M.M. no. 56 riguardante la richiesta di un credito di fr. 1'800'000.- per le opere di manutenzione straordinaria interna e nuova logistica di Palazzo Marcacci

Locarno, 20 ottobre 2010

Al

Consiglio Comunale

Locarno

Signor Presidente e Consiglieri Comunali,

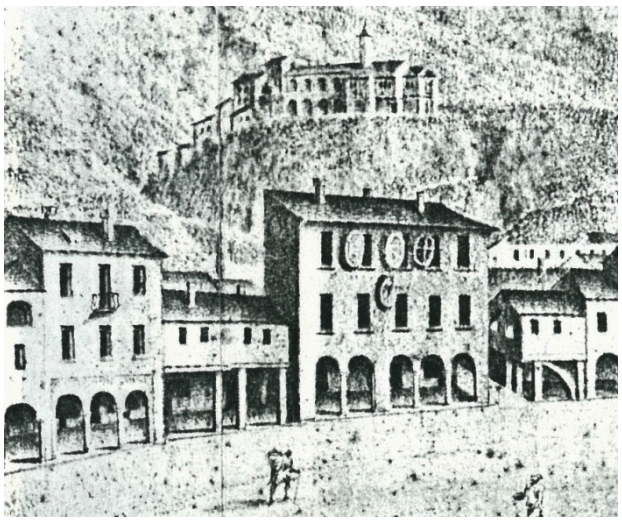
PREMESSA

Note storiche

L'attuale sede del Municipio è un edificio composito, frutto di trasformazioni continue nel corso dei secoli, come d'altronde buona parte degli edifici che formano il fronte edificato di Piazza Grande e Largo Zorzi.

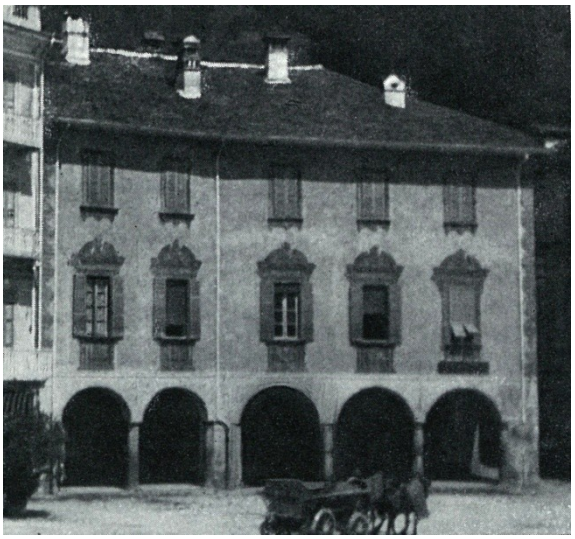
Un primo riferimento iconografico per capire la storia di questo edificio sono sicuramente le due famose tavole del Leucht del 1767, sulla base delle quali lo storico Virgilio Gilardoni ha potuto proporre la sua fondamentale lettura storica-archeologica degli sviluppi della piazza che già nel Quattrocento era detta per antonomasia "la piazza" e che forse solo nel Seicento fu detta "grande" per distinguerla dalle due piazze minori di S. Antonio e di S. Francesco (vedi I Monumenti d'arte e di storia del Cantone Ticino, volume I, Locarno e il suo circolo (Locarno, Solduno, Murato e Orselina), di Virgilio Gilardoni, Birkhäuser Verlag Basel, 1972 e Ticinensia, IV Serie: fonti per la storia dei monumenti di Locarno, Muralto, Orselina e Solduno, a cura di Virgilio Gilardoni, Archivio Storico Ticinese, Bellinzona 1973).

Dalla lettura del Gilardoni apprendiamo che Palazzo Marcacci, così come appare nella vista del Leucht, è probabilmente il risultato dell'addossamento di due edifici eguagliati dietro un'unica facciata dopo l'alluvione del 1556, anno in cui una "casa nuova" in costruzione fu distrutta appunto dall'alluvione. Ne risultò un palazzo rinnovato con un portico a 5 arcate in due gruppi separati da un pilastro nell'angolo concavo formato dai vecchi edifici. Nella vista del 1767 sulla facciata appaiono 4 grandi stemmi che a detta del Gilardoni "ostentano le ambizioni sociali di questa famiglia borghese che coprì regolarmente la carica fiscale di baliaggio, la podesteria ereditaria di Val Verzasca, la podesteria del Gambarogno e che ottenne dal re di Polonia il titolo baronale; l'aquila marcaccia si scorge sullo stemma in basso nel disegno".



Negli ultimi anni del settecento gli stemmoni furono poi sostituiti da una gran targa in legno dove l'arma baronale era inquadrata con quella di altre tre famiglie, a dimostrazione delle relazioni matrimoniali, e quindi patrimoniali intesse dai Marcacci a cavallo tra Sette e Ottocento.

L'ultimo dei baroni, Giovanni Antonio Marcacci, rappresentante diplomatico svizzero a Milano dal 1804 al 1835, la cui importanza è ben illustrata nella recente pubblicazione Giovanni Antonio Marcacci, di Hans Rudolf Schneider, Editore Ulrico Hoepli, Milano 2010, alla sua morte nel 1864 lasciò "tutta la sostanza immobile e mobile , crediti e diritti che possiede nel distretto di Locarno" alla nostra città. La casa sulla piazza Grande non poteva essere venduta (contrariamente alle altre proprietà, che furono alienate negli anni immediatamente successivi), e doveva diventare sede delle autorità comunali (che fino a quel momento si trovava alla Galinazza); sulla porta doveva essere affissa una targa in sua memoria, ancora ben visibile nell'atrio di Palazzo.



L'evoluzione successiva di Palazzo Marcacci è ben documentata nell'INSA, Inventario Svizzero di Architettura 1850 – 1920, Locarno, a cura di Fabio Giacomazzi, Hanspeter Rebsamen e Daniel Ganahl, Berna 1991. Dopo alcuni lavori di trasformazione interna nel 1871 su progetto dell'architetto Giuseppe Franzoni, fu deciso di ingrandire via Marcacci, trasformare e ampliare Palazzo Marcacci. Fu indetto un concorso privato, a cui furono invitati gli architetti Alessandro Ghezzi, Giovanni Rusca, Ferdinando Bernasconi e Giuseppe Ferla. Il progetto doveva prevedere

l'allargamento di via Marcacci, la conservazione della linea spezzata della facciata, l'entrata principale su Piazza Grande e la sopraelevazione di un piano. Al piano terreno erano previste botteghe, la portineria ed un locale per il corpo di guardia, al primo piano gli spazi per l'amministrazione comunale, al secondo e al terzo piano appartamenti da affittare.

