



Indirizzo Via Lucomagno 14
CH 6710 Biasca
Telefono 091 874 39 00
Fax 091 874 39 21
E-mail info@biasca.ch
Internet www.biasca.ch

Biasca 15 novembre 2022
Rif RM 15.11.2022/2386
201w134-Ma-Mo
C440/S2417

MESSAGGIO MUNICIPALE

no. 20 – 2022

del 15 novembre 2022

**concernente la richiesta di un credito di CHF 720'000.00
per la progettazione fino alla procedura di appalto
per la riattazione della Casa comunale**

Gentile Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

attraverso questo messaggio il Municipio sottopone, per esame e approvazione del Consiglio comunale, la richiesta di credito per la progettazione fino agli appalti come definito dalle Fasi 3 e 4 dei Regolamenti SIA (prestazioni per le Fasi SIA parziali: Progetto di massima, Progetto definitivo, Procedura di autorizzazione e Appalti) per la riattazione della Casa comunale.

1. Premessa

L'edificio della Casa comunale risale alla metà del 1800 e negli anni ha subito varie trasformazioni e ristrutturazioni parziali. In passato in effetti ha ospitato, oltre agli uffici amministrativi, diversi ordini di scuola (elementari, maggiori e ginnasio). La riattazione più importante risale al 1957, la quale ha visto la demolizione dell'Oratorio di S. Rocco e la trasformazione dell'edificio in quello che oggi è la Casa comunale. In seguito sono stati eseguiti unicamente dei piccoli lavori di miglioria. I nuovi standard energetici, il grado di vetustà dell'edificio e le attuali necessità lavorative richiedono quindi una riattazione generale dell'edificio e alcune riorganizzazioni funzionali degli spazi.

2. Istoriatto degli interventi principali

1854	Primo progetto, ing. e arch. Pasquale Lucchini, Montagnola
1906	Ampliamento e trasformazione del Palazzo comunale e scolastico, arch. Ferdinando Bernasconi, Locarno
1956	Demolizione e ristrutturazione dell'oratorio di S. Rocco (sconsacrato dal 1904), arch. Giannetto Broggin, Ascona
2009	Progetto ed edificazione nuovo ascensore, arch. Ezio Monighetti, Biasca

3. Necessità e obiettivi

Come anticipato nella premessa, lo stabile ormai vetusto non rispecchia le attuali disposizioni di legge in ambito energetico, della sicurezza e nemmeno tutte le necessità in ambito lavorativo.

Nel 2014 il Municipio ha dato un mandato allo studio Monighetti architetti di Biasca, che si era occupato dell'ultimo intervento relativo all'inserimento dell'ascensore, per l'allestimento di un progetto di massima. Quest'ultimo ha necessitato dapprima del rilievo dell'intero edificio e la necessaria digitalizzazione (i piani erano fino a quel momento solo cartacei) nonché una ricerca storica come richiesto dall'Ufficio Beni Culturali (UBC). La Casa comunale infatti è nell'elenco dei beni meritevoli di tutela locale allestito da parte dell'Ufficio dei Beni Culturali.

