

**M.M. no. 60 concernente la richiesta di un credito di CHF 1'231'608.- (IVA inclusa) per il rifacimento della pavimentazione dell'autorimessa del Corpo civici pompieri di Locarno, per la sistemazione dei soffitti ribassati alle entrate e per gli interventi tecnici e di risanamento al III° piano del Centro dei servizi di Pronto Intervento (CPI).**

Locarno, 25 maggio 2018

Al Consiglio Comunale

**Locarno**

Gentile Signora Presidente, gentili signore ed egregi Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo una richiesta di credito di CHF 1'231'608.- (IVA inclusa) per il rifacimento della pavimentazione dell'autorimessa del Corpo civici pompieri di Locarno, per la sistemazione dei soffitti ribassati alle entrate e per gli interventi tecnici e di risanamento al III° Piano del Centro dei servizi di Pronto Intervento (CPI).

Lo sviluppo della Centrale operativa della Polizia comunale di Locarno sarà oggetto di un MM separato. Quest'opera è strettamente correlata con il progetto di sviluppo della Videosorveglianza cittadina.

**1.Premesse**

Il lungo iter che aveva condotto alla realizzazione del Centro dei servizi di Pronto Intervento (CPI) è stato avviato nel dicembre del 1987, quando il Municipio aveva pubblicato il concorso d'architettura per la sua progettazione. Nel maggio 1988 la giuria decretava quale vincitore del concorso l'arch. Livio Vacchini, con il suo progetto DUE PARI. Dopo una serie di cambiamenti, anche sostanziali, al concetto iniziale, nel 1992 il vostro Legislativo approvava il credito di costruzione per quella che veniva considerata una prima tappa del progetto complessivo che contemplava la possibile realizzazione di 3 edifici.

Il cantiere prendeva poi avvio nella primavera del 1995 e la consegna dell'edificio agli utenti è intervenuta a partire dal gennaio 1998.

Sono quindi trascorsi 20 anni dalla messa in funzione di questa importante struttura pubblica che ha permesso di migliorare nettamente l'organizzazione e la logistica dei servizi che vi fanno capo, rispetto alla loro situazione precedente.

Si tratta di un edificio con esigenze tecniche e strutturali particolarmente elevate: per questo motivo, è inevitabile che a distanza di un ventennio si debba ora mettere mano ad alcuni lavori di manutenzione straordinaria non più procrastinabili.

Con la partenza di SALVA, si è liberata una serie di spazi al primo piano. Spazi rivendicati inizialmente dai pompieri, dalla polizia comunale e dall' Autorità regionale di protezione, ma poi attribuiti per i prossimi anni ad ALVAD, che dopo alcuni lavori di riassetto degli spazi in funzione dei loro fabbisogni, vi si è insediata a partire dal mese scorso.

Non dovendo a questo punto procedere con degli interventi urgenti al primo piano e visto che il tema della centrale operativa della polizia sarà oggetto di MM separato, abbiamo considerato di procedere ad un'analisi di intervento a tappe, concentrandoci in modo prioritario sui problemi marcati di tenuta della pavimentazione nell'autorimessa dei pompieri (piano terreno), sulle zone di entrata dello stabile (piano terreno), da troppo tempo fatiscenti, e sul risanamento degli impianti e ristrutturazione degli spazi del terzo piano dove operano i Servizi del territorio.

## 2. Autorimessa dei pompieri (piano terreno)

L'autorimessa ospita 24 veicoli di vario genere, oltre al blocco dove è situata la postazione di comando, con alcuni altri servizi. La superficie interessata dall'intervento è di ca. 800 mq.

A seconda della posizione e del peso dei veicoli, il pavimento mostra delle ormaie estremamente marcate, con cedimenti importanti fino a 2-3 centimetri. Ricordiamo infatti che alcuni mezzi d'intervento pesano anche oltre le 20 tonnellate. Inoltre, il rivestimento è fessurato in più punti. Ciò determina il rischio oggettivo che vi siano infiltrazioni d'acqua al piano interrato sottostante, con tutti i problemi che ne possono derivare.



