

MM n° 45 concernente la richiesta di un credito di CHF 730'000.- (IVA inclusa) per interventi di manutenzione straordinaria e modernizzazione dell'Autosilo Parking Centro Locarno

Locarno, 23 settembre 2022

Al Consiglio Comunale

Locarno

Egregio signor Presidente, gentili signore, egregi signori Consiglieri Comunali

Con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra cortese attenzione la richiesta di credito citata a margine. L'intervento complessivo è previsto nel piano delle opere.

1. Premessa

La Città è proprietaria dell'Autosilo Parking Centro in Largo Zorzi dal 2017 (primo anno di esercizio, febbraio - dicembre). La gestione operativa in loco è garantita da due custodi, organizzativamente sottoposti alla Polizia comunale, la quale è responsabile delle procedure di incasso e, ovviamente, di controllo. Oltre alla gestione dell'autosilo, i custodi garantiscono il servizio di autonoleggio Europcar inclusa la gestione della flotta a loro affidata. La gestione tecnica (manutenzione straordinaria, contratti di servizio, interventi tecnici e di sicurezza) è seguita dalla Sezione logistica della DLT.

La struttura ospita 386 posti auto distribuiti su 3 piani. Nel 2019 sono state installate due colonnine di ricarica per auto elettriche. L'accesso veicolare avviene da via G. Cattori, mentre le uscite pedonali sono collocate alle due estremità della struttura, rivolgendosi sia all'area centrale di Largo Zorzi che all'area del Lungolago / giardini Rusca.

L'autosilo si trova per circa i due terzi immerso nella falda. Da qui la necessità di garantirne la tenuta alle infiltrazioni e di ancorare l'intera struttura in modo da contrastare la spinta idrostatica. Al momento della sua realizzazione non si trovavano sul mercato delle soluzioni di impermeabilizzazione delle strutture così performanti come quelle odierne. Pertanto, da subito, si dovette far fronte ad infiltrazioni d'acqua. Gli accorgimenti tecnici per ovviare al problema vennero adottati con l'installazione di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque infiltrate. Il sistema è tutt'oggi operativo.



Figura 1: Autosilo Parking Centro - entrata / uscita veicoli autosilo - fondo nr. 5530 RFD Locarno

2. Raccomandazioni peritali, MM no. 13 del 4 novembre 2016:

Già nel MM no. 13 del 4 novembre 2016 si menzionava il rapporto peritale che dava indicazioni sugli interventi necessari in manutenzione straordinaria che il futuro proprietario (dal 2017 la Città) avrebbe dovuto affrontare. Il perito affermava che la struttura ha una vita utile di 80 anni, facendo dunque due conti siamo prossimi al giro di boa.

Il perito si soffermava sulla necessità di intervenire su diverse parti di impianto (ascensori, ventilazione, sistema antincendio, videosorveglianza, ecc). I betoncini, l'impermeabilizzazione dell'estradosso di soletta, la ventilazione, dovranno essere risanati in futuro, si stima entro il 2032. Il rapporto di allora (2017) dava indicazioni di investimenti necessari per i prossimi 54 anni nell'ordine di 3.2 mio di CHF.

3. Andamento contabile

I risultati contabili relativi alla gestione dell'autosilo sono sostanzialmente positivi. Per gli anni 2017-2020 i risultati erano condizionati dalla soppressione degli addebiti interni per ammortamento. Ad ogni modo, anche considerando tutti gli oneri finanziari (interessi e ammortamenti contabili) i ricavi totali superano i costi.

Anno Risultato [CHF]

2017 + 52'569.- (primi 11 mesi, dal 1° febbraio al 31 dicembre 2017)

2018 +771'930.-

2019 + 740'782.-

2020 + 491'661.-

2021¹ + 479'069.- (incluso addebito interno per ammortamento di fr. 290'000.- per il 2021)

L'anno 2020 è stato come noto fortemente condizionato dalla pandemia, con minori introiti in particolare nel periodo marzo-maggio. Segnaliamo inoltre che i risultati sono in linea con quanto ipotizzato in sede di presentazione del messaggio per l'acquisizione della struttura (MM 13 del 4 novembre 2016).

4. Manutenzione corrente

Negli anni, lo stabile è stato oggetto di manutenzioni regolari agli impianti tecnici. Gli ultimi interventi necessari già deliberati, i cui costi saranno coperti in gestione corrente, saranno eseguiti entro fine ottobre 2022 e riguardano i moduli per il pagamento con carte di credito sulle casse alle entrate. Si tratta di una misura di ripiego a fronte dell'impossibilità tecnica di proseguire con il vecchio impianto esistente dal 01.11.22. I moduli citati potranno essere recuperati al momento dell'installazione di nuove casse.