Venne scelto il progetto dell'arch. Ferdinando Bernasconi, ed i lavori furono conclusi nel 1897. Ne risultò un edificio completamente trasformato, con un'arcata in meno, un nuovo balcone al primo piano e nuove facciate in stile neorinascimentale, con loggette trifore al terzo piano.

La rapida trasformazione urbana d'inizio novecento e l'ampliamento dei compiti del comune, richiesero successivamente un nuovo intervento di ristrutturazione negli anni '50. Furono eliminati gli appartamenti; la corte interna fu modificata, e la scala principale spostata sulla facciata est (sulla quale furono anche modificate le finestre del campo centrale, allargandole). Al secondo piano fu creata la sala del consiglio comunale, spostando la soletta tra secondo e terzo piano ad un livello più elevato, con un concetto che oggi non sarebbe più immaginabile, alla luce degli attuali parametri edificatori e di protezione della sostanza edilizia storica sanciti dalle NAPR del Centro Storico (a questo proposito rimandiamo alle considerazioni generali del M.M. no. 29 del 31 luglio 2009).

A partire dall'ultima importante trasformazione della metà del secolo scorso, Palazzo Marcacci è stato oggetto di opere di manutenzione ordinaria e di ristrutturazione degli spazi a più riprese. Ricordiamo solamente i più recenti M.M.:

- no. 73 del 12.01.1982 per la richiesta di un credito di Fr. 100'000.- per il rifacimento della copertura del tetto di Palazzo Marcacci;
- no. 129 del 22.10.1990 per la richiesta di un credito di Fr. 622'000.- per la sistemazione della sala Consiglio comunale, guardaroba e della sala sedute municipali di Palazzo Marcacci (modificato poi il 12.08.1991 riducendo l'importo a Fr. 273'954.-);
- no. 63 del 09.02.1998 per la richiesta di un credito di Fr. 135'000.- per l'esecuzione di alcune opere di manutenzione straordinaria e per l'acquisto di materiale informatico;
- no. 167 del 03.03.2000 per la richiesta di un credito di Fr. 680'000.- per opere di manutenzione straordinaria e di miglioria a Palazzo Marcacci;
- no. 23 del 18.04.2005 per la richiesta di un credito di Fr. 160'000.- per interventi di manutenzione straordinaria a Palazzo Marcacci (Bar Piazza);
- no. 29 del 31.07.2009 per la richiesta di credito di Fr. 100'000.- riguardante uno sportello misto, PolCant e PolCom, al piano terreno di Palazzo Marcacci negli uffici ex FART.

In questi ultimi 28 anni sono stati quindi licenziati crediti per un totale di Fr. 1'448'954.-.

Aspetti più recenti

Come emerge dai messaggi sopracitati e in particolare da quelli dal 2000 in poi, nell'arco dell'ultimo decennio il Consiglio Comunale si è più volte chinato sulla problematica delle diverse opere necessarie per Palazzo Marcacci. Con questo nuovo Messaggio si vuole ora completare questo percorso e concretizzare lo scopo per cui sono state apportate le varie migliorie, le manutenzioni straordinarie e i nuovi servizi (vedi lo sportello misto della Polizia): dare cioé da un lato quel decoro al palazzo principale dell'amministrazione comunale che sicuramente merita la nostra Città, e dall'altro lato dotarlo di quell'accessibilità e modernità per rispondere alle legittime esigenze e alle attese della nostra cittadinanza. Il fatto poi che il palazzo si affacci sulla Piazza Grande, è già di per sé un valido motivo per considerarlo un importante biglietto da visita sia dell'amministrazione comunale, sia delle autorità politiche cittadine che vi espletano le loro cariche esecutive e legislative. Ma soprattutto è necessario provvedere a quelle misure di risanamento energetico e di messa in sicurezza richieste dagli standard attuali e che Palazzo Marcacci, per vetustà, più non rispetta.

In questo senso vanno letti anche gli interventi tutt'ora in corso a Palazzo Marcacci, iniziati nel mese di settembre 2010 e che dovrebbero terminare entro la fine dell'anno. Questi interventi, i cui crediti sono stati votati anni fa da codesto Legislativo, contribuiranno anch'essi a dare il senso del compiuto all'intero progetto relativo a Palazzo Marcacci, pur essendo strettamente mirati alla sistemazione esterna relativa al tinteggio delle facciate, alla sostituzione delle finestre e alle tende.

Il messaggio in esame va oltre le varie fasi che lo hanno preceduto (a partire dal lontano 1982) e, come indicato nel suo stesso titolo, completando il Palazzo con anche le opere di manutenzione straordinaria interna, l'intera logistica di Palazzo Marcacci è stata finalmente rivista e molto migliorata. Non si tratta solo di ottemperare alle esigenze di carattere tecnico, di norme antincendio e di impiantistica elettrica, che sono riportati nel dettaglio nei punti che seguono. Si tratta principalmente di mettere a disposizione dei nostri concittadini una struttura al passo coi tempi, facilmente fruibile, funzionale e conforme al ruolo di Città polo che di fatto svolge il Comune di Locarno nell'intera regione. La sistemazione logistica presentata ha degli obiettivi chiari e dalla duplice valenza. Nei confronti della cittadinanza è importante che l'insediamento dei vari servizi amministrativi pubblici siano appositamente concepiti, adattati ed attrezzati ai compiti di un'amministrazione moderna; nell'ambito interno all'amministrazione stessa si è puntato su una minima dispersione di uffici e servizi dello stesso settore alfine di innescare le giuste sinergie operative e di migliorare la gestione.

