

M.M. no. 10 concernente la richiesta di un credito di fr. 1'120'000.-- per la costruzione dei nuovi spogliatoi del centro sportivo della Morettina e per il rifacimento della cinta dei campi di calcio

Locarno, 4 settembre 2012

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

1. Premesse

Con la risoluzione governativa nr. 5952 del 21 dicembre 2004, concernente la ratifica per il sorpasso di credito relativo ai lavori di sistemazione della prima tappa del centro sportivo della Morettina, si chiudeva una vicenda che aveva creato accese discussioni, non solo in seno al Municipio e al Consiglio Comunale, ma anche nell'opinione pubblica. Non vogliamo in questa sede ripercorrere tutta l'intricata storia che aveva portato al sorpasso di quasi un milione di franchi, ma ci sembra importante ricordare che, nell'ambito dei lavori eseguiti tra il 1999 ed il 2001, era stato deciso di demolire i vecchi spogliatoi e la buvette esistenti in quel momento sul lato nord del campo di calcio principale, con l'idea di sostituirli con un nuovo edificio, consono alle esigenze della struttura sportiva. In questa maniera, si anticipava la tappa successiva di sviluppo del centro, almeno per quanto concerne la completazione delle infrastrutture di supporto.

Questa decisione era stata presa fondandosi sull'informazione, rivelatasi purtroppo errata, che i lavori previsti con la prima tappa sarebbero costati 4-500'000.—franchi in meno rispetto ai crediti disponibili. Inoltre, considerata l'organizzazione delle superfici e dei percorsi di accesso, era stato ritenuto vantaggioso realizzare la platea di fondazione prima che la sistemazione del campo principale rendesse difficoltoso l'accesso con mezzi pesanti all'area destinata agli spogliatoi.

La loro realizzazione è stata successivamente rinviata a causa di un differente ordine di priorità nella realizzazione delle opere comunali.

Il miglioramento delle finanze cittadine, ma soprattutto la volontà del Municipio di portare a compimento l'opera, ci hanno portati alla decisione di sottoporvi il presente messaggio, per permetterci di scrivere, tutti assieme, la parola fine su questo progetto.

2. Il progetto degli spogliatoi

Come anticipato, fino al 2003 il Municipio era intenzionato a portare a compimento la costruzione dei nuovi spogliatoi, anche per garantirsi il riconoscimento dei sussidi cantonali destinati alle infrastrutture sportive. Per questo motivo, nell'ottobre del 2001 aveva

assegnato un mandato di progettazione agli architetti Nicola Cotti e Stefano Bernasconi, i quali avevano elaborato una prima proposta che il Municipio aveva valutato a fondo dal punto di vista finanziario, ma non era stata successivamente affinata, proprio a causa della decisione di stralciare l'opera dal Piano finanziario del quadriennio.

Nell'estate del 2011, dopo avere preso la decisione di riattivare il progetto, il Municipio ha quindi affidato la sua concretizzazione agli stessi architetti, che potevano basarsi su quanto realizzato 10 anni prima, adattando il tutto alle accresciute esigenze tecniche e normative sviluppatasi in questi anni.

Per una definizione chiara dei contenuti e dei bisogni delle società che fanno capo attualmente al Centro sportivo della Morettina, abbiamo deciso di creare un piccolo gruppo di accompagnamento del progetto, comprendente, oltre ai progettisti e ai responsabili di Ufficio tecnico e Ufficio sport, pure un rappresentante del FC Solduno. Gli incontri preliminari hanno quindi permesso di inquadrare meglio i punti chiave del progetto che cerchiamo di riassumere brevemente, partendo dalle esigenze minime espresse dal Municipio:

- 2 spogliatoi (16 giocatori per squadra) con docce e WC
- Spogliatoio per l'arbitro con doccia e WC
- Infermeria
- Buvette
- Servizi igienici per il pubblico
- Locale tecnico
- Magazzino

Successivamente, grazie anche ai contatti con i rappresentanti della SFL, è stato possibile precisare meglio alcuni elementi, in particolare per quanto concerne la capienza degli spogliatoi (minimo 18 giocatori con una panchina di 14 ml di lunghezza), lo spogliatoio per gli arbitri, i contenuti del locale buvette, ecc. Dal punto di vista dei requisiti per la SFL, si è chiarito che questa struttura è atta ad ospitare partite fino alla Seconda divisione. Infatti, i parametri di sicurezza e le esigenze per la Prima divisione sono analoghe a quelle per la Challenge League e quindi improponibili per la Morettina. Ovviamente