Le criticità a livello tecnico, su alcuni impianti ormai datati, si sono accumulate e dobbiamo ora intervenire per garantire, innanzitutto, l'esercizio conforme dell'autosilo ed adeguare alcune parti di impianto, come vedremo più avanti in dettaglio, alle norme di sicurezza.

¹ Sulla base delle sentenze del Consiglio di Stati del 23 giugno 2021 e 5 agosto 2021 relative ai ricorsi sui consuntivi 2018-2019 e preventivi 2019-2020, si è proceduto all'ammortamento dell'oggetto per gli anni 2018-2021. Con valuta 1.1.2022 l'autosilo viene trasferito alla categoria dei beni amministrativi.

Tecnicamente sarebbe opportuno prevedere un risanamento delle entrate principali, in particolare la sostituzione delle cupole in Plexiglas. Si rinuncia tuttavia ad integrare queste parti d'impianto in quanto oggetto di intervento nell'ambito del progetto generale degli spazi urbani del centro Città. È fortemente probabile che le entrate dell'autosilo, così come le conosciamo, concepite a suo tempo con un concetto architettonico che richiamava la struttura particolare a volta del Debarcadero, verranno modificate. Non è comunque la parte d'impianto che ci preoccupa di più. Nel programma di intervento sono previsti interventi di risanamento puntuali della pavimentazione a lato delle entrate.

In ordine di criticità presentiamo di seguito gli interventi previsti.

5. Interventi previsti

5.1. Sistema di gestione entrata / uscita

Il sistema è assai vetusto (>20 anni di servizio) e dal 1.1.2024 i pezzi di ricambio non saranno più fornibili dalla ditta (Digitalparking). Il contratto di manutenzione in essere terminerà il 31 dicembre 2023. Dopo questa data il servizio verrà interrotto. La Digitalparking, segnala già da diverso tempo ormai l'impossibilità di eseguire lavori di mantenimento a garanzia. Gli interventi sono vieppiù onerosi ed i rischi di crash dell'impianto aumentano.



Figura 2: Zona entrata / uscita auto

Il sistema di ticketing è orientato alla clientela locale. Oltre al biglietto a banda magnetica per l'utenza di giornata, sono forniti abbonamenti e facilitazioni (Hotel). Si tratta tuttavia di un sistema poco flessibile e non più al passo con i tempi. Non è possibile procedere con il pagamento on-line con sistema digitale RFID (Radio-Frequency IDentification, acronimo RFID), sistema tutt'oggi in fortissimo sviluppo (esempi di pagamento digitale: Parkingpay, Swisspass, Twint). L'impianto attuale non è dotato di un impianto di riconoscimento delle targhe.

È stata valutata la sostituzione parziale di parti di impianto in modo tale da ripartire sugli anni gli interventi. Questa variante è stata scartata in quanto non è più possibile garantire la compatibilità di nuove parti di impianto con le parti vetuste. Vi è anche un problema di garanzie sull'impianto e di conseguenza di costi in caso di intervento.

La miglior soluzione, discussa sia a livello tecnico che con la Polizia, è procedere con la sostituzione dell'impianto completo, composto da: 3 casse, barriere entrata/uscita, software di gestione, terminale per gli operatori, licenze, sistemi di clearing e allarme/intervento in remoto (centrale Pol Com). Nel nuovo impianto entrata/uscita dovrà essere integrato il sistema di

riconoscimento ottico delle targhe. In allegato è presentato lo schema di principio dell'impianto.

L'intenzione del Municipio è di procedere subito con un concorso pubblico a procedura libera sul mercato elvetico. Il concorso prevede anche l'offerta per il contratto di manutenzione e relativi costi annuali. La delibera sarà tuttavia condizionata alle decisioni del Legislativo.

5.2 Ascensori

Allo stato attuale, non è più possibile garantire la disponibilità dei ricambi per il quadro di manovra degli ascensori, dovuto al vertiginoso sviluppo dei componenti elettronici negli ultimi anni. La tecnologia di manovra degli ascensori risale agli anni 80. Al fine di garantire la funzionalità degli impianti, abbassare il rischio di guasti ed i costi di manutenzione è necessario procedere con la sostituzione dei quadri di manovra e delle cabine. Le porte automatiche di piano esistenti verranno riutilizzate, con interventi di sostituzione dei piattini di guida e dei supporti dei carrelli. Attualmente il mercato è soggetto a forti variazioni di prezzi con tempi di fornitura incerti, causati da difficoltà di approvvigionamento e consegne (esempio: semiconduttori). Il preventivo si basa sul livello dei prezzi attualizzato a settembre 2022 (rispetto al 2021 l'aumento generale dei prezzi è dell'ordine del +10%).

