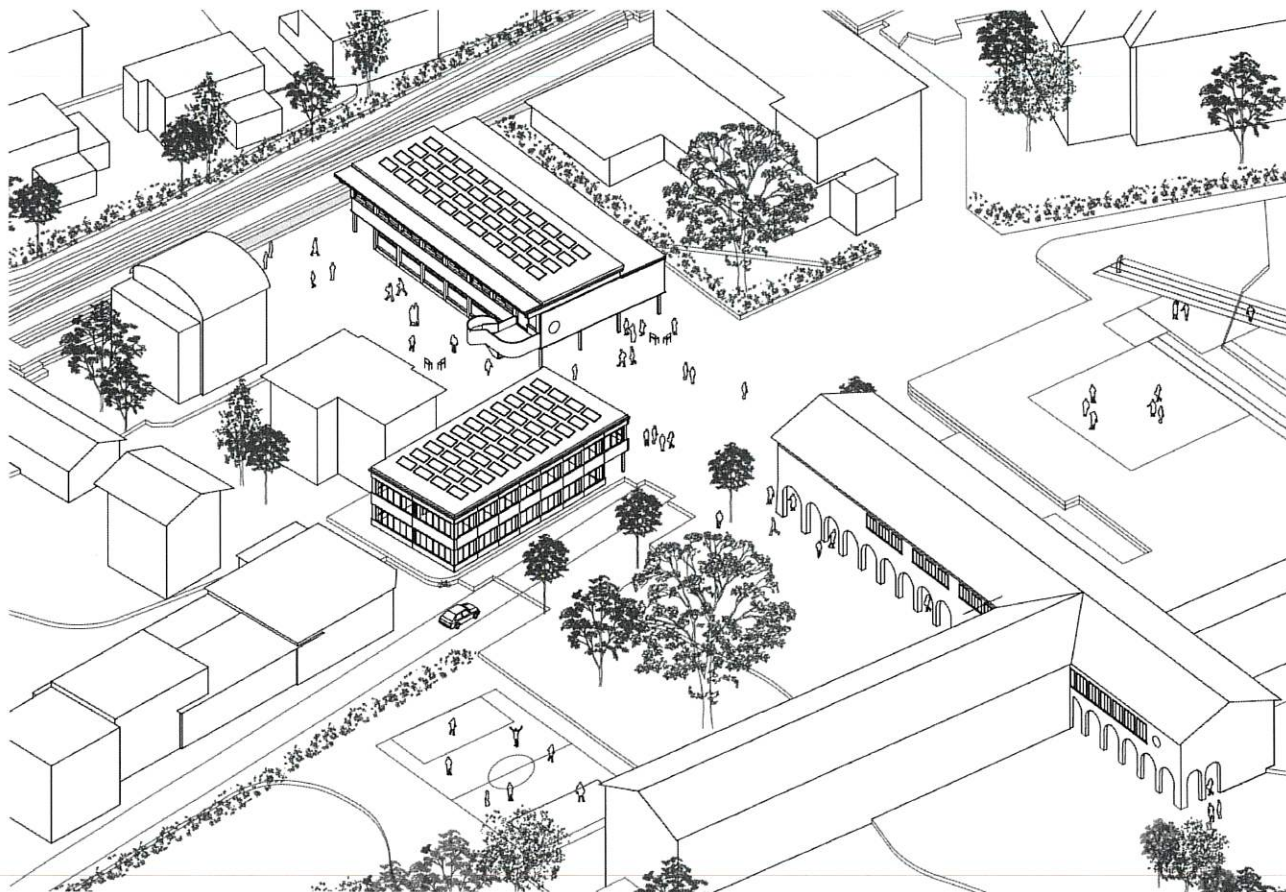




messaggio municipale no. 08/2024

Comune di Ascona



Richiesta di un credito d'investimento di CHF 12'100'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la realizzazione di un centro civico con una sala polivalente e di un edificio amministrativo sui mappali n. 1395 e 1836 RFD Ascona.



v. rif.
n. rif. PB/FG
Risoluzione municipale no. 383
Ascona, 22 febbraio 2024

MESSAGGIO no. 08 / 2024

del Municipio al Consiglio comunale del Borgo di Ascona concernente la richiesta di un credito d'investimento di CHF 12'100'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la realizzazione di un centro civico con una sala polivalente e di un edificio amministrativo sui mappali n. 1395 e 1836 RFD Ascona.

Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito d'investimento di CHF 12'100'000.00 (IVA 8.1% inclusa) per la realizzazione di un centro civico con una sala polivalente e di un edificio amministrativo sui mappali n. 1395 e 1836 RFD Ascona.