Il progetto rispetta gli elementi descritti in precedenza, con le seguenti annotazioni:

- La piattaforma esistente non è in asse con la metà del campo e quindi i progettisti propongono di "completarla" con una sorta di terrazza pavimentata, sopraelevata di ca. 30-40 cm rispetto al campo di calcio. Si creerebbe quindi una sorta di tribuna dalla quale assistere alle partite, in prossimità della buvette;
- Lungo tutta la facciata sud il tetto viene prolungato con una sorta di pensilina, larga circa 2 metri, che va a sormontare lo zoccolo davanti all'edificio, dove potrebbe trovare posto altro pubblico. Nel contempo, rispettivamente fungerebbe da disimpegno per l'accesso agli spogliatoi. Nello zoccolo è integrata la rampa per i disabili;
- L'edificio è suddiviso in tre blocchi, separati da un corridoio passante, il primo dei quali destinato alla buvette, con relativo deposito, e ai WC, mentre gli altri due ospitano i due spogliatoi, con docce, l'infermeria, il locale arbitri, un piccolo magazzino ed il locale tecnico. Per motivi funzionali e di costi abbiamo rinunciato all'inserimento dei WC negli spogliatoi, come del resto avviene in altre strutture simili di recente costruzione (ad es. ad Avegno, a Losone e nel Gambarogno);

- La suddivisione in moduli permetterebbe anche, in occasione di partite, di eventualmente separare fisicamente, tramite un cancello scorrevole o simile, la parte destinata al pubblico da quella dei giocatori e allenatori;
- Il concetto costruttivo prevede l'edificazione massiccia in cemento armato, con un'isolazione termica completa delle facciate e del tetto ed un rivestimento in lastre metalliche che forniscono la dovuta solidità alla superficie esterna.
- La luce naturale sarà garantita tramite le finestre verticali ubicate in corrispondenza degli spazi tra un modulo e l'altro, le finestre orizzontali poste nella parte superiore della facciata nord e i due grandi lucernari che si trovano in corrispondenza degli spazi spogliatoio.
- Internamente si cercheranno dei materiali di finitura per i pavimenti e le facciate che garantiscano la stessa robustezza delle facciate esterne e che siano facili da pulire. Si pensa ad un duratex o rivestimento simile per i pavimenti, mentre nelle docce e nei servizi igienici si prevedono le piastrelle. Altri dettagli saranno valutati in fase di progetto esecutivo;
- A livello di impiantistica, cercando la soluzione più economica, il riscaldamento sarà eseguito tramite dei ventilconvettori, mentre l'acqua sanitaria verrà prodotta con un boiler elettrico. Dopo una serie di approfondimenti, abbiamo rinunciato alla posa dei collettori solari che avrebbero comportato un onere supplementare di fr. 50'000.--, con un utilizzo relativamente ridotto, vista la pausa estiva delle partite e degli allenamenti, oltre al lungo periodo di chiusura invernale. L'utilizzo stagionale ci ha portati pure a concludere che sarebbe economicamente insensato adottare una soluzione che permetta di raggiungere uno standard Minergie, come previsto normalmente dal RUEn (Regolamento cantonale sull'utilizzazione dell'energia) per edifici pubblici. Questo ragionamento è già stato fatto e verificato dai progettisti del nuovo centro sportivo alle Gerre di Sotto. Ciò non toglie che l'edificio sarà isolato termicamente in modo adeguato. In aggiunta a ciò, abbiamo avviato delle verifiche con la Società Elettrica Sopracenerina per eventualmente installare un impianto fotovoltaico sul tetto piano, garantendo in questo modo la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile.
- L'edificio sarà pure attrezzato con un piccolo impianto audio che permetterà di trasmettere musica e comunicazioni di servizio in occasione di partite, tornei o altre manifestazioni.

3. La sistemazione delle recinzioni

Con i lavori eseguiti 12 anni or sono si era proceduto con l'esecuzione integrale della recinzione del campo A e del campo C (ex-FITT), mentre si era soprasseduto ad intervenire su quella del campo B che nel frattempo è andata quasi completamente distrutta. Anche la recinzione degli altri campi, nelle parti rivolte verso il pubblico, ha subito con gli anni una serie di danni che, oltre a comportare degli oneri di manutenzione importanti, hanno come conseguenza un certo rischio per la sicurezza degli utenti, visto che si creano degli spuntoni metallici pericolosi. Il Municipio ritiene che sia giunto il momento di sistemare in modo globale anche questo aspetto.