Appare quindi necessario il **rifacimento integrale** della pavimentazione che riveste la soletta in beton, scegliendo un materiale ed un tipo di posa che riduca i rischi di trovarsi nel prossimo futuro con una situazione simile a quella mostrata nell'immagine soprastante. Vi sono inoltre diversi dettagli da considerare, come le sigillature dei giunti, le connessioni in corrispondenza delle colonne portanti, la definizione dei carichi utili ecc.

Già negli anni scorsi erano state testate alcune soluzioni che però non erano state approfondite in via definitiva.

Abbiamo quindi fatto eseguire alcuni sondaggi della pavimentazione attuale che hanno mostrato una certa irregolarità della soletta sottostante ed uno spessore dell'asfalto fuso, posato nel 1997, variabile da 6 a 10 centimetri. Si tratta di una misura importante che ha comportato una valutazione approfondita delle soluzioni alternative da mettere in atto, per evitare da un lato la formazione di ormaie e dall'altro l'infiltrazione di acqua fino alla soletta ed alla sottostante autorimessa interrata.

I sondaggi hanno anche permesso di constatare un parziale distacco della pavimentazione attuale rispetto alla soletta, il che aggrava il rischio di infiltrazioni e la formazione di umidità.

Fino ad ora la situazione è rimasta stabile grazie alla tenuta dei giunti di dilatazione in bitume elastomero. In ogni caso, questo stato di fatto ci ha portati ad escludere nuovamente l'impiego di asfalto fuso nel rifacimento della pavimentazione.

La soluzione individuata consiste nella rimozione integrale dell'asfalto fuso esistente e nella pulizia a fondo della soletta che sarà poi rivestita con una lacca bituminosa. In seguito, viene proposta la posa di uno strato di asfalto, di spessore variabile, tipo AC 11H (ideale per i carichi pesanti), sul quale sarà poi stesa la pavimentazione in asfalto impermeabile tipo Confalt, con una resina cementizia che ne garantisce la resistenza nel tempo. Come anticipato, alcuni test svolti nel 2012 avevano già evidenziato in via preliminare gli aspetti positivi di una simile scelta. I giunti esistenti saranno poi rifatti con del bitume elastomero.

Per l'esecuzione, si cercherà di procedere a tappe con la rimozione della pavimentazione esistente, mentre la posa del nuovo rivestimento dovrà avvenire in un'unica volta. Ciò comporterà qualche disagio per la consueta attività del Corpo civici pompieri, ritenuto che il programma d'intervento sarà discusso e concordato con il Comando dei Pompieri.

Descrizione interventi	Preventivo CHF	Preventivo tot. CHF
<b>Costruzione grezza 1</b>		<b>39'100.00</b>
Impianto di cantiere	15'000.00	
Rimozione e sgombero pavimentaz. E canalette	24'100.00	
<b>Finiture 2</b>		<b>114'550.00</b>
Pavimentazione bituminosa	28'000.00	
Pavimentazione in confalt e giunti	68'800.00	
Canalette	7'750.00	
Diversi e regie	10'000.00	
<b>Onorari</b>		<b>14'900.00</b>
Ing. Civile	14'900.00	
<b>Totale IVA esclusa</b>		<b>168'550.00</b>

### 3. Zone di entrata dello stabile (piano terreno)

Altro aspetto da affrontare è legato alla situazione di degrado dei plafoni posti alle due entrate dello stabile, situazione che si trascina da diversi anni.

*Entrata pubblica*



*Entrata di servizio*



Si propone a questo punto di eliminare quanto ancora presente dell'intelaiatura come pure le lampade esistenti e di eseguire un controsoffitto nuovo provvisto di lampade al LED, mantenendo le caratteristiche proposte dal progettista.

Al fine di rendere meglio visibile il percorso pedonale SPAI - Liceo, prevediamo di integrare un'illuminazione a LED nell'intercapedine della facciata.