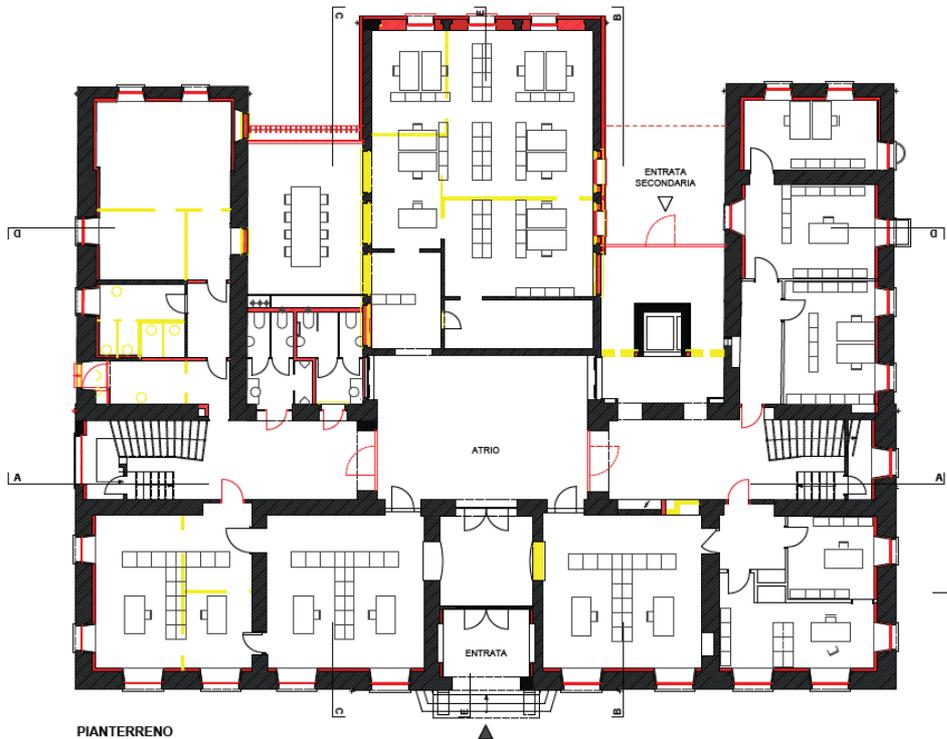
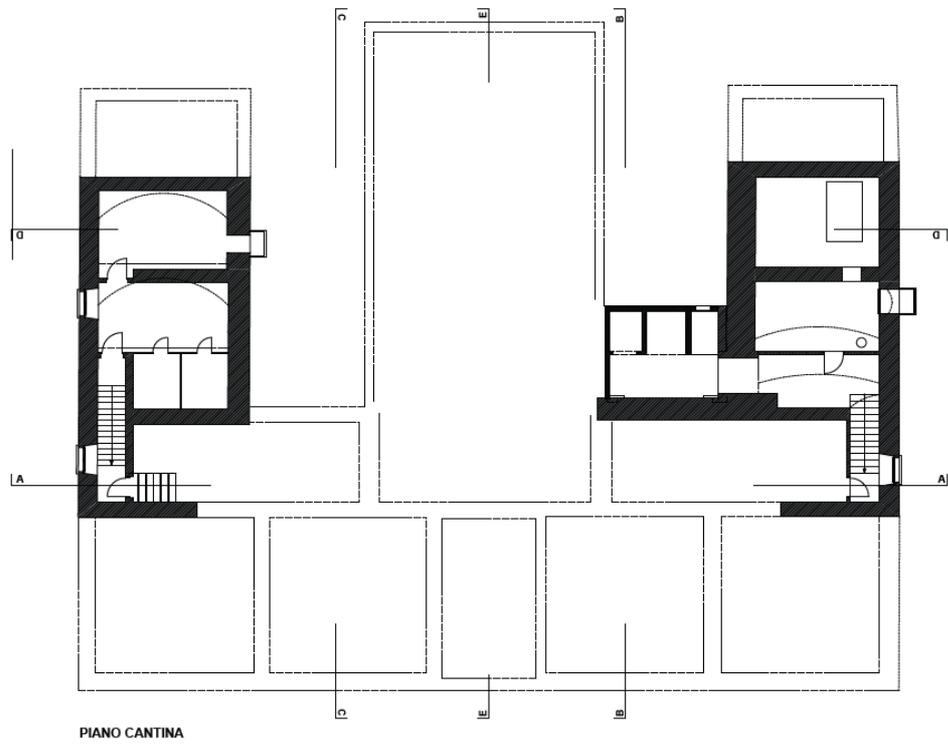
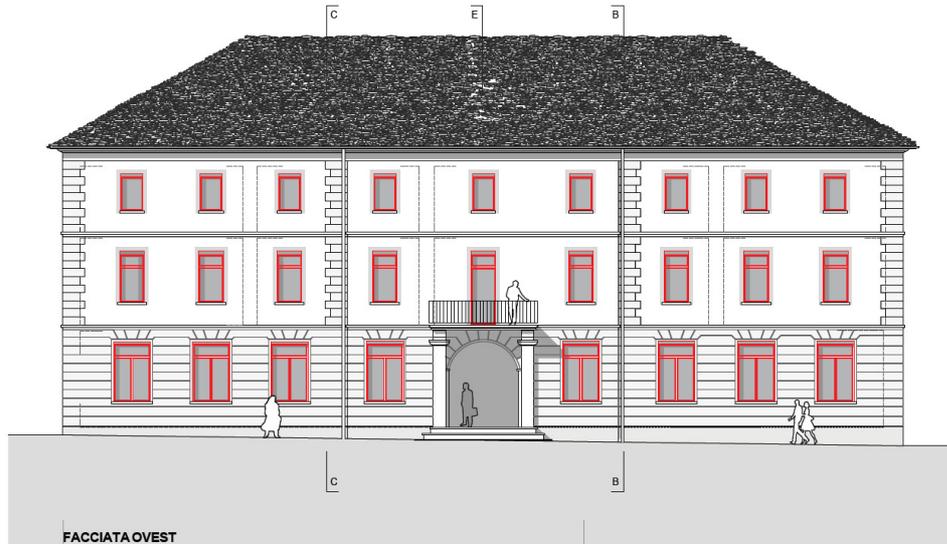
Gli architetti sono poi stati affiancati dallo studio IFEC ingegneria SA per l'allestimento di una domanda di costruzione preliminare informativa e i necessari approfondimenti della Fase 21 degli studi preliminari in ambito specialistico (energia, amianto, ecc.) che è stata sottoposta al DT per un preavviso.