1. Premessa

Il presente Messaggio municipale fa seguito al Messaggio n. 38/2019 del 13 novembre 2019 inerente al credito di CHF 320'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per lo svolgimento di una procedura di concorso di progetto per team interdisciplinare con procedura selettiva ai sensi del Concordato Intercantonale sugli appalti pubblici (CIAP), come pure al Messaggio n. 20/2023 del 23 agosto 2023 inerente al credito di CHF 945'000.00 (IVA 7.7% inclusa) per lo sviluppo del relativo progetto definitivo.

Il progetto denominato "Centro Civico" è risultato vincitore del concorso per team interdisciplinare a procedura selettiva. In seguito all'assegnazione del mandato, il team di progetto coadiuvato dallo studio di architettura Pessina Architetti SA di Lugano è stato incaricato di procedere con la progettazione definitiva del progetto di concorso.

Il progetto definitivo, approfondito in tutte le sue parti (in considerazione delle osservazioni esplicitate nel rapporto di giuria del concorso), in stretta collaborazione con il Committente, è stato consegnato e presentato in data 6 febbraio 2024 al Municipio di Ascona.



2. Descrizione del progetto

2.1 *Considerazioni iniziali*

In funzione del raggiungimento della sicurezza progettuale necessaria per poter definire un preventivo con il grado di precisione necessario, il progetto è stato approfondito e coordinato interdisciplinariamente con tutte le parti specialistiche (ingegneria civile, impianti RVCS, impianti elettici, fisica della costruzione, protezione antiincendio e architettura del paesaggio).

Inoltre sono state definite in modo preciso le caratteristiche dei materiali di costruzione e dei rivestimenti, in relazione all'approfondimento del concetto architettonico e nel rispetto dei requisiti legati alla fisica della costruzione.

Qui di seguito sono descritti gli aspetti principali del progetto e gli sviluppi elaborati nel corso della progettazione definitiva. Unitamente alla parte architettonica, sono inoltre esposti i concetti base inerenti alle singole parti specialistiche.

2.2 *Concetto generale*

Proseguendo la preposizione iniziale proposta nel concorso, con il progetto si vuole cogliere l'occasione di mettere in relazione gli elementi del costruito e del paesaggio presenti, dando forma ad un disegno unitario e coerente, in grado di rafforzare il carattere pubblico del comparto nonché di precisare la definizione dei suoi spazi esterni.

Due edifici distinti vanno a completare il comparto, ponendosi in relazione con il porticato della scuola elementare.

Il primo volume, denominato "stabile amministrativo", contenente le funzioni dell'ufficio tecnico, sale riunioni, sportello sociale comunale e ufficio del giudice di pace, si pone lungo via delle Scuole; un secondo volume, chiamato "stabile multifunzionale", con asilo nido e sala multifunzionale, suddivisibile in mensa scolastica (con relativa cucina) e sala del Consiglio comunale, si pone perpendicolarmente al primo volume.

2.3 *Lo stabile amministrativo*

Il volume dello stabile amministrativo presenta due piani fuori terra e un piano interrato. Rivolto verso la nuova piazza del Centro Civico, un portico d'accesso si pone in rapporto con il caratteristico porticato della scuola elementare e con il portico del nuovo edificio pubblico (stabile multifunzionale).

Il programma degli spazi è stato sviluppato e precisato in stretto dialogo con la Committenza e in ossequio alle esigenze degli utenti. Gli spazi dell'ufficio tecnico di Ascona sono raggruppati in un'unità distinta al primo piano.

Al piano terra sono disposti gli uffici di giudice di pace e assistente sociale, unitamente alle sale di riunione comuni.

Al piano interrato sono disposti gli spazi tecnici: locale elettrico e di ventilazione per lo stesso edificio amministrativo, centrale



termica e sanitaria per entrambi gli edifici (lo stabile multifunzionale è sprovvisto di piano interrato).

Completano il programma del piano -1, il locale pulizia e uno spazio di archivio.

Il nucleo di circolazione (scala e lift) consente di mantenere separate le diverse aree funzionali e di garantire il rispetto delle disposizioni di protezione al fuoco.

Il piano interrato è realizzato completamente in calcestruzzo riciclato con granulato RC-C. Questo livello, destinato ad ospitare un archivio e soggetto al rischio di esondazione del lago, richiede un'adeguata impermeabilizzazione mediante l'applicazione di un foglio noto come "vasca gialla".

I pilastri interni, caratterizzati da una sezione quadrata di 24 cm, si appoggiano su una fondazione continua, mentre le pareti esterne si fondano direttamente su platea. Il vano scale e il vano lift sono costruiti in calcestruzzo armato e si estendono per tutta l'altezza dell'edificio. Le scale sono prefabbricate in calcestruzzo. La soletta del piano interrato ha uno spessore di 25 cm ed è anch'essa realizzata in calcestruzzo.