Viene proposta la posa di pannelli, alti 2 metri, con una rete elettrosaldata, con elementi tondi del diametro di 6, rispettivamente 8 mm. I piantoni rettangolari (uno ogni 2,5 metri) saranno incementati per garantirne la miglior tenuta. Tutte le parti metalliche sono zincate a bagno.

Complessivamente verranno posati 550 metri lineari di cinta, sfruttando gli elementi di supporto già esistenti. In questa maniera, anche la durata esecutiva dell'intervento sarà ridotta al minimo.

4. I costi

4.1 Spogliatoi

Durante i mesi di elaborazione del progetto è stato fatto un enorme sforzo per ridurre il più possibile i costi. Si era partiti da una soluzione i cui costi erano ritenuti eccessivi. A quel punto ci si è richinati sul progetto e sui costi cercando di eliminare tutto quanto non fosse strettamente indispensabile, razionalizzando inoltre il progetto architettonico al massimo.

Il tutto è stato ancora rivisto una seconda volta in quest'ultimo mese al fine di ridurre ulteriormente i costi, limando alcune posizioni che, in sede di appalto, potranno senz'altro beneficiare di condizioni migliori rispetto a quanto preventivato dai progettisti. Va detto che in questa maniera i margini di riserva sono estremamente contenuti.

Contestualmente al perfezionamento del progetto nei mesi passati, si è avuta l'occasione, come anticipato, di poter confrontare sia il progetto sia i costi con altri oggetti in divenire, tra cui il centro sportivo Riarena elaborato assieme al Comune di Cugnasco-Gerre sul territorio di Locarno (Gerre di sotto) - per il quale sarete compiutamente informati nel prossimo futuro - nonché altri progetti elaborati e portati a termine in altri Comuni ticinesi. Possiamo confermarvi che anche gli altri progetti che abbiamo confrontato hanno adottato scelte architettoniche e tecniche simili e i costi al metro cubo sono circa gli stessi. Anche per questo motivo, abbiamo preferito evitare una riduzione importante della volumetria, riducendo lo spazio destinato alla buvette, ritenendo utile mantenere invariati i contenuti previsti che del resto sono già ridotti alle esigenze minime. Va detto che nelle scelte operate ha pure influito la dimensione della piattaforma realizzata oltre 10 anni or sono, la cui posizione è perfettamente in regola con i limiti delle zone di protezione della captazione dell'acqua.

Il risultato di questo lungo iter è il progetto qui proposto il quale – a nostro avviso – realizza i criteri che ci si era prefissati fin dall'inizio, ovvero realizzare gli spogliatoi per concludere finalmente l'opera dei campi della Morettina, cercando di minimizzare i costi e razionalizzando al massimo la struttura, che risulta comunque solida e di qualità, rinunciando per il momento ad intervenire sulla struttura degli spogliatoi esistenti.

Riteniamo che gli obiettivi siano stati raggiunti.

Il preventivo a +/- 10% degli spogliatoi si basa su delle pre-offerte e su dei prezzi unitari calcolati per singoli elementi, con l'eccezione dell'impianto di riscaldamento che abbiamo ripreso dai conti consuntivi di un altro progetto conclusosi di recente. Gli onorari invece sono riferiti alle offerte presentate dai singoli progettisti, calcolati secondo le tariffe KBOB, scontate del 20%. La precisione dei calcoli e gli ultimi aggiustamenti effettuati al nostro interno ci hanno permesso di ridurre la posta degli imprevisti al 3% del preventivo complessivo.

Per le recinzioni disponiamo invece di un'offerta preliminare molto dettagliata.

Spogliatoi

Lavori preliminari	fr.	9'000.—
Costruzione grezza	fr.	384'500.—
Impiantistica	fr.	143'500.—
Finiture	fr.	97'000.—
Lavori esterni	fr.	91'000.—
Onorari	fr.	175'000.—
Costi secondari	fr.	6'000.—
Arredo e impianto audio	fr.	45'000.—
Imprevisti	fr.	25'000.—
Totale	fr.	<u>976'000.—</u>
IVA	fr.	78'000.—
TOTALE	fr.	1'054'000.—

4.2 Recinzioni

Come per gli spogliatoi, anche in questo caso si è cercato di limitare i costi, chiedendo preventivamente delle offerte con più varianti al fine di fare un primo confronto dei prezzi. Inoltre la recinzione scelta è il miglior compromesso qualità / prezzo.