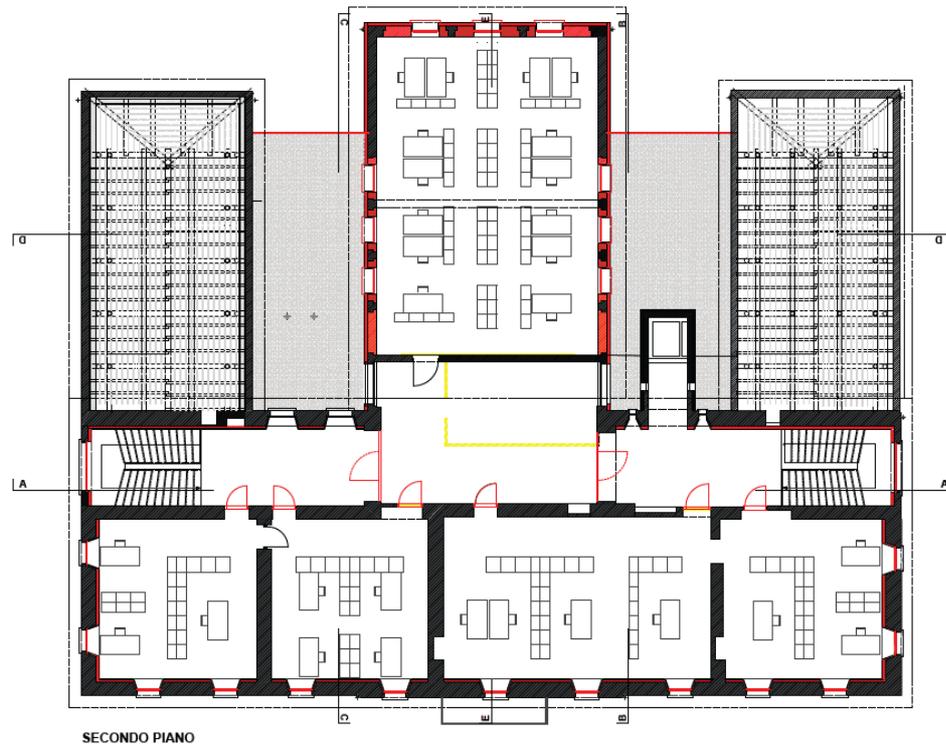
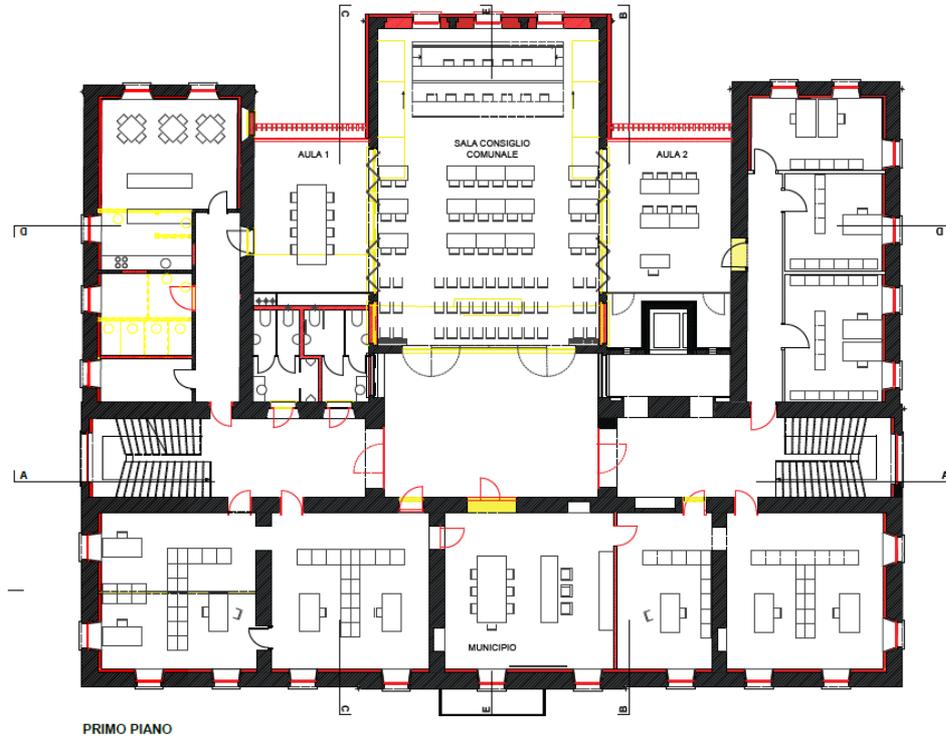
In questa prima fase è stato quindi rilevato lo stato attuale dell'edificio e allestito, tramite uno studio di fattibilità da parte degli specialisti, un concetto di adeguamento dal punto di vista della messa in sicurezza antincendio e soprattutto un concetto di risanamento/adeguamento energetico nel rispetto del regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RuEn), come prevede obbligatoriamente la legge per gli edifici pubblici.