In quest'ottica si è per esempio reso necessario lo spostamento dal terzo al secondo piano degli uffici sociali (LAPS, AVS), dell'ufficio naturalizzazioni e dell'ufficio gestione stabili, uffici con sportelli aperti al pubblico e fino ad ora situati nella zona meno accessibile e controllata dello stabile. Questa sistemazione logistica si è dimostrata non completamente funzionante creando (in particolare nei mesi estivi e in concomitanza con le più importanti manifestazioni cittadine) anche seri problemi di gestione dell'area d'attesa antistante gli uffici. Anche la fruibilità della cancelleria al primo piano sarà quindi migliorata creando appositi spazi di attesa e uno sportello confacente. Allo stesso modo si è ritenuto più opportuno trasferire l'ufficio del sindaco, l'ufficio del segretario comunale e della segreteria al terzo piano, in un'area che con la nuova impostazione dovrebbe risultare più consona alle funzioni che vi vengono svolte. L'obiettivo generale di tutta l'operazione è quello di rendere l'amministrazione comunale quanto più possibile vicina al cittadino.

CONCETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA A FASI

Il principio del risanamento dell'edificio è il risultato di più aspetti ed analisi:

A. Riorganizzazione interna degli uffici e ottimizzazione degli spazi

In collaborazione con il Segretario comunale si è individuata una nuova logistica interna a Palazzo Marcacci (vedi allegato 1). L'opportunità si è creata anche grazie allo spostamento dell'Ufficio Controllo Abitanti presso lo stabile CPI (nuovo ufficio e ampliamento con il servizio passaporti biometrici a livello regionale) oltre che alla partenza dell'Ufficio Stato Civile. Questa rioganizzazione permetterà un'ottimizzazione degli spazi a disposizione.

Sostanzialmente gli spostamenti porteranno ad avere:

1° piano:
La cancelleria, l'ufficio giuridico, la tutoria, il locale centralizzato delle fotocopie oltre che la sala cerimonie e la sala delle sedute municipali. Come si può intuire dal piano allegato, la cancelleria sarà resa più accessibile creando uno spazio di attesa più consona all'accoglienza dei cittadini. Rimane infine disponibile l'ufficio ex UCA che sarà sfruttuto quale sala riunioni.

2° piano
Oltre alla sala del Consiglio Comunale, il 2° piano accoglierà gli uffici sociali (LAPS, AVS) oltre che l'ufficio naturalizzazioni e gestione degli stabili. Sarà infine risistemato il locale pausa.

3° piano
All'ultimo piano saranno trasferiti l'ufficio del sindaco con relativa sala riunioni, l'ufficio del segretario comunale e della segreteria, l'ufficio dei servizi amministrativi, quello delle manifestazioni e del protocollo. Questi uffici saranno inseriti negli spazi finora destinati agli uffici sociali.

Piano terreno
Nell'ultimo anno sono stati risanati e sistemati i locali che accolgono il nuovo sportello misto della PolCom e PolCant.
Al momento gli altri contenuti (Bar Piazza, economato, locale tecnico) al piano terreno non verranno inclusi in quella che è la rivisitazione e riorganizzazione degli spazi (in virtù del contratto di locazione del Bar Piazza che ha scadenza il 31.12.2015). Sarà oggetto di una pianificazione più a lungo termine.

Sottotetto-Sala Consiglio Comunale
Come anticipato nel MM no. 29 del luglio 2009 per la creazione dello sportello misto della polizia, vi è un'idea di spostare dal 2° al 3° piano la sala (l'attuale è stata creata durante i lavori di ristrutturazione negli anni '50) per recuperare un grosso volume che ora è inutilizzabile (la soletta del solaio non ha i requisiti statici necessari per poter utilizzare questo spazio).
Sarà in ogni caso eseguita un'isolazione termica sul pavimento del sottotetto posando 20 cm di isolante minerale per contenere al massimo l'attuale grossa dispersione di calore.

B. Messa in sicurezza dello stabile dal profilo della protezione antincendio e nella sua gestione interna

Da anni ormai la situazione della messa in sicurezza dello stabile è sul tavolo. Questo è il momento per eseguire gli interventi minimi per garantire, compartimentandola, la via di fuga. Saranno quindi eseguite una serie di coibentazioni come pure posate una serie di porte tagliafuoco, ecc. (vedi allegato 2).
Sarà installato anche un impianto di rivelazione incendio attualmente assente.

Inoltre si appronteranno una serie di interventi, quali la videosorveglianza interna, videocitofoni e l'elettrificazione delle porte per gestire al meglio anche la sicurezza interna allo stabile.

C. Nuova installazione e distribuzione dell'impianto elettrico

Uno degli aspetti maggiormente critici del palazzo è la sua distribuzione elettrica. Negli anni le esigenze sono evidentemente cambiate e quindi anche le richieste di approvigionamento. Oltre ad avere dei grossi problemi sui quadri secondari di distribuzione (carichi di tensione, ecc.), vi è un problema di base d'allacciamento principale allo stabile. In effetti, contrariamente a quanto normalmente è previsto dalle normative, lo stabile ha due entrate principali per l'approvigionamento elettrico: uno per il Bar Piazza e l'altro per il resto del palazzo.
Questa situazione va assolutamente sanata. Si prevede quindi di approfittare di alcuni portacavi che collegano già lo stabile alla cabina della società elettrica, per creare un nuovo ed unico quadro elettrico principale per poi realizzare una nuova linea di distribuzione verticale nel vano dietro l'ascensore. Si prevede inoltre di creare una nuova rete di distribuzione orizzontale per l'alimentazione degli uffici eliminando nel contempo l'attuale che è piuttosto vetusta.
Non da ultimo, lo stabile sarà munito di un impianto parfulmine e messa a terra attualmente assente.