La struttura fuori terra, escludendo gli elementi precedentemente menzionati, è interamente costruita in legno, caratterizzata da solette scatolari che trovano appoggio su un'ossatura composta da pilastri e travi primarie (entrambi in legno lamellare incollato).

Per il pianoterra, la soletta è composta da un sistema scatolare collegata a una piastra di OSB, presentando uno spessore complessivo di 29 cm. Lo spessore è determinato dalla doppia campata di 5.50 m e dai requisiti delle norme oscillatorie al fine di migliorare il comfort d'uso. Il sistema scatolare permette di avere un fonoassorbimento integrato direttamente nella placca inferiore.

Le travi perimetrali presentano una sezione di 12 cm x 52 cm in altezza. Le travi interne invece, sostenendo il doppio del carico, mostrano uno spessore raddoppiato, con una sezione trasversale di 24 x 52 cm. Nonostante la campata limitata di circa 3.00 m, l'altezza statica è determinata dalla necessità di adottare dei risparmi per il passaggio di canali di ventilazione senza incorrere a dei rinforzi locali.

Le travi, a loro volta, trovano sostegno su pilastri in legno caratterizzati da una sezione quadrata di 24 cm. Sul lato est della struttura, specificamente lungo la via delle scuole, i pilastri devono resistere a forze d'urto veicolari, poiché si trovano a una distanza inferiore ai 3 metri dalla strada. Per questo motivo, si è optato per l'integrazione di profili in acciaio nelle sezioni dei pilastri, assicurando che visivamente si presentino come componenti in legno. I pilastri del porticato, esposti direttamente alle condizioni atmosferiche, sono integralmente realizzati in calcestruzzo.

Per il livello superiore, la struttura statica è paragonabile a quella del piano sottostante, ad eccezione del tetto, il quale, nonostante un sovraccarico maggiore, presenta uno spessore totale di 27 cm.



La stabilizzazione orizzontale è assicurata mediante un sistema di controventamento in legno lungo le facciate longitudinali, con sezioni di 24 cm. La stabilizzazione sulla sezione trasversale è garantita dalle pareti del vano lift e scale.

2.4 Lo stabile multifunzionale

L'edificio è composto da due piani fuori terra.

Al piano terra è disposto l'asilo nido, spazi tecnici dedicati (centrale di ventilazione e locale elettrico), unitamente ad un atrio d'ingresso comune.

Il piano primo ospita lo spazio multifunzionale e le relative funzioni annesse. Lo spazio della grande sala è suddivisibile tramite una parete mobile "a libro" in due unità: sala del Consiglio comunale e mensa scolastica, con la relativa cucina di appoggio.

Gli spazi dell'asilo nido sono stati approfonditi in dialogo con Committenza e utenti di riferimento, nel rispetto delle vigenti normative cantonali. L'asilo nido è organizzato in relazione a 3 gruppi di età ed alle relative esigenze di bambini e personale (sale di movimento, spazi per il sonno, servizi igienici e ufficio). In previsione di una possibile gestione esterna, la cucina è predisposta alla preparazione dei pasti senza dover far capo ad un catering esterno.

Il piano dello spazio multifunzionale è anche stato approfondito e ottimizzato in dialogo con Committente ed enti cantonali, chiarendo le esigenze legate alla tecnica dell'edificio, all'infrastruttura multimediale, alla fisica della costruzione, alle norme igieniche e alle necessità degli spazi. La progettazione della cucina è stata accompagnata da uno specialista gastrotecnico.

Il sistema di circolazione, che deve rispondere all'uso da parte di tipologie di utenti eterogenee nel corso di fasce orarie differenziate, è stato ulteriormente sviluppato e precisato, assicurando accessi e percorsi ben strutturati e organizzati, unitamente a garantire la protezione in caso di incendio. Lo stabile presenta un unico accesso principale, nel centro del portico pubblico, che apre su un atrio da cui è possibile accedere all'asilo nido o al foyer dello spazio multifunzionale al piano primo, collegato con una scala rappresentativa. L'accesso diretto alla mensa scolastica al primo piano avviene per contro tramite una scala esterna.

Analogamente all'edificio amministrativo, la struttura portante, ad eccezione del vano lift e delle scale, è composta da elementi lignei, dove le solette poggiano su una struttura formata da pilastri e travi primarie.

Per il pianoterra, la soletta è composta da un sistema scatolare collegata a una di piastra OSB, presentando uno spessore complessivo di 29 cm. Il sistema scatolare permette di avere un fonoassorbimento integrato direttamente nella struttura. Le travi, poste sui lati di supporto della soletta, presentano una sezione di



12 cm x 52 cm in altezza. Le travi interne, sostenendo il doppio del carico, mostrano uno spessore raddoppiato, con una sezione trasversale di 24 per 52 cm. L'altezza statica è anche determinata dalla necessità di adottare dei risparmi per il passaggio di canali di ventilazione senza incorrere a dei rinforzi locali. Le travi, a loro volta, si posano su pilastri in legno caratterizzati da una sezione quadrata di 24 cm.

