

**M.M. N° 105 concernente la richiesta di ratifica della spesa di Fr. 115'000.-- per l'esecuzione delle opere collaterali nell'ambito dei lavori di costruzione del deposito sotterraneo a Palazzo Morettini e la richiesta di un credito di Fr 360'000.—per il risanamento delle due ali che delimitano la corte interna.**

Locarno, 14 novembre 2003

Al  
Consiglio comunale  
Locarno

Egregio Signor Presidente e Consiglieri Comunali,

### **Introduzione**

L'iter procedurale che ha contraddistinto la ristrutturazione di Palazzo Morettini, quale sede di Biblioteca regionale prima e cantonale poi, è stato caratterizzato da numerosi eventi che ne hanno compromesso le intenzioni e prospettive originali.

Gli studi per la realizzazione di un Centro culturale e Biblioteca regionale a Locarno, studi condotti da una speciale Commissione municipale in stretta collaborazione con l'Autorità cantonale, sono riconducibili a prima del 1979. In effetti il 29 aprile del medesimo anno veniva licenziato il messaggio municipale per la richiesta di un credito di progettazione di massima dell'intero complesso. Nel citato messaggio era descritta la futura destinazione di Palazzo Morettini e parco annesso. In particolare ci si orientava nella riattazione di Palazzo Morettini, per accogliere il Centro culturale, e nella costruzione di un nuovo edificio, nella parte superiore del parco, per ospitare la biblioteca propriamente detta. Questa scelta era dettata da motivi essenzialmente tecnici. Una ristrutturazione di Palazzo Morettini, per contenere sia il Centro culturale che la Biblioteca, avrebbe snaturato radicalmente l'antico edificio e comportato costi di investimento improponibili.

Si giungeva quindi, vedi M.M. No. 26 del 6 febbraio 1981, alla richiesta del credito relativo alla partecipazione del Comune ai costi di riattazione del palazzo e alla ratifica della convenzione con il Cantone.

Nel messaggio citato, oltre a presentare le linee direttive della progettazione dell'intero complesso, si fissavano i termini di intervento e i rapporti contrattuali tra i due enti. Termini e contratti che, vista la precaria situazione finanziaria in cui si era venuto a trovare il Cantone, furono col tempo adattati e perfezionati in una nuova convenzione, ratificata dal Gran Consiglio con risoluzione governativa No. 2425 del 30 aprile 1986.

La stessa si fondava sui seguenti accordi:

#### **1. sede**

- la sede della biblioteca è prevista a Palazzo Morettini e in un nuovo edificio da costruire nel parco annesso o negli adiacenti particellari di proprietà del Comune. I costi di riattazione di Palazzo Morettini sono assunti dal Comune, mentre quelli del previsto nuovo edificio sono a carico del Cantone. Il Comune concede allo Stato il diritto d'uso di Palazzo Morettini per un

periodo di 50 anni, rinnovabile, e un diritto di superficie di 50 anni, per la costruzione del nuovo edificio. Lo Stato corrisponde al Comune, per la durata di 20 anni, l'importo annuo di Fr. 50'000.--, quale interesse per le spese di riattazione assunte dal Comune, importo adeguato all'aumento del costo della vita, la prima volta a partire dal 5° anno di apertura della biblioteca;

## 2. gestione

- lo Stato si assume tutti gli oneri connessi all'istituzione e al funzionamento dell'istituto (arredamento, costituzione e sviluppo dei fondi librari e documentari, personale, ecc.), mentre il Comune partecipa alla gestione con l'assunzione dell'onere di manutenzione ordinaria di Palazzo Morettini e dello stipendio del custode-giardiniere;

## 3. tempi di realizzazione

per questo aspetto si rimandava ai preventivi dello Stato e alle scadenze del piano finanziario cantonale 1984-87 e 1989-91. In questo arco di tempo vengono indicate due fasi di realizzazione:

- **fase transitoria** che consiste nell'installazione, per la durata di quattro-cinque anni a partire dall'apertura al pubblico della biblioteca, di tutti i servizi a Palazzo Morettini;
- **fase definitiva** che consiste nella dislocazione nel previsto nuovo edificio di importanti strutture e servizi bibliotecari (soprattutto fondi a libero accesso e magazzini) che non si sono potuti installare a Palazzo Morettini.

La Biblioteca regionale di Locarno veniva aperta al pubblico nell'aprile del 1989. Con la nuova Legge sulle biblioteche, dell'11 marzo 1991 e successivo Regolamento di applicazione del 19 maggio 1993, è stata poi riconosciuta come una delle quattro biblioteche pubbliche sulle quali si fonda il Sistema bibliotecario ticinese ed è passata dall'originaria funzione "regionale" ad una "cantonale", com'è chiaramente indicato nella nuova denominazione: Biblioteca cantonale di Locarno (BCLo).

La frequenza e il volume dei prestiti effettuati, senza dimenticare la partecipazione ad attività culturali, documentano ampiamente che l'istituto è riuscito ad imporsi e a rispondere in modo marcato alle esigenze del pubblico regionale. La BCLo, inoltre, ha svolto il ruolo assegnatole nell'ambito del Servizio bibliotecario cantonale, provvedendo alla formazione e all'aggiornamento professionale del personale bibliotecario.

Secondo il programma a suo tempo stilato si era già consapevoli che Palazzo Morettini non avrebbe potuto soddisfare tutte le esigenze di una moderna biblioteca pubblica. I limiti di spazio offerti dall'antico edificio e la conseguente necessità di poter provvedere per tempo con la costruzione del nuovo edificio, sono tutti elementi conosciuti e documentati già dalle prime fasi di studio, che costituiscono anche la base della citata convenzione tra Cantone e Comune.

In concomitanza alla sua apertura, ha preso avvio la prevista fase transitoria della biblioteca, fase che secondo i programmi avrebbe dovuto concludersi nel 1994. Per non arrivare alla scadenza preventivata in una situazione di disagio, il Cantone ha avviato per tempo (ottobre 1989) gli studi sulla configurazione funzionale del nuovo edificio. Questi hanno portato alla stesura del progetto di massima, in stretta collaborazione con la direzione dell'istituto, e in seguito all'allestimento della documentazione per la domanda di costruzione, del 1° luglio 1994, presentata dalla Sezione degli stabili erariali. Alla domanda, ritenuta in contrasto con le norme di PR del Centro storico, è stata interposta opposizione, rigettata in seguito dal Municipio. La decisione di rigetto è stata impugnata dando così luogo ad una serie di ricorsi conclusisi con la sentenza del Tribunale cantonale amministrativo, del 26 aprile 1996, che accoglieva l'opposizione e metteva in mora il progetto del nuovo edificio: nel senso che la realizzazione doveva essere subordinata all'adeguamento del progetto alle prescrizioni di PR o alla modifica dello stesso.

A seguito di questa situazione di stallo si accentuava sempre più l'emergenza spazio per cui, dopo un'attenta analisi della realtà, si elaborava una linea d'intervento a breve e medio termine, individuando una soluzione ragionevole per risolvere i problemi logistici della BCLo.

Più esattamente:

- **a breve termine:** occupazione degli spazi espositivi destinati alla SPSAS per consentire alla BCLo di risolvere, per almeno un biennio, i gravi problemi di immagazzinamento.
- **a medio termine:** la costruzione di un deposito sotterraneo nella zona del posteggio e la sistemazione della soprastante ala a est con interventi mirati di manutenzione straordinaria.

Questa linea operativa ha quindi comportato la rinuncia temporanea all'edificazione del nuovo edificio, previsto nella convenzione del 1986.

### **Nuovo deposito e opere collaterali**

Come precedentemente indicato, dando seguito agli intendimenti prefissati nel periodo di ristrettezza, si è proceduto alla costruzione di un nuovo deposito completamente interrato, in corrispondenza del piazzale adibito a posteggio. Il manufatto ha una superficie utile di ca. 200 mq.

Contemporaneamente, all'interno, eliminata la scala d'accesso allo scantinato, al piano terreno è stato recuperato il locale dell'ala est che dà sulla corte interna. In corrispondenza a questo, al piano cantina si è potuto ancora ottenere un ulteriore deposito. Con questi interventi la superficie utile è stata aumentata a ca. 264 mq, il che permette di immagazzinare ca. 117 mila volumi.

Al piano terreno si sono riorganizzati gli spazi inserendo la videoteca nell'ala a est, mentre nell'ala corrispondente, a ovest, i fondi librari a libero accesso.

Il piazzale esterno, di 225 mq, è adibito a posteggio ed è circoscritto da muri di sostegno che delimitano il parco retrostante: una pensilina copre il locale tecnico. Al confine più a ovest è stato realizzato il nuovo accesso pedonale allo stabile soprastante, "Dependance".

I nuovi spazi sono agibili dall'aprile 2002.

I lavori per la costruzione del deposito, per le sistemazioni esterne e per l'adattamento, sono stati assunti interamente dal Cantone. L'onere finanziario preventivato è stato di Fr. 2'110'000.-- per le opere costruttive e di Fr. 410'000.-- per l'arredamento.

### ***Adeguamento degli impianti e delle strutture esistenti.***

L'entrata in vigore delle normative OIAT, in materia di protezione e inquinamento dell'aria, rispettivamente dei nuovi articoli di legge sulla polizia del fuoco del 1° gennaio 1997, impongono l'adeguamento degli impianti rispettivamente delle strutture alle nuove direttive quando i valori limiti sono superati, rispettivamente nell'ambito di riattazioni o ampliamenti. .

La costruzione del nuovo deposito ha comportato chiaramente un considerevole aumento volumetrico, volume che, considerata la sua destinazione, deve essere tenuto in condizioni ambientali idonee. Da qui la necessità di adeguare e potenziare gli impianti di riscaldamento e ventilazione. Di conseguenza il Cantone si è preso a carico gli oneri della sostituzione parziale della centrale termica, più precisamente la sostituzione della caldaia e del bruciatore, nonché il risanamento della canna fumaria. L'importo investito è stato di Fr. 100'000.—. Contrariamente a quello sostituito, il nuovo impianto è conforme alle nuove normative.

Una perizia ha dato le indicazioni necessarie riguardanti gli interventi da operare per rendere lo stabile conforme alle prescrizioni contro gli incendi. Il grado di carico d'incendio, valutato in "elevato", e l'ampliamento e ristrutturazione di palazzo Morettini sono fattori che, secondo il rapporto citato, conformemente alla legge edilizia cantonale, hanno imposto gli adeguamenti che indichiamo di seguito.

Le opere di adattamento delle strutture si possono distinguere in: misure obbligatorie di tipo edile, misure obbligatorie organizzative e misure obbligatorie preventive. Queste ultime si riferiscono essenzialmente ai contratti di manutenzione, al divieto di fumare all'interno dell'edificio, alla segnalazione dei pericoli, all'impedire il deposito di materiali e arredi nelle vie di fuga, alla nomina di un incaricato della sicurezza e all'istruzione del personale.

Viceversa gli interventi edili riguardano le sistemazioni delle strutture dello stabile e la posa di impianti specifici.

Alfine di determinare gli oneri a carico del Comune rispettivamente del Cantone, gli interventi sono stati suddivisi in due parti: la prima comprende i lavori che hanno permesso di rendere lo stabile conforme alle norme, la seconda fissa la dotazione degli impianti di protezione idonei. In tal senso il Comune si è preso a carico tutti i lavori riguardanti l'esecuzione delle vie di fuga, la loro segnalazione, l'illuminazione di emergenza e la protezione contro i fulmini. Il Cantone tutti gli interventi connessi al nuovo deposito e le installazioni di protezione antincendio di tutto il complesso.

### ***Opere di manutenzione straordinaria***

Oltre alle opere descritte sono stati eseguiti, a carico del Comune, alcuni interventi di manutenzione straordinaria. Si è trattato della sostituzione di alcuni rivestimenti dei pavimenti nelle sale di deposito e di lettura al secondo piano, della riparazione della copertura del lift, delle opere da pittore e collaterali (smontaggio e rimontaggio corpi riscaldanti e relative prove di pressione), della posa di un apparecchio telefonico d'emergenza nella cabina lift e della modifica del quadro della ventilazione per adeguamenti al piano mansardato.

Questi interventi sono stati effettuati contemporaneamente ai lavori di costruzione del deposito e a quelli riguardanti la sistemazione del piano cantina e dell'ala est al piano terreno.

### ***I costi***

I costi riguardanti i lavori citati, il cui importo dovrà essere ratificato con l'approvazione del presente messaggio, sono così riassunti:

<i>opere connesse all'impianto di protezione antincendio</i>	<b>Fr. 39'000.—</b>
lampade e luci di emergenza	
indicatori d'emergenza	
impianto parafulmine	
opere da falegname per modifica senso apertura porte	
onorari progettista elettrico	
<i>impianto di riscaldamento e ventilazione</i>	<b>Fr. 11'000.—</b>
modifica quadro ventilazione	
smontaggio e rimontaggio radiatori	
prove pressione imp. riscaldamento	
<i>opere diverse</i>	<b>Fr. 54'500.—</b>
fornitura e posa telefono cabina lift	
opere da impresario costruttore per scanalature e riempimenti	
opere da lattoniere (torrino lift)	

	opere da pittore	
	sostituzione rivestimento pavimenti	
<i>onorario</i>		<b>Fr. 10'500.—</b>
	onorario architetto per preventivo e D.L.	
<b>TOTALE</b>		<b>Fr. 115'000.—</b>

## **Opere di risanamento**

Unitamente ai lavori citati, eseguiti contemporaneamente alla costruzione del deposito sotterraneo, con il presente messaggio vi richiediamo anche l'approvazione del credito necessario per il risanamento dei corpi, est e ovest, formanti la corte interna di Palazzo Morettini.

Questi due manufatti sono attualmente occupati dai fondi librari a libero accesso e narrativa da un lato e dalla videoteca dall'altro.

La due edificazione, di un solo piano fuori terra, con copertura a terrazza accessibili dal 1° piano dello stabile e dal parco retrostante, presentano gravi danni agli intonaci interni ed esterni.

Si tratta di efflorescenze di materie saline la cui proliferazione è favorita dall'umidità. Da sondaggi e attente verifiche, si è potuto appurare che le infiltrazioni provengono dalle coperture (il manto impermeabile presenta diverse rotture) e dai parapetti.

In occasione della ristrutturazione dell'intero complesso, eseguita ca. 15 anni or sono, sono stati effettuati alcuni interventi sommari sia agli intonaci che alle impermeabilizzazioni, Interventi che oggi si sono rivelati insufficienti, anche a causa delle mutate condizioni climatiche. Va ribadito che già a suo tempo si documentava la necessità di operare in modo più incisivo, proponendo un intervento importante agli intonaci. È evidente che a distanza di anni questa mancanza si sarebbe evidenziata ulteriormente.

Per ovviare in modo definitivo a questi gravi inconvenienti e per evitare di peggiorare la situazione (all'interno si constatano già estese macchie di umidità), occorre eseguire un intervento radicale.

### ***Descrizione delle opere***

I lavori saranno eseguiti in due fasi ben distinte, una per struttura (ala). Per permettere la loro esecuzione in qualsiasi periodo e con qualsiasi tempo, si procederà all'erezione di una copertura provvisoria su tutta la superficie da risanare.

Preliminarmente saranno allontanate e depositate in cantiere per il loro riutilizzo le lastre di cemento, che formano la pavimentazione delle terrazze, e le copertine di granito. In seguito si procederà a rimuovere le scossaline e converse di rame, il manto impermeabile e le parti di insolazione termica deteriorata. Nel contempo saranno posati, provvisoriamente, alcuni "Ventilex" che permetteranno il prosciugamento delle strutture. Verranno poi tolti gli intonaci alterati dalle efflorescenze saline fino alla muratura

Il risanamento vero e proprio consiste:

- nella posa provvisoria di "Ventilex" che permettono il prosciugamento delle strutture;
- nella formazione dei piani di posa per le converse, scossaline di rame e copertine di granito e conseguente loro messa a dimora;
- nell'esecuzione della nuova insolazione e impermeabilizzazione:
- nella posa dei nuovi rivestimenti tipo "pelicolor-natura" ai parapetti pieni delle terrazze;
- nel rifacimento degli intonaci e stabiliture e relativo tinteggio con prodotti al minerale;
- nella sigillatura dei giunti verticali e orizzontali.

