

**M.M. no. 28 concernente la richiesta di credito di fr. 4'240'000.—per la realizzazione del nuovo Centro tecnico logistico in località Morettina**

Locarno, 14 giugno 2014

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Egregi Signori Presidente e Consiglieri,

**Premesse**

Nel dicembre del 2007 la Città ha acquistato dal Cantone il mappale nr. 5932 RFD-Locarno, sito in località Morettina, a ridosso dello svincolo del tunnel stradale. Come evidenziato nel messaggio municipale, con il quale veniva richiesto il relativo credito, questo terreno, di complessivi 7'601 mq, si presta perfettamente per accogliere tutti quei servizi tecnici comunali che necessitano di depositi, autorimesse, officine e laboratori, attualmente distribuiti nelle aree ex-macello, ex-gas e a monte dello stadio del Lido. Si tratta di superfici pregiate, come ha evidenziato ancora di recente la vostra Commissione della gestione, che meritano ben altra destinazione e che presentano delle potenzialità di sviluppo notevoli, di cui si dirà anche in seguito.

Con l'acquisto del terreno sono state avviate le procedure di disdetta del contratto d'affitto che legava il precedente proprietario alle ditte Regusci SA e GRG SA. Quest'ultima aveva nel frattempo già avviato le procedure per il trasferimento in altra sede della sua attività, ritenuto che lo spazio da lei occupato era piuttosto ridotto (ca. 240 mq di capannone), per cui ha già potuto trasferirsi nel 2009, lasciando libero il deposito per le necessità del materiale impiegato per le varie manifestazioni cittadine. L'iter per la Regusci SA è stato invece più lungo ed ha condotto ad un contenzioso risolto davanti al Pretore, con una proroga dei termini fino a metà 2013. Alla fine dello scorso mese di aprile vi è infine stata la consegna della proprietà al Comune. Abbiamo impiegato questo lasso di tempo per sviluppare un concetto più approfondito sull'utilizzo razionale del fondo, cercando di conciliare al meglio le limitate risorse finanziarie con la necessità di disporre di una struttura moderna ed in regola con le varie normative tecniche che negli ultimi anni hanno subito pure un'importante evoluzione. La conduzione del progetto, come già deciso a suo tempo, è stata affidata all'Ufficio tecnico comunale, che si occuperà pure della direzione lavori, mentre per la progettazione del nuovo capannone e per l'adattamento delle strutture esistenti ci siamo affidati ad un team di progettisti. La scelta per l'ingegnere civile e l'architetto consulente è scaturita da un concorso d'onorario ad invito.

Siamo quindi in grado di sottoporvi ora la richiesta del credito di costruzione e di sistemazione del nuovo Centro tecnico logistico (CTL) della Città.

## **I contenuti**

I servizi destinati ad essere trasferiti nel nuovo CTL alla Morettina sono i seguenti:

- Azienda acqua potabile (con magazzini, officina, autorimessa, ufficio, spogliatoi e servizi);
- Sezione servizi pubblici (con magazzini, officina meccanica, officina da fabbro, autorimessa, lavaggio, silo per il sale, benne per le spazzatrici meccaniche, uffici, spogliatoi e servizi);
- Servizio parchi e giardini (con magazzini, laboratori, autorimessa, ufficio, spogliatoi e servizi);
- Servizio segnaletica stradale (con deposito, officina, ufficio, spogliatoi e servizi);
- Gruppo manifestazioni (con magazzini, officina, ufficio, spogliatoi e servizi);
- Ecocentro (con ufficio custode, deposito coperto, cassoni e contenitori interrati).

Attualmente tutti questi contenuti sono distribuiti sui ca. 17'000 mq dei terreni citati in precedenza, con superfici coperte complessive (tra depositi, autorimesse, spogliatoi ecc.) di circa 4'000 mq. I contatti avuti a suo tempo con il Consorzio regionale di Protezione civile per l'inserimento di ca. 6-700 mq di magazzini (+spazi annessi) non hanno avuto esito positivo. Ci siamo infatti resi conto che, dati alla mano, la rinuncia da parte nostra a queste superfici rappresentava un sacrificio eccessivo per i nostri servizi. Vi sarebbero inoltrate stati alcuni problemi di ordine funzionale ed organizzativo non facilmente risolvibili.