I pilastri del porticato, esposti direttamente alle condizioni atmosferiche, sono integralmente realizzati in calcestruzzo e, in quanto soggetti anch'essi a forze d'urto, presentano una sezione di 36 cm. Il vano lift è costruito in calcestruzzo e si estende per tutta l'altezza dell'edificio. Le scale sono prefabbricate in calcestruzzo.

Per il livello superiore, le travi principali vengono ruotate di 90° e quindi orientate perpendicolarmente rispetto a quelle del piano sottostante, determinando una riduzione della campata della soletta. In particolare, il tetto dell'edificio multifunzionale è sempre costituito da un sistema scatolare congiunto a una lastra OSB, ma presenta uno spessore totale di 19 cm. Oltre alla limitata campata di circa 3.50 metri, per i tetti non sono richiesti specifici requisiti di comfort. In contrasto con la soletta, la campata delle travi principali è maggiore, comportando un incremento dell'altezza a 80 cm. I pilastri ripropongono la stessa sezione del piano inferiore.

Il primo piano è collegato con il pianterreno tramite una scala esterna realizzata in acciaio S355. La struttura della scala è concepita come un insieme di piastre saldate tra loro, l'imitando la difficoltà d'esecuzione. La superficie di camminamento della scala è rifinita con resina epossidica finita a sabbia di quarzo.

La stabilizzazione orizzontale è assicurata mediante un sistema di controventamento in legno lungo le facciate longitudinali e trasversali, con sezioni di 24 cm. La stabilizzazione sulla sezione trasversale è anche garantita dalle pareti del vano lift. Anche in questo caso, l'aggiunta della piastra OSB al sistema scatolare permette di creare un diaframma rigido capace di indirizzare gli sforzi orizzontali causati dall'azione del sisma o vento negli elementi di irrigidimento orizzontale. Considerata l'esigenza di ridistribuire le forze di trazione nel terreno in caso di evento sismico, è necessario l'impiego di micropali con diametro 30 cm e una lunghezza totale nel sottosuolo di 10 m.

La struttura portante dell'edificio, concepita con l'obiettivo di garantire la sicurezza antincendio, presenta una resistenza R 30 per entrambi i piani. Queste specifiche sono determinate dalle caratteristiche dell'edificio, tra cui l'altezza contenuta, la destinazione d'utilizzo mista (asilo nido, sala multiuso e mensa) e l'assenza di locali con una concentrazione elevata di persone.



2.5 L'espressione architettonica

Entrambi gli edifici presentano una struttura filigrana in legno. Le facciate, in relazione al carattere civico del complesso e al bagaglio materiale del contesto, sono definite dalla combinazione di legno, pannelli in fibrocemento e serramenti in alluminio anodizzato. I due edifici sono trattati in analogia fra loro, dove l'edificio amministrativo presenta un carattere più generico, subordinato all'accento più pubblico del "piano nobile" dell'edificio multifunzionale.

2.6 L'architettura del paesaggio

La costruzione di due nuovi edifici a carattere pubblico è l'occasione per riordinare il comparto conferendogli una centralità. L'intento del progetto di concorso è stato quello di dare un carattere civico agli edifici, legandosi con il complesso scolastico esistente, attraverso una piazza urbana a tutti gli effetti.

Si è quindi desiderato dare un carattere di centralità urbana a questo spazio, che diventa un luogo di riferimento per la cittadinanza e per gli abitanti del quartiere stesso. Per questa ragione al di là del perimetro attribuito per il concorso, si propone di ampliare l'intervento in modo da sfruttare il potenziale dello spazio pubblico presente.

Progettare al giorno d'oggi uno spazio pubblico, è anche un'occasione per mitigare gli effetti conosciuti del cambiamento climatico in corso. Si propone un'isola di freschezza, l'infiltrazione diretta delle acque, l'ombreggiamento, l'uso di materiali porosi, l'evapotraspirazione, trasmettendo così un confort a tutti i fruitori. La scelta oculata di materiali semplici e locali, che non richiedono particolare manutenzione, permette di integrare al meglio il concetto di sostenibilità ambientale.

La messa in opera della piazza e degli edifici è anche un'occasione per inserirsi in una rete ecologica già presente nel tessuto urbano, per questa ragione il progetto si avvicina e tiene conto del riale Brima, integrandolo nella progettazione e proponendone una rinaturazione.

Per la sistemazione esterna sono previste cinque tipologie di pavimentazioni differenti: quattro di queste carrabili, progettate per una classe di traffico T4, e una pedonale.