Gli approfondimenti sono stati importanti per avere un preavviso, in particolare dall'UBC e dalla SPAAS e per avere una prima stima dei costi. Entrambi gli uffici cantonali si sono espressi favorevolmente alla domanda di costruzione preliminare a loro sottoposta.

È quindi stata allestita una stima dei costi, secondo CCC, con un grado di precisione del $\pm 25\%$. Qui di seguito vengono illustrati i piani del progetto di massima allestito dallo studio di architettura Monighetti. In rosso si evidenziano gli interventi di risanamento (nuovi serramenti, isolamento termico interno, ecc.) e nuove parti d'opera; in giallo le demolizioni. Il progetto definitivo sarà esposto nei dettagli nella richiesta del credito di costruzione.







4. Servizi nella Casa comunale

Attualmente la Casa comunale ospita i servizi dell'amministrazione comunale, ma anche uffici di servizi regionali e cantonali.

I servizi dell'amministrazione comunale si suddividono nei seguenti settori:

- Cancelleria comunale
- Controllo abitanti
- Servizi finanziari
- Servizi informatici
- Ufficio tecnico
- Azienda acqua comunale
- Sport e tempo libero
- Archivi e depositi

I servizi regionali e cantonali sono i seguenti:

- Servizio sociale intercomunale
- Sportello LAPS
- Autorità regionale di protezione (ARP) 16
- Ufficio di conciliazione in materia di locazione
- Centro registrazione documenti
- Assistenti di polizia Regione VIII
- Protezione civile Tre Valli

Considerato che non si può escludere che potranno sorgere dei cambiamenti e liberarsi degli spazi, soprattutto per quanto riguarda i servizi regionali e cantonali, in considerazione delle riorganizzazioni in corso, il Municipio si impegnerà a trovare altri servizi da ospitare. Da rilevare che sul territorio di Biasca vi sono degli uffici cantonali inseriti in stabili privati per i quali si potrebbe valutare l'opportunità di un inserimento presso la Casa comunale.

5. Concetto progettuale e aspetti tecnici

Il progetto di massima degli architetti Monighetti ha permesso di esaminare le superfici catalogandole in spazi adibiti ad uffici, aree di circolazione, spazi di servizio, come pure di rappresentanza e/o per eventi (conferenze, riunioni, ecc.).