Descrizione interventi	Preventivo CHF	Preventivo tot. CHF
<b>Impianti elettrici</b>		<b>15'000.00</b>
Impianti a corrente forte	6'000.00	
Apparecchi per illuminazione e lampade	9'000.00	
<b>Controsoffitti</b>		<b>55'000.00</b>
Controsoffitti in lastre di metallo	50'000.00	
Demolizione telai sospesi esistenti	5'000.00	
<b>Onorari</b>		<b>3'600.00</b>
Ing. Elettrotecnico	3'600.00	
<b>Totale IVA esclusa</b>		<b>73'600.00</b>

#### 4. Spazi e uffici dei Servizi del territorio al 3° piano

##### Interventi previsti agli impianti RVCS

Malgrado i diversi interventi di manutenzione e “rappezzamento”, l'impianto attuale presenta delle importanti criticità di regolazione delle temperature e di funzionamento dei flussi di ricircolo d'aria che influiscono negativamente sul confort climatico interno del piano.

Gli interventi prevedono una serie di convettori sotto il livello del pavimento tecnico. I convettori sono elementi di riscaldamento/raffrescamento dotati di una batteria di scambio termico alimentata ad acqua calda oppure fredda proveniente dalla attuale produzione di calore. I convettori sono dotati di ventilatore radiale di prelievo e circolazione dell'aria che proviene da una rete di canali di alimentazione che circola sotto il livello del pavimento tecnico (in verde sul piano di progetto). L'aria viene presa dall'ambiente tramite griglie a pavimento posizionate in modo opportuno in vicinanza delle porte di ingresso dei vari locali (in giallo sul piano di progetto). I convettori formano una “fascia perimetrale” di distribuzione del caldo e del fresco sulla superficie vetrata, fissa e modulare; le griglie di ripresa aria si possono modificare e spostare in funzione delle diverse esigenze di arredo e di divisione degli spazi. Negli spazi interni, lontani dalla superficie finestrata, verranno installati ventilconvettori esterni a vista in numero limitato sufficiente a coprire le minime dispersioni interne. Le zone esterne dei piani, scale, atrio sportelli, spogliatoi, mantengono la distribuzione del calore attuale.

Questa soluzione, a nostro avviso, soddisfa tutti i requisiti di massima flessibilità, confort ambientale e fonico elevato, manutenzione agevole e poco dispendiosa. Gli interventi di modifica sono poco invasivi e limitati nel tempo e il costo è proporzionato per un rifacimento impiantistico radicale.

##### Spazi e uffici dei Servizi del territorio al terzo piano

Si procederà con una suddivisione più logica delle singole sezioni che compongono i Servizi del territorio e con una razionalizzazione degli spazi comuni, in linea con le mutate esigenze e con la progressiva digitalizzazione.

Nella zona centrale sarà creata una saletta per conferenze, multifunzionale, che potrà essere trasformata rapidamente in due salette di lavoro.

Gli uffici di capisezione saranno separati dall'attuale *Open space*, mediante pareti fonoassorbenti, parzialmente trasparenti, inserite architettonicamente nello spazio attuale.

La segreteria sarà dotata di due postazioni di lavoro supplementari, in prospettiva di uno sviluppo del personale delle Divisioni (a corto termine l'edilizia privata) e/o per l'inserimento di postazioni di lavoro per apprendisti.

L'edilizia privata, come pure la segreteria, manterranno la loro posizione attuale, in prossimità degli attuali sportelli con accesso diretto al pubblico.

Gli sportelli saranno dotati di sistemi meccanici fonoassorbenti (attualmente ne sono sprovvisti e sono fonte di disturbo per chi lavora all'interno).

La porta di entrata all'atrio degli sportelli sarà dotata di una chiusura (ora ne è priva). Lo sblocco della porta principale avverrà durante gli orari di apertura al pubblico, analogamente agli sportelli del secondo piano. L'accesso sarà tuttavia garantito, tramite badge, al personale dei Servizi del territorio.

Lo spazio comune centrale, in prossimità degli uffici delle due direzioni, sarà mantenuto.

### **Azienda Acqua potabile**

L'azienda Acqua potabile è attualmente integrata negli spazi del terzo piano. A corto termine (entro 1-2 anni) il personale aumenterà da 1 a 2 unità lavorative. Queste postazioni sono state considerate nel presente messaggio.