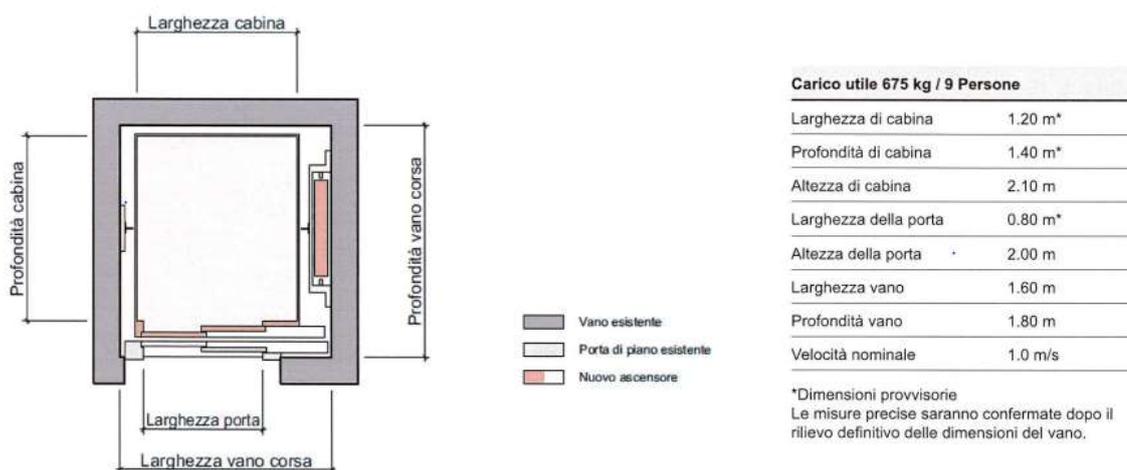


Figura 3: ascensore, vista in pianta

5.3 Corrimani e tamponamenti ringhiere

La tipologia del corrimano delle scale risale agli anni 80. Le norme UPI attuali richiedono un'altezza di almeno 1 metro dal piano finito. Alcuni interventi di messa a norma sono già stati eseguiti nel recente passato (scala principale). Il progetto prevede la messa a norma dei corrimani delle scale secondarie. Inoltre è previsto il tamponamento delle ringhiere tramite lamiere forate presso piegate in inox, fissate sulla struttura esistente, mantenendo uno stacco di ca. 100 mm dal corrimano così da permettere un comodo passaggio della mano.

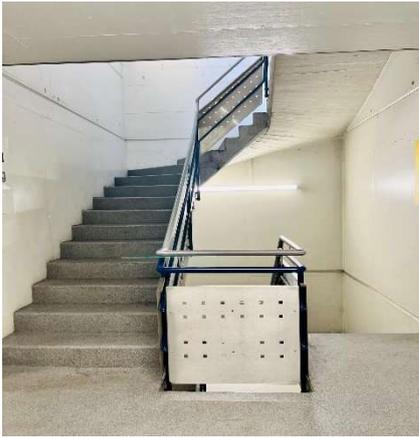


Figura 4: Scala principale, corrimano adattato, a norma



Figure 5: Corrimano da adattare secondo la norma

5.4 Esecuzione di un nuovo sportello

Con il sacrificio del primo posteggio accanto alla centrale di comando dell'autosilo e alla formazione di un'apertura nel muro, verrà creato uno sportello cassa manuale a ghigliottina. Questo sportello permetterà una migliore gestione tra operatore e utente. Alcune parti di arredo interno verranno aggiornati per migliorare il confort degli operatori.



Figure 6: Zona ufficio custode - creazione sportello utenza

5.5 Servizi igienici, ventilazione

L'attuale sistema di ventilazione dei WC risulta essere vetusto e non più performante. Verrà sostituito l'apparecchio che gestisce l'impianto di aspirazione.

5.6 Sistemazione pavimentazioni in pietra naturale accessi Parking centro;

Sempre in corrispondenza degli accessi del Parking Centro, sono previsti opere mirate di sistemazione delle pavimentazioni in pietra naturale (terrazzine all'ingresso casse) e risanamento del silicone in prossimità delle fughe. Si procederà con un lavaggio e trattamento della pavimentazione. Saranno posati nuovi corpi illuminanti LED.

5.7 Impermeabilizzazioni corpo scale

In prossimità del corpo scale, a causa di infiltrazioni di acqua, sono previsti interventi di impermeabilizzazione e opere da pittore.

5.8 Impianti CO2 e Sprinkler

Il quadro di regolazione e comando per la verifica delle concentrazioni di CO2 (anidride carbonica misurata all'interno dell'autosilo) deve essere sostituito a causa della vetustà. La qualità dei dati di misurazione non è più accettabile. L'azionamento dell'evacuazione CO2 presenta criticità tali da doverlo azionare il sistema manualmente. La situazione non è più accettabile, l'intervento è necessario.