L'asse portante del progetto, scaturito anche da un'attenta ricerca storica, in visione presso la Cancelleria, è la ricostruzione delle volumetrie originali sulla parte rivolta verso l'attuale posteggio comunale, che un tempo era la piazza sulla quale si affacciava l'oratorio S. Rocco.

Questi due volumi, con una facciata leggera e trasparente, al pianterreno prevedono degli spazi di servizio, mentre al primo piano delle sale riunioni a favore dei molteplici uffici comunali e cantonali, delle commissioni del Consiglio comunale, delle associazioni, ecc. Con un sistema di pareti amovibili sarà possibile collegare queste sale alla sala del Consiglio comunale, avendo degli spazi modulabili a seconda delle necessità. Come si è potuto verificare, già dopo l'intervento di restyling, la sala del Consiglio comunale (e attualmente sta accadendo in analogia anche per l'Auditorium) è stata parecchio apprezzata e utilizzata frequentemente. Tenuto conto del nuovo vettore energetico e della climatizzazione, la sala del Consiglio comunale potrà entrare appieno nella rete delle sale a disposizione della comunità e di tutti i cittadini.

Parallelamente lo studio IFEC ha analizzato i bisogni in ambito energetico e di sicurezza antincendio. Innanzitutto è necessario intervenire su di uno stabile che presenta importanti sprechi energetici, che non risponde alla politica in corso a favore dei cambiamenti climatici e che presenta carenze di sicurezza.

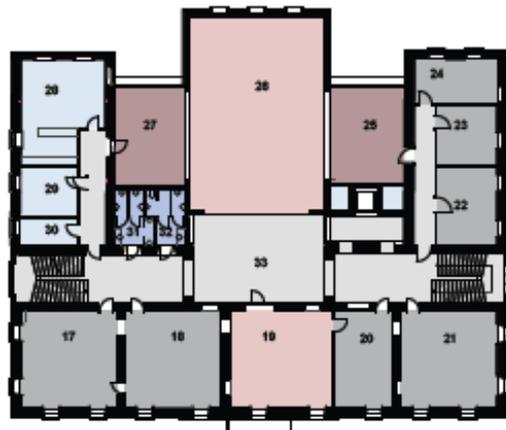
La Casa comunale risponderà così agli standard Minergie con un impianto fotovoltaico sul tetto, come si evince dal piano di situazione, per una maggiorata efficienza energetica e per un minor impatto sull'ambiente. Si tratta di interventi ormai urgenti a favore di un'edilizia sostenibile sul suolo comunale. Unitamente agli aspetti energetici il progetto risponderà a tutti i requisiti di sicurezza contribuendo anche da questo punto di vista a sensibili miglioramenti qualitativi alla struttura e per chi la frequenterà.

SCHEMA FUNZIONALE



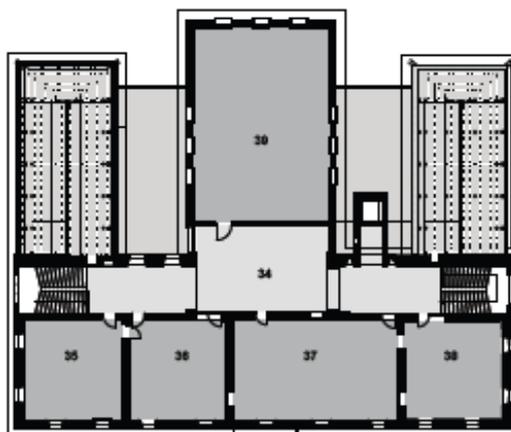
PIANTERRENO

1	ATRIO	sup. ca.	14.45 m ²
2	ATRIO INTERNO - BUSSOLA		54.25 m ²
2a	CIRCOLAZIONE		33.55 m ²
2b	CIRCOLAZIONE		73.30 m ²
3	UFFICI		41.35 m ²
4	UFFICI		40.95 m ²
5	UFFICI		41.90 m ²
6	DISIMP.		7.85 m ²
7	UFFICI		20.00 m ²
8	UFFICI		12.35 m ²
9	UFFICI		19.25 m ²
10	UFFICI		21.10 m ²
11	UFFICI		16.00 m ²
12	UFFICI		119.80 m ²
13	UFFICI		32.60 m ²
14	ARCHIVIO		68.60 m ²
15	WC UOMINI		8.80 m ²
16	WC DONNE E DISABILI		8.75 m ²
			634.85 m²