Ciascuna di esse presenta uno strato inferiore portante costituito da un composto di misto granulare di tipo I/045 non gelivo, con spessori differenti. Gli strati superiori visibili variano tra: asfalto, calcestruzzo, cubi posati a file 14/16 e calcestruzzo lavato.

Al fine di ridurre la probabilità di assestamenti differenziali tra le diverse superfici, viene realizzata una piastra in magrone, spessa 30 cm e larga 2 metri, al di sotto dello strato più suscettibile a tali variazioni per compensare l'assestamento.

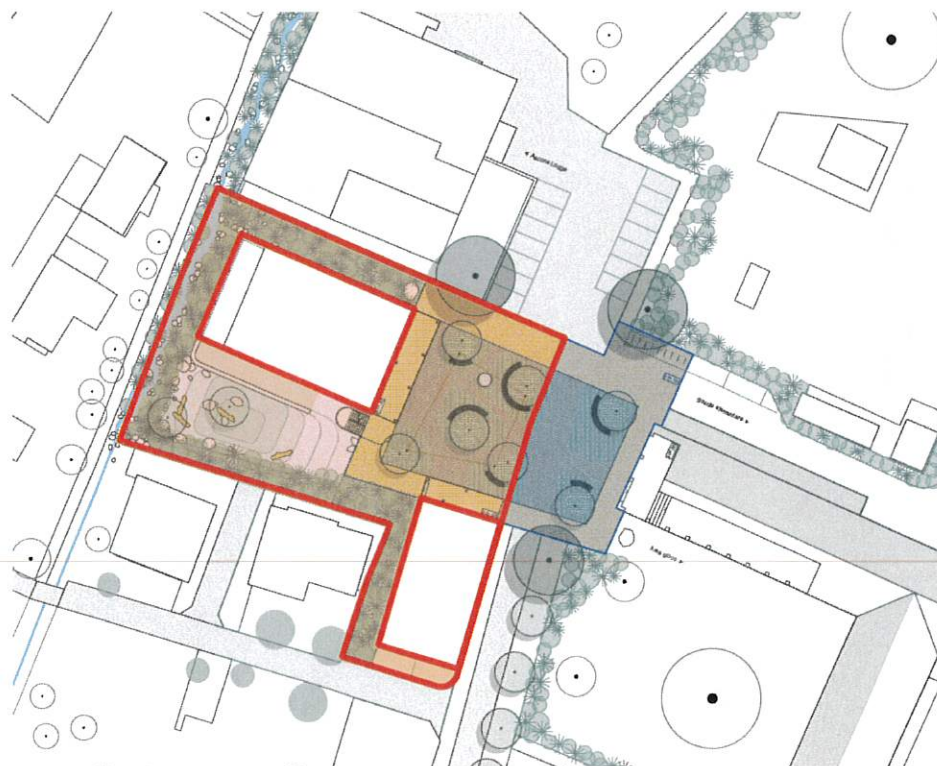


La pavimentazione in calcestruzzo lavato è progettata con giunti di dilatazione disposti ogni 4 metri per consentire l'espansione delle piastre in risposta alle variazioni di temperatura.

La pavimentazione pedonale è costituita anch'essa da misto granulare di tipo I/045 non gelivo e uno strato visibile di cubi posati a file 14/16.

Per completare il progetto si propone il completamento della sistemazione esterna di ca. 480 m² di superficie andando a creare una sorta di piazzuola con una pavimentazione pregiata in gneiss (granito). Si tratta di un selciato veicolare per una classe di traffico T4 e presenta uno strato inferiore portante costituito da un composto di misto granulare di tipo I/045 non gelivo e uno strato superiore di cubi posati a file 14/16.

Questa sistemazione esterna funge anche quale elemento di moderazione del traffico e collega il nuovo comparto civico/amministrativo con il comparto esistente dell'edificio scolastico, come si può evincere dalla planimetria seguente.



PERIMETRO DI PROGETTO

SE - SISTEMAZIONE ESTERNA

SES - SISTEMAZIONE ESTERNA SUPPLEMENTARE

2.7 Impianti di RVCS

Gli impianti di riscaldamento, ventilazione, condizionamento e sanitari (RVCS) sono concepiti nell'ottica di un'elevata efficienza e risparmio energetico, in accordo con lo standard Minergie.



La produzione del calore avverrà nella centrale termica principale ubicata al piano interrato dello stabile amministrativo tramite pompe di calore acqua-acqua (due pompe di calore da 35 kW ciascuna per la produzione di energia termica e frigorifera; una pompa di calore acqua-acqua ad alta temperatura (> 65°C) da 15 kW per la produzione di acqua calda sanitaria), in grado di garantire un elevato coefficiente di prestazione (COP) nel corso di tutto l'anno. L'adozione di pompe di calore permetterà inoltre di evitare qualsiasi tipo di emissione inquinante in loco.