Il prossimo sviluppo dell'azienda, preconizza l'integrazione e la gestione di nuove reti idriche regionali. La direzione dell'azienda acqua potabile ha presentato alla Sezione logistica il suo possibile piano di sviluppo nei prossimi 5-7 anni. Il personale potrebbe aumentare fino a 10-13 unità. Questo scenario ha permesso di individuare due possibili soluzioni per garantire l'operatività all'interno del CPI:

#### **Variante 1, orizzonte >2020:**

Nuovi spazi a nord-est dello stabile al terzo e quarto piano. Questa variante preconizza lo spostamento dell'attuale palestra situata al quarto piano (sala pesi gestita dall'associazione ricreativa pol. com.). La Sezione logistica sta già studiando una soluzione alternativa per la palestra onde permettere la continuità dell'attività. Lo sportello all'utenza rimarrebbe l'attuale. I costi per l'implementazione di questa variante sarebbero oggetto di un messaggio separato.

#### **Variante 2, orizzonte >2022:**

Dopo la prevista uscita di ALVAD, gli spazi liberati potranno essere ridefiniti e assegnati al 50% all'Azienda acqua potabile e al 50% alla Polizia comunale. Questa variante prevede anche la creazione degli sportelli dedicati al secondo piano. A livello logistico e operativo la variante 2 presenta più vantaggi rispetto alla variante 1, ma richiede probabilmente un impegno finanziario maggiore.

I costi per l'implementazione di questa variante sarebbero oggetto di un messaggio separato.

### **Impianto elettrico e illuminotecnico**

Contemporaneamente si interverrà sull'impianto elettrico ed illuminotecnico. Sul mercato non sono più reperibili pezzi di ricambio dei sistemi di regolazione dell'illuminazione, i pezzi di ricambio in magazzino sono esauriti. In caso di panne o rotture si rimarrà senza luce con le conseguenze del caso. Il consumo energetico del nuovo impianto illuminotecnico del terzo piano sarà notevolmente ridotto.

Interventi previsti agli impianti elettrici:

- Sistemazione dell'impianto di illuminazione con sostituzione dei corpi illuminanti con sorgenti luminose a LED. L'Impianto di illuminazione riprende il concetto del progetto esecutivo 1995 aggiornandolo con componenti e corpi illuminanti di concezione attuale.

- Nel contempo vengono sostituiti le apparecchiature di comando dell'impianto BUS KNX che sovrintendono ai comandi dell'impianto di illuminazione.
- Adeguamento puntuale dei distributori secondari con inserimento dei nuovi moduli di comando KNX.
- Rifacimento di tutto il cablaggio inerente gli impianti di ventilazione e riscaldamento a seguito della sostituzione delle apparecchiature di comando e regolazione generali ai piani e nei locali.
- Adeguamento dell'impianto di illuminazione di sicurezza con l'estensione delle installazioni e nuova predisposizione dei corpi illuminanti e relativa centrale di comando.
- Sostituzione delle apparecchiature di rilevazione incendio e adeguamento a quanto richiesto dal Perito sulla sicurezza.
- Controllo delle apparecchiature inerenti la protezione contro i fulmini con sostituzione degli scaricatori di sovratensione nei distributori secondari.
- Verifica e controllo degli asservimenti inerenti le clappe taglia fuoco posizionate sugli impianti di ventilazione e le eventuali porte di compartimentazione.
- Sistemazione di alcune prese informatiche per gli impianti di antenne W-Lan.
- Sistemazione dell'impianto citofonico.