Recinzioni

Fornitura cinta metallica	fr.	34'000.—
Lavori di posa (incluse opere da impresario)	fr.	26'000.—
IVA e arrotondamenti	fr.	6'000.—
Totale	fr.	66'000.—

4.3 Sussidi cantonali

In base alle informazioni in nostro possesso, su queste opere il Comune può beneficiare dei sussidi del Fondo Sport-Toto in ragione di circa fr. 200'000.--. La conferma definitiva giungerà al momento in cui produrremo tutta la documentazione necessaria, inclusa la licenza di costruzione.

Il Piano delle opere del quadriennio per il periodo 2010 – 2013 e il preventivo del Comune per l'anno in corso, indicano un costo per gli spogliatoi di fr. 800'000.--, di cui fr. 200'000.—nel 2012. La sostituzione della cinta, per la quale beneficeremo pure dei sussidi, non era per contro prevista.

Conclusioni

La realizzazione di questi nuovi spogliatoi rappresenta un atto dovuto per garantire un utilizzo razionale e completo del Centro sportivo della Morettina. Si tratta di un intervento atteso da lungo tempo (decenni) e il Municipio ritiene che non possa più essere procrastinato. La necessità di contenere i costi e lo spazio disponibile ci hanno condotto alla decisione di mantenere in funzione gli spogliatoi attuali

Per i motivi evidenziati in precedenza, vi invitiamo a voler risolvere:

1. è stanziato un credito fr. 1'120'000.-- per la costruzione dei nuovi spogliatoi del centro sportivo della Morettina e per il rifacimento della cinta dei campi di calcio. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.60 “Stabilimenti sportivi”;
2. Il sussidio del Fondo Sport Toto sarà iscritto al capitolo 661.70 “Sussidi cantonali per costruzioni edili”;
3. a norma dell’art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

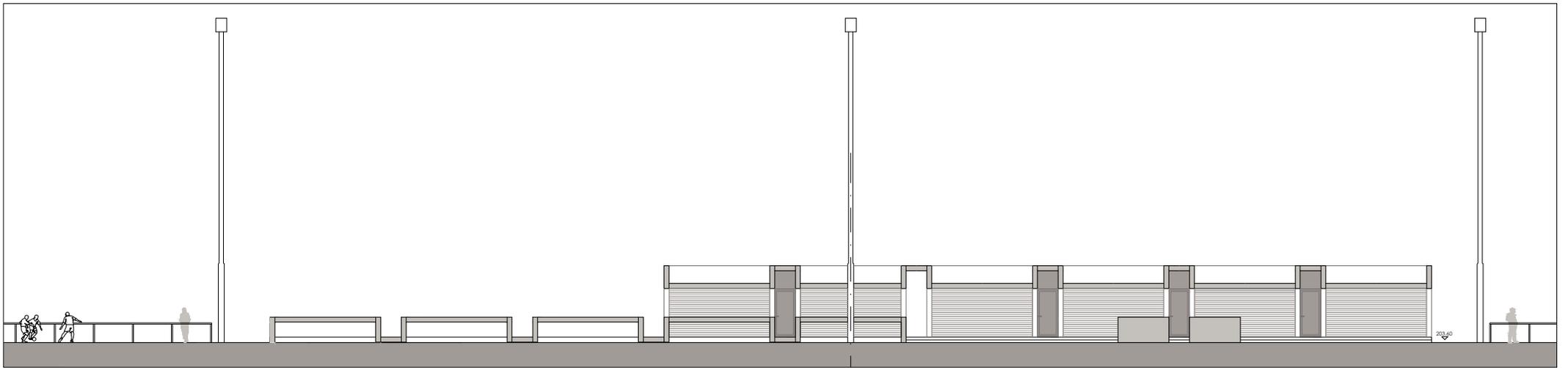
dr. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