Indicativamente, avremo le seguenti superfici:

- Ca. 1'360 mq di magazzini/depositi
- Ca. 700 mq di laboratori
- Ca. 220 mq di lavaggio
- Ca. 170 mq di officine
- Ca. 330 mq di autorimesse e posteggi coperti
- Ca. 380 mq di uffici, spogliatoi e servizi
- Ca. 375 mq di spazio di lavoro / circolazione coperto
- Ca. 1'200 mq di ecocentro

La definizione delle esigenze da considerare è stata concordata con tutti i servizi coinvolti che hanno partecipato all'affinamento del progetto nelle sue varie fasi. Ovviamente, non abbiamo potuto soddisfare tutte le aspettative, ma riteniamo che, in funzione delle superfici e delle risorse finanziarie disponibili, abbiamo ottimizzato al meglio questo progetto.

## **Il progetto**

### Gli edifici

Al momento dell'acquisto del fondo si era pensato di recuperare il più possibile le strutture esistenti, limitando i nuovi interventi alla semplice posa di alcuni elementi prefabbricati. Successivamente ci si è resi conto che per accogliere in modo funzionale i vari contenuti

bisognava intervenire più radicalmente almeno su di uno dei 3 capannoni che compongono il volume principale, segnatamente quello a ovest. Il progetto sviluppato in questa direzione ha però presentato dei limiti, poiché comportava oneri importanti di ristrutturazione, combinati con la necessità di inserire determinati contenuti negli altri due capannoni, che richiedevano a loro volta degli adattamenti di un certo peso. Abbiamo quindi preferito studiare una soluzione che prevede la demolizione del suddetto capannone, con interventi molto più contenuti sugli altri due, costruendone al suo posto uno nuovo in cemento armato prefabbricato, con rivestimento in lastre fondo cassero faccia vista.

L'edificio si sviluppa su due livelli, di differente altezza. Al piano terreno troveranno posto l'officina meccanica, quella per le opere da fabbro, i laboratori per falegnami e pittori, quello per l'Azienda dell'acqua e un magazzino per piccoli pezzi. Al piano superiore avremo gli uffici per i vari responsabili di settore (capo giardiniere, assistente squadra, capo montatore ecc.), gli spogliatoi, i servizi igienici, la caffetteria e un deposito per l'Azienda dell'acqua. Tutte le postazioni di lavoro saranno attrezzate con un allacciamento alla nostra rete informatica. Per le esigenze di riscaldamento sarà posata una termopompa aria-aria, mentre la ventilazione controllata, obbligatoria per il rispetto dello standard Minergie, sarà assicurata da un monoblocco posizionato sul tetto. Le emissioni foniche sono state verificate nell'ambito di una perizia commissionata ad uno studio specializzato e rispettano appieno i limiti d'immissione fissati dall'OIF per il Grado di sensibilità II. Sempre nel contesto delle misure a favore del risparmio energetico abbiamo anche analizzato la questione dell'illuminazione dei locali, con la scelta di lampade a basso consumo, in linea con le prescrizioni della norma SIA 380/4. I serramenti saranno a vetro triplo e certificati Minergie.

Il capannone centrale esistente sarà riutilizzato sul fronte nord per le necessità del servizio segnaletica della Polizia comunale, mentre sul lato sud risulterà completamente aperto e quindi verrà impiegato quale area di manovra e di lavoro coperta, molto utile nei mesi invernali o in caso di condizioni meteorologiche avverse. Difatti, attualmente i nostri operai e meccanici si vedono costretti ad eseguire all'aperto interventi d'urgenza sulle macchine, specie nelle emergenze. Inoltre, permetterà di creare un collegamento "interno" tra i vari spazi dei tre blocchi.