D. Accessibilità dello stabile

Con la modifica della Legge Edilizia del 1 febbraio 2005, il Cantone ancorava e stabiliva dei termini entro cui gli stabili pubblici fossero resi accessibili anche alle persone diversamente abili. Le condizioni fissate dovranno essere adempiute al più tardi 7 anni dopo l'entrata in vigore della norma. Quindi idealmente il 1 febbraio 2012 tutti gli stabili pubblici dovrebbero essere in regola con tale norma.
Nel nostro caso, dovendoci confrontare con la presenza del vano ascensore che va allargato per poterne ospitare uno adatto anche ai disabili all'interno degli spazi occupati dal Bar Piazza, siamo in un qualche modo costretti ad attendere la scadenza contattuale e quindi il 31.12.2015 prima di poter eseguire le necessarie opere.
In effetti al momento dell'apertura del concorso per la gestione dello spazio commerciale si è indicata una durata minima del contratto (5 anni) anche per rendere più appetibile ed interessante lo stesso.
Abbiamo voluto comunque già in questo messaggio inserire il capitolo accessibilità per poter fare un discorso più ampio toccando finalmente tutti i punti critici che lo stabile presenta.
Se da un lato la riorganizzazione degli spazi al piano terra e quindi anche del Bar Piazza vanno ancora studiati nel dettaglio, come pure lo spostamento della sala del Consiglio Comunale e quindi un possibile recupero dei spazi di pregio al 2° piano, il tema del collegamento verticale è ormai noto e quindi quantificabile. Gli altri due temi saranno oggetto di approfondimenti e quindi di future richieste di credito.

Vista anche la necessità di distribuire nel tempo gli interventi sopradrescritti, abbiamo immaginato 3 fasi di lavoro per l'esecuzione degli stessi.
La prima fase prevede essenzialmente la sistemazione e il risanamento degli spazi uffici, la seconda le opere relative alla protezione antincendio e la terza il collegamento verticale.

Evidentemente le 3 fasi non possono essere scisse in modo completo dato che sono spesso interdipendenti, ma questo permette di dare un minimo di tempistica e di priorità al lavoro.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. Sistemazione e risanamento degli uffici e dei vani comuni (atri e scala)

- **Pavimenti**
  Gli uffici saranno interessati da interventi di risanamento dei pavimenti in legno. La maggioranza degli stessi necessitano una semplice lamatura e laccatura, mentre in altri sarà necessario ripristinare parte del pavimento e solo in pochissimi casi (ad esempio corridoio 1° P verso la cancelleria) verranno eseguiti dei pavimenti ex novo.

- **Soffitti ribassati**
  Gli attuali soffitti ribassati in pannelli di fibra minerale, difficilmente smontabili, saranno sostituiti con un plafone in lastre di metallo quadrate che ne facilitano decisamente l'asportazione locale in caso di necessità.
  Prima di procedere alla posa del nuovo plafone ribassato, sarà applicata una lastra di cartongesso contro il soffitto esistente quale protezione antincendio. In effetti la situazione esistente, dove spesso siamo confrontati con una struttura portante in legno, non garantisce assolutamente il raggiungimento della necessaria protezione contro il fuoco (classe di resistenza al fuoco min Ei60). La posa di questa lastra permette il raggiungimento di questo valore.

- **Impianto climatizzazione**
  Gli uffici saranno anche provvisti di un impianto di climatizzazione tramite unità applicate interne nel soffitto ribassato o a pavimento, allacciate ad un impianto di produzione posato sul tetto. Le condotte necessarie sfrutteranno il percorso previsto già per l'impianto elettrico.
  Anche la sala del Consiglio Comunale sarà munita di un impianto di climatizzazione che sfrutterà parzialmente le condotte dell'attuale impianto di aspirazione ormai vetusto.
  In caso di futuro innalzamento della sala, l'impianto sarà riutilizzabile.

- **Porte interne**
  Le porte interne tra gli uffici saranno sostituite con delle nuove porte in legno.

- **Tinteggio**
  Infine gli uffici, i vani comuni e le scale saranno evidentemente ritinteggiati.

- **Impianto elettrico**
  Per il nuovo impianto elettrico, vi rimandiamo al capitolo specifico.

- **Adattamento spazio Cancelleria**
  In questa rivisitazione degli spazi abbiamo verificato l'opportunità di riorganizzare la Cancelleria. In effetti è evidente a tutti come la situazione logistica attuale non permette un servizio adeguato alla cittadinanza che spesse volte è costretta ad attendere lungo il corridoio che è buio e francamente poco accogliente.
  Abbiamo quindi valutato di creare una zona di attesa eliminando l'attuale ufficio alla fine del corridoio. Verrà quindi riposizionata la parete divisoria che permetterà uno slargo dove poter disporre una serie di sedie e dei pannelli informativi (flyers, programmi, manifesti, ecc.). Nella parete divisoria sarà integrato il nuovo sportello (vedi allegato 1.1).

- **Nuova segnaletica interna**
  Il palazzo amministrativo principale della città merita sicuramente una segnaletica degna di questo nome evitando quindi cartelli, cartellini, ecc.
  Sarà quindi progettata una nuova segnaletica, che potrà essere comunque flessibile e quindi capace di adeguarsi ad eventuali futuri spostamenti interni dei servizi o anche solo di personale.

- **Arredamento uffici**
  I vari spostamenti dei servizi, la creazione di nuove sale riunioni, ecc. rendono sicuramente necessario l'adattamento dell'arredo.
  La cifra preventivata tiene conto delle varie necessità degli uffici presenti a Palazzo, osservato che alcune scrivanie hanno una trentina di anni e vanno certamente sostituite. Sarà pure necessario procedere all'acquisto di armadi e mobili per l'ufficio.

2. Opere di protezione incendio e sicurezza interna

Oltre alla già citata coibentazione tra i piani tramite la posa di una lastra in cartongesso, le opere di protezione incendio prevederanno i seguenti interventi:

- **Chiusure antincendio**
  Tutte le necessarie chiusure antifuoco dove ci saranno gli attraversamenti del nuovo canale di distribuzione elettrica (sia verticale che orizzontale) e delle aperture sui vani comuni;

- **Evacuatore fumi vano scale**
  Per poter gestire al meglio l'evacuazione di eventuali fumi, sarà posata una botola in cima al vano scale.

- **Portone d'entrata in vetro**
  Sarà posato un nuovo portone d'entrata al palazzo munito di maniglione antipanico e elettrificato per la gestione degli accessi, nella stessa posizione di quello attuale.

- **Porte su via di fuga**
  La sostituzione delle porte principali degli uffici sulla via di fuga con porte in legno Ei30, molte delle quali saranno elettrificate per poter gestirne al meglio l'accesso. In questa fase saranno anche necessari alcuni lavori di adattamenti e modifiche ai rivestimenti in legno presenti, ecc.

- **Piano chiavi**
  Sarà modificato tutto il sistema di chiusura e quindi allestito un nuovo piano chiavi. Attualmente la tecnica permette di usufruire di tecnologie in grado di gestire in modo intelligente i sistemi di chiusura permettendo alla deteminata chiave di aprire o meno una determinata porta. L'intenzione è di andare in questa direzione con il nuovo piano chiavi.

- **Videocitofoni e videosorveglianza interna**
  Anche a seguito di diversi avvenimenti poco edificanti nel corso degli ultimi anni, si propone la posa di videocitofoni sulle porte dei servizi particolarmente sensibili, come pure una videosorveglianza interna da posizionare al PT e al 3° piano.
- **Impianto rivelazione incendio e illuminazione d'emergenza**
  Per poter completare il concetto di sicurezza antincendio, si rende necessaria la posa di un impianto di rivelazione incendio che sarà posato in tutti i locali.
  Sarà inoltre approntato un impianto d'illuminazione d'emergenza che in caso di bisogno garantirà l'illuminazione minima per poter lasciare in tutta sicurezza lo stabile.

3. Nuovo impianto elettrico

Come già indicato, l'impianto elettrico deve essere completamente risanato.

Il principio applicato è quello della creazione di una nuova entrata dell'alimentazione che vedrà il quadro elettrico principale posato al piano terreno.

Da quella posizione si procederà ad una nuova distribuzione verticale che idealmente sarà inserita in quello che è lo spazio dietro il vano lift, utilizzato per le sale fotocopie e locale pausa.

In questi locali saranno quindi posati i quadri secondari dai quali si partirà per una nuova distribuzione orizzontale. La stessa sarà creata forando le pareti realizzando così un percorso ideale nel soffitto ribassato.
Nei singoli uffici si scenderà quindi dal plafone per alimentare tutti i posti lavoro e le varie apparecchiature.

Questo nuovo tracciato sarà utilizzato anche per le linee della rete informatica.

Quest'intervento permetterà di sanare una situazione arrivata ormai al limite. Non è raro attualmente che ci siano dei sovraccarichi di tensione che facciano saltare le valvole.

Inoltre, l'assenza di un impianto parafulmine e di messa a terra, oltre a mettere in serio pericolo tutto lo stabile in caso di grosse scariche, genera un carico residuo di elettricità che si concentra negli attuali plafoni ribassati. Anche in questo caso abbiamo quindi provveduto a verificare e progettare un impianto che possa risolvere queste problematiche.

4. Nuovo ascensore e abbassamento quota pavimento atrio

L'attuale ascensore posato negli anni '50 non risponde più alle esigenze normative minime, soprattutto per quanto concerne le dimensioni interne del vano, anche se rimane tutt'ora perfettamente funzionante. In effetti le attuali dimensioni non permettono di accogliere i disabili in carrozzella.

Come già anticipato nel punto D del capitolo Concetto di manutenzione straordinaria a fasi, il Regolamento Edilizio Cantonale determina una chiara tempistica per adempiere alle modifiche normative che impongono, per quanto ragionevolmente esigibile dal profilo economico, la garanzia di accessibilità ai disabili degli edifici pubblici (v. art. 30 e art. 55 LE).

Inoltre c'è da considerare l'introduzione della Norma Europea di sicurezza SNEL che è stata già adottata dal Canton Zurigo e a ruota (qualche anno) sarà introdotta anche negli altri Cantoni.
A partire dal 2004 la SNEL è in vigore in Svizzera come norma SIA 370.080. Compete però ai Cantoni l'inserimento della norma nella legge.

Ci sono quindi diversi elementi, che rendono necessaria la modifica del collegamento verticale di Palazzo Marcacci.

Le dimensioni utili della cabina lift per l'accesso ai disabili è di cm 140x110. Per poter inserire una cabina di quelle dimensioni, il vano deve essere allargato. Questo impone un ridisegno soprattutto a livello di piano terreno, delle infrastrutture e dell'impiantistica presente. In effetti il Bar Piazza dispone del forno della pizza proprio sul retro del vano lift e il necessario allargamento dello stesso crea inevitabilmente un conflitto.

Per questo motivo si è deciso di posticipare questo intervento in fase 3. In effetti è ipotizzabile che non sia possibile intervenire con l'allargamento del vano lift se non dopo la scadenza del contratto d'affitto firmato con gli attuali gestori dell'esercizio pubblico.

Sostanzialmente i lavori necessari per il nuovo collegamento verticale, vertono sulle necessarie demolizioni di pareti e solette per l'allargamento del vano, l'ingrandimento del torrino lift e quindi il suo susseguente adattamento nel tetto esistente, le necessarie infrastrutture interne al vano e naturalmente l'impianto ascensore.

Con questa esecuzione si procederà anche all'abbassamento della pavimentazione dell'accesso del piano terreno. Prossimamente sarà eseguita la rampa per rendere l'accesso allo stabile più dolce e pratico eliminando il gradino sul fronte portici.

In effetti lo stabile presenta due situazioni diverse. Il Bar Piazza e il nuovo sportello misto (ma anche in precedenza l'Agenzia Fart) sono a quota pavimentazione portici, mentre l'accesso al palazzo è ad una quota superiore.
Questa è una situazione anomala che si riscontra, nei portici di Locarno, solo a Palazzo Marcacci.

Quindi con gli interventi all'ascensore, si procederà a riportare il livello d'accesso allo stabile a quota portici. L'attuale situazione è sicuramente da ricondurre alla ristrutturazione eseguita negli anni '50 quando è stata inserita la nuova scala sul fronte est (via Marcacci).

La pavimentazione rimarrà in pietra naturale e sarà aggiunto un gradino in più alla scala.

Opere diverse

- **Nuovi WC al 2° e 3° piano**
  I servizi igienici di cui è dotato Palazzo Marcacci sono scarsi e piuttosto in cattivo stato. Gli unici rinnovati sono quelli al 1° piano ristrutturati nel 2002.
  È quindi intenzione del Municipio mettere mano ai servizi igienici del 2° e del 3° piano ristrutturandoli completamente.

- **Adattamenti impianti sanitari e riscaldamento**
  Vista l'esecuzione di un allargamento della torre dell'ascensore, che permetterà di creare un vano tecnico verticale per tutta l'impiantistica e le ristrutturazioni dei servizi igienici, prevediamo una serie di opere di adattamento e modifica degli impianti sanitari e di riscaldamento.

PREVENTIVO

Qui di seguito il preventivo dettagliato, separato a corpo d'opera per facilitarne la lettura e suddiviso nelle tre fasi citate in apertura:

Opere CCC	Descrizione	preventivo	fase 1	fase 2	fase 3
Ascensore		**204'000**			**204'000**
112	Demolizioni pareti e solette	10'000			10'000
211	Impresario costruttore	57'000			57'000
214.1	Carpenteria (struttura portante)	15'000			15'000
222	Lattoniere	3'000			3'000
224.0	Copertura e impermeabilizz. tetti	4'000			4'000
224.1	Impermeabilizzazione tetti piani	2'000			2'000
232	Impianti a corrente forte	5'000			5'000
236	Impianti a corrente debole	3'000			3'000
261	Nuovo ascensore	95'000			95'000
271.0	Intonaci interni	6'000			6'000
285.1	Tinteggio vano	4'000			4'000
Abbassamento atrio PT		**45'000**			**45'000**
112	Demolizione pavimentazione	10'000			10'000
216	Nuova pavimentaz. in pietra naturale	20'000			20'000
225.3	Impermeabilizzazione e isolazione	10'000			10'000
273.3	Opere d'adattamento armadi, ecc.	5'000			5'000
Opere antincendio		**106'000**	**88'000**	**18'000**	
225.4	Rivestimento antincendio soffitti	78'000	78'000		
225.4	Chiusura fori condotte elettriche	10'000	10'000		
225.4	Tamponamento parete sottotetto	3'000		3'000	
225.4	Botola evacuatore fumo vano scale	15'000		15'000	
Impianto elettrico - risanamento		**269'500**	**269'500**		
143	Nuova entrata e quadro principale	30'000	30'000		
211.7	Lavori di ripristino - fori x condotte	12'000	12'000		
231	Apparecchi corrente forte	11'000	11'000		
232	Impianti a corrente forte	66'000	66'000		
232.2	Messe a terra	25'000	25'000		
233	Apparecchi per illuminazione	40'500	40'500		
236	Impianti a corrente debole	64'000	64'000		
239	Diversi x risanamento uffici	11'000	11'000		
239	Allacciamento protezioni solari	10'000	10'000		
Impianto riscaldamento		**30'000**			**30'000**
240	Adattamenti e modifiche	30'000			30'000

Impianto climatizzazione			**210'000**		**150'000**				**60'000**
245	Impianto clima x uffici	150'000		150'000					
245	Impianto clima sala CC	60'000						60'000	
Impianto sanitario			**30'000**						**30'000**
250	Adattamenti e modifiche	30'000						30'000	
Nuovi WC			**80'000**						**80'000**
251	Impianto WC al 2°P	50'000						50'000	
251	Impianto WC al 3°P	30'000						30'000	
Pareti interne in cartongesso			**56'900**		**51'300**		**5'600**		
112	Smontaggio pareti separazione	5'000		5'000					
271.1	Opere speciali da gessatore	51'900							
Nuovo portone entrata			**25'000**				**25'000**		
272.2	Nuovo portone (antipanico)	25'000				25'000			
Porte interne			**71'000**				**71'000**		
273.0	Porte interne in legno Ei30	61'000				61'000			
	Porte di separazione interne uffici	10'000				10'000			
Opere da falegname in genere			**15'000**				**15'000**		
273.3	Adattamenti e modifiche	15'000				15'000			
Nuovo piano chiavi			**20'000**				**20'000**		
275	Piano chiavi Elostar	20'000				20'000			
Pavimenti			**90'550**		**90'550**				
281.0	Pavimenti di legno	90'550							
Soffitti ribassati			**80'000**		**80'000**				
283.1	Controsoffitti in lastre di metallo	80'000							
Trattamento superfici interne			**33'800**		**33'800**				
285.1	Opere da pittore interne	33'800							
Onorari			**122'500**		**75'000**		**22'500**		**25'000**
292	Ingegnere civile	5'000						5'000	
293	Ingegnere elettrotecnico	20'000		20'000					
294	Ingegnere per climatizzazione	20'000		20'000					
296.8	Perito fuoco	7'500				7'500			
299	Prestazioni UT	70'000		35'000		15'000		20'000	
Gestione tecnica dell'edificio			**80'000**				**80'000**		
337.1	Impianto rivelazione incendio	80'000				80'000			

Impianto di sicurezza		**60'000**		**60'000**	
236	Impianti elettrificazione porte	10'000		10'000	
337.2	Videocitofoni e videosorv. interna	25'000		25'000	
337.5	Illuminazione d'emergenza	25'000		25'000	
Segnaletica interna		**20'000**	**20'000**		
569	Nuova segnaletica interna stabile	20'000	20'000		
Arredo		**70'000**	**70'000**		
900	Nuovo arredo uffici	70'000	70'000		
DIVERSI E IMPREVISTI		**80'750**	**35'000**	**20'000**	**25'750**
	ca. 5% della cifra complessiva	80'750			
TOTALE		**1'800'000**	**963'150**	**337'100**	**499'750**

CONSIDERAZIONI FINALI

Palazzo Marcacci merita una ristrutturazione che permetta di adeguarsi da un lato alle accresciute esigenze di ordine tecnico e di protezione antincendio, ma anche di rispondere in modo adeguato alle esigenze che giustamente la cittadinanza si aspetta dal palazzo "principe" dell'amministrazione cittadina.

Dopo molti anni di discussioni e di impossibilità d'azione dove si è qua e là provveduto essenzialmente al mantenimento della struttura, c'è oggi l'opportunità di effettuare un deciso passo verso un futuro dove questo palazzo potrebbe essere l'elemento rappresentativo di un'intera regione.

È innegabile infine, che Palazzo Marcacci, oggi come oggi, non risponde più alle più elementari esigenze tecniche. Come si può leggere all'inizio di questo MM, negli ultimi 30 anni si è investito poco meno di 1,5 mio di franchi e l'attuale situazione ne è lo specchio.

CONCLUSIONI

Considerato quanto sopra, vi invitiamo a voler aderire alle conclusioni del presente messaggio e a risolvere:

1. è accordato un credito di Fr. 1'800'000.- per i lavori di manutenzione straordinaria interna e nuova logistica di Palazzo Marcacci;
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 utilizzato entro il termine di un anno dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Con la massima stima.

per il Municipio

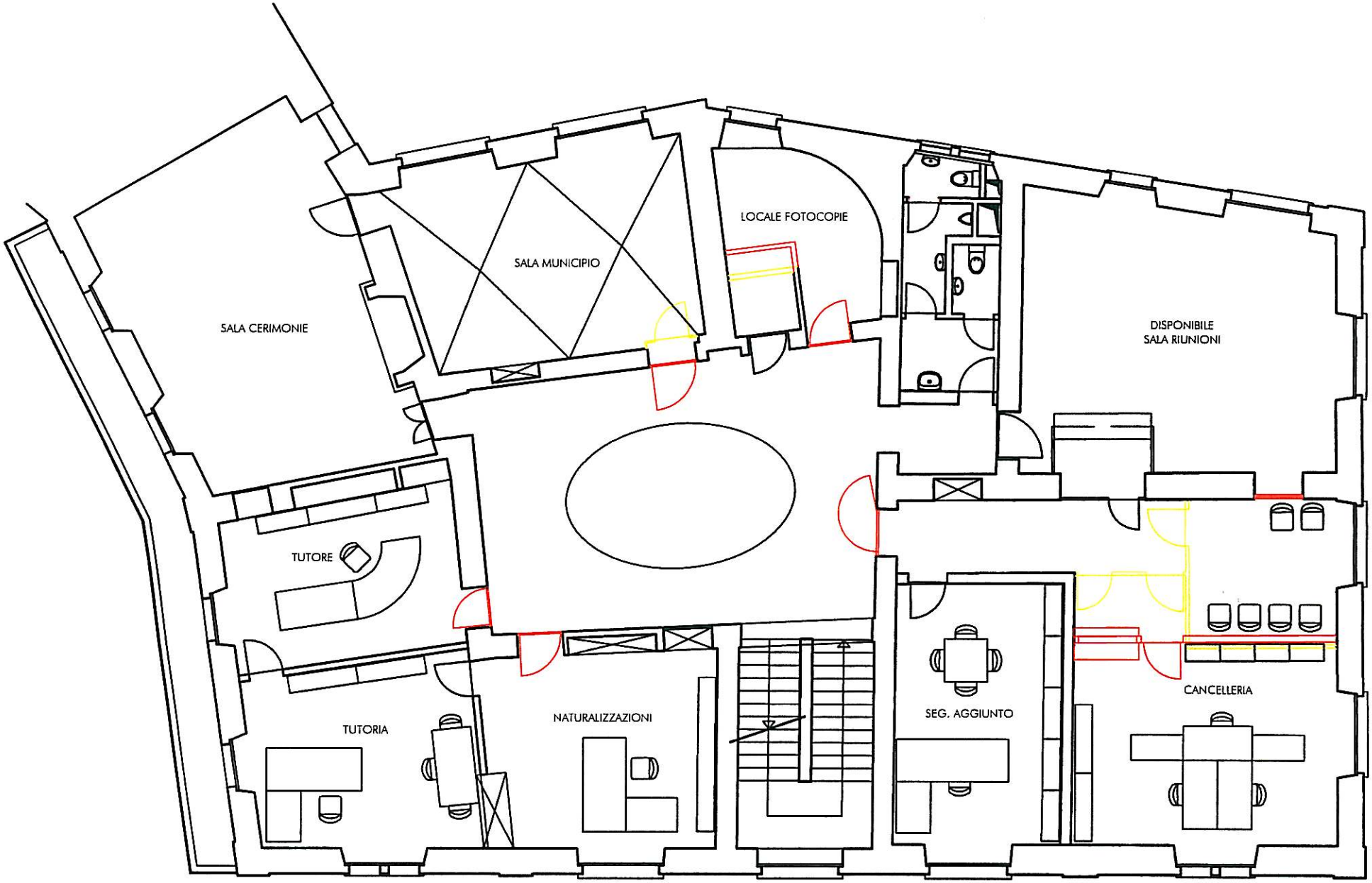
Il Sindaco	Il Segretario
dott. avv. Carla Speziali	avv. Marco Gerosa

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

Allegati: 1 - schemi di principio 1°, 2° e 3° piano con nuova logistica

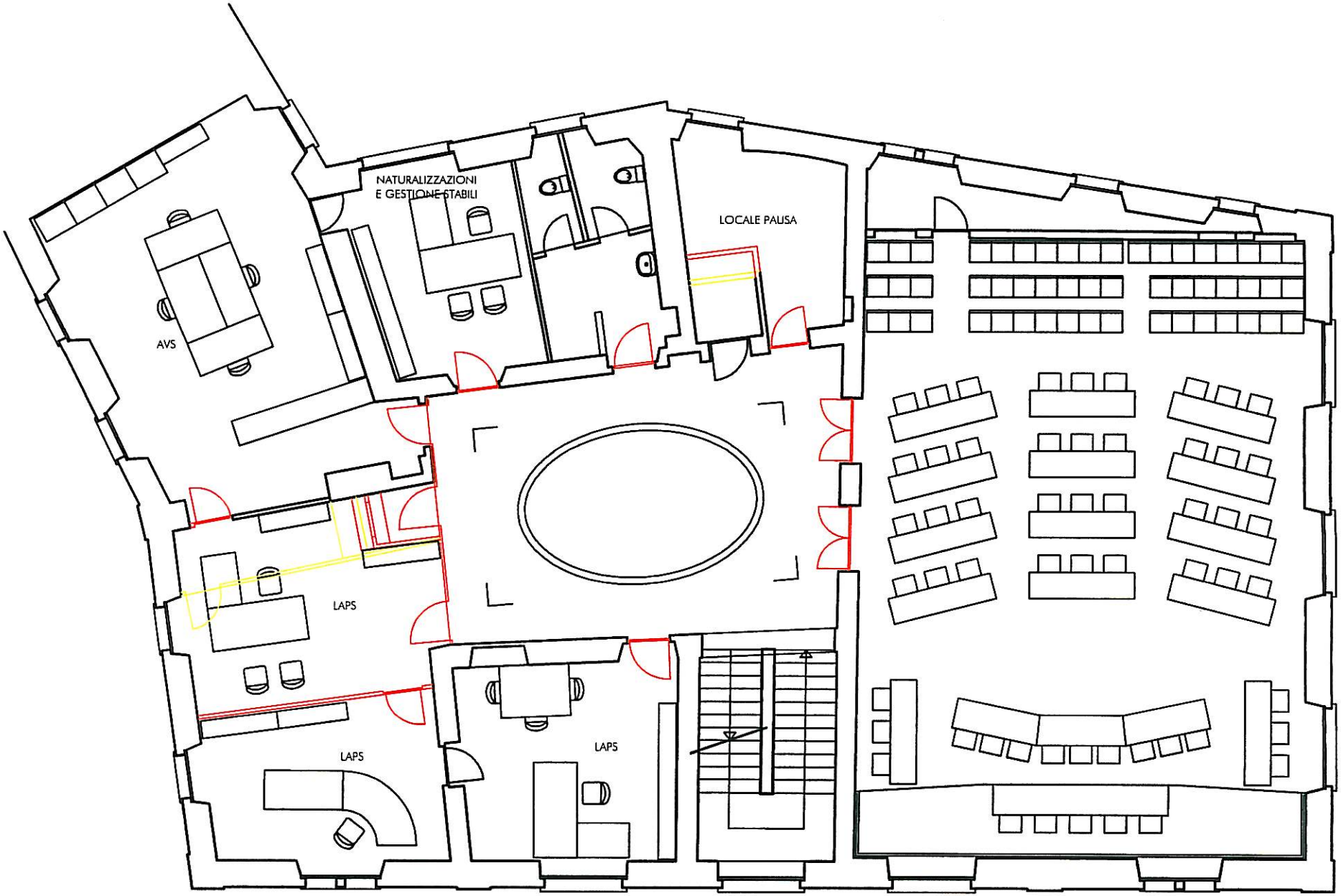
2 - Schema di principio compartimentazione e protezione antincendio