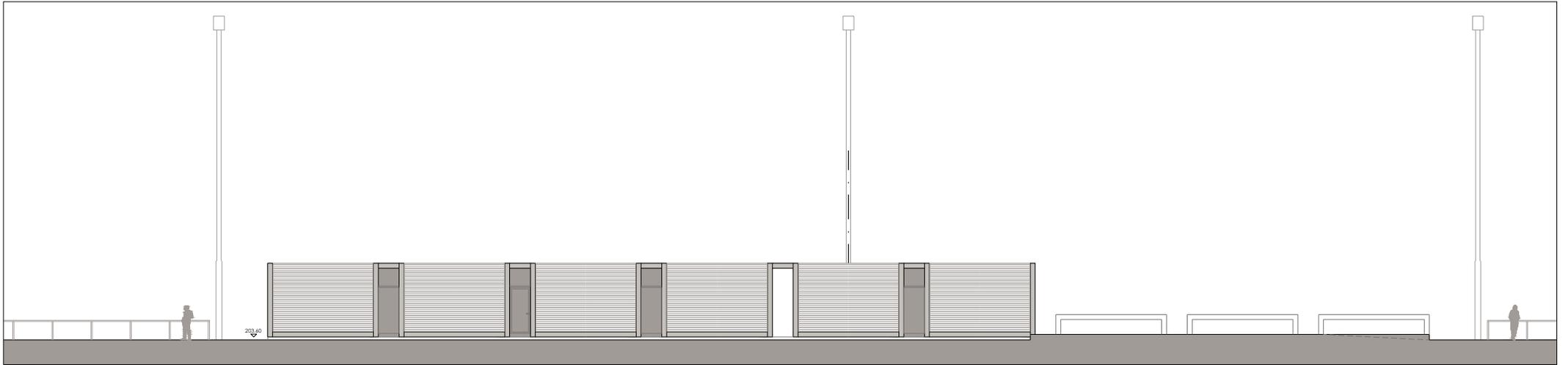
(firmato all’originale)

Allegati: piante, viste e sezioni

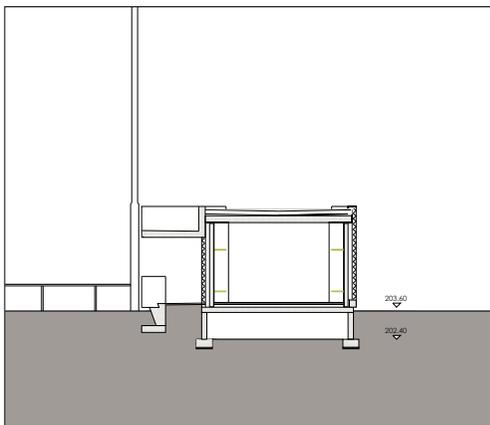
Questo messaggio municipale è trasmesso per esame e preavviso alla Commissione della gestione