L'energia termica è destinata prioritariamente al riscaldamento, mentre l'energia frigorifera è utilizzata per le batterie di deumidificazione degli impianti di ventilazione.

Riguardo la sorgente termica delle pompe di calore acqua-acqua, si farà capo alla rete termica a bassa temperatura che le Aziende comunali intendono realizzare per l'intero comparto. Tale rete sarà utilizzata anche per il raffrescamento pressoché gratuito degli stabili mediante free-cooling, andando ad alimentare i circuiti delle serpentine e delle batterie di preraffreddamento degli impianti di ventilazione.

Dalla centrale termica dell'edificio amministrativo si alimenterà lo stabile multifunzionale con delle condotte teletermiche interrate per il riscaldamento e raffreddamento dello stesso.

L'emissione del calore e il raffrescamento sono previsti tramite serpentine a pavimento al fine di salvaguardare l'estetica dei soffitti. La scelta dei terminali di riscaldamento e raffreddamento permetterà una libertà totale di arredo e allestimento degli spazi, garantendo al tempo stesso condizioni di comfort elevate all'interno dei locali.

L'impianto di ventilazione è progettato per assicurare un ottimale ricambio igienico nei locali e garantire laddove necessario la climatizzazione e l'appoggio all'impianto di raffrescamento, nonché un corretto controllo dell'umidità.

Per i locali con maggiore concentrazione di persone sono previste sonde di qualità dell'aria e serrande per la modulazione della portata d'aria immessa e aspirata. Gli altri locali avranno una portata d'aria fissa modulata in modo centralizzato.

Tutte le componenti necessarie per il funzionamento degli impianti RVCS saranno gestite da un sistema di regolazione MSR. È stato previsto un sistema di monitoraggio dei consumi secondo standard Minergie.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è prevista tramite moduli di produzione istantanea (uno per stabile).

2.8 Impianti elettrici

La progettazione degli impianti elettrici degli edifici si è focalizzata sui seguenti punti principali:

- efficienza tecnica funzionale dei nuovi edifici comunali, che assicuri un elevato livello qualitativo e prestazionale associato al contenimento dei costi di manutenzione;



- sostenibilità ambientale del progetto e adempimento dei criteri atti ad ottenere un risparmio energetico e sostenibilità con certificazione Minergie;
- sicurezza per le persone e le cose in caso di incendio nello stabile multifunzionale.

La progettazione degli edifici si è finalizzata sui seguenti punti principali:

- il posizionamento ed il dimensionamento di locali tecnici, cavedi e passaggi tale da garantire l'ottimizzazione degli spazi, il contenimento dei costi di costruzione e dei costi di esercizio;
- una corretta flessibilità ed accessibilità dei locali, dei vani tecnici e dei canali elettrici: distribuzione degli impianti da un punto baricentrale degli stabili a stella, tramite canali portacavi verticali nei vani tecnici accessibili e canali a soffitto per la distribuzione orizzontale principale e una distribuzione finale tramite pozzetti a pavimento o a parete.
- contenimento dei costi di esercizio e di manutenzione, riduzione dei tempi d'esecuzione, risparmio energetico.

Per il risparmio energetico sono state implementate le esigenze per la certificazione Minergie indicate dal fisico della costruzione.

Per garantire la sicurezza in caso di incendio o di mancanza rete, sono state seguite le indicazioni dei concetti antincendio che contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi di sicurezza, quali la rilevazione incendio (solo per lo stabile multiuso), l'illuminazione di emergenza e asservimenti (antipánico, vie di fuga).

2.9 Energia

Gli edifici, caratterizzati da un sistema involucro/impianti ottimizzato per ridurre le dispersioni, sono progettati per garantire la certificazione secondo lo standard energetico Minergie®.

Il progetto integra diverse tematiche legate alla sostenibilità. L'involucro dei due edifici è ben isolato, con solette intermedie in Lignatur e betoncino, in grado di garantire un'adeguata inerzia termica, e ampie vetrate in grado di consentire una buona illuminazione naturale degli ambienti, un ottimo isolamento termico e un adeguato ingresso di apporti solari. La presenza di protezioni solari esterne automatizzate permette di ridurre l'ingresso della radiazione solare nel periodo estivo, garantendo il benessere interno.

È stata valutata la possibilità di ottenere la certificazione complementare ECO. Sono state analizzate le diverse ipotesi di materiali di rivestimento: eternit, metallo e materiale ligneo.



3. Sussidi

3.1 *Sussidi federali/cantonali*

Il nuovo impianto fotovoltaico beneficia di un incentivo federale fissato dall'Ordinanza sulla promozione dell'energia (OPEn) e ammonta a ca. CHF 27'000.00.

Il Cantone da parte sua garantisce un incentivo pari a un terzo di quello federale, vale a dire di ca. CHF 9'000.00.

3.2 *Finanziamento attraverso il Fondo FER Energia*

Considerato quanto esposto in precedenza il Municipio ritiene giustificato utilizzare il Fondo FER per finanziare l'edificazione del nuovo centro civico per un importo che sarà valutato in corso d'opera e in base alle disposizioni del Regolamento del fondo per le energie rinnovabili (RFER). Da qui la richiesta di autorizzazione al prelievo dal fondo FER.

4. Preventivo di spesa

4.1 *Differenze di costo rispetto al progetto di massima*

Come accennato nei precedenti paragrafi, rispetto al progetto di concorso sono subentrati - rispettivamente non erano contemplati in precedenza - alcuni fattori/elementi che hanno causato un aumento dei costi preventivati in sede di concorso, elencati qui di seguito:

- architettura: maggiori altezze dei locali per passaggio canali di ventilazione hanno comportato un maggior volume degli edifici;
- ingegneria: opere speciali di sostegno delle scarpate di scavo (parete gunitata ancorata, risp. e parete berlinese) in considerazione della vicinanza di edifici esistenti, come pure la palificazione dell'edificio multiuso al fine di riprendere gli sforzi orizzontali; impermeabilizzazione platea inferiore/interrato; scala esterna in acciaio; pavimentazioni esterne in calcestruzzo lavato;
- elettrotecnica: impianto fotovoltaico massimizzato per ottemperare anche alle esigenze Minergie; colonnine di ricarica per auto elettriche; apparecchi audiovisivi sala congressuale;
- RVCS: impianto di ventilazione e raffrescamento richiesti dalle normative; collegamento idraulico tra i due edifici;
- sicurezza: impianto di videosorveglianza e di controllo accessi;

A queste macro voci va aggiunto l'aumento dell'IVA (+0.4%) come pure un aumento dei costi di costruzione da ottobre 2020 a ottobre 2023 di ca. il 2.5%.



4.2 Costi preventivati

I costi per la realizzazione del nuovo centro civico e dello stabile amministrativo (precisione +/-10%), sono riassunti qui di seguito:

- Lavori preparatori:	CHF	462'440.00
- Lavori di scavo generale:	CHF	238'746.00
- Costruzione grezza 1:	CHF	2'678'500.00
- Costruzione grezza 2:	CHF	992'363.00
- Opere da elettricista:	CHF	674'500.00
- Opere da RVC:	CHF	751'343.00
- Opere da sanitario:	CHF	224'645.00
- Finiture 1:	CHF	768'599.00
- Finiture 2:	CHF	559'561.00
- Attrezzature di esercizio:	CHF	166'608.00
- Lavori esterni:	CHF	740'855.00
- Opere di pavimentazione:	CHF	129'910.00
- Arredo:	CHF	185'014.00
Totale costruzione 1 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	8'443'173.00
- Imprevisti (ca. 5%):	CHF	536'540.00
- Costi secondari:	CHF	289'440.00
Totale costruzione 2 (IVA 8.1% esclusa): ...	CHF	9'269'153.00
- Onorari architetto+DL:	CHF	938'833.00
- Onorari ingegnere civile:	CHF	315'574.00
- Onorari RVCS:	CHF	149'617.00
- Onorari elettrotecnico:	CHF	144'930.00
- Onorari ing. fonica/fisico costr./fuoco: ...	CHF	109'078.00
- Onorari consulenti vari:	CHF	146'126.00
- Onorari pianificatore generale:	CHF	72'167.00
Totale (IVA 8.1% escl., spese incl.+arrotond.):	CHF	11'150'000.00
- IVA (8.1% + arrotondamento):	CHF	950'000.00
- TOTALE (IVA 8.1% e spese incluse):	CHF	12'100'000.00

5. Credito necessario

Il credito complessivo necessario oggetto del presente messaggio ammonta quindi a CHF 12'100'000.00 (IVA 8.1% inclusa).

6. Riferimento al Preventivo 2024

Le opere sono contemplate nel piano delle opere 2024, per un importo complessivo a carico del Comune di CHF 10'000'000.00.

La maggior spesa preventivata e descritta nei precedenti paragrafi del presente Messaggio municipale rientra nel grado di precisione (+/- 20%) del preventivo di spesa del progetto di massima.



7. Procedura d'approvazione del progetto

Il progetto deve seguire le procedure di approvazione a livello comunale e cantonale. Dopo lo stanziamento del credito di costruzione sarà oggetto di pubblicazione ai sensi della Legge edilizia cantonale (LE).

8. Programma realizzativo indicativo

La progettazione definitiva è stata svolta, grazie all'impegno e alla volontà di tutti gli attori coinvolti, in tempi strettissimi. Questo con lo scopo di poter licenziare il presente Messaggio municipale ancora nel corso della legislatura corrente.