PALAZZO MARCACCI
SCHEMA DI PRINCIPIO - 1° PIANO



Allegato 1.1

PALAZZO MARCACCI
SCHEMA DI PRINCIPIO - 2° PIANO

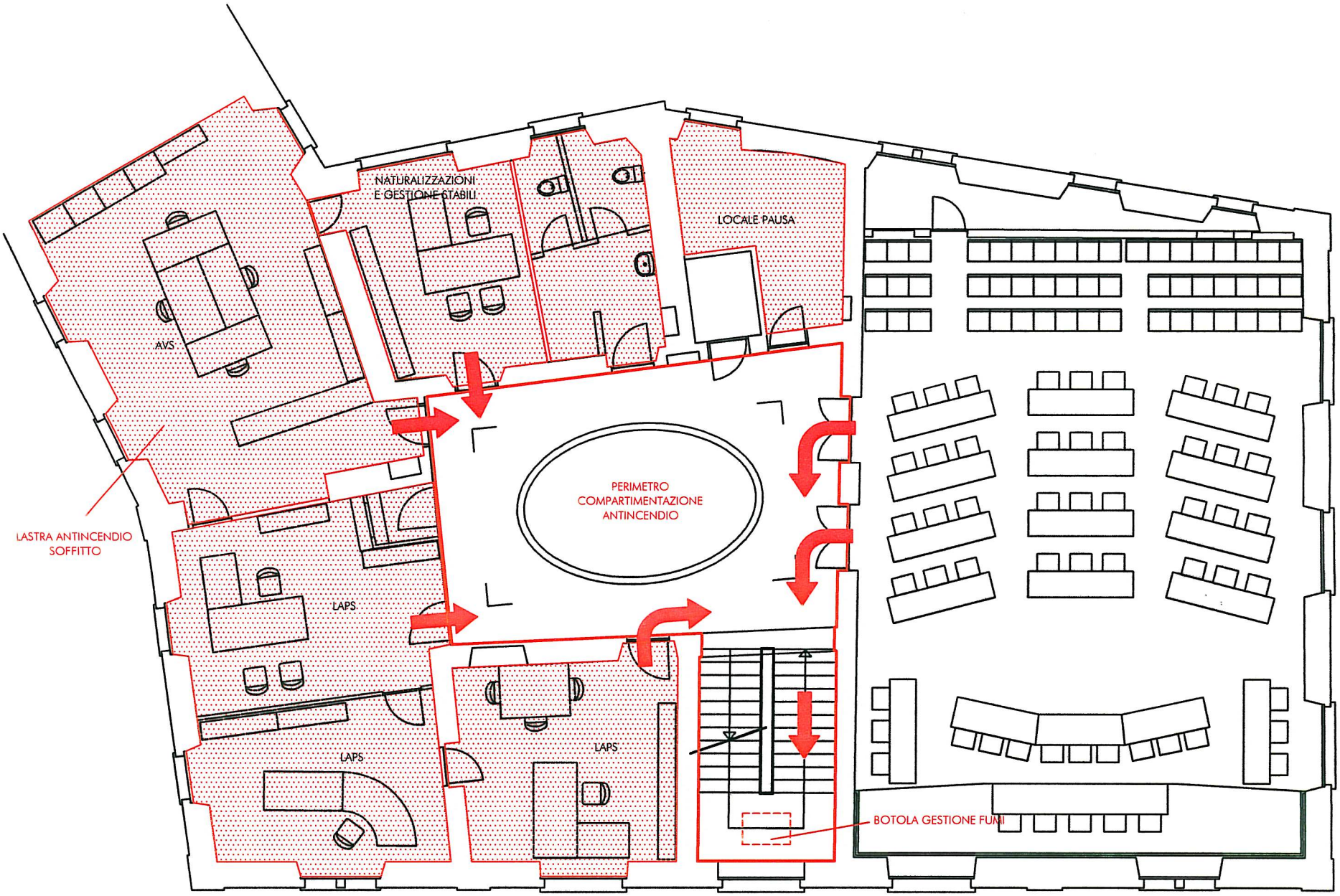


Allegato 1.2

PALAZZO MARCACCI
SCHEMA DI PRINCIPIO - 3° PIANO

Allegato 1.3

PALAZZO MARCACCI
SCHEMA DI PRINCIPIO
COMPARTIMENTAZIONE - 2° PIANO



Allegato 2