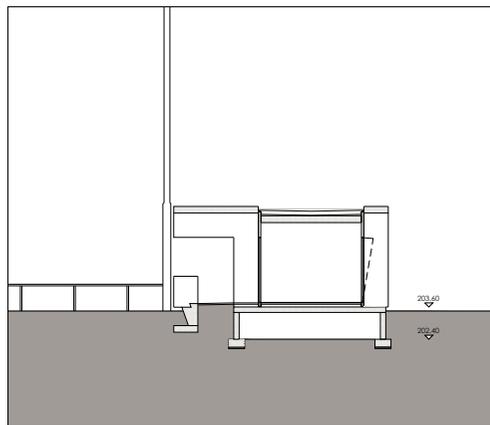
vista sud



vista nord



sezione A A



sezione A1 A1

SPOGLIATOIO MORETTINA

DOMANDA DI
COSTRUZIONE

COMUNE: LOCARNO
MAPPALE: 2620

PROGETTO DEFINITIVO

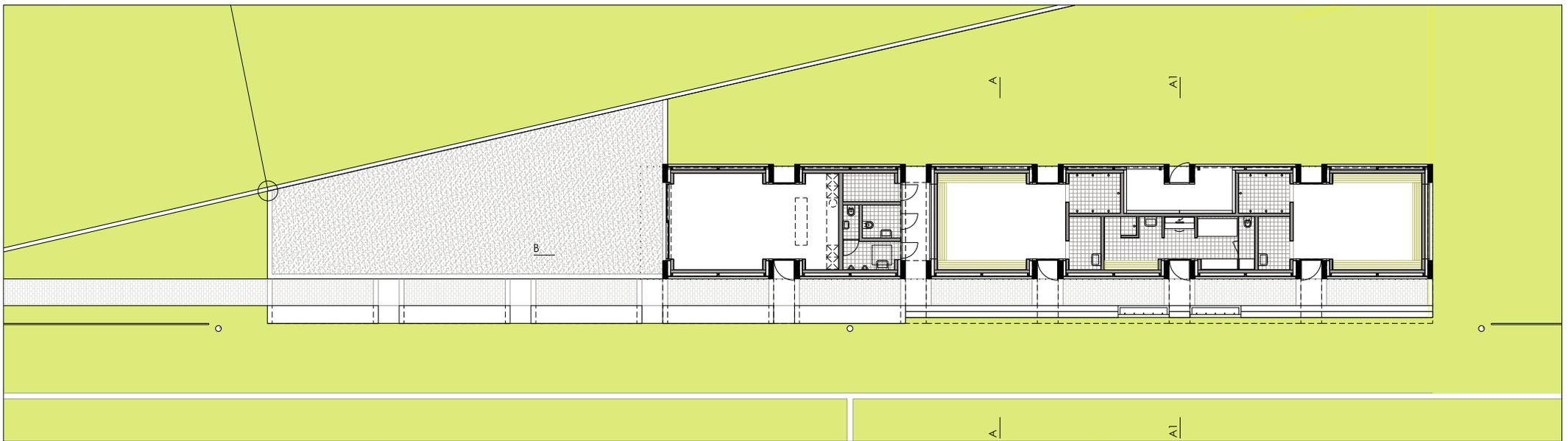
DIM.: A3
DIS: STE / LBO

DATA: 13.03.2012
SCALA: 1:200

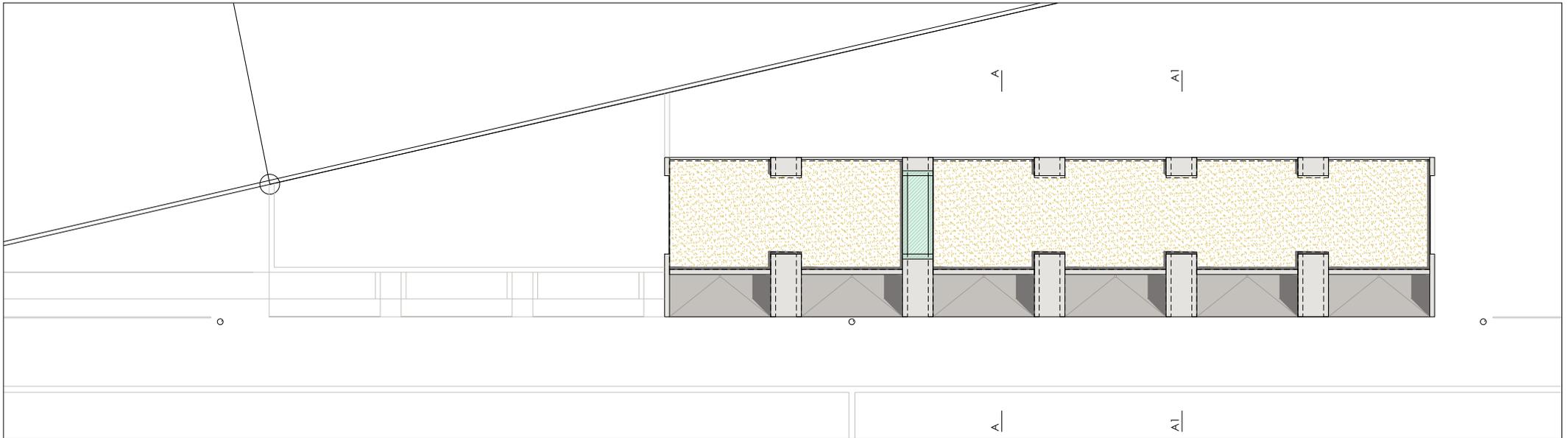
NICOLA COTTI E STEFANO BERNASCONI
LARGO ZORZI 12 C.P. 345 6600 LOCARNO

ARCHITETTI DIPL. EPFL SIA/OTIA
e-mail: contatti@cottibernasconi.ch

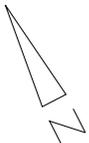
TEL: +41(0)91 751 09 44
FAX: +41(0)91 751 09 45



pianta piano terreno



pianta piano tetto



SPOGLIATOIO MORETTINA

DOMANDA DI
COSTRUZIONE

COMUNE: LOCARNO
MAPPALE: 2620

PROGETTO DEFINITIVO

DIM.: A3
DIS: STE / LBO

DATA: 13.03.2012
SCALA: 1:200

NICOLA COTTI E STEFANO BERNASCONI
LARGO ZORZI 12 C.P. 345 6600 LOCARNO

ARCHITETTI DIPL. EPFL SIA/OTIA
e-mail: contatti@cottibernasconi.ch

TEL: +41(0)91 751 09 44
FAX: +41(0)91 751 09 45