Il capannone sul lato est verrà mantenuto nella sua forma attuale ed utilizzato quale magazzino suddiviso tra i vari servizi (Azienda acqua, Sezione servizi pubblici e Gruppo manifestazioni). Le separazioni saranno eseguite con reti metalliche e nei punti d'accesso la chiusura avverrà con cancelli scorrevoli manuali. L'intenzione è di predisporre un sistema di scaffalature che permetta di sfruttare al massimo l'altezza della costruzione. Per questo motivo, nel credito richiesto è pure inserita la spesa per l'acquisto di un carrello elevatore trasversale, impiegato per il carico-scarico del materiale depositato in palette. Sul fronte sud è prevista l'area di lavaggio coperta che nelle ore notturne sarà adibita a parcheggio per i camion della raccolta rifiuti. L'onere maggiore in questo caso è legato all'impianto di trattamento delle acque, prima che vengano immesse nella canalizzazione.

### Il nuovo ecocentro

L'attuale centro di raccolta in via della Posta assolve un ruolo importantissimo nella gestione e nello smaltimento dei rifiuti riciclabili. Bisogna tuttavia riconoscere che dal punto di vista logistico l'attuale sede presenta diverse pecche. Con questa nuova sistemazione

potremo offrire un servizio ancora migliore alla nostra popolazione, dando un'immagine senza dubbio più decorosa. L'ecocentro si troverà al margine sud del terreno e per accedervi non bisognerà entrare nell'area adibita ai nostri servizi. Oltre al cancello, che verrà chiuso al di fuori dei normali giorni ed orari di funzionamento, sarà posata una barriera che aiuterà il custode del centro a gestire l'affluenza degli utenti che in alcuni momenti è particolarmente intensa. Il suo ufficio è previsto proprio di fianco alla barriera e verrà dotato di un allacciamento alla rete informatica comunale, così da semplificare il lavoro di verifica dei dati delle persone che usufruiranno dei nostri servizi. I vari contenitori saranno disposti sul lato nord dell'area, con uno spazio più che adeguato per la manovra di auto e furgoni, nonché per lo scarico del materiale. In fondo, dopo la piazza di giro, verranno installate le tettoie per i rifiuti speciali e per gli apparecchi elettrici ed elettronici.

### Le aree esterne

L'ampio piazzale asfaltato esistente verrà mantenuto il più possibile libero da intralci per garantire le manovre di camion e furgoni. In particolare, questo spazio sarà necessario per l'autocarro che trasporterà i cassoni dell'ecocentro, rispettivamente le benne per gli scarti vegetali e per i rifiuti raccolti dalle spazzatrici. Quest'ultime, visto che necessitano di una temperatura minima per garantirne il funzionamento, saranno ospitate all'interno di due box collocati contro il muro di confine con lo svincolo della galleria. Analogamente è previsto di ubicare in questa posizione le tettoie destinate ad accogliere furgoni e mezzi speciali dei vari servizi che non possono trovare posto nei capannoni. La manovra sul piazzale dovrà essere assicurata pure per i veicoli del servizio invernale che si riforniranno presso il silo del sale. Visto che la superficie dell'intera area è già ora completamente asfaltata, l'onere maggiore sarà legato alla sistemazione delle infrastrutture che dovranno garantire, contrariamente alla situazione attuale, il corretto smaltimento delle acque meteoriche, anche in caso di forti precipitazioni. Nel concetto d'utilizzo del nuovo centro è importante che la circolazione dei veicoli di servizio sulle aree di manovra sia libera e senza intralci. Per questo motivo, non sono previsti depositi di materiale all'esterno, con l'eccezione di alcune scaffalature addossate alla parete del capannone esistente. Si vuole anche limitare il rischio di furti, come già avvenuto in passato. A tal proposito, saranno posizionate alcune telecamere, allacciate alla rete di videosorveglianza della Polizia comunale ed i piazzali verranno adeguatamente illuminati.

