

M.M. no. 23 concernente la richiesta di un credito di Fr. 160'000.-- per interventi di manutenzione straordinaria a Palazzo Marcacci (Bar Piazza).

Locarno, 18 aprile 2005

Al
Consiglio comunale
Locarno

Egregio Signor Presidente e Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio ci pregiamo sottoporvi la richiesta del credito necessario per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria da effettuare a Palazzo Marcacci nell'esercizio pubblico "Bar Piazza".

Come più avanti verrà evidenziato, si tratta di sostituire l'impianto di ventilazione, di adeguare gli accessi (vie di fuga) alle prescrizioni antincendio, di rimpiazzare alcuni soffitti ribassati e di adattare parte degli impianti alle norme vigenti.

Introduzione

I locali dell'esercizio pubblico bar Piazza sono stati riconsegnati, come previsto contrattualmente, il 31 dicembre 2004. Lo stato dell'impianto di ventilazione ha quindi potuto essere constatato in quell'occasione, non potendo essere visionato in precedenza se non procedendo all'asportazione dei soffitti ribassati dei vari locali. Si è quindi proceduto a una progettazione del nuovo impianto di ventilazione tenendo conto delle nuove disposizioni in materia antincendio, delle nuove disposizioni tecniche sugli esercizi pubblici e del regolamento edilizio comunale.

Dovendo procedere agli interventi previsti contestualmente all'arredamento del nuovo esercizio pubblico, il presente messaggio riveste carattere d'urgenza. L'oggetto del presente MM è già stato presentato verbalmente alla vostra Commissione della gestione in occasione di un incontro avvenuto lo scorso 11 aprile 2005, che ha invitato il Municipio a volere presentare la richiesta di credito in una forma che potesse essere decisa in occasione della seduta del legislativo del 25 aprile 2005. Nel frattempo il Tribunale cantonale amministrativo (TRAM), con sentenza recapitataci in data 18 aprile 2005, ha respinto il ricorso inoltrato contro la delibera municipale da parte di un concorrente soccombente.

Descrizione delle opere relative al presente M.M.:

- **opere generali di preparazione e finiture.** Sono compresi i costi per l'esecuzione delle aperture per il passaggio delle condotte di ventilazione, rispettivamente le chiusure dei passaggi non utilizzati e le sigillature attorno ai canali.
Sono pure compresi gli oneri per l'esecuzione delle chiusure per la formazione della compartimentazione tra la cucina e la saletta sul fronte nord.

- **impianto di ventilazione.** L'attuale impianto è stato realizzato nel 1974-75, e in seguito è stato parzialmente modificato per evacuare anche gli odori della cucina e quelli della zona preparazione pizze. Si può considerare che è ormai sorpassato sia dal profilo tecnico, dall'usura dei macchinari e dei materiali e dal profilo energetico sia rispetto alle nuove normative in materia di polizia del fuoco.

Va inoltre detto che l'espulsione dell'aria viziata della cucina, avviene, attraverso la condotta dell'espulsione dell'aria dei spazi, verso P.tta de' Capitani provocando odori sgradevoli nella zona. Si ricorda che il regolamento edilizio comunale, Art. 7 cpv. 2, recita:

“Le cucine di esercizi pubblici e i laboratori con esalazioni maleodoranti devono disporre di canne di ventilazione fino al tetto. Il Municipio ha la facoltà di esigere accorgimenti tecnici atti a limitare immissioni moleste”.

È quindi nostra intenzione approfittare di quest'occasione per adeguare l'impianto.

È previsto il risanamento di una canna fumaria esistente in modo da convogliare, mediante un ventilatore radiale, l'aria della cucina, zona cottura, e del forno per le pizze fino al tetto, scindendo l'evacuazione dell'aria con odori di cottura da quella degli spazi del ritrovo pubblico. Questa distinzione rientra pure nel concetto di protezione antincendio che impone questa separazione.

L'impianto di trattamento dell'aria del ristorante proposto è basato sulle nuove direttive di risparmio energetico, quindi il nuovo apparecchio sarà munito di un recuperatore di calore a placche (è stimato un risparmio annuo sui consumi di ca. 1'500.- Fr.).

Il monoblocco, completo di regolazione, cablaggio interno, quadro elettrico e, di recuperatore di calore, sarà installato nel locale tecnico di Palazzo Marcacci, dove si trova la sottocentrale di distribuzione dell'impianto di riscaldamento. Per permettere la posa del nuovo apparecchio e il passaggio della nuova canaliera si rende necessario il risanamento parziale e l'adattamento di parte della batteria del riscaldamento e della distribuzioni dell'acqua sanitaria.

La nuova macchina è pure predisposta per un futuro raffreddamento dell'aria di immissione. L'aspirazione dell'aria, rispettivamente la sua distribuzione nei locali, è eseguita mediante la posa di nuovi canali e bocchette. In corrispondenza dei diversi ambienti, con esigenze di protezione fuoco diverse, saranno installate specifiche clappe tagliafuoco, osservando le norme in materia.