Contemporaneamente si procederà con un ammodernamento puntuale dell'impianto Sprinkler (sistema automatico di estinzione a pioggia), con la sostituzione di 3 stazioni automatiche d'allarme a secco, 6 valvole d'intercettazione, collegamenti con la centrale incendio Siemens. Al termine dei lavori si procederà con il collaudo degli impianti revisionati.

5.9 Stazione di ricarica spazzatrice e supplementi per auto elettriche

È prevista l'installazione di ulteriori 4 stazioni di ricarica per auto elettriche, oltre a quella per la nuova spazzatrice elettrica (vedi cap. 5.10.).

5.10 Spazzatrice elettrica per le superfici dell'autosilo

L'attuale spazzatrice è in funzione da ormai più di 20 anni. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono stati al momento sospesi a causa dell'elevato costo. È prevista la sostituzione con un apparecchio moderno, a trazione elettrica, adatto agli interventi di pulizia delle superfici interne dell'autosilo.

Gli operatori saranno dotati di un soffiatore elettrico per la pulizia delle zone di accesso e vani scala (fogliame).



Figura 7: Spazzatrice professionale aspirante, dim. indicative 1.5 x 1 x 1.3 metri (modello indicativo)

6. Preventivo dei costi

Pos.	Genere di opera	Preventivo	
1	Sistema di gestione entrata / uscita		
	Stazioni di entrata (2 pz)	CHF	17'000.00
	Stazioni di uscita (2 pz)	CHF	17'000.00
	Sistema barriere (4 pz)	CHF	20'000.00
	Casse automatiche (3 pz)	CHF	95'000.00
	Sistema di gestione	CHF	9'000.00
	Licenze sistema di gestione	CHF	8'000.00
	Riconoscimento ottico targhe	CHF	4'500.00
	Servizi diversi (piani, montaggi, mesa in esercizio)	CHF	20'000.00
	Codificatori on line e offline (2pz)	CHF	13'000.00
2	Ascensore T4019716		
	Sostituzione KIT manovra e ammodernamento	CHF	60'000.00
	Opere da elettricista	CHF	5'000.00
3	Ascensore T4019717		
	Sostituzione KIT manovra e ammodernamento	CHF	60'000.00
	Opere da elettricista	CHF	5'000.00
4	Corrimani e tamponamenti ringhiere		
	Messa in sicurezza opere metalcostruttore, diversi	CHF	21'000.00
5	Nuovo sportello ufficio custodi		
	Opere capomastro	CHF	6'000.00
	Opere metalcostruttore	CHF	9'500.00
	Opere elettricista	CHF	3'000.00
	Opere da pittore	CHF	4'000.00
	Arredo interno ufficio	CHF	10'000.00
6	Servizi igienici		
	Impianto ventilazione, opere sanitario	CHF	2'000.00
	Opere elettricista	CHF	1'000.00
	Opere da pittore	CHF	1'500.00
7	Accessi autosilo		
	Opere capomastro	CHF	10'000.00
	Opere elettricista	CHF	12'000.00
	Segnaletica orizzontale e diversi (opere pittore)	CHF	15'000.00
8	Impermeabilizzazioni corpo scale		
	Opere impermeabilizzazione	CHF	22'000.00
	Opere da pittore	CHF	9'000.00
9	Impianti CO2 e Sprinkler		
	Sistema di regolazione, quadro comando, ecc. (CO2)	CHF	27'000.00
	Ammodernamento imp. Sprinkler	CHF	30'000.00
	Collaudi	CHF	500.00
10	Stazioni ricarica veicoli elettrici		
	Fornitura, opere elettricista e segnaletiche	CHF	30'000.00
11	Spazzatrice per le superfici dell'autosilo e soffiatore elettrico	CHF	47'000.00
	Totale	CHF	594'000.00
	Imprevisti 7%	CHF	41'580.00
	DL 7%	CHF	41'580.00
	Totale intermedio	CHF	677'160.00
	IVA 7.7%	CHF	52'141.32
	TOTALE IVA inclusa	CHF	729'301.32

La direzione lavori sarà eseguita dalla DLT.
Alcuni lavori da pittore saranno eseguiti con il personale del Servizio manutenzione stabili.
Gli interventi sono pianificati nel piano delle opere.

7. Conclusioni

La Città di Locarno vuole garantire anche in futuro una gestione sicura, affidabile e efficiente dell'autosilo Parking Centro. L'offerta all'utenza verrà migliorata grazie ad interventi di digitalizzazione al passo con i tempi.

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

1. è stanziato un credito di CHF. 730'000.00 (IVA inclusa) per interventi di manutenzione straordinaria e modernizzazione dell'Autosilo Parking Centro Locarno. Il credito sarà iscritto al capitolo 5040 "Immobili, amministrazione generale, UTC e sicurezza";
2. a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima,

Per il Municipio

Il Sindaco:

Ing. Alain Scherrer

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

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

Allegati:

- Schema di principio sistema entrata / uscita