PRIMO PIANO

17	UFFICI	sup. ca.	41.40 m ²
18	UFFICI		42.40 m ²
19	SALA DEL MUNICIPIO		45.35 m ²
20	UFFICI		25.60 m ²
21	UFFICI		42.85 m ²
22	UFFICI		21.45 m ²
23	UFFICI		16.45 m ²
24	UFFICI		16.85 m ²
25	SALA RIUNIONI		34.10 m ²
26	SALA DEL CONSIGLIO COMUNALE		123.50 m ²
27	SALA RIUNIONI		32.60 m ²
28	CUCINA - SALA PAUSA		35.40 m ²
29	RIPOSTIGLIO		13.15 m ²
30	LOCALE PULIZIA		6.90 m ²
31	WC UOMINI		8.80 m ²
32	WC DONNE E DISABILI		8.75 m ²
33	CIRCOLAZIONE		173.35 m ²
			688.90 m²



SECONDO PIANO

34	CIRCOLAZIONE	sup. ca.	105.00 m ²
35	UFFICI		45.25 m ²
36	UFFICI		43.05 m ²
37	UFFICI		74.50 m ²
38	UFFICI		43.75 m ²
39	UFFICI		121.50 m ²
			431.05 m²

TOTALE SUPERFICI

CIRCOLAZIONE	sup. ca.	453.90 m ²
UFFICI		906.20 m ²
SALA RIUNIONI		66.70 m ²
SERVIZI		35.10 m ²
SPAZI COMUNI		124.05 m ²
SALA		168.85 m ²

sup. ca. 1754.80 m²

6. Progetto definitivo

Il passaggio dallo studio di massima al progetto definitivo e agli appalti, che consentirà di poter disporre di un preventivo con un grado di precisione del $\pm 10\%$, richiede un lavoro molto importante da parte di tutti i progettisti coinvolti ai quali verrà dato il mandato conformemente alla LCPubb.

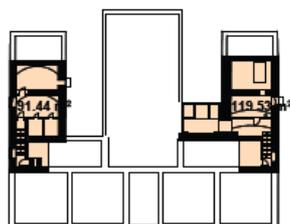
Le tappe di progettazione definite dai Regolamenti SIA sono:

- FASE 31 Progetto di massima;
- FASE 32 Progetto definitivo con studi di dettaglio e preventivo;
- FASE 33 Procedura di autorizzazione;
- FASE 41 Gara d'appalto, confronto delle offerte e delibere.

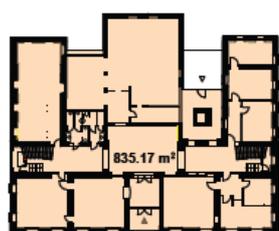
Conclusa questa fase, il Comune avrà a disposizione il progetto definitivo e il relativo preventivo sulla base delle delibere, che saranno vincolate all'approvazione del credito di costruzione e permetteranno al Municipio di elaborare un messaggio municipale per la richiesta del credito di costruzione attendibile.

La complessità di questo intervento è data principalmente dalle scelte per le singole parti d'opera in funzione del risanamento energetico e come coniugarle con gli aspetti architettonici e funzionali. L'impegno finanziario dei costi complessivi è dato dall'enorme volumetria, soprattutto degli spazi di circolazione e dell'altezza dei locali, che un tempo rendevano il palazzo maestoso all'interno del tessuto urbano, ma che oggi, se non risanate, sono sinonimo di consumi energetici spropositati.

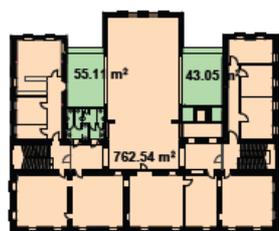
CALCOLO VOLUMETRIA, SECONFO SIA 416



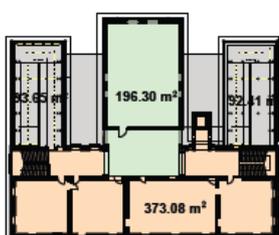
PIANO CANTINA



PIANTERRENO



PRIMO PIANO



SECONDO PIANO

	SUP. ca. m ²	ca. H. m	
PC	91.44 + 119.53 m ²	x 3.40 m	= ca. 717.30 m ³
PT	835.17 m ²	x 4.15 m	= ca. 3'465.95 m ³
P1	762.54 m ²	x 3.30 m	= ca. 2'516.38 m ³
	55.11 + 43.05 m ²	x 3.30 m	= ca. 323.92 m ³
P2	373.08 m ²	x 6.65 m	= ca. 2'480.98 m ³
	92.41 m ²	x 2.65 m	= ca. 244.88 m ³
	93.65 m ²	x 2.30 m	= ca. 215.39 m ³
	196.30 m ²	x 5.60 m	= ca. 1'098.28 m ³
TOT. VOLUMETRIA PROGETTO			ca. 11'064.08 m³
ARR.			ca. 11'065.00 m³



7. Preventivo dei lavori

Il preventivo dei lavori di riattazione dei circa 11'000 m³ dell'edificio, sulla base del progetto degli architetti Monighetti e dello studio IFEC, ammonta a CHF 7'700'000.00 con un grado di precisione del $\pm 25\%$ ed è così suddiviso:

Capitolo	Intervento	Importo (CHF)	Totale (CHF)
CCC 1	Lavori preparatori		312'150.00
11	Sgombero e preparazione	312'150.00	
CCC 2	Edificio		4'364'050.00
21	Costruzione grezza 1	659'950.00	
22	Costruzione grezza 2	905'100.00	
23	Impianti elettrici	477'500.00	
24	Impianti RVC	719'300.00	
25	Impianti sanitari	136'000.00	
27	Finiture 1	625'700.00	
28	Finiture 2	840'500.00	
CCC 4	Lavori esterni		127'600.00
41	Costruzione grezza e finiture	115'600.00	
42	Giardini	12'000.00	
CCC 5	Costi secondari e transitori		24'000.00
51	Autorizzazioni, tasse	16'000.00	
53	Assicurazioni	8'000.00	
CCC 9	Arredamento		250'000.00
90	Mobili	250'000.00	
	Onorari (Fasi 31-53)		1'390'700.00
	Architetto	900'000.00	
	Ingegnere civile	56'000.00	
	Impianti elettrici	80'000.00	
	Ingegnere RVCS	125'000.00	
	Consulenza minergie	48'000.00	
	Specialista antincendio	21'200.00	
	Perizia amianto	18'500.00	
	Supporto al committente	142'000.00	
Totale intermedio 1			6'468'500.00
Riserva e imprevisti	(10%)		646'850.00
Totale intermedio 2			7'115'350.00
IVA 7.7%			547'881.95
Totale intermedio 3			7'663'231.95
Arrotondamento			36'768.05
Totale			7'700'000.00

Un eventuale noleggio di container per l'allestimento provvisorio degli uffici durante la fase di cantiere (costo stimato di ca. CHF 320'000.00 IVA e allacciamenti esclusi) o un eventuale affitto in una sede provvisoria così come la riqualifica dell'area esterna non sono previsti nel preventivo. Il piazzale comunale rientra nel progetto di Piano particolareggiato del nucleo Vecchio Borgo e solo in un secondo tempo sarà possibile definire una riqualifica.

Il preventivo non contempla i sussidi a degrado della spesa per il risanamento energetico che saranno conteggiati nelle fasi SIA 3 e 4, quali il fondo FER, gli incentivi in ambito Minergie, ma anche eventuali contributi da parte dell'UBC o gli investimenti di altri enti per i loro uffici.

8. Spesa per onorari Fase di progettazione e appalto 3 e 4

Sulla base del preventivo di massima $\pm 25\%$ sono stati quindi calcolati gli onorari dei progettisti e specialisti, secondo le percentuali dei Regolamenti SIA relativi alle Fasi 3 e 4.