Nell'area del Centro tecnico logistico non abbiamo previsto invece i parcheggi per le auto dei collaboratori. Infatti, è già stata avviata la verifica pianificatoria per ampliare il posteggio ubicato davanti alla sede del tennis coperto che potrà servire nel contempo ai nostri dipendenti e, nei fine settimana o alla sera, agli utenti del Centro sportivo della Morettina, che al momento ne è sprovvisto.

### **I costi**

Il preventivo di spesa è stato elaborato sulla scorta del progetto definitivo del nuovo capannone e basandosi, per le sue posizioni principali, su dei capitolati di dettaglio, rispettivamente su preventivi e offerte di riferimento da parte di ditte e di fornitori vari. Si tratta quindi di importi già molto precisi, il che ci ha permesso di limitare la posizione destinata agli imprevisti, pur considerando che si opera in parte con strutture esistenti che andranno adattate e modificate.

Il preventivo contiene anche le posizioni relative alle attrezzature (specie per l'officina) e all'arredamento, in particolare per le scaffalature dei magazzini. Come anticipato, tra le attrezzature è pure incluso il carrello elevatore trasversale.

Per gli onorari (pari a ca. il 12% dei costi di costruzione) abbiamo considerato l'offerta dell'ingegnere civile che ha ottenuto il mandato ed abbiamo stimato il costo per gli specialisti in base alla loro quota parte d'investimento. Inoltre, abbiamo fissato a fr. 120'000.—l'onorario per le prestazioni di DL locale e generale che saranno assunte dall'UTC. Nel messaggio riassumiamo le posizioni principali del preventivo che viene qui allegato, unitamente ai piani del progetto.

Demolizioni	35'000.—
Edificio	1'600'000.—
Riscaldamento e ventilazione	330'000.—
Opere da sanitario	125'000.—
Opere da elettricista	405'000.—
Attrezzature e arredamento	262'000.—
Tettoie	60'000.—
Ecocentro	270'000.—
Sottostrutture e pavimentazioni	138'000.—
Carrello elevatore	45'000.—
<b>Totale opere</b>	<b>3'270'000.—</b>
Imprevisti	227'000.—
Onorari	429'000.—
IVA	314'000.—
<b>TOTALE CREDITO</b>	<b>fr. 4'240'000.—</b>

Nel preventivo 2013 è inserito un importo di fr. 2 Mio, su di un totale stimato di fr. 3,7 Mio. Si prevede infatti di iniziare ancora con i lavori nel corso dell'autunno, per poi concludere l'opera nell'estate del 2014, grazie alla scelta della tecnica costruttiva con elementi prefabbricati. In questa maniera potremo trasferire tutte le attività ancora nel corso dell'autunno 2014.

La domanda di costruzione viene pubblicata contestualmente al presente messaggio, così da far proseguire in parallelo le due procedure.

### **Conclusioni**

L'operazione di trasferimento di tutti i servizi tecnici del Comune in un'unica struttura ben organizzata e collocata in una posizione ideale porterà dapprima un beneficio importante a favore dell'uso razionale delle risorse e quindi di un miglioramento del servizio a favore della cittadinanza. Nel contempo, si garantirà al personale del Comune un ambiente di lavoro consono e dignitoso. Il tutto avviene con un investimento tutto sommato contenuto, se si pensa ad altre realtà cantonali (Bellinzona, Lugano e Mendrisio), dove il costo di strutture che presentano diverse similitudini con la nostra supera invariabilmente i 10 milioni.

Non possiamo nel contempo dimenticare il fatto che saranno liberati quasi 20'000 mq di terreno edificabile, ubicato in una posizione strategica e che dispone di un potenziale di sviluppo notevole. Anche a prescindere dal valore venale di questi terreni, il Municipio immagina per queste aree delle possibilità d'impiego che potremmo mettere in relazione anche con la futura apertura di AlpTransit nel 2016 e della relativa bretella ferroviaria di collegamento verso Lugano nel 2019.

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

1. è stanziato un credito di fr. 4'240'000.—per la realizzazione del nuovo Centro tecnico logistico in località Morettina;
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.90 “stabili diversi”;
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:

dott. avv. Carla Speziali

avv. Marco Gerosa

Allegati: Preventivo definitivo  
Piani di progetto

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

## PREVENTIVO

### Nuovo centro tecnico logistico

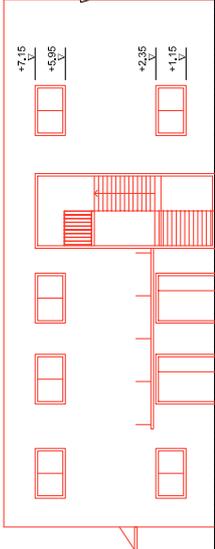
		Elemento	Totale	
1	CCC 221	Impresario costruttore	CHF	645'000.00
2	CCC 212	Prefabbricato	CHF	570'000.00
3	CCC 221.1	Serramenti	CHF	135'000.00
4	CCC 271.1	Gessatore	CHF	60'000.00
5	CCC 273.0	Serramenti T30	CHF	52'050.00
6	CCC 281	Sottofondi	CHF	25'000.00
7	CCC 281.6	Piastrelle	CHF	67'500.00
8	CCC 283.1	Controsoffitti in metallo	CHF	40'000.00
9	CCC 240	Riscaldamento	CHF	230'000.00
10	CCC 244	Ventilazione	CHF	100'000.00
11	CCC 250	Opere da sanitario	CHF	125'000.00
12		Opere da elettricista	CHF	405'000.00
13		Opere da lattoniere	CHF	6'400.00
14		Tettoie veicoli	CHF	60'000.00
15		Demolizioni	CHF	35'000.00
16		Tracciati portacavi, canalizzazioni	CHF	34'000.00
17		Ecocentro	CHF	270'000.00
18		Portoni	CHF	26'000.00
19		Cancelli	CHF	15'000.00
20		Scale antincendio	CHF	15'000.00
21		Gru carro ponte	CHF	18'000.00
22		Compressore aria	CHF	4'000.00
23		Impianto depurazione	CHF	94'000.00
24		Aspirazione gas	CHF	10'000.00
25		Torri mobili di sollevamento	CHF	29'000.00
26		Attrezzature diverse	CHF	6'000.00
27		Arredamento	CHF	138'000.00
28		Sollevatore trasversale	CHF	45'000.00
29		Rappezzi piazzale	CHF	10'000.00
		<b>Sub totale</b>	<b>CHF</b>	<b>3'269'950.00</b>
		Imprevisti ± 7% circa	CHF	226'975.93
		<b>Totale costruzione</b>	<b>CHF</b>	<b>3'496'925.93</b>
		<u>Onorari</u>		
		Onorario architetto	CHF	18'000.00
		Onorario fonico	CHF	7'000.00
		Onorario ingegnere civile	CHF	112'000.00
		Onorario UTC	CHF	120'000.00
		Onorario impiantistica	CHF	91'000.00
		Onorario impianto elettrico	CHF	81'000.00
		<b>Totale onorari</b>	<b>CHF</b>	<b>429'000.00</b>
		<u>Riepilogo</u>		
		Costruzione	CHF	3'496'925.93
		Onorari	CHF	429'000.00
		<b>Sub totale</b>	<b>CHF</b>	<b>3'925'925.93</b>
		IVA 8%	CHF	314'074.07
		<b>Totale</b>	<b>CHF</b>	<b>4'240'000.00</b>





PROSPETTO SUD

STUDIO  
mapp. 937 CONFINE



EDIFICIO RESISTENTE

+8.40

+5.00

+7.50

magazzino

capannone  
sezione servizi  
pubblici

+10.00

+7.63

+6.96

mapp. 5932 CONFINE

redazione  
metalica  
H 1.50 m

+3.80

+0.00



STUDIO  
mapp. 937 CONFINE

STUDIO  
mapp. 5932 CONFINE