- **porte e finestre.** Per esigenze di prevenzione incendio devono essere sostituite le porte d'entrata del portico, della saletta fronte nord e della cucina; sono quindi calcolati i costi per due nuove porte, saletta e cucina, e il supplemento per adeguare quella del portico già autorizzata.
Per uniformare le esigenze estetiche del portico è pure preventivata la sostituzione della finestra fissa.
- **soffitti ribassati.** La nuova distribuzione dell'aria impone la sostituzione di alcuni soffitti ribassati per cui sarà cambiato quello della saletta a nord, quello della cucina e quello della zona preparazione pizza. L'eventuale sostituzione del soffitto ribassato del bar sarà a carico del nuovo conduttore.
- **diversi e imprevisti.** Sono comprese le valutazioni per gli allacciamenti e adattamenti elettrici del monoblocco di ventilazione, del ventilatore cucina e forno pizza, delle clappe tagliafuoco. È pure stata inserita una posizione per l'adeguamento degli impianti tecnici, elettrico, telefono, sanitario e riscaldamento, che al momento attuale non sono visibili e una di riserva per imprevisti diversi.
- **onorari.** Sono quantificati gli onorari dello specialista dell'impianto di ventilazione per la stesura del preventivo, dei capitolati, dei piani e della direzione lavori, specialistica e le prestazioni che fornisce l'ufficio tecnico, coordinamento, richiesta offerte, controllo lavori.

Stima dei costi:

1	opere generali di preparazione e finiture			Fr.	8'000.00
1.1	apertura di brecce e chiusure (per passaggi condotte)	ac		Fr.	5'000.00
1.2	chiusure antincendio	pz	1	Fr.	3'000.00
2	porte e finestre			Fr.	16'950.00
2.2	porta uscita di sicurezza portico	pz	1	Fr.	5'200.00
2.3	finestra portico	pz	1	Fr.	2'050.00
2.4	porta uscita di sicurezza e finestra fronte nord	pz	1	Fr.	8'200.00
2.5	porta cucina	pz	1	Fr.	1'500.00
3	impianto di ventilazione e riscaldamento			Fr.	77'200.00
3.1	apparecchio di preparazione dell'aria	ac		Fr.	25'000.00
3.2	ventilatore aspirazione cucina	ac		Fr.	1'700.00
3.3	canali immissione e aspirazione aria	ac		Fr.	13'000.00
3.4	canale espulsione forno	ac		Fr.	2'000.00
3.5	accessori immissione / aspirazione	ac		Fr.	6'500.00
3.6	clappe tagliafuoco (6 pz)	ac		Fr.	5'500.00
3.7	isolazioni	ac		Fr.	4'000.00
3.8	allacciamenti idraulici	ac		Fr.	2'000.00
3.9	risanamento batteria riscaldamento	ac		Fr.	5'000.00
3.10	modifiche batteria sanitaria	ac		Fr.	1'000.00
3.11	isolazioni	ac		Fr.	1'500.00
3.12	regie e imprevisti	ac		Fr.	2'000.00
3.13	smontaggio canali e apparecchi	ac		Fr.	2'500.00
3.14	IVA			Fr.	5'500.00
4	soffitti ribassati			Fr.	8'450.00
4.1	soffitto saletta nord	ac		Fr.	2'100.00
4.2	soffitto cucina e zona pizza	ac		Fr.	1'770.00
4.3	profili perimetrali	ac		Fr.	2'630.00
4.4	supplementi per piccole superfici	ac		Fr.	550.00
4.5	diversi e imprevisti	ac		Fr.	800.00
4.6	IVA	ac		Fr.	600.00
5	diversi e imprevisti			Fr.	32'000.00
5.1	opere da elettricista per gli allacciamenti imp. ventilazione	ac		Fr.	5'000.00
5.2	adattamenti diversi impianti tecnici	ac		Fr.	12'000.00
5.3	imprevisti	ac		Fr.	15'000.00
	TOTALE PARZIALE			Fr.	142'600.00
6	onorari				17'400.00
6.1	onorario specialisti			Fr.	8'000.00
6.2	onorario UT			Fr.	9'400.00
	TOTALE GENERALE			Fr.	160'000.00

Gli interventi descritti e preventivati sono necessari, oltre a sostituire un impianto di ventilazione ormai obsoleto e inadeguato, per rendere conforme gli spazi concessi in locazione alle normative di legge in vigore. Per il resto, i locali saranno consegnati al nuovo conduttore nello stato di fatto constatato al momento della riconsegna dei locali.

Conclusioni

Considerato quanto sopra vi invitiamo a risolvere:

1. è accordato un credito di Fr. 160'000.-- per interventi di manutenzione straordinaria a Palazzo Marcacci (Bar Piazza);
2. il credito sarà iscritto al capitolo 503.10 "Edifici amministrativi";
3. a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non è 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: