



Messaggio municipale

No. 84

Risoluzione municipale n. 1061

Collina d'Oro,

13 novembre 2006

Concerne lo stanziamento di un credito di Fr. 896'000.-- per l'adeguamento alle norme antincendio della palestra comunale e la realizzazione di un impianto di ventilazione e climatizzazione

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

Con il presente messaggio ci pregiamo sottoporvi la richiesta del credito necessario per l'esecuzione di alcune opere di manutenzione straordinaria all'edificio in cui trova posto la sede della scuola elementare che è stata costruita nel 1980 su progetto dell'architetto Livio Vacchini.

In questo messaggio segnaliamo anche la necessità, nei prossimi anni, di programmare diversi interventi di manutenzione per evitare un degrado repentino dell'edificio e per rendere lo stabile conforme alle normative vigenti in materia di polizia del fuoco.

Introduzione

Dopo l'avvenuta aggregazione, l'UT ha analizzato, in ossequio ai nuovi disposti di legge atti a garantire affidabilità alle strutture edili, gli interventi necessari al fine di assicurare per tempo l'indispensabile manutenzione da mettere in atto, per garantire la sicurezza ai frequentatori e agli utenti di questi spazi comunali a carattere collettivo. In quest'ottica, sono state fatte allestire delle perizie sul rischio residuo e sulle misure di protezione contro l'incendio per gli stabili della scuola elementare e quelli che ospitano le sezioni della scuola materna di Montagnola e Gentilino.

Lo scopo di un concetto di protezione contro l'incendio è di realizzare quelle misure atte a ridurre il rischio di danni rilevanti ad un livello definito come normalmente accettabile sia per i proprietari che per i gestori, le autorità e le compagnie di assicurazione.

La perizia effettuata sullo stabile in oggetto ha evidenziato delle palesi lacune sulla struttura esistente, tant'è vero che si è reso necessario per la palestra, limitare la presenza di persone contemporaneamente ad un massimo di 120 unità, considerata la mancanza di un numero sufficiente di vie di fuga. Questa situazione, ha comportato dei notevoli disagi, poiché la palestra è sempre stata impiegata anche per lo svolgimento di diverse manifestazioni (concerti, teatro, tornei di unihockey, ecc.), organizzate dalle varie società locali.

Si è quindi deciso, dopo un'attenta analisi, la realizzazione di alcuni importanti lavori di manutenzione straordinaria e di protezione antincendio per adeguare questa struttura.

Nel presente messaggio ci siamo anche chinati sullo stato generale delle strutture della palestra, in particolare per quanto riguarda:

- il rivestimento del pavimento in Korklinoleum della palestra;
- i servizi igienico sanitari;
- l'impianto di sonorizzazione.

L'uso continuo di questa struttura da parte degli allievi di scuola elementare in primo luogo e da parte di diverse società sportive poi, ha portato inevitabilmente all'usura del rivestimento del suolo. Si propone quindi di programmare per tempo anche questi interventi che, secondo la scaletta delle priorità dovranno rientrare negli investimenti di questo quadriennio.

Si fa presente che questi lavori non sono contemplati nel credito richiesto con il presente messaggio.

Progetto

Il progetto prevede un risanamento e un adeguamento alle normative della Polizia del fuoco dello stabile che ospita la palestra, obbligatorie attualmente per la sicurezza degli edifici d'interesse pubblico. Il Municipio, sollecitato da richieste di spazi pubblici coperti, ha richiesto un'analisi per poter utilizzare secondo le proprie necessità, l'attuale palestra come una sala polifunzionale da destinare a diverse manifestazioni al chiuso.

L'esigenza di garantire almeno la presenza di 300 persone simultaneamente ha comportato la necessità di realizzare una via di fuga supplementare e l'attuazione di diversi interventi, per omologare quest'edificio alle normative vigenti.

Il progetto prevede quindi la costruzione di un corridoio di fuga verso il cunicolo di sicurezza che è ricavato con la realizzazione di un collegamento tra il locale magazzino, situato al piano interrato della palestra e l'esecuzione di una rampa d'accesso che sbucca sull'angolo del muro di contenimento sud-est della scuola. Il cunicolo è stato concepito per essere anche servito da veicoli per il carico e scarico di materiale, fino all'altezza del piano del pavimento della palestra.

Questa soluzione potrà garantire anche una facile accessibilità alle persone disabili o ai servizi sanitari in caso di bisogno.

Per la protezione incendio sono previsti i seguenti lavori:

- l'impianto automatico di rivelazione antincendio a sorveglianza di tutto l'edificio (pulsanti d'allarme e trasmissione automatica ai pompieri);

- la chiusura tagliafuoco dei passaggi tecnici;
- l'illuminazione antipanico per la palestra;
- il completamento degli estintori e della segnaletica di emergenza, ecc.

Questa superficie dovrà essere obbligatoriamente dotata di un impianto di ventilazione e climatizzazione ottimale per renderla agibile, con uno standard di comfort sufficiente per garantire uno svolgimento ottimale delle diverse attività, soprattutto durante le manifestazioni.

È quindi previsto un impianto per l'apporto di aria fresca (tramite riscaldamento/rinfrescamento) e per l'aspirazione dell'aria viziata che sarà evacuata per mezzo di una rete di canali collegati ad un'unità centrale (monoblocco), ubicata nel locale deposito.

PREVENTIVI E FINANZIAMENTO

Preventivo di spesa costruzione cunicolo + ventilazione palestra

Per il calcolo dei costi d'opera ci si è basati:

- su un computo dettagliato dei quantitativi;
- applicando i prezzi unitari emersi dalle offerte più recenti;
- inserendo per i prezzi mancanti valori valutati.

Quest'investimento è previsto nella pianificazione finanziaria 2004/2008, allestito dal Municipio. Il costo complessivo dell'intervento previsto è di Fr. 671'000.00 (IVA inclusa).

In forma riassuntiva, il preventivo di spesa è così composto:

Opere capomastro	Fr.	245'000.00
Opere da lattoniere	Fr.	11'000.00
Opere da metalcostruttore	Fr.	21'000.00
Opere da elettricista	Fr.	12'500.00
Opere da falegname	Fr.	5'000.00
Opere da giardiniere	Fr.	5'000.00
Opere da pittore	Fr.	3'000.00
Opere di pavimentatore	Fr.	31'000.00
Opere di pulizia	Fr.	5'000.00
Impianto di ventilazione	Fr.	157'000.00
Imprevisti e regie	Fr.	20'000.00
Onorari:		
architetto progettisti e direzione lavori	Fr.	72'000.00
ingegnere imp. ventilazione/climatizzazione	Fr.	21'000.00
ingegnere calcolo CA	Fr.	15'000.00
Totale lordo	Fr.	623'500.00
IVA 7.6%	Fr.	47'386.00
Totale netto	Fr.	670'886.00
Totale arrotondato per eccesso	Fr.	671'000.00

Preventivo adeguamento palestra normative della polizia del fuoco

Il costo complessivo dell'intervento previsto è di Fr. 225'000.00 (IVA inclusa).

In forma riassuntiva, il preventivo di spesa è così composto:

Opere capomastro	Fr.	1'500.00
Opere da gessatore	Fr.	2'200.00
Opere da elettricista	Fr.	68'000.00
Opere da falegname	Fr.	51'000.00
Opere da metalcostruttore	Fr.	8'000.00
Opere da pittore	Fr.	13'000.00
Opere da spazzacamino	Fr.	500.00
Fornitura e posa estintori	Fr.	5'000.00
Imprevisti e regie	Fr.	15'000.00
Onorari:		
architetto e direzione lavori	Fr.	20'000.00
ingegnere elettrotecnico	Fr.	20'000.00
spese amministrative	Fr.	4'000.00
Totale lordo	Fr.	208'200.00
IVA 7.6%	Fr.	15'823.20
Totale netto	Fr.	224'023.20
Totale arrotondato per eccesso	Fr.	225'000.00

Priorità, procedura e tempi

Un intervento di manutenzione straordinaria di questa portata non può essere assorbito, in poco tempo, soprattutto, quando concerne la struttura scolastica, la quale per la sua stessa natura, deve garantire certe condizioni di agibilità in determinati periodi dell'anno.

Si prevede nella prima fase di procedere alla costruzione del cunicolo che non comporterà dei problemi al regolare svolgimento dell'attività scolastica se non gli inevitabili disagi provocati dalla presenza del cantiere.

Una volta ottenuto il credito, procederemo immediatamente alla preparazione degli atti per la domanda di costruzione che risulta indispensabile per garantire una corretta applicazione dei termini legali. Desideriamo, infatti, ribadire il nostro impegno a rispettare le procedure che la legge impone. Una volta ottenuta la licenza edilizia, avvieremo subito la messa in appalto delle opere e l'inizio di quest'intervento è previsto nel corso del prossimo mese di giugno per una durata preventivata in circa 4 mesi.

Nel corso della primavera 2008, procederemo alla messa in opera della seconda fase per l'installazione dell'impianto di ventilazione e delle misure di polizia del fuoco. Nel frattempo, procederemo a valutare le modalità per il rifacimento del pavimento della palestra e delle strutture connesse, fissando delle priorità d'intervento che saranno discusse con la direzione scolastica.

Conclusioni

Come inizialmente detto, ribadiamo la necessità di operare gli interventi di manutenzione straordinaria descritti. Questi lavori permetteranno di ottenere un'adeguata struttura che potrà soddisfare diverse esigenze.

Come anticipato in entrata, non è da escludere in un prossimo futuro, ci possa essere la necessità di effettuare altri lavori di una certa importanza, quale, ad esempio, il

rifacimento dei tetti piani, il risanamento della centrale termica e dei serramenti, ecc., considerato la vetustà della struttura esistente.

Vi informiamo infine che intraprenderemo i necessari passi per richiedere il sussidiamento dell'opera da parte dell'autorità cantonale, dopo aver espletato la procedura relativa alla domanda di costruzione.

L'eventuale possibilità di usufruire di quest'aiuto è comunque subordinata all'autorizzazione del Gran Consiglio e presumibilmente una risposta in merito sarà data solo corso della primavera 2007.

L'incarto completo relativo al progetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

Il Municipio convinto della necessità di intervenire al più presto al fine di risanare la palestra e ritenuto indispensabile l'attuazione di quest'intervento per migliorare i servizi comunali, in particolare lo spazio multiuso, ottenuto con un intervento dai costi nettamenti inferiori rispetto ad una nuova costruzione, vi invita a voler

risolvere:

1. È approvato il progetto per procedere all'adeguamento della palestra alle norme della polizia del fuoco e all'impianto di ventilazione.
2. Al Municipio è concesso un credito di Fr. 896'000.- per l'esecuzione dei lavori necessari per l'adeguamento della palestra alle norme della polizia del fuoco ed all'impianto di ventilazione.
2. Il credito sarà automaticamente adeguato alla fluttuazione dell'indice dei costi di costruzione.
3. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
4. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune.
5. Il credito richiesto decade se non utilizzato entro il 31.12.2008 a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Romelli

Il Vice-Segretario
Sandro Gandri



Allegati: piani progetto