Progettisti	Importo (CHF)
Architetto	455'000.00
Ingegnere civile	18'500.00
Impianti elettrici	43'000.00
Ingegnere RVCS	67'000.00
Consulenza energia/acustica/minergie	30'000.00
Specialista antincendio e gestione della qualità antincendio	6'500.00
Perizia amianto e relative analisi (stima)	18'500.00
Totale intermedio 1	638'500.00
Costi secondari (ca 4% di sub. 1)	26'000.00
Totale intermedio 2	664'500.00
IVA 7.7%	51'500.00
Totale intermedio 3	716'000.00
Arrotondamento	4'000.00
Totale onorari fase di progettazione e appalto 3 e 4	720'000.00

Gli onorari dei progettisti e specialisti per la Fase 51 Progetto esecutivo, la Fase 52 Direzione dei lavori e la Fase 53 Messa in esercizio, saranno inseriti nella successiva richiesta di credito per la realizzazione dell'opera.

9. Programmazione

Il Municipio prevede di avviare al più presto il concorso per il mandato di prestazione per procedere con la progettazione in modo da ottenere le informazioni indispensabili per poter concretizzare le varie collaborazioni, sinergie e finanziamenti necessari alla riattazione della Casa comunale.

Approvazione MM progettazione e appalti	dicembre 2022
Progetto di massima, progetto definitivo, preventivi e licenza edilizia	2023
Gara d'appalto, confronto offerte, delibere*	2023-2024
Approvazione MM credito di costruzione	2024
Progetto esecutivo, esecuzione, messa in esercizio	2024-2027

(*delibere vincolate al credito di costruzione)

10. Oneri finanziari

La spesa oggetto del presente credito è inserita dal Municipio al punto 24 nel conto degli investimenti del Preventivo 2023 per i lavori previsti il prossimo anno che prevedono una volta approvato il credito e cresciuto in giudicato, il concorso di prestazione per la scelta dell'architetto.

Nel Piano finanziario 2022-2036 l'opera è prevista a partire dal 2024. Il preventivo di spesa totale inserito nel piano delle opere annesso è stato quantificato sulla base di interventi puntuali, che tuttavia per un edificio che non ha subito ammodernamenti da decenni non è più possibile affrontare con questa strategia.

Nell'attuale situazione energetica, ma anche nel panorama delle Case comunali, tutte ristrutturate, che rappresentano i Comuni della Regione Tre Valli, non è più possibile procrastinare questo intervento nei decenni ed è necessario procedere con un risanamento globale.

Come già menzionato, il Municipio dovrà approfondire tutte le possibili fonti di finanziamento che andranno a degrado della spesa.

Questi lavori di progettazione riguardano la realizzazione di un edificio amministrativo (che va classificato nel gruppo 1404.0), la cui durata di vita va da 33 a 40 anni. Le spese di progettazione e di appalto possono essere ammortizzate secondo la durata di vita dell'oggetto progettato; per cui le opere di progettazione saranno allibrate a bilancio nel 1429 *Altri investimenti in beni immateriali* e la loro classificazione nel gruppo 5290 con una durata di utilizzo di 40 anni.

Per il calcolo degli oneri finanziari dell'opera è determinante la spesa effettiva, dedotti i vari sussidi e contributi. La spesa determinate da considerare per il finanziamento è di CHF 720'000.00.

Ne conseguono i seguenti oneri finanziari:

- ammortamento amministrativo lineare annuo di CHF 18'000.00 (40 anni);
- interessi passivi sul capitale medio investito di CHF 14'400.00 (tasso 4%).

Ritenuta la riattazione della Casa comunale un investimento inderogabile, riteniamo che il credito proposto nel presente messaggio sia sostenibile per i conti comunali.

11. Procedura di voto

La procedura di accoglimento di una spesa di investimento (art. 13 cpv. 1 lett. e LOC) richiede la maggioranza qualificata (art. 61 cpv. 2 LOC). La risoluzione dovrà pertanto ottenere il voto favorevole di almeno 18 consiglieri comunali.

12. Commissione

Conformemente a quanto indicato dall'articolo 10 RaLOC, il messaggio è stato assegnato alla Commissione delle Opere pubbliche e alla Commissione della Gestione.

Gentile Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

sulla base di quanto esposto nel presente messaggio, vi invitiamo a voler aderire all'annesso disegno di decreto.

Cordiali saluti.

Per il Municipio:

il Sindaco

il Segretario

Loris Galbusera

Igor Rossetti