La realizzazione del nuovo centro civico e dello stabile amministrativo è comunque subordinata all'approvazione del presente Messaggio da parte del Consiglio comunale e al rilascio della licenza edilizia cresciuti in giudicato, come pure ad altri iter burocratici (delibere appalti, problemi di fornitura dei materiali, ecc.).

Indicativamente si prevede di iniziare i lavori entro la fine del 2024, per poi concluderli nella prima metà del 2026.

9. Conseguenze finanziarie dell'investimento

A norma dell'art. 174 LOC, proposte di investimenti rilevanti per rapporto all'importanza del Comune, è necessario indicare le conseguenze finanziarie che questi investimenti avranno per il Comune.

Ad essere analizzati sono i crediti a carico del Comune, di ca. CHF 12.10 milioni, per i lavori oggetto del presente messaggio, suddivisi in importi annui di CHF 2.0 mio nel 2024, CHF 5,5 mio nel 2025 e CHF 4.60 mio nel 2026.

Come scritto in precedenza, si fa notare che l'investimento per la realizzazione del nuovo centro civico e degli spazi amministrativi è inserito nel piano piano delle opere del Comune per complessivi CHF 10.0 milioni.

Si rileva che questi investimenti avranno delle conseguenze sui costi di gestione corrente del Comune.

In particolare, si segnala che vi saranno i seguenti aggravii:

- annualmente verrà applicato un ammortamento su 33 anni per gli stabili e di 5 anni per il mobilio, macchinari e le attrezzature.

L'onere annuo è valutato come segue:

o ammortamento edifici:

CHF 11'500'000.00: 33 anni = ca. CHF 350'000.00/anno

o ammortamento mobilio, attrezzature, ecc.:

CHF 600'000.00: 5 anni = ca. CHF 120'000.00/anno



- Interessi: considerato l'elevato volume degli investimenti per i prossimi anni si dovrà verosimilmente far capo ad un mutuo. Ipotizzando un tasso d'interesse del 2%, il costo annuo ammonta a CHF 242'000.00.
- i costi di gestione corrente aumenteranno; in particolare è da prevedere un aumento dei costi assicurativi, dei costi di abbonamento di servizio, di elettricità e acqua, come pure dei costi per la manutenzione, i cui costi annui sono stimati in ca. CHF 50'000.00.

Complessivamente si ha pertanto una previsione di aumento dei costi di gestione corrente di ca.:

- ammortamenti:	CHF	470'000.00
- interessi passivi:	CHF	240'000.00
- spese di gestione:	CHF	50'000.00
Totale:	CHF	760'000.00

Considerato quanto esposto in precedenza l'investimento, seppur importante, risulta sostenibile a livello finanziario tenuto conto del Capitale proprio del Comune, al 31.12.2022 era superiore a 22,3 milioni di franchi e considerato che il moltiplicatore comunale attualmente è al 75%.

10. Aspetti procedurali e formali

Preavviso commissionale: l'esame del Messaggio compete alla Commissione della Gestione ed Edilizia ed Opere pubbliche.

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 dei membri del Consiglio comunale corrispondente ad almeno 18 adesioni (art. 61 cpv. 2 LOC).



Proposta di decisione

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

deliberare:

1. Sono approvati il progetto e il preventivo di spesa definitivi inerenti alla realizzazione del nuovo centro civico e dello stabile amministrativo.
2. È concesso al Municipio un credito di CHF 12'100'000.00 (IVA 8.1% e spese incluse, precisione dei costi +/-10%) per la realizzazione del nuovo centro civico e dello stabile amministrativo.
3. Il credito, basato sull'indice dei costi di costruzione del mese di ottobre 2023, sarà adeguato alle giustificate variazioni dei prezzi di categoria.
4. È autorizzato il prelievo dal fondo FER per l'illuminazione, come pure per l'impianto fotovoltaico del nuovo centro civico in base alle disposizioni del Regolamento del Fondo per le energie rinnovabili.
5. Gli importi verranno registrati nella gestione investimenti, come segue:
 - CHF 11'500'000.00 al conto n. 5045.520 "Nuovo centro civico - costruzione e sistemazione esterna";
 - CHF 600'000.00 al conto n. 5060.020 "Nuovo centro civico - mobilio e attrezzature".L'ammortamento sarà effettuato in conformità alle disposizioni della Legge organica comunale e del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.
6. Eventuali sussidi saranno registrati in entrata nel conto degli investimenti.
7. I crediti concessi decadranno, se non utilizzati, entro due anni dalla crescita in giudicato della presente decisione.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Dr. Med. Luca Pissoglio



La Segretaria:

Avv. Paola Bernasconi