Descrizione interventi	Preventivo CHF	Preventivo tot. CHF
<b>Impianti elettrici</b>		<b>380'000.00</b>
III° piano UT	240'000.00	
Impianto aggiornato Tyco globale tutto lo stabile	80'000.00	
Imp. di regolazione e comando e gestione RSWC	50'000.00	
Impianti a corrente debole, informatica	10'000.00	
<b>Impianto RVCS</b>		<b>130'000.00</b>
Complemento ad impianto a nuovo al III°P	130'000.00	
<b>Finiture 1</b>		<b>90'000.00</b>
Pareti piene-trasparenti e aperture al III°P	80'000.00	
Opere da falegname in genere	10'000.00	
<b>Finiture 2</b>		<b>65'000.00</b>
Pavimenti sopraelevati (150. - x 500 mq)	25'000.00	
Adattamenti, tagli e raccordi	20'000.00	
Pittore interno	2'000.00	
Pulizia dell'edificio al piano	3'000.00	
Arredamento (tavoli, sedie)	15'000.00	
<b>Onorari</b>		<b>69'000.00</b>
Ing. Elettrotecnico	30'000.00	
Ing. RVCS	35'000.00	
Tecnico del fuoco	4'000.00	
<b>Totale IVA esclusa</b>		<b>734'000.00</b>

## 5. Tabella riassuntiva

Pavimentazine autorimessa dei Pompieri		168'550
Entrate principali		73'600
Spazi e uffici dei Servizi del territorio		734'000
Totale intermedio		976'150
Imprevisti 10% di 976'150.-		97'615
<b>Totale IVA esclusa</b>		<b>1'073'765</b>
IVA 7.7%		82'680
<b>Totale intermedio IVA inclusa</b>		<b>1'156'445</b>
Onorario DLT 7% di 1'073'765.- (esente IVA)		75'164
<b>Totale IVA inclusa</b>		<b>1'231'608</b>

L'onorario DLT, esente da IVA, è esposto per ragioni di trasparenza.

L'investimento complessivo ammonta a **CHF 1'231'608.-** (IVA inclusa).

I lavori previsti in questo messaggio, verranno eseguiti a cavallo del 2018 e del 2019 poiché gli interventi agli spazi al terzo piano, verranno realizzati mantenendo attivi i Servizi presenti.

Come anticipato nelle premesse, il CPI è stato inaugurato 20 anni or sono. Sarà quindi inevitabile la presentazione di altri messaggi dal 2020 per richiedere dei crediti di manutenzione straordinaria legati ai vari piani, segnatamente per la sostituzione di apparecchi ed impianti particolari (ventilazione e riscaldamento, allarme incendio e altri elementi della domotica).

## 6. Costi di gestione

Come noto l'art. 164b LOC prevede che *i messaggi con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del bilancio del comune contengono indicazioni sulle conseguenze finanziarie.*

L'art. 15 RgfLOC (Regolamento sulla gestione finanziaria) precisa poi che *sono di principio rilevanti ai sensi dell'art. 164b LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10% del gettito d'imposta cantonale del Comune o a CHF 1'000'000.-.*

Gli oneri da considerare che possono gravare sulla gestione corrente in conseguenza della realizzazione di un'opera riguardano gli interessi, gli ammortamenti e altri oneri di gestione.

Genere costo	Criterio di valutazione	Importo CHF
Ammortamenti	7% sull'investimento di CHF 1'231'608.-	86'213
Interessi	Tasso medio dei prestiti della Città a preventivo 2018 (1.05%) su CHF 1'156'445.- (Tot incl IVA, senza onorario DLT)	12'143
Gestione	Non si prevedono oneri supplementari derivanti dall'investimento in oggetto.	0
<b>TOTALE</b>		<b>98'355</b>

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, codesto lodevole Consiglio comunale è invitato a voler

risolvere:

1. E' stanziato un credito di CHF 1'231'608.-.- (IVA inclusa) per il rifacimento della pavimentazione dell'autorimessa del Corpo civici pompieri di Locarno, per la sistemazione dei soffitti ribassati alle entrate e per gli interventi tecnici e di risanamento al III° Piano del Centro dei servizi di Pronto Intervento (CPI);
2. Il credito sarà iscritto al capitolo 503.10 "Edifici amministrativi";
3. Il Municipio è l'organo competente per la suddivisione in singoli crediti d'impegno;
4. 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:

Il Segretario:

ing. Alain Scherrer

avv. Marco Gerosa

**Allegati:**

- Allegato 1: Piano RVCS;
- Allegato 2: 2°, 3° e 4° piano, riassetto degli spazi.

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