Da ultimo si procederà alla posa delle lastre di cemento delle terrazze e alle opere di pulizia.

### ***Stima dei costi***

<i>opere da impresario costruttore</i>	<b>Fr.</b>	<b>80'000.—</b>
impianto di cantiere		
ponteggi e coperture provvisorie		
opere murarie, rimozioni		
<i>rivestimenti in "pelicolor-natura"</i>	<b>Fr.</b>	<b>15'000.—</b>
<i>opere da lattoniere</i>	<b>Fr.</b>	<b>38'000.—</b>
posa "Ventilex"		
opere da lattoniere in genere		
<i>impermeabilizzazioni e insolazioni</i>	<b>Fr.</b>	<b>20'000.—</b>
<i>sigillatura giunti</i>	<b>Fr.</b>	<b>10'000.—</b>
<i>intonaci di facciata</i>	<b>Fr.</b>	<b>85'000.—</b>
<i>trattamento delle superfici</i>	<b>Fr.</b>	<b>17'000.—</b>
<i>diversi e imprevisti</i>	<b>Fr.</b>	<b>15'000.—</b>
<i>pulizia dell'edificio</i>	<b>Fr.</b>	<b>8'000.—</b>
<i>onorari</i>	<b>Fr.</b>	<b>47'000.—</b>
<i>IVA</i>	<b>Fr.</b>	<b>25'000.—</b>
<b>TOTALE</b>	<b>Fr.</b>	<b>360'000.--</b>

### **Conclusioni**

Come detto, le opere, a carico del Comune, eseguite collateralmente alla costruzione del nuovo deposito sono state imposte, in primo luogo, dalle normative sulla protezione dell'aria e da quelle sulla polizia del fuoco, che determinano l'adeguamento degli impianti e degli stabili in funzione della loro vetustà, del pericolo di emissioni nocive, del grado di rischi di incendio; in secondo luogo, dalla necessità di coordinare i lavori con l'edificazione del citato deposito. Era in effetti indispensabile operare in modo congiunto in quanto gli stessi erano in diretta correlazione. Non da ultimo, per ridurre al minimo i tempi di chiusura e i disagi nella conduzione dell'istituto, era essenziale seguire strettamente il programma dei lavori elaborato.

Il laborioso iter procedurale che ha visto l'opposizione alla domanda di costruzione primitiva e quindi la rielaborazione del progetto e dei preventivi, ha condizionato il nostro approccio all'intervento. La definizione degli oneri a carico del Comune, i termini per la stesura della nuova convenzione, la determinazione del diritto di superficie per il deposito, nonché l'analisi e gli studi per il risanamento delle due ali che delimitano la corte interna, hanno inciso sui tempi di allestimento della presente richiesta di credito. Siamo consapevoli del tempo intercorso tra l'ultimazione dei lavori riguardanti il deposito e opere annesse e la presentazione di questo messaggio, periodo che però ci è servito per determinare in modo dettagliato i criteri d'intervento e i costi riguardanti il risanamento dei manufatti citati.

In questa sede ribadiamo la necessità di poter mettere in cantiere, quanto prima, le opere citate, in modo da poter fermare definitivamente il processo di deterioramento della struttura e conseguentemente preservare in uno stato ottimale i vari spazi espositivi e di consultazione, divenuti indispensabili per un corretto funzionamento dell'istituto.

Considerato quanto sopra, ritenuto che per opportunità sono stati anticipati i lavori legati alla costruzione del nuovo deposito commissionato del Cantone, visto che era oltremodo importante

adeguare le strutture alle normative di legge e che non si può procrastinare ulteriormente le opere di risanamento delle due “ali”, vi invitiamo a voler decidere:

1. è ratificata la spesa di Fr. 115'000.00 per le opere collaterali eseguite nell'ambito dei lavori di costruzione del deposito sotterraneo, di proprietà del Cantone, presso Palazzo Morettini;
2. il credito sarà iscritto al capitolo 503.50 “Edifici culturali”;
3. è approvato il credito di Fr. 360'000.00 per i lavori risanamento delle due ali che delimitano la corte di Palazzo Morettini;
4. il credito sarà iscritto al capitolo 503.50 “Edifici culturali”;
5. a norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario: